

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2026 blev i sag nr. 103029:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 5/2 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Klager overtog ejendommen beliggende ... i januar 2023. Der blev ved handlen tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Police nr. ... vedlægges som **bilag 1**.

Der er udarbejdet tilstandsrapport efter besigtigelse foretaget af den byggesagkyndige den 8. april

2022. Tilstandsrapporten vedlægges som **bilag 2**. I tilstandsrapporten har den byggesagkyndige ikke givet anmærkninger vedrørende kælderen eller fugtproblemer. Det fremgår derimod af sælgeroplysningsskemaet, at der er anlagt dræn. Det bemærkes dog, at der udelukkende er lagt dræn på den side af bygningen, der vender mod terrassen. Klager antager, at dette dræn er blevet lagt ved etablering af pool i 2016, og ikke i forbindelse med opførelsen af tilbygningen.

Klager observerede dog hen over sommeren 2023 udposninger på væggene i kælderen, hvilket klager anmeldte til sin husforsikring. Klagers husforsikring vurderede, at udposningerne på væggene i kælderen var forårsaget af et tagnedløb, som er i to dele grundet konstruktionen og disse dele havde forskubbet sig så vandet blev ført direkte ned i jorden i stedet for ned i brønden. Husforsikringen anvendte [fugtfirma 1] til vurdering af sagen. Rapport fra [fugtfirma 1] er vedlagt som **bilag 3**. Husforsikringen erstattede udbedringsomkostninger ved de indvendige følgeskader efter genmontering af tagnedløb. Udposningerne på indvendige vægge og udtræk op gennem gulvfliser forblev dog uændret.

Klager rådførte sig derfor hos [kloakfirma 1], der har foretaget besigtigelse af ejendommen den 6. august 2024. [kloakfirma 1] vurderede, at der var flere skjulte brønde og manglende sandfangsbrønde. Vurderingen fra [kloakfirma 1] A/S vedlægges som **bilag 4**.

Den 20. august 2024 besigtigede [fugtfirma 2] ejendommen. [fugtfirma 2] konstaterede indvendige fugtskader på vægge, gulve samt trappe. Derudover observerede [fugtfirma 2], at der ikke var anlagt dræn omkring tilbygningen, som ellers var en forudsætning for byggetilladelsen i henhold til betingelserne for tilbygningen. Rapporten udarbejdet af [fugtfirma 2] vedlægges som **bilag 5**. Betingelserne for tilbygningen vedlægges som **bilag 6**.

Klageren anmeldte skaden hos Dansk Boligforsikring. Denne skade har skade nr. ... Kvittering for anmeldelsen af den 5. juli 2023 vedlægges som **bilag 7**. Dansk boligforsikring gav dog afslag på skaden med henvisning til, at dræn ikke er omfattet af huseftersynsordningen men grundet klagers udvidet dækning er der dækning for ulovlige bygningsindretninger i strid med byggelovgivningen. Det er dog en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos kommunen. Dansk Boligforsikrings afslag af 7. oktober 2024 vedlægges som **bilag 8**.

På baggrund af ovenstående afslag ansøgte klager herefter om dispensation for anlæggelse af dræn hos ... Kommune, hvilket klager fik afslag på den 31. oktober 2024. Afslag på dispensation vedlægges som **bilag 9**. Det fremgår af afslaget, at bygningen uden dræn omkring kældervæggene ikke opfylder byggelovens krav om acceptable forhold i sundhedsmæssig henseende.

Dette afslag på dispensation blev fremsendt til Dansk Boligforsikring, som fastholdt afslag af dækning den 6. november 2024. Dansk Boligforsikring henviser til, at ejerskifteforsikringen aldrig dækker dræn af ejendommen, hvorfor det er uden betydning om drænet er ulovligt. Dette brev vedlægges som **bilag 10**. Det bemærkes dog, at tvisten vedrører, at drænet aldrig er blevet bygget, hvorfor der er tale om en ulovlig opført bygning, jf. bilag 9. Dansk Boligforsikring anfører også, at der er dækning for ulovligt opførte bygninger gennem den udvidet ejerskifteforsikring, jf. bilag 8. Dansk

Boligforsikring skriver også følgende i deres afslag af 7. oktober 2024 (bilag 8):

'[fugtfirma 2] konkluderer i deres rapport, at årsagen kan tilskrives utilstrækkelig funktion af eller manglende udvendigt dræn. Vi er enige i, at drænet formentlig ikke er optimalt, men det er ikke årsagen alene, idet ejendommens kælderydervægge ikke er fugtsikret.'

Dette klarlægger også, at Dansk Boligforsikring ikke har forstået klagen korrekt, da drænet er ikkeeksisterende. Det er ikke drænet som er ulovligt, da der ikke er anlagt dræn rundt omkring kælderen, men det er selve tilbygningen, som er ulovligt opført.

Efter klagers opfattelse er der derfor tale om en dækningsberettigende skade, hvorfor de fremsatte

deres bemærkninger til afslaget overfor Dansk Boligforsikring. Advokat ... brev af 4. december 2024 vedlægges som **bilag 11**. Dansk Boligforsikring fastholdt dog deres afslag ved brev af 20. december 2024, der vedlægges som **bilag 12**.

Klager havde observeret en forværring af fugt i kælderen og gener ved ophold i boligen som helhed,

hvorfor [fugtfirma 2] har foretaget en supplerende undersøgelse i ejendommen den 2. januar 2025. Den supplerende undersøgelse havde til formål at undersøge fugt- og mikrobielle forhold i boligen. Den supplerende rapport vedlægges som **bilag 13**.

Nærværende klage omhandler således, hvorvidt der foreligger en dækningsberettiget skade i henhold til police nr. ...

Klager har ved ejerskifteforsikringen tegnet udvidet dækning, hvorefter ulovlige bygningsindretninger er omfattet af dækningen. Det følger af pkt. 16.1. i policen, at ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen er dækket af forsikringen, såfremt ulovligheden var til stede på opførelsestidspunktet.

I henhold til betingelserne for tilbygningen i bilag 6 er det en betingelse for lovlig opførelse af tilbygningen, at der skal anlægges dræn omkring kælderen. Der er ikke anlagt dræn omkring kælderen, hvorfor tilbygningen er opført i strid med byggetilladelsen. Klager har søgt om dispensation for anlæggelse af dræn, hvilket ... Kommune har afslået. ... Kommune anførte ved afslaget, at bygningen uden dræn omkring kældervæggene ikke opfylder byggelovens krav om acceptable forhold i sundhedsmæssig henseende. Der foreligger dermed en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen, hvor ulovligheden var til stede på opførelsestidspunktet.

Den ulovlige bygningsindretning har forårsaget indvendige fugtskader på vægge, gulve samt trappe i kælderen. Der er udposninger på indvendige vægge og udtræk op gennem gulvfliser. Den ulovlige bygningsindretning har endvidere øget risikoen for vækst af skimmelsvamp og medfører, at bygningen ikke er acceptabel i sundhedsmæssig henseende. [fugtfirma 2] vurderer i den supplerende rapport, at der i indeklimaet var uacceptable forekomster af fugtskaderelaterede spiredygtige skimmelsvampesporer. Den ulovlige bygningsindretning har således nedsat bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. [fugtfirma 2] vurderer desuden, at de påviste forhold forværres, såfremt der ikke gribes ind med omfattende renoverende tiltag.

Det bemærkes, at der ikke fremgår oplysninger i tilstandsrapporten om, at tilbygningen er ulovligt opført. Derudover fremgår det udelukkende af sælgeroplysningsskemaet, at sælger har oplyst 'ja' ved spørgsmålet om, sælger har kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælderen vægge. Klager har således ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den anførte udbedringsmetode i rapporten i bilag 5 og 13 vil som minimum være nødvendig for at udbedre skaden på ejendommen. Der foreligger dermed en dækningsberettigende skade."

Selskabet har den 26/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører lovligheden af manglende dræn omkring kælderen på tilbygningen, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forhold ved grunden, og dermed manglende dræn, ikke er muligt at få dækket over en ejerskifteforsikring. Hertil vedrører klagen fugtsikring af kældervægge, som DBF har afvist dækning af. Hertil har klager anmeldt konstruktionsfejl ved kældergulvet, hvor DBF ved denne besvarelse vil tage stilling til, om forholdet er dækket af forsikringen.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1979 beliggende ... den 14. januar 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 18. marts 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 11. september 2024 anmeldte klager fugt i vægge og gulv i kælderen samt i nedgangen til kælderen. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag A**.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager et notat fra [fugtfirma 2] (bilag 5).

Den 24. september 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag B**.

Den 7. oktober 2024 afviste DBF dækning (bilag 8), hvorefter klager efterfølgende fremsendte et afslag på dispensation fra ... Kommune (bilag 9).

DBF fastholdt den 6. november 2024, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen, da dræn befinder sig udenfor bygningen og derfor hverken var omfattet af basisdækningen eller den udvidede dækning (bilag 10).

Klager fremsendte herefter den 4. december 2024 en indsigelse (bilag 11), hvorefter DBF's interne klageafdeling den 20. december 2024 fastholdt afgørelsen (bilag 12).

Den 22. januar 2025 udarbejdede klagers rådgiver endnu en rapport, som er fremlagt af klager som bilag 13.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Efter sagen blev påklaget til ankenævnet, har DBF genbesigtiget ejendommen. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag C**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Omfangsdræn

Klager kræver, at DBF skal dække etablering af omfangsdræn udenom bygningen.

Basisdækningen

Det fremgår af vilkårenes pkt. 2.2, at forsikringen ikke omfatter udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

Der er tale om en ejendom opført i 1979. Ejendommen er opført med sadeltag og med en tagbelægning af tegltagsten. Der er opført en tilbygning med en kælder i 1980, hvor kældervæggene er udført i beton.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der udvendigt er placeret en pumpebrønd. Konsulenten vurderer, at der kun løber et enkelt dræn til brønden, som kommer fra kældervæggen mod nordvest.

Konsulenten har ikke konstateret andre dræn, som tilgår brønden og vurderer, at der ikke er lavet yderligere dræn omkring ejendommen.

Klager har fremlagt notat fra sin rådgiver (bilag 5). Rådgiveren har ved undersøgelse af pumpebrønden observeret tre udløb til brønden. I den forbindelse har rådgiveren bl.a. vurderet, at der alene eksisterer et dræn langs den nordvendte væg og ikke rundt om huset.

Der er derfor enighed mellem parterne om, at der alene er etableret et dræn ved den nordvendte/ nordvestvendte facade og ikke et omfangsdræn omkring hele huset.

I forhold til basisdækningen fremgår det af vilkårenes pkt. 2.2, at forsikringen ikke dækker forhold udenfor bygning samt omfangsdræn.

At der mangler omfangsdræn, er derfor ikke dækket af den tegnede basisdækning, jf. vilkårenes pkt. 2.2.

Den udvidede dækning

Det fremgår af vilkårenes pkt. 16.1, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger (bygge- lov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Klager har fremlagt udklip fra byggetilladelsen fra 1980, hvor der fra kommunens side var krav om, at der skulle udføres dræn omkring kælderen (bilag 6).

Hertil har klager fremlagt et afslag fra kommunen (bilag 9) på dispensation for manglende udført dræning omkring kældervæggene.

Dertil har klager fremlagt et udklip af byggetilladelsen fra 1980, hvor der fremgår, at der på tidspunktet for etableringen af kælderen fra kommunens side var krav om, at der skulle etableres dræn omkring kælderen (bilag 6).

Klager gør gældende, at når kommunen ikke har givet dispensation, bør manglende omfangsdræn være dækket af ulovlighedsdækningen.

Følgende fremgår bl.a. af undtagelserne til vilkårene pkt. 16.1:

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1.

Som beskrevet ovenfor, fremgår der af vilkårenes pkt. 2.2, at forsikringen ikke dækker forhold udenfor bygningen herunder omfangsdræn.

Når pkt. 2.2 også gælder for vilkårenes pkt. 16.1 og dermed den udvidede dækning, fastholder DBF, at etablering af omfangsdræn ikke er dækket over den udvidede dækning.

2. Indtrængende vand i kælderen

DBF's besigtigelseskonsulent har ved begge besigtigelser konstateret, at der er afskallinger og opfugtninger i kælderydervæggene, som følge af fugt, der trænger ind fra omkringliggende terræn grundet manglende fugtsikring.

DBF's klageafdeling har den 20. december 2024 henvist klager til, at sagen ikke er færdigbehandlet og foreslået, at klager retter henvendelse til skadebehandleren angående denne del, så forholdet kan færdigbehandles (bilag 12).

Klager har på trods af denne meddelelse efterfølgende klaget til Ankenævnet for Forsikring uden at få færdigbehandlet spørgsmålet om dækning af indtrængende vand i kælderen hos DBF's skadeafdeling.

Efter klager har indbragt sagen for nævnet har DBF's besigtigelseskonsulent genbesigtiget kælderen (bilag C).

Konsulenten har i forbindelse med besigtigelserne konstateret, at der er afskalninger og opfugtning i ydervæggene, som følge af fugt som trænger ind fra omkringliggende terræn.

Konsulenten vurderer, at årsagen til problemet skyldes manglende fugtsikring af kælderydervæggene.

I gældende bygningsreglement 1977 fra opførelsestidspunktet af kælderen i 1980, var der krav om, at kældervægge skulle fugtsikres.

Når DBF's konsulent vurderer, at dette ikke er sket, udgør forholdet derfor en ulovlig bygningsindretning.

DBF dækker derfor følgende over den udvidede dækning, jf. vilkårenes pkt. 16.1:

- 1) Fugtsikring af alle 4 ydervægge indefra med Remmers MB2k eller Vandex BB 75 eller andet egnet produkt som sikrer, at fugten fra terrænet ikke kan trænge ind i kælderen.
- 2) Fjernelse af maling og gammel puds ind til de rå lecablokke.
- 3) Demontering af skabe, for at komme ind til den ene ydervæg, hvor skabene befinder sig og efterfølgende genmontering af skabe.
- 4) Ved væggen ved trappen nedtages gipsvæg samt profilbrædder. Væggen fugtsikres som beskrevet ovenfor i pkt. 1). Der etableres en afslutning langs væggen ved trappen, evt. med en liste.
- 5) Når det i rapport fra klagers rådgiver (bilag 13) er påvist følgeskader i form af skimmelsvamp i kælderen samt beboelsen, dækker DBF en skimmelafrrensning af vandrette flader i kælderen samt beboelsen.

Af erstatningen fratrækker DBF selvriskoen på 5.000 kroner.

Klager er velkommen til at indhente et tilbud på udbedringen og sende til DBF. DBF vil efterfølgende vende tilbage med oplysning om, om tilbuddet kan godkendes og arbejdet sættes i gang, eller om der er behov for indhentelse af endnu et tilbud.

Da forholdet nu er færdigbehandlet af DBF, opfordrer DBF klager til at oplyse, om punktet, omhandlende utætte kældervægge, fortsat skal behandles af ankenævnet, eller om klager ønsker at trække punktet retur fra ankenævnet.

3. Terrændæk i kælderen

Klager har fremlagt rapport fra sin rådgiver, hvor rådgiveren gør gældende, at der ikke er foretaget fugtsikring i terrændækket i kælderen (bilag 13).

Basisdækningen

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var skader ved terrændækket i kælderen, som ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

DBF's besigtigelseskonsulent har besigtiget et hul i det ene hjørne af kælderen, hvor klagers rådgiver før DBF's besigtigelse, havde foretaget en destruktiv undersøgelse af terrændækket (bilag C).

Det fremgår af besigtigelsesnotatet, at gulvkonstruktionen er opbygget efter producentens anvisninger. Konsulenten oplyser, at årsagen til at der kan måles fugt i terrændækket, alene skyldes den manglende fugtsikring af kælderydervæggene og ikke måden terrændækket er opbygget på. Konsulenten har ved besigtigelsen ikke konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold.

Når terrændækket i kælderen er opført efter gængs byggeskik på udførelsestidspunktet, og DBF's besigtigelseskonsulent ikke vurderer, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade eller et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt, dækker forsikringen ikke det anmeldte forhold, jf. vilkårenes pkt. 3.1

Den udvidede dækning

Når gulvet i kælderen er udført efter producentens anvisninger, og klager heller ikke har påvist, at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning, dækker forsikringen ikke det anmeldte forhold over den udvidede dækning, jf. vilkårenes pkt. 16.1.

Hvis klager havde fremlagt dokumentation på, at forholdet udgjorde en ulovlig bygningsindretning, hvilket DBF ikke finder, at klager har påvist, vil der ikke være dækning, da det fremgår af undtagelserne til vilkårenes pkt. 16.1, at ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) alene dækkes, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt, hvilket DBF ikke finder er tilfældet, jf. beskrivelsen ovenfor.

DBF dækker derfor ikke forholdet over den udvidede dækning, jf. vilkårenes pkt. 16.1.

4. Omkostninger til teknisk samt juridisk bistand

Det fremgår af vilkårenes pkt. 3.6.2, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

På trods af at udgifterne til teknisk bistand ikke er afholdt efter forudgående aftale med DBF, dækker DBF i denne sag klagers udgifter til teknisk bistand og dermed udgifterne forbundet med

[fugtfirma 2's] udarbejdelse af to notater, som klager har fremlagt som bilag 5 samt 13, når bi-standen har medvirket til, at DBF efterfølgende har meddelt delvis dækning.

I forhold til klagers udgifter til advokatbistand, fremgår det af forsikringsaftalelovens § 32 stk. 3., at den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Når DBF efter at klagers advokat er blevet involveret i sagen, har meddelt delvis dækning, dækker DBF klagers rimelige udgifter til advokat for udarbejdelse af brev fra den 4. december 2024 (bilag 11).

Klager er velkommen til at sende fakturaer forbundet med ovennævnte dækningstilsagn til DBF. DBF vil efterfølgende vurdere, om fakturaerne er rimelige og derfor kan godkendes.

I forhold til klagers udgifter til advokatbistand forbundet med indbringelse af sagen for ankenævnet, fremgår det af vedtægterne for Ankenævnet for Forsikring, jf. § 23 stk. 3., at ingen af parterne betaler omkostningerne ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. DBF dækker derfor ikke klagers udgifter til advokat forbundet med indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at etablering af omfangsdræn samt kældergulvet ikke er dækket af forsikringen."

Klagerens advokat har i brev af 3/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ad. omfangsdræn

Det fremgår af kommunens byggetilladelse (sagens bilag 6), at det var en betingelse for opførelsen af tilbygningen, at der etableredes omfangsdræn. Det forhold, at omfangsdrænet ikke er anlagt betyder således at tilbygningen ipso facto er ulovligt opført.

Klager har fra kommunen fået afslag på dispensation (sagens bilag 9), der begrundes med, at anlæg af omfangsdræn var et krav i det på opførelsestidspunktet gældende Bygningsreglement 1977, og kommunen konkluderer på baggrund her af:

'at den opførte bolig er i strid med byggeloven af 26. juni 1975.'

Af pkt. 16.1 i forsikringsbetingelserne (sagens bilag 1) fremgår det, at der ydes dækning for ulovlige bygningsindretninger.

At det af pkt. 2.2 i forsikringsbetingelserne fremgår, at forhold uden for bygningerne ikke er omfattet af forsikringen, er i denne sammenhæng uden betydning, idet selve tilbygningen grundet det manglende omfangsdræn er en ulovlig opført, og således samlet set en ulovlig bygningsindretning.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

103029

At udbedringen af det ulovlige forhold vil angå forhold uden for bygningen kan ikke føre til manglende dækning, da en sådan udbedring er nødvendig for, at selve tilbygningen, der ubetinget er omfattet af forsikringsdækningen, kan lovliggøres.

Såvel efter ordlyden af pkt. 16.1, som af formålet med bestemmelsen, der er at yde dækning for ulovlige bygningsindretninger, vil den anmeldte skade således være omfattet.

Der såvel en faktisk mangel som en retslig mangel.

Ad. indtrængende vand i kælderen

Klagerne skal herved, til opfyldelse af indklagedes opfordring, bekræftet, at denne del af klagen trækkes tilbage, idet tvisten ses løst.

Ad. terrændæk i kælderen

Klagerne bestrider, at den konstaterede fugt i terrændækket 'alene skyldes den manglende fugtsikring af kælderydervæggene, og ikke måden terrændækket er opbygget på.'

Klagerne har således foranlediget terrændækket undergivet supplerende fugtundersøgelse ved [fugtfirma 2], ved hvilken det er konstateret, at fugt i terrændækket var forårsaget af kapillarsuget fugt fra jord forårsaget af utilstrækkelige randisolering mellem betonpladen og fundament, og at eftermontering af eksisterende gulvvarmesystem har forårsaget yderligere opfugtning af betonpladen, idet flydespatel er ført helt ud til ydervægge uden foretagelse af fugtsikring, samt at betonklodsen under trappen har samme udfordringer, som det øvrige terrændæk.

Klagerne mener således, at det er konstateret, at der ikke har været foretaget korrekt og forskriftsmæssig randisolering eller fugtsikring mellem fundament og betondæk, hvilket udgør en konstruktionsmæssig mangel, hvorfor forholdet er omfattet af den udvidede dækning.

Der fremlægges som bilag 14 notat af 1. juli 2025 fra [fugtfirma 2] vedrørende den supplerende fugtundersøgelse."

Selskabet har i brev af 18/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I forhold til punktet vedrørende terrændækket i kælderen har klager fremlagt bilag 14.

Klager gør i den forbindelse gældende, at der ikke er foretaget korrekt og forskriftsmæssig randisolering eller fugtspærre mellem fundament og betondæk og forholdet derfor er dækket af den udvidede dækning.

Rapporten er forelagt DBF's besigtigelseskonsulent og konsulentens bemærkninger til den supplerende rapport fremlægges som **bilag D**.

Som det fremgår af kommentarerne fra konsulenten, vurderer konsulenten ikke, at måden fugtspærren er placeret på eller der er pudset helt ned til fugtspærren udgør nærliggende risiko for skade. DBF finder fortsat heller ikke, at forholdene ved fugtspærren udgør en ulovlig bygningsindretning.

Når terrændækket i øvrigt er udført efter helt almindelige gældende regler på opførelsestidspunktet jf. DBF's første høringssvar, fastholder DBF, at klager ikke har påvist, at måden terrændækket samt fugtspærren af ydervæggene er udført på er dækket af basisdækningen eller den udvidede dækning."

Klagerens advokat har i brev af 23/9 2025 bl.a. anført:

"Ad. terrændæk i kælderen

Klagerne bestrider, at bemærkningerne i det fremlagte bilag D om, at vægge vil blive udsat for indtrængning af fugt udefra, uanset hvor fugtspærren er placeret. Dette er ikke korrekt, da fugt udefra

skal sikres ved udvendigt dræn og kapillarsuget fugt nedefra skal sikres ved anvendelse af murpap,

hvilket der ved fjernelse af øverste lag af gulvkonstruktionen også blev konstateret var anvendt.

Fugtmålinger på indersiden af væggene indikerer i øvrigt, at fugten i væggene efter fjernelse af fliser og betonklaplag er aftagende.

Det fremlagte bilag D er ligeledes ikke retvisende, når det postuleres, at alle materialer i konstruktionen er uorganiske, og der er tidligere påvist omfattende vækst af skimmelsvamp i konstruktionen under fliserne. Det har således været nødvendigt at fjerne den øverste gulvkonstruktion – såvel for at fjerne skimmelsvamp – som for at kunne udføre en godkendt byggeteknisk fugtsikring af terrændækket uden at der sker en kapillarsugning op i væggene konstaterede fugt i terrændækket.

I øvrigt synes det fremlagte bilag D at være udtryk for en vildfarelse med hensyn til anvendelsen af Remmers-membranen.

Det er således Klagers opfattelse, at det har været nødvendigt at fjerne hele øverste del af gulvkonstruktionen, da det ellers hverken ville have været muligt at fjerne den påviste vækst af skimmelsvamp, eller at foretage en behørig byggeteknisk fugtsikring, og det er således fortsat Klagers opfattelse, at der er tale om en skade, der henhører under den tegnede ejerskifteforsikring.

Som bilag 17 fremlægges Tilsynsnotat af 1. september 2025 fra [fugtfirma 2] og som bilag 18 fremlægges Tilsynsnotat af 15. september 2025 fra [fugtfirma 2] vedrørende supplerende fugtundersøgelse m.v.

Notatet dokumenterer efter Klagers opfattelse, at de foretagne byggetekniske tiltag har været fornødne, idet det nu kan påvises, at fugten i konstruktionen er aftagende."

Selskabet har i brev af 8/10 2025 bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at klager tidligere påvist omfattende vækst af skimmelsvamp i konstruktionen under fliserne og det har således været nødvendigt at fjerne den øverste gulvkonstruktion, for at fjerne skimmelsvamp samt at kunne udføre en godkendt byggeteknisk fugtsikring af terrændækket uden at der sker en kapillarsugning op i væggene konstaterede fugt i terrændækket.

Efter gennemgang af sagens akter kan DBF ikke se, at klager har anmeldt skimmelsvamp i terrændækket under fliserne i kælderen til DBF eller påvist skimmelsvamp i terrændækskonstruktionen under fliserne.

I forhold til tilstedeværelse af skimmelsvamp, skal følgende krav være opfyldt, før skimmelsvamp kan være dækket af en ejerskifteforsikring jf. eks. ankenævnskendelsen 98868:

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

DBF finder ikke at klager har påvist at ovennævnte betingelser for dækning af skimmelsvamp er til stede.

Samlet fastholder DBF, at der ikke kan tilbydes yderligere dækning, end DBF allerede har meddelt dækning til."

Klagerens advokat har i brev af 21/11 2025 bl.a. anført:

"Klagernes tekniske rådgiver har på baggrund af dennes undersøgelser udfærdiget 'Sammenfatning' af 20. november, der fremlægges som bilag 19 sammen med de tilhørende bilag, der samlet fremlægges som bilag 20.

Af sammenfatningen fremgår det, at det på baggrund af rådgiverens undersøgelser kan konstateres, at fugten i vægge og gulvkonstruktion kan henføres til forkert udført renovation, hvor overstøbning af murpappen i ydervæggene har afstedkommet kapillarsugning, hvorefter fugten har spredt sig til vægge og de øverste lag af gulvkonstruktionen. Sammen med denne spredning af fugt er der sket en spredning af mikrobielle forekomster til såvel vægge som gulvkonstruktionen.

Det er derfor Klagernes opfattelse, at betingelse nr. 1, som angivet af Indklagedes ved dennes indlæg af 8. oktober 2025, er opfyldt, hvorfor nægtelsen af forsikringsmæssig dækning af skaderne på vægge og gulvkonstruktion ikke bør opretholdes af Ankenævnet."

Selskabet har i brev af 19/2 2026 bl.a. anført:

"I overensstemmelse med DBF's meddelelse til ankenævnet fra den 12. januar 2026, er der nu afholdt et møde hos klager den 23. januar 2026.

Mødereferatet fremlægges som **bilag E**.

Efterfølgende har klagers rådgiver den 3. februar 2026 vendt tilbage med sine kommentarer, som fremlægges som **bilag F**.

Sammen med mailen har klagers rådgiver vedlagt tilsynsnotat af 1. september 2025 (klagers bilag 17).

Følgende afsnit/punkter på side 4-5 beskrevet som 'Handlingsplan' er dækket af DBF:

- Terrændæk
- Væg af letklinkeblokke
- Ydervægge
- Fodpaneler

Som det fremgår af mødereferatet, er der enighed om, at det ikke er nødvendigt at fugtsikre væggene i kælderen indefra alligevel.

DBF dækker derfor ikke fugtsikring af alle 4 ydervægge indefra, som DBF ellers har tilkendegivet i DBF's høringssvar fra den 26. maj 2026, men dækker fortsat øvrige dækningstilsagn i ankenævns-svaret.

Der er nu indhentet et tilbud på udbedringen, som fremlægges som **bilag G**.

Tilbuddet på 275.011,25 kroner kan godkendes af DBF, og arbejdet kan derfor sættes i gang.

Når arbejdet er afsluttet, kan klager sende regningen til DBF, hvorefter DBF vil opgøre sagen, jf. vilkårene for forsikringen.

Omkostninger til teknisk bistand

Når DBF nu har meddelt yderligere dækning på baggrund af [fugtfirma 2] notater, som klager har fremlagt som bilag 14, 17, 18 og 19, dækker DBF klagers rimelige udgifter til disse.

Hertil dækker DBF klagers udgifter til [fugtfirma 2s] tidsforbrug forbundet med mødet den 23. januar 2026.

Klager er velkommen til at sende fakturaer på ovennævnte udlæg til [fugtfirma 2] direkte til DBF, hvorefter DBF vil vende tilbage.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at etablering af omfangsdræn ikke er dækket af forsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af udklip fra byggetilladelse af 1980 fremgår bl.a.:

"Betingelser og bestemmelser:

1. Kloak- og regnvandsledninger skal lægges mireret, udføres med asfaltstøbte samlinger eller gummiringssamlinger, synes og godkendelse foreligge herfra før de tildækkes. Tilsynsrapport fremsendes.

...

3. Grundudgravning skal synes og godkendelse foreligge herfra, før støbning påbegyndes. Tilsynsrapport fremsendes.

4. Vejarealet (herunder fortov, sti, rabat) skal holdes fri for byggematerialer og lignende. Eventuel

reetablering af vej- og rabatareal udfor ejendommen vil blive krævet udført før ibrugtagningstilladelse udstedes.

...

8. fundamentet skal føres til fast bund. Kælderydervæggene skal opmures og afstives i h.t. Bolig ministeriets godkendelser.
9. Der skal udføres dræn omkring kælderen.
10. Der skal fremsendes afløbsprojekt i 3 eksempler.
11. Tagkonstruktionen skal forankres forsvarligt.
12. Der skal udføres gangbro i hele tagrummets længde.
13. Der skal fremsendes nærmere redegørelse vedrørende spærkonstruktionen.
14. Tagrummet skal isoleres med min. 200 mm mineraluld
15. Ydervæggen skal isoleres med min. 125 mm. mineraluld."

Af rapport af 9/9 2024 fra fugtfirma 2 fremgår bl.a.:

"Vurdering

På baggrund af observationer og målinger giver undersøgelsen anledning til at vurderer følgende:

- At udposninger i malingen på væggene i kælderen samt salpeter udfældninger på klinkegulvet sandsynligvis var forårsaget af indsivning af grundfugt som ikke bliver drænet tilstrækkeligt væk fra bygningen.
- At der sandsynligvis var etableret et dræn langs den nordvendte kældervæg, men ikke på de øvrige kældervægge. Det vurderes desuden, at fugt i ydervæggene sandsynligvis ikke havde været til stede, såfremt der var etableret udvendigt dræn med tilstrækkelig funktion.
- At formodet dræn langs den nordvendte kældervæg ikke havde nogen- eller utilstrækkelig funktion. Det vurderes sandsynligt at det formodede dræn kan være tilstoppet
- At såfremt der ikke er etableret dræn omkring hele kælderen, vurderes det at tilbygningen hvori kælderen var placeret var opført i strid med byggetilladelsen fra 1980.

Udklip fra byggetilladelsen er vedlagt som bilag 4."

Af kommunens brev af 31/10 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Vi meddeler hermed afslag på dispensation for manglende udført dræning omkring kældervæggen på [klagerens adresse].

Begrundelse for afgørelsen

Vi har i afgørelsen lagt vægt på, at det fremgår af vilkår i byggetilladelse til opførelse af boligen den 29. februar 1980 pkt. 9 'der skal føres dræn omkring kælderen'. Dette var et krav i det gældende Bygningsreglement 1977 på opførelsestidspunktet for boligen.

Hvilket betyder, at den opførte bolig er i strid med byggeloven af 26. juni 1975.

I det aktuelle Bygningsreglement 2018, BR18 fremgår det ligeledes i Kapitel 14 § 334 -§ 338 fugt 'Bygninger skal projekteres, udføres og vedligeholdes, så vand og fugt ikke medfører risiko for personers sundhed eller skader på bygningen (BR18, kap. 14, § 334). Det betyder blandt andet, at

bygninger skal sikres mod indtrængning af vand fra grundvand og overfladevand. Bygninger skal desuden sikres mod opslugning af fugt fra undergrunden (BR18, kap. 14, § 337)¹.

Vi har herudover lagt vægt på, at uden dræn omkring kældervægge, opfylder boligen ikke bygge-lovens krav om acceptable forhold i sundhedsmæssig henseende.

Faktiske forhold

Du har den 11-10-2024 søgt om dispensation for manglende dræn omkring kældervæggen, som ikke er udført som angivet i byggetilladelse af 29. februar 1980.

Retsregler

Byggelov

Lov 323 af den 01-02-1977, lov om byggeri, jf. lovbekendtgørelse 1185 af den 14-10-2010.

Byggeloven har til formål at frembyde tilfredsstillende tryghed i brand- og sundhedsmæssige hen-seender, jf. § 1."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:"2. Forsikringens dækningsomfang

...

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for ek-sempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloak-anlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende of-fentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingel-serne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Den forsikrede ejendom er fra 1979. Der er opført tilbygning med kælder i 1980. Klageren overtog ejendommen den 14/1 2023. Den 20/8 2024 konstaterede Fugtfirma 2, at der ikke var omfangsdræn hele vejen rundt om tilbygningens kælder. Den 11/9 2024 anmeldte klageren fugt i kælderen. Den 31/10 2024 fik klageren afslag fra kommunen på dispensation for manglende udført dræning. Parterne har under sagen for nævnet sammen besigtiget ejendommen den 23/1 2026 og er blevet enige om, at selskabet med 275.011,25 kr. dækker terrændæk (fugt- og radonsikring, EPS-isolering, randisolering, gulvvarmesystem, gulvklinter/parketgulv), etablering af væg af letklinkerblokke, ydervægge (overfladebehandling) og nye fodpaneler. Selskabet har herudover tilkendegivet at ville dække klagerens rimelige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med fugtfirma 2's rapporter af 9/9 2024, 22/1 2025, 1/7 2025, 1/9 2025, 15/9 2025 og 20/11 2025 og fugtfirma 2's deltagelse i møde af 23/1 2026 og juridisk bistand for advokatens arbejde i forbindelse med brev af 4/12 2024. Selskabet har afvist at dække etablering af omfangsdræn om tilbygningen. Parterne ønsker, at nævnet alene tager stilling til klagerens krav om dækning af nyt omfangsdræn.

Klageren har anført, at det ifølge byggetilladelse af 1980 er en betingelse for lovlig opførelse af tilbygningen, at der skal anlægges dræn omkring kælderen. Idet der ikke er anlagt dræn omkring kælderen, er tilbygningen opført i strid med byggetilladelsen og dermed ulovligt opført. Klageren har anført, at etablering af omfangsdræn er nødvendig for, at tilbygningen kan lovliggøres. Klageren ønsker på denne baggrund dækning for etablering af omfangsdræn under forsikringens udvidede ulovlighedsdækning.

Selskabet har anført, at basisdækningen undtager forhold uden for bygningen, herunder omfangsdræn. Selskabet har anført, at undtagelsen vedrørende omfangsdræn også gælder den udvidede dækning. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2, at forsikringen ikke dækker forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom omfangsdræn. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen. Det fremgår af den udvidede dæknings punkt 16.1, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige

Ankenævnet for Forsikring

17.

103029

forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under pkt. 16.1.

Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, jf. punkt 2.2, at den udvidede dækning ikke dækker forhold uden for bygningerne, herunder omfangsdræn. På den baggrund finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække udførelse af omfangsdræn over ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Jørgen Steen Sørensen

formand