

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 103295:

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 klageskema af 24/3 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med renovering af kælderen og etablering af gulvvarme opdagede håndværkerne, at husets fundament ikke går så dybt, som angivet på de oprindelige arkitekttegninger. Det viste sig, at den manglende dybde på fundamentet medfører en øget fugtbelastning i kælderen, hvilket bl.a. resulterer i, at pudsens på indervæggene smuldrer.

Dette skyldes, at vand kan trænge ind i samlingen mellem fundamentet og terrændækket.

Disse forhold blev bekræftet ved en uvildig byggeteknisk gennemgang. Den byggesagkyndige anbefalede i samme forbindelse, at fundamentet bliver uddybet, så kælderen bedre kan modstå fugtskader.

På baggrund af disse fund valgte vi at standse renoveringen og kontakte Dansk Boligforsikring. Vi modtog dog et afslag på dækning. På trods af dette har vi ladet det nødvendige arbejde udføre, da skaderne vurderedes nødvendige for at renovering kan gennemføres. Vi søger nu om økonomisk dispensation for de afholdte udgifter.

Klagen blev indgivet sammen med den byggesagkyndiges notat (klage.pdf). I forbindelse med ankesagen har han desuden tilføjet yderligere information i filen byggesagkyndig_ekstra_information.pdf

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi søger om økonomisk dispensation for de afholdte udgifter (se faktura_fundament.pdf)"

Selskabet har den 7/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører måden fundamentet og klaplageret er udført i kælderen samt fugt, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke nedsætter bygningens byggetekniske nævneværdigt i forhold til tilsvarende kældre af samme alder og konstruktion.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1957 beliggende ... den 27. november 2022. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 7. april 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 11. november 2024 og dermed 3 år efter overtagelsen anmeldte klager vandindtrængning i kælderen. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B. Sammen med anmeldelsen vedlagde klager fotos (bilag C) samt en bygningstegning med angivelse af, hvor det anmeldte forhold befandt sig (bilag D).

Den 20. november 2024 afviste DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling den 21. november 2024. Sammen med klagen vedlagde en rapport fra sin rådgiver (bilag E).

Den 11. december 2024 fastholdt klageafdelingen dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag F.

Klager indhentede den 30. december 2024 et tilbud på sænkning af fundamentet (bilag G)

Den 19. februar 2025 udarbejdede klagers rådgiver et opdateret tilsynsnotat (bilag H).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Basisdækningen

Klager kræver, at DBF skal dække sænkning af fundamentet i kælderen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 27. november 2022 var forhold ved ejendommens klaplag og fundament i kælderen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1957. Ejendommen er opført med sadeltag. Kælderen er udført med kælderydervægge af beton. Gulvene er også udført i beton.

Følgende fremgår på side 5 i tilstandsrapporten vedr. den generelle husbeskrivelse for tilsvarende huse af samme alder og konstruktion omhandlende kældre:

På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte) og pudsen kan være lidt løs. Det sker, når grundfugt trænger ind i kælderydervæggen eller op i gulvet og skillevægge. Kældervægge og kældergulve kan i sommerperioden blive fugtige på overfladen på grund af sommerkondens. Dette sker, når den varme fugtige sommerluft rammer den kolde kældervæg. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummet kan medføre 'kælderlugt'.

Hertil er der i tilstandsrapporten nævnt følgende vedr. fugt i stort vaskerum mod syd:
Pkt. 16. Gråt hus. Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Fugtniveauet er normalt for husets alder, hvorfor forholdet ikke skønnes at medføre nogen risiko. Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende.

Klager har fremlagt et tilsynsnotat (bilag H), hvor det konkluderes, at der ikke er udført fundament under klaplagnet i betongulvet i kælderen, hvilket ifølge rådgiveren medvirker til, at der trænger vand ind i denne samlingsdetalje. Rådgiveren har i den forbindelse målt forhøjet fugt bagved fodpaneler i kælderen.

Kælderen er den oprindelige fra 1957. På daværende tidspunkt var der endnu ikke krav til fugtsikring af kældre. Det er derfor forventeligt, at der kan forekomme større eller mindre problemer med opstigende grundfugt og indtrængende vand gennem ydervægge og terrændæk.

I dette tilfælde har klagers rådgiver målt forhøjet fugt bagved panelerne i kælderen. Bagved paneler kan fugten ikke ventileres væk, og det er derfor helt sædvanligt, at der som her er målt væsentlig forhøjet fugt.

Klager har ikke fremlagt dokumentation på, at der i kælderen er alvorlige skader eller forhøjet fugt, som er usædvanligt i forhold til tilsvarende kældre opført i 1957.

At fundament ikke, tilbage til 1957, er ført under klaplagnet i kælderen, ændrer ikke på, at forholdet hverken udgør nærliggende risiko for skade eller et forhold som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

Hertil har klager først fundet lejlighed til at anmelde fugt i kælderen 3 år efter overtagelsen, hvilket peger på, at der ikke siden overtagelsen af ejendommen har været væsentlige problemer med fugtindtrængning, som går ud over, hvad man som husejer kan forvente, når man har valgt at købe et ældre hus med en kælder, som ikke er sikret mod indtrængende vand.

Hertil gør klager gældende, at fundament og terrændæk ikke er udført efter de oprindelige bygningstegninger.

Det forhold at en bygningsdel ikke er udført i overensstemmelse med bygningstegninger, er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om det anmeldte forhold nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende kældre af samme alder og konstruktion.

Når klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 27. november 2022, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, var forhold ved ejendommens kælder, som udgjorde skader i ejerskifteforsikringens forstand, fastholder DBF, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Den udvidede dækning

Klagers rådgiver gør gældende, at bygningsreglementet for ... Kommune fra 1936 ikke er overholdt, jf. § 53 i reglementet.

DBF finder ikke, at denne bestemmelse indeholder krav til, at fundamentet skal ligge under klaplaget i kælderen.

Når klager ikke har påvist, at forholdet på opførelsestidspunktet udgjorde en ulovlig bygningsindretning, er forholdet ikke dækket af den udvidede dækning, jf. vilkårenes pkt. 16.1.

Hertil fremgår der følgende undtagelse til vilkårenes pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt

Såfremt ankenævnet finder, at klager har påvist, at det anmeldte forhold udgør en ulovlig terrændækskonstruktion, er der heller ikke dækning over den udvidede dæknings pkt. 16.1, når DBF ikke finder, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at det anmeldte forhold hverken er dækket af basisforsikringen eller den udvidede dækning.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 11/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg ønsker med dette dokument at imødegå en række faktuelle og vurderingsmæssige forhold, som efter min opfattelse er urigtige eller misvisende. Særligt finder jeg anledning til at korrigere selskabets gengivelse af tidsforløbet mellem overtagelsen af ejendommen og anmeldelsen af den omtvistede skade, samt at tydeliggøre omstændighederne omkring ejendommens anvendelse i perioden.

Præcisering af overtagelsesdato og tidspunkt for skadesanmeldelse

I selskabets svar '103295_Selskabets svar på klagen' anføres det, at skaden blev anmeldt '3 år efter overtagelsen' (side 1). Dette er faktisk forkert.

Ejendommen blev overtaget den 27. november 2022, (side 1) og skadesanmeldelsen fandt sted den 11. november 2024 (side 1), altså 1 år og 11,5 måneder efter overtagelsen, og dermed inden for to år. Datoerne fremgår af DBF's eget svar.

Det er væsentligt at præcisere dette, da selskabet i sin argumentation lægger vægt på, at den påståede tidsmæssige afstand mellem overtagelse og anmeldelse antyder, at der ikke har været væ-

sentlige problemer med fugt. Dette argument hviler imidlertid på en fejlagtig og misvisende angivelse af tidsforløbet.

Indflytningsdato og faktisk brug af kælderen

Det bør desuden inddrages i vurderingen, at der efter overtagelsen blev foretaget en række istandsættelsesarbejde (herunder maling, el, gulvafslibning, m.v.), som ikke omfattede kælderen. Den officielle indflytningsdato var den 28. januar 2023 (se vedhæftet screenshot fra borger.dk), og kælderen blev først taget i reelt brug derefter.

...

Tidsrummet fra indflytning til anmeldelse er dermed cirka 1 år og 9,5 måneder, hvilket underbygger, at eventuelle skjulte fugtproblemer først blev konstaterbare efter en vis periode med almindelig brug af kælderen."

Klageren har i brev af 11/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Dette dokument udgør en udvidelse af mit tidligere indsendte svar (se mod-svar_til_103295_Selskabets svar på klagen.pdf), hvor jeg korrigerede selskabets fejlagtige gengivelse af tidsforløbet mellem overtagelsen af ejendommen og anmeldelsen af skaden.

Nærværende bemærkninger har til formål at adressere de resterende hovedpunkter i selskabets afvisning, herunder de byggetekniske og juridiske vurderinger, som fremgår af dokumentet 103295_Selskabets svar på klagen.pdf.

Vedrørende overtrædelse af bygningsreglementets § 53 og den udvidede dækning

DBF fremfører, at § 53 i ... Kommunes bygningsreglement fra 1936 ikke indeholder krav om, at fundamentet skal føres under klaplaget i kælderen, og at forholdet derfor ikke udgør en ulovlig bygningsindretning. Denne fortolkning af bestemmelsen er efter vores opfattelse både for snæver og teknisk forkert.

Det fremgår direkte af § 53, at *'I enhver ny bygnings fundament skal der under stuebjælkelaget på oversiden af sokkelen eller den betonstøbning, som danner understøtningen for alle bygningens mure, mindst 15 cm over jordlinjen i murens fulde bredde anbringes et for fugtighed uigennemtrængeligt lag af et af bygningskommissionen godkendt materiale.'*

Det overordnede formål med bestemmelsen er klart. Bygningens bærende konstruktioner skal beskyttes mod fugtindtrængning, enten ved at hæve dem over terrænniveau eller ved at etablere effektive foranstaltninger til fugtsikring. I en kælder, hvor det ikke er muligt at hæve konstruktionen over jordniveau, skal kravet i stedet opfyldes gennem tekniske løsninger som for eksempel kapillarbrydende lag, udvendige dræn, tætte fugtspærre og korrekt udførte fundamenter.

Min byggesagkyndige konkluderer i sin supplerende vurdering, at der ikke er ført fundament under klaplaget, og at denne manglende udførelse er den direkte årsag til den konstaterede fugtindtrængning. Tegningerne, som indgik i den oprindelige byggetilladelse, viser tydeligt, at fundamentet skulle føres væsentligt dybere end klaplaget. Det reelle forhold i konstruktionen stemmer ikke overens med disse tegninger (se byggesagkyndig_ekstra_information.pdf).

Det er bemærkelsesværdigt, at DBF's jurist i en tidligere skriftlig udtalelse anerkender, at 'byggetegningerne viser, at fundamentet går længere ned end kælder-dækket.' Dermed bekræftes, at der

foreligger en klar afvigelse mellem det byggemyndighederne har godkendt, og den konstruktion der faktisk er udført. DBF vælger dog at afvise relevansen af denne afvigelse med henvisning til, at 'et dybere fundament ikke vil kunne forhindre vandindtrængning.' Dette synspunkt savner både byggeteknisk og logisk grundlag (se Dansk_boligforsikring_afvist_klage.pdf).

Når fundamentet ikke føres under vægmodtagende dele af konstruktionen, opstår der en direkte kontakt mellem gulvpladen og ydervæggen uden den nødvendige understøttelse eller tætning. Dette skaber en konstruktiv svaghed, hvor fugt lettere kan trænge ind. I en kælder under terræn, hvor der konstant er tryk fra fugt i jorden, forstærker denne mangelfulde udførelse risikoen for vandindtrængning betydeligt. Den udførte konstruktion stemmer ikke overens med den løsning, som fremgår af de oprindelige byggetegninger, og den lever hverken op til forventet teknisk standard eller gældende krav på opførelsestidspunktet.

DBF afviser dækning under den udvidede forsikring med henvisning til vilkårenes pkt. 16.1 og undtagelsen vedrørende terrændækskonstruktioner. Det bemærkes, at der ikke blot er tale om en manglende kapillarbrydning, men om en grundlæggende konstruktionsmangel, som medfører aktiv vandindtrængning og dermed også en skade, der opfylder betingelserne for dækning under forsikringens pkt. 3.1.

Det må samlet set konstateres, at både dokumentationen fra byggetilladelsen og de faktiske forhold i kælderen understøtter, at der foreligger en konstruktiv afvigelse af teknisk betydning, som bør omfattes af ejerskifteforsikringens udvidede dækning."

Selskabet har i brev af 11/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF kan bekræfte, at klager anmeldte vandindtrængning næsten 2 år efter overtagelsen den 11. november 2024 og dermed ikke 3 år.

Hertil oplyser klager, at der reelt skete indflytning den 28. januar 2024 og der derfor skete anmeldelse til DBF ca. 1 år og 10 måneder efter overtagelsen.

Uanset disse oplysninger, har klager først anmeldt fugt i kælderen efter klager gravede terrændækket op i kælderen, hvilket fremgår af anmeldelsen.

Når klager først har oplevet vandindtrængning efter terrændækket er gravet op, fastholder DBF, at klager ikke har påvist, at der i kælderen på overtagelsestidspunktet var mere vandindtrængning, end man kan forvente for tilsvarende kældre opført i 1957.

Hertil har klager heller ikke fremlagt dokumentation på, at der efter igangsætningen af den omfattende renovering af kælderen reelt er mere fugt i kælderen, end hvad man kan forvente af tilsvarende kældre af samme alder og konstruktion.

DBF fastholder fortsat, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

I forhold til den udvidede dækning, henviser klager til, at Bygningsreglementet fra 1936 fra ... Kommunes § 53 ikke er overholdt.

Bygningsreglementet fremlægges som helhed som bilag I. Følgende fremgår af den del af § 53 i bygningsreglementet, som klager henviser til:

I enhver af Bygnings Fundamenter skal der under stuebjælkelaget på oversiden af sokkelen under den betonstøbning, som danner understøtning for alle bygningens mure mindst 15 cm over jordlinjen i murens fulde bredde anbringes et for fugtighed uigennemtrængeligt lag af et af bygningskommissionen godkendt materiale.

DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at denne del af bestemmelsen alene vedrører den omstændighed, at der skal indføres en fugtspærre eks. i form af tjære eller murpap i ydermurens fulde bredde og dermed over stueplan.

Fugtspærren har således til formål at sikre, at der ikke kommer opstigende grundfugt mindst 15 cm over jordlinjen. Bestemmelsen har derfor intet at gøre med hvor langt fundamentet skulle føres ned op opførelsestidspunktet i 1957, som klager ellers gør gældende.

At der ifølge klagers rådgiver ikke er udført fundament under klaplaget, medvirker således ikke til, at § 53 ikke er overholdt, da bestemmelsen alene omhandler tjære/murpap/fugtspærre i ydermuren og ikke hvor langt fundamentet skulle føres ned i 1957.

DBF fastholder derfor, at klager ikke har påvist, at måden terrændækket/fundamentet i kælderen er udført på, udgjorde en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet i 1957 jf. vilkårenes pkt. 16.1."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget police og betingelser, tilstandsrapport, skadesanmeldelse, fotos, tilsynsnotat af 20/11 2024 og kommunens bygningsreglement fra 1936. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af skadesanmeldelse af 11/11 2024:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Vi renoverer i øjeblikket kælder og får i den forbindelse lagt gulvvarme. Vores håndværkere gjorde os opmærksom på manglende dybde af fundament

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Grundet manglende dybde af fundamet, oplever vi vandindtrægen i vægge der giver en fugtig kælder. Dybden af fundamentet svarer ikke til byggesagen, fra husets oprindelige byggetilladelse.

Hvad er årsagen til skaden?

Manglende dybde af fundament

Hvor er skaden lokaliseret?

Fugt i væggene i kælder"

Ankenævnet for Forsikring

8.

103295

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 20/11 2024 opdateret 19/2 2025 indhentet af klageren:

"Byggeteknisk gennemgang

...

Formålet med besigtigelsen er at gennemgå boligen og undersøge kælderen for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer blevet oplyst at de i forbindelse med udbedring på skader på klaplaget har konstateret at der ikke er noget fundament dybere end klaplaget.

...

Observation:

Kælderen er fugtskadet og der ses større problemer med skader grundet vandindtrængen.

Ejer har fået opbanket klaplaget for at udbedre fugtskader i dette. Det har dog vist sig at fundamentet ikke er dybere end klaplaget trods det at bygningstegninger viser et korrekt fundament.

Udgravning, som viser manglende fundering under klaplagets dybde.

Udgravning, som viser manglende fundering under klaplagets dybde.



Ankenævnet for Forsikring

9.

103295

Udgravning, som viser manglende fundering under klaplagets dybde.



Tramex

Fugtmålinger er udført med Tramex

Måling af/på beton/murværk:

Grøn = normalt fugtniveau

Gul = forhøjet til meget forhøjet fugtniveau

Rød = væsentligt forhøjet fugtniveau til kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)



Tramex

Fugtmålinger er udført med Tramex

Måling af/på beton/murværk:

Grøn = normalt fugtniveau

Gul = forhøjet til meget forhøjet fugtniveau

Rød = væsentligt forhøjet fugtniveau til kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)



...

Fundaments dybde fra byggetilladelsen.

Det udførte fundament slutter ved terrændækket og der trænger derfor vand ind i denne samplingsdetalje.

Beskrivelse af kælder i tilstandsrapport.

"Fugtniveauet er normalt for husets alder, hvorfor forholdet ikke skønnes at medføre nogen risiko. Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende."

Ankenævnet for Forsikring

10.

103295

Forholdet er klart fejlbeskrevet da fugt kan medføre afskallinger i puds og risiko for skimmel og dårligt indeklima.

Forholdet skulle derfor have været beskrevet med en risiko.

Forholdet er ikke normalt da det skyldes den manglende fundamentsdybde.

...

Konklusion:

Det manglende fundament nedsætter bygningens brug da det ikke er muligt at forbedre det eksisterende terrændæk grundet mangler ved fundamentets dybde og fugtsikring. Det manglende fundament skaber større fugtproblemer end normalt, da vandet har frit løb i samlingen mellem fundament og terrændæk. Der er ikke den lovpåkrævede fugtsikring.

Grundvandsstanden på matriklen er lav og det vurderes derfor, at fugtproblemerne stammer fra overfladevand der løber ned langs facaden og ind i kælderen. Bygningsdelen er generelt utilgængelig da den ligger under jorden og sælger har derfor ikke haft mulighed for at inspicere denne inden køb, men har måtte støtte sig til bygningstegninger, lovgivning og tilstandsrapporten.

Såfremt fundamentet var udført i henhold til den givne byggetilladelse, ville terrændækket være sikret mod den opfugtning som ses og måles. Det er derfor nødvendigt med en underfundering for at sikre at overfladevand ikke kan løbe langs fundamentet og trænge ind under terrændækket."

Det fremgår af kommunens bygningsreglement fra 1936:

"§ 53

I enhver af Bygnings Fundamenter skal der under stuebjælkelaget på oversiden af sokkelen under den betonstøbning, som danner understøtning for alle bygningens mure mindst 15 cm over jordlinjen i murens fulde bredde anbringes et for fugtighed uigennemtrængeligt lag af et af bygningskommissionen godkendt materiale."

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

16		Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds.	-	Fugtniveauet er normalt for husets alder, hvorfor forholdet ikke skønnes at medføre nogen risiko. Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende.
----	---	---	---	---

"

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, 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.

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.

...

4.11

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

...

16. Udvidet dækning

...

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-/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 betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et rækkehus fra 1957, den 27/11 2022 og tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Klageren har oplyst, at de først flyttede ind den 28/1 2023. Han anmeldte den 11/11 2024, at de i forbindelse med, at de var ved at renovere kælderen og etablere gulvvarme, havde konstateret, at fundamentet ikke var tilstrækkeligt dybt, hvilket havde medført fugt i kældervæggene. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker dækning af udgifter til sænkning af fundamentet i kælderen og har fremlagt et tilbud på 250.000 kr.

Selskabet har anført, at der i forhold til basisdækningen ikke er tale om en dækningsberettigede skade. Selskabet har anført, at kælderen er den oprindelige fra 1957, at der på det tidspunkt ikke var krav til fugtsikring af kældre, og at det er forventeligt, at der kan forekomme større eller mindre problemer med opstigende grundfugt og indtrængende vand gennem ydervægge og terrændæk. Selskabet har anført, at klageren ikke har fremlagt dokumentation på, at der i kælderen er alvorlige skader eller forhøjet fugt, som er usædvanligt i forhold til tilsvarende kældre opført i 1957. For så vidt angår den udvidede dækning har selskabet anført, at klageren ikke har dokumenteret, at forholdet på opførelsetidspunktet udgjorde en ulovlig bygningsindretning.

Klageren har anført, at "når fundamentet ikke føres under vægmodtagende dele af konstruktionen, opstår der en direkte kontakt mellem gulvpladen og ydervæggen uden den nødvendige understøttelse eller tætning. Dette skaber en konstruktiv svaghed, hvor fugt lettere kan trænge ind. I en kælder under terræn, hvor der konstant er tryk fra fugt i jorden, forstærker denne mangelfulde udførelse risikoen for vandindtrængning betydeligt. Den udførte konstruktion stemmer ikke overens med den løsning, som fremgår af de oprindelige byggetegninger, og den lever hverken op til forventet teknisk standard eller gældende krav på opførelsetidspunktet". Klageren har anført, at "bygningens bærende konstruktioner skal beskyttes mod fugtindtrængning, enten ved at hæve dem over terrænniveau eller ved at etablere effektive foranstaltninger til fugtsikring. I en kælder, hvor det ikke er muligt at hæve konstruktionen over jordniveau, skal

kravet i stedet opfyldes gennem tekniske løsninger som for eksempel kapillarbrydende lag, udvendige dræn, tætte fugtspærre og korrekt udførte fundamenter. Min byggesagkyndige konkluderer i sin supplerende vurdering, at der ikke er ført fundament under klaplageret, og at denne manglende udførelse er den direkte årsag til den konstaterede fugtindtrængning". Klageren har anført, at ejendommen er opført i strid med § 53 i kommunens bygningsreglement fra 1936.

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 20/11 2024 opdateret 19/2 2025 indhentet af klageren, at "kælderen er fugtskadet og der ses større problemer med skader grundet vandindtrængen. Ejer har fået opbanket klaplageret for at udbedre fugtskader i dette. Det har dog vist sig at fundamentet ikke er dybere end klaplageret trods det at bygningstegninger viser et korrekt fundament. ... Det manglende fundament nedsætter bygningens brug da det ikke er muligt at forbedre det eksisterende terrændæk grundet mangler ved fundamentets dybde og fugtsikring. Det manglende fundament skaber større fugtproblemer end normalt, da vandet har frit løb i samlingen mellem fundament og terrændæk. Der er ikke den lovpåkrævede fugtsikring. Grundvandsstanden på matriklen er lav og det vurderes derfor, at fugtproblemerne stammer fra overfladevand der løber ned langs facaden og ind i kælderen. Bygningsdelen er generelt utilgængelig da den ligger under jorden og sælger har derfor ikke haft mulighed for at inspicere denne inden køb, men har måtte støtte sig til bygningstegninger, lovgivning og tilstandsrapporten. Såfremt fundamentet var udført i henhold til den givne byggetilladelse, ville terrændækket være sikret mod den opfugtning som ses og måles. Det er derfor nødvendigt med en underfundering for at sikre at overfladevand ikke kan løbe langs fundamentet og trænge ind under terrændækket".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade eller en ulovlig bygningsindretning.

Basisdækning

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved kælderen, der på overtagelsestidspunktet nedsatte værdien eller brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der foreligger derfor ikke en skade efter forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1957, og at kældre fra denne periode ikke oprindeligt er sikret imod grundfugt og øvrig fugtindtrængning. Nævnet bemærker, at det i kældre fra den tid må anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og tilfælde af vandindtrængning gennem kældergulve og -vægge.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet først er konstateret omkring 2 år efter overtagelsen i forbindelse med, at klageren skulle have etableret gulvvarme i kælderen. Nævnet bemærker, at det følger af betingelsernes punkt 4.11, at forsikringen ikke dækker "forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 16 med karakteren "gråt hus", at "der er fugtopstigning og fugt gennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Fugtniveauet er normalt for husets alder, hvorfor forholdet ikke skønnes at medføre nogen risiko. Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende. ... Fugtniveauet er normalt for husets alder, hvorfor forholdet ikke skønnes at medføre nogen risiko. Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende".

Ankenævnet for Forsikring

15.

103295

Udvidet dækning

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet bemærker, at § 53 i kommunens bygningsreglement fra 1936, som klageren har henvist til – efter nævnets opfattelse – ikke vedrører situationen i nærværende sag, idet bestemmelsen omhandler krav om fugtspærre 15 cm over jordlinjen.

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings