

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. august 2025 blev i sag nr. 103190:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 4/3 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg ønsker at klage over Dansk Boligforsikrings afvisning af min skadeanmeldelse vedrørende fugt-indtrængning under rammen til terrassedøren. Skaden blev opdaget kort tid efter overtagelsen af ejendommen i marts 2020. Oprindeligt blev mistanken rettet mod fugerne, som derfor blev udskiftet uden effekt. Senere vurderede forsikringsselskabets egen konsulent, at de nye fuger var i god stand og dermed ikke årsagen til problemet.

Jeg har fået udarbejdet en uvildig byggeteknisk rapport, som konkluderer, at fugtproblemerne skyldes en skjult konstruktionsfejl i soklen, herunder mangelfuld fugtsikring under trækodser samt defekt kantisolering mellem terrændæk og sokkel. Disse forhold var til stede ved ejendommens opførelse og falder derfor ind under ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Forsikringsselskabet fastholder afvisningen med henvisning til, at skaden skyldes slidte fuger og revner i sokkelpuds. Dette er i modstrid med de konklusioner, som fem fagpersoner, herunder en uvildig byggesagkyndig, har fastslået.

Jeg anmoder derfor Ankenævnet for Forsikring om at vurdere, om Dansk Boligforsikring uberettiget har afvist dækning af en skjult konstruktionsfejl, der burde være dækket af min ejerskifteforsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ankenævnet for Forsikring

2.

103190

Dækning for skaden"

Selskabet har den 24/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører fugtindtrængning under en terrassedør, hvilket ifølge klager skyldes en fejlkonstruktion, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at det er sket mere end 4 år efter overtagelsen, at det er konstateret lokalt og efter kraftigt regnvejr, og at det skyldes manglende vedligeholdelse af fugerne.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. marts 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 10. december 2019. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 24. juli 2024 anmelder klager fugtindtrængning under terrassedøren. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**. Klager vedlægger billeder, som viser et mindre, lokalt område med aftegnning efter vand.

Den 12. september 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 15. oktober 2024 afviser DBF dækning. Klager kommer med indsigelser af flere omgange, og fremsender herunder en rapport indhentet fra [klagerens byggesagkyndige], men DBF fastholder afvisningen.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 27. februar 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække skaden.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2020 var forhold ved soklen under terrassedøren, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 2011, og sagen vedrører en terrassedør, som sidder i den sydvestvendte facade.

Ved DBF's besigtigelse ses nedslidte fuger flere steder, og sokkelpudsen ses revnet og skruk. Fugerne ses reparerede ved fugning uden på eksisterende. Der henvises bl.a. til foto 20.

Klager har indhentet en rapport fra [klagerens byggesagkyndige], som bistår forbrugere i sager mod forsikringsselskaber.

Det fremgår af rapporten, at der er plamager og deformation i gulvbelægningen foran terrassedøren. Plamagerne ses på billederne på side 2, og det fremgår, at der er tale om et meget afgrænset område, som stemmer overens med det område, hvor klagers egne billeder viser vandindtrængen. På termografibillederne ses kulde samme steder, hvor der er konstateret vandindtrængning. Der ses ikke kulde langs hele dørrpartiet.

[Klagerens byggesagkyndige] gætter på, at årsagen til fugtindtrængning enten er mangelfuld fugtsikring under trækloster eller mangelfuld/defekt kantisolering.

Klager oplever først vandindtrængen mere end 4 år efter overtagelsen og 13 år efter husets opførelse. Den konstaterede vandindtrængen er meget lokal, og den opleves efter et kraftigt regnvejr. Der ses dårlige fuger og revner i sokkelpudsen i området.

Når man sammenholder dette med det forhold, at forholdet konstateredes om sommeren, hvor risikoen for kondens er minimal, må det have formodningen imod sig, at det er manglende kantisolering eller en anden konstruktionsfejl fra husets opførelse, som er skyld i den konstaterede vandindtrængen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2020 var forhold ved soklen under terrassedøren, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskiftforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 28/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentar:

1. Problemet opstod indenfor et år efter overtagelse af huset. Dette er forsikringen informeret om.
2. Fugen de tog billeder af er ikke den originale fuge. Men en jeg har lagt for at udbedre problemet. Det er forsikringen informeret om.
3. Problemet er ikke kun i et afgrænset område. Det er i større eller mindre grad hele vejen under vinduet.
4. [Klagerens byggesagkyndige] som var ude var hyret for at hjælpe med at finde problemet. Ikke for at lave en forsikringssag.
5. Yderligere flere fagpersoner har været ude for at give tilbud på at fikse problemet. Alle har afvist at udbedre baseret på forsikringens vurdering. De mener ikke at det løser det reelle problem.
6. Eneste som mener at det er fuger og skruk er forsikringens repræsentant. Altså den eneste som har en interesse i at det ikke er en byggefejl. Det synes at være påfaldende."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

103190

Af tilstandsrapport af 10/12 2019 fremgår bl.a.:

"4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K1 Enkelte fine sokkelrevner.

Sokkelpuds under sydvendte glaspartier er porøst og uden fuld vedhæftning.

Mindre afskalling på hjørne mod sydvest."

Af skadesanmeldelse af 24/7 2024 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Ved at en misfavning bredte sig på vores trægulv mens vi var på ferie

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Indtrængning af fugt under ramme til terrassedør som har forudsaget fugtskade på vores trægulv.

Hvad er årsagen til skaden?

Konstruktionsmæssig fejl ift.:

- Manglende fugtspærre bag fuge
- Afstandsklodser (i træ) ved dørramme ligger direkte på fundamentet og trækker derved fugt. De er helt mørre, misfarvede og fugtige.
- Direkte adgang til isolationsmateriale bag fuge

Hvor er skaden lokaliseret?

Ved terrassedør mod haven fra stuen"

Af Fugt- og byggeteknisk gennemgang fra klagerens byggesagkyndige af 15/1 2025 fremgår bl.a.:

"Der er ved vores besigtigelse lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og evt. termografiske målinger.

Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen.

Vi er ikke blevet gjort bekendt med evt. andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen.

Observationer

Der er stedvist kraftigt forhøjet fugtniveau i gulv samt terrændæk. Ejer oplyser at de har udskiftet elastiske fuger, men at det ikke har hjulpet.

Gulvbelægning ses med skader i form af plamager og deformering.

...

Her ses plamagerne og der kan mærkes en deformering i gulv.

...

Et andet eksempel i hjørne med kraftig opfugtning. Gulvet muler lidt.

632 digits.

Fugtmålinger er udført med Protimeter 2

Måling af/på beton og murværk:

0 - 170 = normalt fugtniveau

170 - 200 = forhøjet fugtniveau

200 - 400 = meget forhøjet fugtniveau

400 - 600 = væsentligt forhøjet fugtniveau

600 - 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

...

346 digits nederst i væggen.

...

Normalt fugt niveau ca. 15 cm over gulvniveau.

...

Udskiftede elastiske fuger er intakte omkring glasparti.

...

Tykkelsen af elastiske fuge er ca. 1cm. Dette er fra et område, hvor ejer selv har åbnet op under vindue, for at se hvor fugten kommer fra.

...

Under glasparti ses en opklodsning af træ, hvor træet er drivvådt og der kan ikke ses en murepap/folie under træklods. Det er lidt svært at se med en inspektionskamera under glaspartiet, men det er som om at der mangler en kantisolering mellem terrændæk og sokkel.

Når man fjerner bagstop, kan man se terrændæk.

...

På termografiske billeder kan det ses at kulden/fugten trækker ind i aktuelle områder.

...

Her ses det eksempelvis i hjørne.

...

Vurdering

Det er min vurdering at der er 2 mulige årsager.

Mangelfuld fugtsikring under træklodser, hvilket gør at de suger fugt fra sokkel og overfører det til terrændæk.

Mangelfuld/defekt kantisolering, hvorfor støbt terrændæk er i direkte kontakt med sokkel.

Begge forhold anses som en byggefejl og anbefales udbedret.

Min opfattelse er at det ikke er elastisk fuge der har været skyld i det. Dels fordi at problematikken ville have været mere konstant og hele vejen rundt, men også fordi at ejer har udskiftet fugen og vi måler stadigvæk fugten på gulvbelægning.

I tilstandsrapport er nævnt en revne i sokkel, hvilket jeg mener ikke har en sammenhæng med fugtproblem indenfor. Man kan sige, at hvis kantisolering er intakt og hvis opklodsning er korrekt udført, bør det ikke overføre fugt fra ydersiden til terrændæk. Derudover er placering af revnen ikke lige ud for opfugtede områder. Det nu heller ikke almindeligt og forventeligt, at gulvet bliver ødelagt når der er revne i sokkel.

Estimat for udbedring: 75.000 kr. inkl. udskift af ødelagt gulv."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

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 offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsetidspunktet. 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 betingelserne 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2011 – den 1/3 2020. Klageren anmeldte den 24/7 2024 "indtrængning af fugt under ramme til terrassedør som har forårsaget fugtskade på vores trægulv". Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at problemet opstod inden for et år efter overtagelsen, og at selskabet er informeret omkring det. Klagerne har påpeget, at den fuge, som selskabet har taget billeder af, ikke er den originale fuge, hvilket selskabet ligeledes er informeret om. Klageren har anført, at problemet ikke kun er i et afgrænset område, det er i større eller mindre grad hele vejen under vinduet. Klagerens byggesagkyndige og flere andre fagfolk har alle afvist at udbedre baseret på selskabets vurdering, da de ikke mener, at det løser det reelle problem. Klageren har anført, at det er påfaldende, at den "eneste som mener at det er fuger og skruk er forsikringens repræsentant", da det er den eneste, der har en interesse i, at det ikke er en byggefejl. Klageren har anført, at den byggetekniske rapport fra klagerens byggesagkyndige konkluderer, at fugtproblemerne skyldes en skjult konstruktionsfejl i soklen – herunder mangelfuld fugtsikring under trækloster samt defekt kantisolering mellem terrændæk og sokkel.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/3 2020 var forhold ved soklen under terrassedøren, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der ved selskabets besigtigelse sås nedslidte fuger flere steder, og at sokkelpudsen sås revnet og skruk. Fugerne var repareret uden på de eksisterende. Hvad angår rapporten fra klagerens byggesagkyndige, hvor det fremgår, at der er plamager og deformation i gulvbelægningen foran terrassedøren, har selskabet påpeget, at det fremgår af billederne, at der er tale om et meget afgrænset område, og at der på termografibillederne ses kulde samme steder, hvor der er konstateret vandindtrængning, og at der ikke ses kulde langs hele dørpartiet. Selskabet har anført, at klageren først har oplevet vandindtrængning mere end 4 år efter overtagelsen og 13 år efter husets opførelse. Der ses dårlige fuger og revner i sokkelpudsen i området. Selskabet har anført, at når man sammenholder dette med, at forholdet konstateredes om sommeren, hvor risikoen for kondens er minimal, må det have formodningen imod sig, at det er manglende kantisolering eller en anden konstruktionsfejl fra husets opførelse, som er skyld i den konstaterede vandindtrængning.

Ankenævnet for Forsikring

9.

103190

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen herunder de fremlagte fotografier finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold omkring soklen under terrassedøren ved vinduespartiet mod sydvest – herunder forhold ved træklodser under vinduesparti eller kantisolering mellem terrændæk og sokkel – der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand eller udgjorde en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/3 2020 og først anmeldte forholdet den 24/7 2024.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt "4.2 Sokkel", at "sokkelpuds under sydvendte glaspartier er porøst og uden fuld vedhæftning. Mindre afskalling på hjørne mod sydvest". Forholdet har fået karakteren K1. Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke heroverfor har godtgjort, at forholdet i tilstandsrapporten er udbedret forud for anmeldelsen.

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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

103190

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand