

Ankenævnet for Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 103302:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 24/3 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I januar 2024 får vi vand i kælderen grundet stigende grundvand. Vi ønsker at fremtidssikre kælderen ved anlæggelse af omfangsdræn og netdræn. Da jeg graver ud i kælderen, kan jeg konstatere at kælderen ikke er opført med fundament på trods af, at det tydeligt fremgår i tegningsmaterialet ifm. tilbygningen i 1972/1973.

Nu kan vi ikke anlægge dræn, da det ikke er tilladt at dræne den jord, som er bærende for huset.

Domus Forsikring har afvist sagen på den baggrund, at det ikke var et krav i dengang gældende bygningsreglement.

Vi mener, at vi har købt et hus hvori der tydeligt er vist, at kælderen er opført med fundament. Det er det ikke, og derved er det en væsentlig mangel, som koster i omegnen af 250.000,00 kr. at udbedre før vi kan etablere omfangs- og netdræn.

OBS. I august 2024 'klager' jeg over første afslag, men klagen sendes ikke til Domus' klageafdeling, og vi venter i to måneder på at få endnu et 'første' afslag af Domus. Derfor går der noget tid inden vi får sendt den 'rigtige' klage til Domus Forsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker kontanterstatning iht. vedlagte tilbud fra Murermester ... dateret d. 20. august 2024, samt erstatning for de følgeskader, der er opstået i form af svamp.

Vi ønsker en kontanterstatning, da vi har i sinde at udbedre manglen inden I 'Ankenævnet for Forsikringer' har færdigbehandlet sagen."

Selskabet har den 19/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i) Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 31. januar 2020 erhvervede klager ejendommen beliggende ...

Købsaftalen fremlægges som sagens **bilag A**.

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klager tilstandsrapport, der fremlægges som sagens **bilag B**.

Af tilstandsrapporten fremgik bl.a. at ejendommens beboelsesdel var opført i 1963.

Uddrag af byggesagens akter fremlægges som sagens **bilag C**.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager ejerskifteforsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag D**.

I 2024 anmeldte klager til Domus forsikring i forbindelse med et planlagt renoveringsarbejde, at man havde konstateret, at kælderen ikke var opført med fundament. Domus Forsikring lod taksator besigtige forholdet, og taksatorrapport fra besigtigelse 24. februar 2025 fremlægges som sagens **bilag E**, medens som sagens **bilag F** fremlægges taksators yderligere notater fra besigtigelsen.

Som det ses af fotos i taksatorrapporten fremlagt som bilag E, havde klager planlagt og var i gang med en planlagt renovering af kælderen.

Taksator kunne ikke måle forhøjet fugt i træværket, men noterede, at underkant af kælderydervægge lå i niveau med underkant terrændæk.

Taksator bemærkede ydermere, som det ses af sagens bilag F, at uagtet at byggetegninger viste, at der var fundamentklodser under kældervægge, opfyldte de faktiske forhold med kælderydervægge ført til underkant af terrændækket det gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet.

Domus Forsikring har efterfølgende afvist dækning såvel under basisdækningen som den udvide- de dækning, og mails af 29. juli 2024, 28. november 2024 og senest 24. marts 2025 fremlægges som sagens **bilag G, H og I**.

ii) Dækningsberettigede forhold?

a) Basisdækningen

Klager overtog den af sagen omhandlede ejendom i 2020 og registrerede i 2024 efter egne oplysninger i forbindelse med forhøjet grundvandsstand vandindtrængning i kælderen.

Kælderen er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, herunder i overensstemmelse med dagældende bygningsreglement, se herved sagens bilag E og F.

Det forhold, at klager mange år efter overtagelsesdagen i forbindelse stigende grundvandsstand som følge af ændringer i klimaet (i vinteren 2023/2024 oplevede mange problemer med vand i kældre som følge af megen regn), er ikke et forhold, som udgør en dækningsberettiget skade under den ejerskifteforsikrings basisdækning.

Taksator har i øvrigt ved sin besigtigelse ikke målt forhøjet fugt i træværket i kælderen, og der er således ikke dokumentation for dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen.

b) Udvidet dækning

Ejerskifteforsikringen er tegnet med udvidet dækning, og som det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 21, litra A, udgør manglende overholdelse af producentanvisninger og vejledninger, SBI-anvisninger og Byg-Erfa-blade osv. ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelsen af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Udførelse i strid med god håndværksmæssig skik udgør således ikke i sig selv en ulovlig bygningsindretning.

I denne sag har taksator, som det fremgår af sagens bilag E og F, kunnet konstatere, at kælderen er udført i overensstemmelse med gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet, og der foreligger således ikke dokumentation for en ulovlig bygningsindretning.

Der ses således ikke af klager fremlagt dokumentation for krav på dækning under ulovlighedsdækningen."

Klageren har i kommentar af 4/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det originale hus er opført i 1963, men nærværende sag omhandler tilbygningen, som er opført i 1973, hvilket fremgår af bygningstilladelsen i 'Bilag C'.

Klagen er ikke omhandlende manglende tiltag mod stigende grundvand. Der har aldrig været dokumentation, som skulle vise evt. tiltag der skulle være udført, som hindring for vand i kælderen.

Det fremgår dog meget tydeligt af 'som udført' tegningen fra ..., at tilbygningen er opført med 0,5 meter fundament målt fra underkant gulv. Dette fremgår i dokumentation, som er udleveret som en del af salgsmaterialet fra ejendomsmægleren.

Der er en omkostning på ca. 250.000 kr. alene for at etablere det fundament som mangler, og det er ekskl. håndtering af grundvand under arbejdets udførelse. Denne udgift udgør over 13 % af ejendommens købssum, og blandt andet derfor mener jeg, at det er en væsentlig mangel, at tilbygningen ikke er opført som vist i salgsmaterialet og på det offentlige tilgængelige 'weblager' der varetager ... Kommunes dokumentation blandt andet for byggesager.

Bare fordi fundamentet ikke er et lovkrav, havde vi en klar forventning om, at det var muligt at etablere net- og omfangsdræn iht. gældende regler, uden vi skulle til at udbedre selve bygningskonstruktionen.

Vi kan ikke sikre kælderen mod grundvand som forventet, fordi fundamentet mangler, se 'Teknisk beskrivelse for omfangs- og netdræn', og derfor har vi været uden kælder i over 1,5 år nu.

Vi mener derfor stadig, at det manglende fundament er en væsentlig mangel som bør dækkes af forsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets taksatorrapport af 24/2 2025 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde:

Vi har dd. gravet ud i kælderen og derved opdaget, at der IKKE er anlagt sokkel under kælderen. Jeg har været salgsoptstillingen igennem, og fundet snitte tegningen af kælderen, og der fremgår det tydeligt at der skulle være 0,5 meter sokkel.

...

Anmærkninger:

Tilstandsrapport: Ingen anmærkninger vedr. det anmeldte forhold.

Police: Ingen forbehold vedr. det anmeldte forhold.

Taksatorbeskrivelse:

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen ses i rå kælderrum, med delvis ophugget slidlag på ca. 5 cm. Herunder terrændæk af råbeton. Terrændækket ca. 15 cm. tykt, er støbt ud til kælderydervægge.

Under kant af kælderydervægge ligger i niveau med underkant terrændæk.

Ud over at der ses blankt vand i niveau lige under underkant terrændæk, ses der ingen skader.

FT oplyser at der er megen fugt i rummet og der sætter sig skimmel svamp på loftet og træværk. Der kan ikke måles forhøjer fugt i træværket.

...

4. Årsag og omfang

Forholdet skyldes opførelse. Omfang er kælder på ca. 52 m².

5. Hvad siger loven for opførelsestidspunktet

Der er givet byggetilladelse til kælder 28. november 1972 hvor BR66 var gældende.

Kap. 5.3.1, stk. 6:

Stk. 6. Fundamentsklods kan udelades under bygninger med 1 etage, når funderingsforholdene i øvrigt er som angivet i stk. 8. Hvor der er kælder, skal kælderydervæggen dog føres ned til underkanten af kældergulvet. I enfamiliehuse med kælder kan kældergulvet støbes før kælderydervæggene, og disse anbringes ovenpå kældergulvet, når der anvendes beton af samme blandingsforhold

eller terningtrykstyrke til gulvet som til kælderydervæggene. Fundamentsklods kan endvidere udelades under ikke-bærende skillevægge, der kun er en etage høje, når væggene anbringes på et støbt betongulv.

Fundamentklods kan undværes under bygninger med 1. etage. Forholdet er opfyldt. OK

I 1 etage bygninger, hvor der er kælder, skal kælderydervægge dog føres til niveau med underkant af kældergulvet. Forholdet er opfyldt."

Af selskabets taksators notater af 24/2 2025 fremgår bl.a.:

"Selv om bygge tegninger viser at der er fundaments klods undre kælderydervægge, opfylder de faktiske forhold med at kælderydervægge er ført til underkant af terrændækket, det gældende bygningreglement på opførelses tidspunktet. Dækning afvises"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er fra 1963 – den 31/1 2020. Klageren anmeldte i juli 2024, at kælderen – der er en del af en tilbygning opført i 1972/73 – er udført uden sokkel/fundament. Selskabet har afvist basisdækning med henvisning til, at skadebegrebet ikke er opfyldt. Selskabet har afvist udvidet dækning med henvisning til, at forsikringen ikke omfatter forhold vedrørende terrændækskonstruktioner, og at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning. Klageren ønsker kontanterstatning i henhold til tilbud fra murermeister samt erstatning "for de følgeskader, der er opstået i form af svamp".

Klageren har anført, at det fremgår tydeligt i tegningsmaterialet i forbindelse med tilbygningen i 1972/1973, at kælderen er opført med 0,5 meter sokkel (fundament). Klageren har anført, at det manglende fundament er en væsentlig mangel, som koster i omegnen af 250.000 kr. at udbedre. Det manglende fundament gør, at de ikke har kunnet fremtidssikre kælderen ved anlæggelse af omfangs- og netdræn, da det ikke er tilladt at dræne den jord, som er bærende for huset.

Selskabet har anført, at taksator har konstateret, at kælderen er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik og med gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet. Selskabet har anført, at der ikke foreligger dokumentation for en ulovlig bygningsindretning.

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 24/2 2025, at "Ved besigtigelsen ses i rå kælderrum, med delvis ophugget slidlag på ca. 5 cm. Herunder terrændæk af råbeton. Terrændækket ca. 15 cm. tykt, er støbt ud til kælderydervægge. Underkant af kælderydervægge ligger i niveau

med underkant terrændæk. Ud over at der ses blankt vand i niveau lige under underkant terrændæk, ses der ingen skader. FT oplyser, at der er megen fugt i rummet og der sætter sig skimmel svamp på loftet og træværk. Der kan ikke måles forhøjer fugt i træværket ... **Årsag og omfang** Forholdet skyldes opførelse. Omfang er kælder på ca. 52 m². 5. Hvad siger loven for opførelsestidspunktet. Der er givet byggetilladelse til kælder 28. november 1972 hvor BR66 var gældende. Kap. 5.3.1, stk. 6: *Stk. 6. Fundamentsklods kan udelades under bygninger med 1 etage, når funderingsforholdene i øvrigt er som angivet i stk. 8. Hvor der er kælder, skal kælderydervæggen dog føres ned til underkanten af kældergulvet. I enfamiliehuse med kælder kan kældergulvet støbes før kælderydervæggene, og disse anbringes ovenpå kældergulvet, når der anvendes beton af samme blandingsforhold eller terningtrykstyrke til gulvet som til kælderydervæggene. Fundamentsklods kan endvidere udelades under ikke-bærende skillevægge, der kun er en etage høje, når væggene anbringes på et støbt betongulv.* Fundamentklods kan undværes under bygninger med 1. etage. Forholdet er opfyldt. OK I 1 etage bygninger, hvor der er kælder, skal kælderydervægge dog føres til niveau med underkant af kældergulvet. Forholdet er opfyldt".

Det fremgår af selskabets taksators notater af 24/2 2025, at "Selv om bygge tegninger viser at der er fundaments klods undre kælderydervægge, opfylder de faktiske forhold med at kælderydervægge er ført til underkant af terrændækket, det gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet. Dækning afvises"

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes basisdækning, at forsikringen dækker "Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af

samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes udvidede dækning, at forsikringen dækker "ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Undtagelser: ... B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)".

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

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 håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Basisdækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der ved overtagelsen af ejendommen var forhold ved kælderens fundaments forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skade i form af brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger,

der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder, at der herudover ikke er godtgjort forhold ved kælderen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Nævnet har lagt vægt på, at selskabets taksator ikke har konstateret forhøjet fugt i kælderenes træværk, ligesom klageren ikke har bevist, at der er skimmelforekomster i kælderen, der er en følge af dækningsberettigende forhold, eller at der er forekomster af skimmel i navnlig ejendommens beboelseslokaler, der er af et omfang og intensitet, der på overtagelsestidspunktet i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand

Udvidet dækning

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forhold ved bygningen er udført i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af BR66, der var gældende på udførelsestidspunktet, at fundamentklodser kan udelades under bygninger med 1 etage med kælder, hvis kælderydervæggen føres ned til underkanten af kældergulvet. Nævnet bemærker, at selskabets taksator har konstateret, at kælderydervægge er ført til underkant af terrændæk. Nævnet bemærker desuden, at forsikringen ikke omfatter forhold vedrørende terrændækskonstruktioner.

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.

103302

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings