

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. august 2025 blev i sag nr. 103209:

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. I klage af 7/3 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Jeg skal hermed på vegne mine klienter ... , klage over Dansk Boligforsikring A/S' afvisning af dækning af skade anmeldt på ejerskifteforsikring.

Skaden vedrører mangler ved et dræn anlagt under huset gulv og tilkoblet offentligt afløb. Drænet udført forkert og i forkerte materiale, således at der løber sedimenter med i rørene hvilket medfører dels en udvaskning af sand under huset og dels en tilstopning af kloakken. Idet der er tale om ret store mængder vand der afvandes, betyder stopning af rørene, at der har været opstigning af vand på gulvet over drænet, idet vandet presses op i støbeskellet mellem væg og gulv.

Forsikringen har afvist dækning af skaden med den begrundelse at dræn under gulv er undtaget dækning, selvom forholdet er inden for soklen, selvom dræn ikke er undtaget i betingelserne, og selvom der er tale om en installation der er tilkoblet afløbs- og kloaksystemet.

Der vedlægges til belysning af sagen kopi af:

- Taksator rapport af 24.08.2024
- Oprindelig afvisning af 01.10.2024
- Klage til sagsbehandler af 09.10.2024
- Yderligere afvisning af 14.10.2024
- Klage til klageansvarlig af 06.11.2024
- Afvisning af dækning af 29.11.2024"

Selskabet har den 9/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## **"Indledning**

Klagen vedrører forkert udført dræn under bygningen, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at dræn under bygningen ikke er omfattet af forsikringen, jf. pkt. 2.2 i forsikringsbetingelserne, og at drænet ikke udgør en VVS-installation iht. pkt. 3.2.

## **Sagsfremstilling**

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. december 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 12. maj 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 27. juni 2024 anmelder klager, at hans kloakmester i en anden anledning har opdaget, at drænet under kældergulvet ikke er udført korrekt. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 21. august 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Den 1. oktober 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 29. november 2024 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 'manglerne', hvilket må forstås som en udbedring af drænet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2022 var forhold ved bygningen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 eller en dækningsberettigende VVS-installation under pkt. 3.2.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1972 med en oprindelig kælder, som delvist er godkendt til beboelse.

Sagen omhandler det dræn, som ligger under kældergulvet. Der er enighed om, at drænet ikke er udført korrekt, ligesom der er enighed om, at drænet ligger under kældergulvet. Det lægges til grund, at der ikke er skader, som klager ønsker dækket af ejerskifteforsikringen. Hvis det er tilfældet, anmodes klager om at oplyse dette.

Det, som ankenævnet skal tage stilling til, er således alene, om drænet kan anses for en del af bygningen og dermed er omfattet af ejerskifteforsikringen, samt om der er tale om en VVS-installation under bygningen iht. pkt. 3.2.

Der er tale om et netdræn, som ligger under kældergulvet for at dræne dette.

Klager gør gældende, at drænet udgør en VVS-installation under bygningen, og at udbedring derfor er dækket iht. pkt. 3.2 i forsikringsbetingelserne. DBF bestrider dette, idet drænet ikke afleder vand fra bygningen. Drænet afvander grundvand.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt drænet udgør en del af bygningen, så henvises der til 90021, 89018 og 89681, hvori nævnet udtaler, at dræn under kældergulv ikke kan anses for en del af bygningen, og at drænet derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at drænet udgør en VVS-installation omfattet af pkt. 3.2 i forsikringsbetingelserne. Klager har heller ikke bevist, at drænet udgør en del af bygningen, jf. pkt. 2.2, hvorfor eventuel dækning under pkt. 3.1 ikke er relevant.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget skadeanmeldelse, tilstandsrapport, selskabets besigtigelsesnotat og forsikringsbetingelser. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af skadeanmeldelse af 27/6 2024:

**"Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)**

Der er i forbindelse med besøg af kloakfirma / entreprenør opdaget at netdræn ikke er udført korrekt det resulterer i opstigende vand. Fejl på dræn er skyld i opstående fugt i vægge."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 24/8 2024:

**"Konklusion**

Der transporteres rigtig meget vand i drænsystemet under huset. Drænet og kældergulv, installation mv. vurderer jeg er renoveret indenfor de sidste 10 år, dette vurderet ud fra gulvvarmeslanger, kantisolering som ser ret nyt ud. Dræn systemet som der ses på billederne er ikke samlet korrekt og udført med ikke egnede komponenter og overgangsløsninger. Det betyder at der er mulighed for at sand materialer og finkornede partikler kan løbe i drænet og videre ud til sandfangsbønd som så tilstoppes hurtigt, der er mulighed for underminering af bygningen på sigt. Den store mængde vand stammer fra undergrunden da jeg var på besøg i tørvej, her løb vandet stadig i brønden selvom det havde været tørt nogle dage. FT har på egen foranledning udskiftet sandfangsbønd i håbet om at kunne afhjælpe problemet. Når brønden stopper til med sand stiger vandet op i kælder og vægge som tydeligt ses fugt skadet."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

**"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 eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

### 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, deformation, 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.

#### 3.2

Forsikringen dækker:

udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament) lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet."

### **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1972, den 1/12 2022 og tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring med basisdækning. Han anmeldte den 27/6 2024, at et kloakfirma havde konstateret, at netdrænet over kældergulvet ikke var korrekt udført. Der er tale om et dræn, der afvander grundvand, der er forbundet til kloakken.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at drænet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet der ikke er tale om en VVS-installation, og at drænet ikke er en del af bygningen.

Klageren har anført, at drænet befinder sig inden for soklen, at dræn ikke er undtaget i betingelserne og at installationen er tilkoblet afløbs- og kloaksystemet.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2, at "forsikringen omfatter ikke 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". Det fremgår videre af punkt 3.1, at "forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele". Det fremgår endeligt af punkt 3.2, at forsikringen dækker "udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament) lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet".

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifter forbundet med reparation af drænet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at et dræn under kældergulv ikke kan anses for en del af bygningen, hvorfor dræn er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2. Nævnet henviser til Østre Landsrets dom trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2004, side 2556, og nævnets praksis, eksempelvis i sag nr. 90021, 89018 og 89681.

Nævnet har også lagt vægt på, at et dræn under kældergulvet, der afvander grundvand, ikke kan anses som en VVS-installation under bygningen, hvorfor drænet heller ikke er omfattet af dækningen under forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

# Ankenævnet *for* Forsikring

6.

103209

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck