

Ankenævnet for Forsikring

Den 20. maj 2026 blev i sag nr. 104022:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark - en del af If Skadeforsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 23/7 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg overtog ejendommen på ... den 1. maj 2022 og tegnede samtidig en ejerskifteforsikring hos Topdanmark. I februar 2024 opdagede jeg opstigende fugt i kældervæggen ved trappen og anmeldte skaden. Efter afvisning fra selskabet fik jeg foretaget en undersøgelse ved en autoriseret kloakmester, som dokumenterede en skjult konstruktionsfejl i afløbssystemet: Et T-stykke under kælderen, som skulle lede vand væk fra husets undergulv, havde aldrig været monteret. Fejlen har medført fugtopstigning i vægge og gulv.

Topdanmark har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om et 'dræn', som er undtaget i vilkårenes § 13. Jeg er uenig og vurderer, at det pågældende rør er en integreret del af kloakafløbssystemet og dermed omfattet af § 15B og 15C. Skaden skyldes en skjult fejl, der ikke var nævnt i tilsandsrapporten, og som først har vist sig efter overtagelsen. Topdanmark har ændret begrundelsen for afslaget flere gange og har ikke forholdt sig til væsentlige argumenter og dokumentation. Jeg mener derfor, at afslaget er uberettiget og ønsker sagen prøvet i Ankenævnet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at Topdanmark anerkender skaden som dækningsberettiget under min ejerskifteforsikring, og at selskabet derfor dækker omkostningerne til:

Udbedring af den skjulte konstruktionsfejl i kloakafløbssystemet – herunder etablering af det manglende T-stykke under huset, så systemet fungerer efter forskrifterne,

Udbedring af de bygningsskader, som funktionsfejlen har forårsaget – herunder fugtskader i kældervægge og gulv.

Jeg accepterer naturligvis eventuel selvrisiko og aldersfradrag i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne."

Klageren har i klage modtaget af nævnet 23/7 2025 bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager (herefter benævnt 'Klager') overtog ovennævnte ejendom den 1. maj 2022 og tegnede i den forbindelse en ejerskifteforsikring hos Selskabet Forsikring A/S (herefter 'Selskabet'). Ejendommen er opført i 1968. På overtagelsestidspunktet var der ingen forbehold i forsikringspolice vedrørende fugt eller kloakinstallationer i kælderen, og tilstandsrapporten indeholdt ingen oplysninger om den underliggende årsag til fugten – herunder den skjulte rørfejl, der senere viste sig at være skadeårsagen.

Den 5. februar 2024 anmeldte Klager en fugtskade i kælderen til Selskabet. Klager havde konstateret opstigende fugt i væggen ved kældertrappen, inkl. misfarvning og afskallende maling. Fugten havde udviklet sig over et par måneder og gav anledning til bekymring for skjult skimmel. Selskabet modtog relevant materiale.

Som det fremgår af bilag 6 – fotomateriale, er fugten ikke blot lokal, men udvikler sig løbende over tid og er dokumenteret med fotos fra oktober 2023 til januar 2025. Det bemærkes, at der ved indflytning blev konstateret let pudssvind i modsatte ende af kælderen, hvilket Klager selv udbedrede med almindelig pudsreparation. Den anmeldte fugt ved trappen opstod imidlertid på et helt andet sted i kælderen og var ikke til stede ved overtagelsen – hvilket underbygges af, at væggen dér fremstod nypudset/finpudset og intakt. Der er således tale om en nyopstået skade, ikke en forlængelse af et allerede eksisterende forhold.

Allerede den 7. februar 2024 meddelte Selskabet afslag på dækning. I afslagsbrevet anførte Selskabet som begrundelse, at skadeårsagen lå uden for bygningens fundament og dermed faldt uden for forsikringens dækning. Klager noterer, at denne konklusion blev draget uden forudgående teknisk undersøgelse af det konkrete forhold under kældergulvet.

For at afklare årsagen iværksatte Klager herefter en undersøgelse ved en autoriseret kloakmester. Den autoriserede kloakmester dokumenterede i en kloakrapport, at fugtskaden skyldtes en skjult konstruktionsfejl i ejendommens kloakafløbssystem under kældergulvet: Et betonrør under kælderen manglede det foreskrevne T-stykke, som ellers skulle lede vand fra undergulvets drænlæg (også kaldet 'indskudsdræn') videre til samlebrønden. I stedet endte vandet blindt i røret under huset og ophobedes i konstruktionen. Dette medførte opfugtning nedefra og opstigende fugt i kældervægge og -gulv. Kloakmesterens rapport slog fast, at T-stykket aldrig havde været monteret, dvs. at der var tale om en byggefejl fra ejendommens opførelse.

Klager rettede herefter henvendelse til Selskabet igen med den nye dokumentation og anmodede om genvurdering af sagen. Selskabet fastholdt imidlertid afslaget i en anden afvisning. Denne gang ændrede Selskabet begrundelsen: Selskabet betegnede nu det pågældende rør/dræn under huset som en 'regnvandsinstallation', der ifølge Selskabet ikke skulle anses for en del af kloaksystemet eller VVS-installationerne i bygningen. Selskabet anførte videre, at 'dræn er direkte undtaget af dækningen... jf. punkt 13' i forsikringsbetingelserne. Med henvisning hertil afviste Selskabet på ny dækning for skaden.

Klager var uenig i denne afgørelse og indsendte den 24. februar 2025 en formel skriftlig klage til Selskabets interne klageansvarlige enhed. I klagen redegjorde Klager udførligt for, hvorfor afslaget var ubegrundet i forhold til forsikringsvilkårene, og Klager gennemgik bl.a. relevant praksis fra Ankenævnet for Forsikring. Klager påpegede desuden, at Selskabet løbende havde ændret begrundelse for afslaget uden at forholde sig konkret til Klagers dokumentation og argumenter.

Selskabet besvarede klagen i sin endelige afgørelse af 14. maj 2025. I afgørelsen fastholder Selskabet afslaget og betegner forholdet som værende et 'indskudsdræn' (citat: '...der i nærværende sag ikke er tale om et kloakrør, men et indskudsdræn...'). Selskabet indleder med at oplyse, at det ikke vil besvare spørgsmål vedrørende 'kloakrør', idet sagen 'alene omhandler et indskudsdræn, der ligger under huset'. I besvarelsen adresserer Selskabet nogle af Klagers klagepunkter, men undlader udtrykkeligt at behandle tre af de mest centrale punkter (nr. 5, 6 og 8 i klagen), herunder spørgsmålet om Selskabets brug af og tilsidesættelse af relevant ankenævnspraksis. Selskabet fastholder, at et indskudsdræn må sidestilles med et dræn omfattet af undtagelsesbestemmelsen i pkt. 13 i betingelserne, og at skaden derfor er undtaget fra dækning.

Klager står således fortsat uden forsikringsdækning for udbedring af den skjulte fejl og de deraf følgende fugtskader. Klager skal på den baggrund indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring med påstand om, at skaden er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelserne. I det følgende gennemgås de relevante forsikringsvilkår og de juridiske argumenter, som efter Klagers opfattelse fører til, at Selskabet skal anerkende dækning. Endvidere foretages en praksisvurdering af en række ankenævnskendelser, og Selskabets manglende besvarelse af visse klagepunkter påtales.

Relevante forsikringsvilkår

Sagen behandles under Selskabets ejerskifteforsikringsbetingelser nr. 6776-2, tiltrådt ved policens ikrafttræden 1. maj 2022. Af de relevante vilkår fremhæves særligt:

§ 15B – Dækning af funktionssvigt i VVS-installationer: Ejerskifteforsikringen dækker ifølge § 15B "udbedring af funktionssvigt i VVS-installationer, herunder afløbssystemer i og under bygningen frem til ydersiden af fundamentet." Med andre ord er kloak- og afløbsledninger, som befinder sig inden for bygningens grundplan (under huset) og frem til yderkanten af fundamentet, omfattet af forsikringens dækningsområde, for så vidt angår funktionssvigt (manglende funktionsevne) ved disse installationer.

§ 15C – Dækning af skader og risikoforhold: Endvidere fremgår det af § 15C, at forsikringen dækker 'aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.' I tilknytning hertil defineres 'skade' i vilkårene som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger. Det bemærkes, at en manglende bygningsdel – såsom et ufuldstændigt kloaksystem – er et fysisk forhold, der netop forringer bygningens brugbarhed og værdi væsentligt, idet det medfører opfugtning og risiko for yderligere følgeskader.

§ 13 – Undtagelser (relevante uddrag): Forsikringsbetingelserne indeholder under § 13 en række generelle undtagelser for forhold, som ikke er dækket. Heriblandt fremgår en undtagelse for 'dræn' (regnvandsdræn/fundamentsdræn). Det vil sige, at skade eller behov for udbedring ved selve drænanlæg er undtaget fra forsikringen. Klager noterer, at vilkårene ikke indeholder en de-

definition af begrebet 'dræn' eller 'indskudsdræn', ligesom det ikke er præciseret, hvor grænsen mellem et kloakafløb og et dræn går i forsikringsmæssig forstand. Derimod fremgår – som nævnt – udtrykkeligt, at afløbssystemer under bygningen er omfattet af dækningen jf. § 15B.

Sammenfattende kan det udledes af vilkårene, at:

1. Kloakledninger og afløbsrør under huset (frem til fundamentets yderside) er dækket, herunder ulovlige eller mangelfulde afløb såfremt de medfører funktionssvigt eller skade,
2. Aktuelle skader eller farlige forhold forårsaget af fysiske mangler i bygningen er dækket, og
3. Separate drænsystemer (typisk omfangsdræn/regnvandsdræn omkring fundamentet uden for bygningen) er undtaget fra dækning.

Det omtvistede spørgsmål i denne sag er herefter, om det konkrete undergulvsdræn (indskudsdræn) under kælderen skal anses som en del af kloakafløbssystemet i bygningen – og dermed falder ind under dækningsbestemmelserne i § 15B/15C – eller om det skal anses som et "dræn" i den forstand, som er undtaget i § 13. Klagers opfattelse er, at undergulvsdrænet i dette tilfælde udgør en integreret del af bygningens kloakafløbssystem, og at den skjulte konstruktionsfejl (det manglende T-stykke) følgelig er dækningsberettiget efter forsikringsvilkårene. Denne opfattelse begrundes nærmere nedenfor.

Selskabets begrundelser for afvisning

Selskabet har i forløbet fremsat mindst fire forskellige begrundelser for at afvise skaden, hvilket i sig selv har skabt uklarhed om Selskabets bedømmelsesgrundlag og underminerer tilliden til en ensartet skadebehandling. For overskuelighed opsummeres Selskabets standpunkter kronologisk:

- Første afvisning (7. februar 2024): Selskabet afviste skaden med henvisning til, at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen. Derudover blev det anført, at fugt i kældre fra 1960'erne er forventelig, og at skaden derfor ikke adskilte sig fra almindelige forhold for tilsvarende ejendomme.
- Anden afvisning (15. februar 2024): Selskabet fastholdt, at skaden ikke var dækket, nu med henvisning til formuleringen i tilstandsrapporten om, at der var konstateret fugtopstigning i kældervægge. Det blev fremhævet, at klager således var bekendt med risikoen, og at der derfor ikke kunne ydes dækning.
- Tredje afvisning (7. februar 2025): Efter at klager havde dokumenteret en konkret rørfejl under huset, ændrede Selskabet grundlaget for afslaget og omtalte nu forholdet som en 'regnvandsinstallation'. Selskabet anførte, at dette ikke kunne anses som en del af kloak- eller VVS-systemet og henviste i den forbindelse til undtagelsen for dræn i punkt 13.
- Fjerde afvisning (19. februar 2025): Selskabet anvendte endnu en ny terminologi og betegner nu installationen som et 'indskudsdræn', der ifølge Selskabet ikke hører under VVS-installationer. Samtidig blev det hævdet, at kloakledninger kun er dækket under udvidet dækning, og at forsikringen kun omfatter rør, der fører spildevand – ikke grundvand.

Denne udvikling vidner om, at Selskabet har ændret argumentationen i takt med, at tidligere afslagsgrunde blev imødegået, hvilket skaber et indtryk af, at der ikke foreligger en entydig og konsekvent vurdering.

Klager stiller sig uforstående over for, at en skade, der først blev afvist med én begrundelse, efterfølgende afvises med tre forskellige nye begrundelser – uden at nogen af begrundelserne bygger på en egentlig teknisk besigtigelse af det omtvistede forhold eller en samlet vurdering af den fremlagte dokumentation.

Klager finder disse begrundelser inkonsistente og fejlagtige. Først blev skaden afvist med en faktisk forkert begrundelse (at forholdet lå uden for huset). Da det blev dokumenteret, at problemet var inde under huset, ændrede Selskabet fokus til en klausul om 'dræn', som man forsøgte at bringe i anvendelse ved at omdefinere det pågældende rør. I sidste ende introducerede Selskabet begrebet '*indskudsdræn*', som ikke er defineret i vilkårene, og fastholdt afslaget uden at besvare centrale indsigelser fra Klager.

Konkret undlod Selskabet i den endelige afgørelse at tage stilling til flere af Klagers centrale indsigelser, hvilket efterlader væsentlige dele af sagen ubesvaret. Dette gælder navnlig:

- (5) Klagers påpegning af, at Selskabets henvisninger til praksis fra Ankenævnet er selektive og misvisende – herunder at de citerede kendelser ikke vedrører forhold, der er sammenlignelige med nærværende sag. Selskabet kommenterede ikke dette forhold.
- (6) Klagers fremlæggelse af ankenævnskendelser, som direkte støtter dækning i sager med sammenligneligt faktum (særligt sag nr. 94592), og som taler imod Selskabets fortolkning af vilkårene. Disse kendelser blev ikke nævnt eller behandlet.
- (8) En række specifikke og præcise spørgsmål, som Klager stillede til Selskabet – herunder hvad der konkret forstås ved '*indskudsdræn*', hvor i forsikringsbetingelserne dette begreb er hjemlet, samt hvorledes Selskabet mener, at skjulte afløbsinstallationer under huset er dækket, hvis ikke via § 15B. Ingen af disse spørgsmål blev besvaret.

Denne manglende stillingtagen svækker Selskabets begrundelse væsentligt og efterlader et indtryk af, at afgørelsen ikke beror på en helhedsorienteret eller juridisk konsistent vurdering af sagens faktiske og retlige forhold. De nævnte forhold uddybes i det følgende, og det står klart, at Selskabet ikke har imødegået en væsentlig del af Klagers argumentation.

Juridiske argumenter og fortolkning af vilkårene

Klagers principale anbringende er, at den skjulte konstruktionsfejl (det manglende T-stykke i kloakrøret under kældergulvet) og de deraf afledte fugtskader er dækket af ejerskifteforsikringen i medfør af § 15B og § 15C. Selskabets afvisning beror efter Klagers opfattelse på en urimelig og kontraktstridig fortolkning af vilkårene. Følgende juridiske argumenter gøres gældende:

1. Funktionsbetragtning – fokus på installationens funktion frem for betegnelse: Ejerskifteforsikringens dækningsomfang skal fastlægges ud fra installationens faktiske funktion i bygningen. Det omtvistede rør under kælderen fungerer som afløbsledning for opsamlet vand i undergulv/kælderkonstruktionen. Det leder (når T-stykket eksisterer) vandet videre til ejendommens samlebrønd/kloaksystem og forhindrer vand i at ophobe sig under huset. Funktionelt er der derfor tale om en integreret del af ejendommens kloakafløbssystem. At vandet stammer fra jorden/regnvand og ikke fra fx toilet eller køkken, ændrer ikke ved, at røret er en fast del af husets afløbsinstallation. Røret er lagt ind under kældergulvet fra opførelsen og skulle have været tilsluttet kloakken. Det er således ikke et separat anlæg til bortledning af overfladevand på grunden, men derimod et indvendigt afløb. Under en funktionsbaseret betragtning falder den skjulte mangel derfor klart inden for § 15B's formulering 'afløbssystemer i og under bygningen...'. For tydeliggørelse af installationens funktion og den manglende forbindelse til kloakledningen henvises til bilag 7 – skitse over installationen under kældergulvet. Heraf fremgår, at det pågældende rør under huset skulle have været tilsluttet kloakledningen via et T-stykke, men at denne forbindelse mangler, hvilket har forårsaget funktionssvigt og fugtskader.

2. Systematisk og loyal fortolkning af forsikringsbetingelserne: Vilkårene må læses i deres helhed og sammenhæng. § 15B udvider udtrykkeligt dækningen til kloakledninger under huset. En generel undtagelse for 'dræn' i § 13 bør derfor fortolkes indskrænkende, så den ikke gør § 15B illusorisk. En *loyal fortolkning* – dvs. en fortolkning i god tro og i overensstemmelse med forsikringens formål – tilsiger, at man kun undtager de dræn, som åbenbart falder uden for kloaksystemet. Typisk vil det være dræn omkring fundamentet eller på grunden (f.eks. omfangsdræn), som tjener til at sænke grundvandsniveauet generelt. Det foreliggende undergulvsdræn adskiller sig ved at være en integreret del af kælderkonstruktionen. Det kan ikke antages, at forsikringstager – eller en rimeligt informeret forsikringskunde – skulle forvente, at et skjult afløbsrør under huset, der er en del af bygningens beskaffenhed, ikke er dækket. Hvis Selskabets fortolkning lægges til grund, ville § 15B's dækning af afløb 'under bygningen' reelt være illusorisk, da enhver sådan ledning kunne kaldes et 'dræn' og dermed undtages. En sådan udlægning strider mod den systematiske sammenhæng i vilkårene og forsikringens overordnede formål om at dække skjulte bygningsfejl.

3. *Contra proferentem* – uklarheder kommer forsikringstager til gode: I forsikringsaftaler gælder det almindelige fortolkningsprincip, at uklare eller tvetydige vilkår skal fortolkes til fordel for forsikringstager (*contra proferentem*-reglen). Denne regel er bl.a. stadfæstet i aftalelovens § 38a om forbrugeraftaler og finder anvendelse på forsikringsbetingelser. I nærværende sag er begrebet "dræn" ikke nærmere defineret i policen, og slet ikke "indskudsdræn". Hvis der kan herske tvivl om, hvorvidt undergulvs afløbet skal betragtes som et omfattet kloakrør eller et undtaget dræn, skal tvivlen komme Klager til gode. Selskabet – som udformer af forsikringsvilkårene – havde mulighed for eksplicit at undtage interne dræn/afløb under bygninger, hvis det var intentionen, men det er ikke sket. Tværtimod taler ordlyden af § 15B for dækning. Såfremt Ankenævnet finder, at vilkårene kan give anledning til tvivl, skal den fortolkes imod Selskabet og således, at dækning ikke er udelukket.

4. Skjult byggesjusk som dækningsberettiget skade: Det konstaterede forhold – et manglende T-stykke i kloakafløbet – er en klar byggefejl og må karakteriseres som en skjult konstruktionsmangel ved bygningen. Allerede som *fysisk forhold* falder det ind under skadebegrebet i § 15C, idet det nedsætter bygningens brugbarhed og værdi væsentligt (kælderen er kronisk udsat for opfugtning, hvilket den ikke ville være, hvis røret var korrekt udført). Dertil kommer, at det skjulte forhold har forårsaget faktisk skade i form af opstigende fugt i vægge og gulve. Kælderens konstruktion er således kompromitteret. Ejerskifteforsikringen er netop beregnet på at dække sådanne skjulte fejl, som køber ikke kunne opdage ved købet, og som medfører alvorlige skader. At betegne dette som et "dræn" og dermed afvise dækning strider mod forsikringens formål. Klager gør gældende, at den manglende rørtilslutning under kælderen i sig selv udgør en dækningsberettiget skade eller funktionssvigt, der kræver udbedring – på linje med eksempelvis en skjult rørbrist eller ulovlig kloakforbindelse.

5. Anvendelse af Forsikringsaftalelovens beskyttelsesregler: I det omfang Selskabet baserer afslaget på en snæver forståelse af 'kloakrør' kontra 'dræn', gøres det gældende, at dette udgør en sådan usædvanlig eller byrdefuld begrænsning i dækningen, som forsikringsaftaleloven (FAL) § 1, stk. 2 og principperne i FAL § 38 stk. 4 (samt aftalelovens §§ 36 og 38c) søger at beskytte forbrugeren imod. Hvis forsikringen – stik imod forventning – ikke skulle dække den slags skjulte konstruktionsfejl, burde det have været klargjort ved policetegningen eller fremgået meget tydeligt af vilkårene. Det er ikke tilfældet her. Forsikringsbetingelserne nævner ikke ordet 'indskudsdræn' overhovedet, og der henvises kun generelt til 'dræn' under undtagelserne. Klager har tegnet en ejerskifteforsikring netop for at være dækket for skjulte forhold som dette. At afslå dækning på

basis af en uklar kategorisering risikerer at være i strid med det loyalitetskrav, som påhviler Selskabet efter FAL § 4 og god skik-reglerne.

Sammenfattende er det Klagers juridiske opfattelse, at Selskabets afvisning savner hjemmel i forsikringsvilkårene, når disse fortolkes korrekt og rimeligt. Nedenfor gennemgås en række kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, som Selskabet har henvist til, eller som i øvrigt belyser problemstillingen, med henblik på at vurdere disses relevans.

Praksisvurdering – ankenævnskendelser

Til støtte for sin opfattelse har klager fremlagt to kendelser fra Ankenævnet for Forsikring (sag nr. **94592** og **94641**), som efter klagers mening underbygger, at skaden er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen. Selskabet har omvendt – under den skriftlige sagsbehandling – henvist til fem andre kendelser (sag nr. **68996**, **86099**, **90355**, **91191** og **94057**), der ifølge Selskabet støtter selskabets afslag. Klager gør gældende, at de af Selskabet anførte kendelser omhandler faktiske forhold, som adskiller sig væsentligt fra nærværende sag, hvorfor de ikke kan bruges som præjudikat for at afvise dækning i klagers tilfælde. Nedenfor gennemgås de syv kendelser med henblik på at sikre en korrekt beskrivelse af deres faktum, Ankenævnets afgørelse samt deres relevans for denne sag.

Gennemgang af Ankenævnets kendelser

Sag nr. 94592 (5. august 2020) – Afløbsrør eller drænrør

Faktum: Sagen angik en bygningsforsikring (rørskadedækning) hos Bornholms Brandforsikring. Forsikringstageren, en ejerforening, anmeldte brud på en nedgravet ledning, der løb fra bygningen til en samlebrønd og videre til hovedkloakken. Ledningen var af ældre dato og bestod delvist af lerdrænrør (med en overgang til en plast drænslange). Skaden medførte indtrængende vand med fugt- og vandskader på ejendommens kældergulv og vægge.

Selskabets afvisning: Forsikringsselskabet afslog dækning under rørskadeforsikringen med den begrundelse, at det beskadigede rør ifølge TV-inspektion var et drænrør, og drænrør var udtrykkeligt undtaget i forsikringen. Selskabet anførte, at det afgørende var rørets konstruktion/materiale (muffeløse lerdrænrør) og ikke dets funktion.

Nævnets afgørelse: Ankenævnet gav forsikringstageren medhold og pålagde selskabet at dække bruddet på ledningen samt følgeskaderne (jf. kendelse nr. 94592, vedlagt). Nævnet lagde vægt på, at røret fungerede som en stikledning – det samlede regnvand og vand fra husets omfangsdræn og førte dette til hovedkloakken. Der var således tale om en afløbsledning, der udgik fra ejendommen. Ifølge forsikringsbetingelserne omfattede rørskadedækningen “nedgravede sædvanlige stikledninger... til afløbsinstallationer”, mens drænrør var undtaget. Nævnet fandt, at forsikringsbetingelserne ikke stillede krav til den fysiske udformning eller materiale af en stikledning – kun dens funktion som førende vand fra ejendommen til kloak. At ledningen tillige fungerede som dræn gjorde den ikke til et udelukket drænrør i forsikringsmæssig forstand, når hovedformålet var afledning af vand til kloakken. Nævnet bemærkede endvidere, at et tidligere præjudikat, som selskabet havde henvist til (kendelse nr. 47952), ikke ændrede denne vurdering.

Relevans for nærværende sag: Kendelsen illustrerer, at det afgørende kriterium for dækning af en rørskade er installationens funktion frem for dens betegnelse eller konstruktion. I sag 94592 forsøgte selskabet at kategorisere en kloakledning som “drænrør” og dermed afvise dækning, men Nævnet tilsidesatte dette med henvisning til ledningens funktion som afløbsledning til kloakken.

Denne afgørelse støtter klagers synspunkt i nærværende sag: Den manglende T-samling findes i et rør under huset, hvis formål er at føre spildevand/vand væk fra bygningen. Sådant et afløbsrør må anses for omfattet af ejerskifteforsikringen (som dækker skjulte skader på afløbsinstallationer), selvom røret konstruktionsmæssigt måske minder om et dræn.

Sag nr. 94641 (5. august 2020) – Svigt i dræninstallation (ejerskifteforsikring)

Faktum: Sagen vedrørte en ejerskifteforsikring hos ... Klagers hus (opført 1978) udviklede efter overtagelsen omfattende fugtproblemer og kælderlugt i bryggerset. En undersøgelse viste problemer med dræninstallationen både under og udenfor bygningen, herunder brud på en drænledning under huset, hvilket medførte konstant vandstrøm under kældergulvet og opfugtning af vægge/gulve.

Selskabets afvisning: Forsikringsselskabet afviste skaden med to begrundelser: (1) At dræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning (drænledninger og skader som følge af svigt i drænsystemet falder udenfor forsikringsbetingelserne), jf. forsikringsbetingelsernes undtagelser. (2) At der ikke var dokumentation for, at fugtskaderne var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen. Selskabet hævdede bl.a., at så alvorlige fugtskader ville have været synlige eller efterladt tydelige spor ved købstidspunktet, hvis de allerede da var til stede. Klagers ejerskifteforsikring dækkede kun skjulte forhold, der forelå på overtagelsesdagen.

Nævnets afgørelse: Ankenævnet gav ikke medhold til klager (jf. kendelse nr. 94641). Nævnet lagde til grund, at den konstaterede skade udelukkende skyldtes et svigtende omfangsdrænsystem og forhøjet grundvand, hvilket forsikringen ikke dækker. Drænledninger og skader som følge af utilstrækkelig dræning falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Desuden mente Nævnet, at det ikke var tilstrækkeligt sandsynliggjort, at de pågældende fugtskader var til stede ved overtagelsen i 2017 – skadernes omfang tydede snarere på en nyere udvikling (mere end 1½ år efter overtagelsen). Forsikringen dækker ikke skader, der først er opstået efter overtagelsesdagen, og klager kunne ikke bevise det modsatte.

Relevans for nærværende sag: Kendelsen viser, at dræninstallationer (såsom omfangsdræn under/omkring huset) ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, og at fugtskader forårsaget af defekte dræn derfor ikke udløser erstatning – især ikke hvis det ikke kan påvises, at skaden var til stede ved overtagelsen. Klager anerkender dette princip og bemærker, at hvis den omtvistede installation rent faktisk var et indskudsdræn/omfangsdræn, ville forsikringen ikke dække. Men i nærværende sag adskiller faktum sig: Skaden skyldes ikke svigt af et omfangsdræn eller indtrængende grundvand udefra, men derimod en fejl i selve kloak-/afløbsinstallationen under huset (et manglende T-stykke på et afløbsrør). Sag 94641 understreger således vigtigheden af at skelne mellem dræn og kloakafløb. Hvor dræn skader er undtaget, er skader opstået i husets kloakledninger derimod omfattet – forudsat at de var skjulte ved købet. I denne sag var den konstruktionsfejl (manglende T-samling) skjult for klager ved købet, og fugtskaderne blev først synlige efter overtagelsen, hvorfor betingelsen om skjult skade er opfyldt. Kendelsen 94641 kan derfor ikke bruges til at afvise dækning her, men støtter implicit klagers argument om, at kun rene drænforhold er undtaget, ikke afløbsfejl i bygningen.

Sag nr. 68996 (17. september 2007) – Fugt i kælder nævnt i tilstandsrapport (ejerskifteforsikring)

Faktum: Sagen angik en udvidet ejerskifteforsikring i Selskabet. Klagers ejendom (bygget 1970, overtaget 2004) havde problemer med vandindtrængning og fugt i kælderen samt et ulovligt klo-

akrør ført gennem et kælderrum. I tilstandsrapporten forud for købet var der under pkt. 2.2 anført 'fugtopstigning i kældervægge/gulv, er meget fugtigt' (karakter UN – bør undersøges nærmere). Sælger havde desuden oplyst, at der tidligere havde været grundvand i kælderen ved svigt af en pumpe.

Selskabets afgørelse inden nævnet: Efter anmeldelsen i 2005 besigtigede Selskabet ejendommen. Selskabet anerkendte at dække udskiftning af det ulovlige kloakrør gennem kælderen (som en skjult mangel ved VVS-installationen) med forbehold for selvrisko. Derimod afviste selskabet at dække udbedring af de generelle fugtproblemer i kældervægge og -gulv med henvisning til, at dette forhold allerede var beskrevet i tilstandsrapporten og endda anført som forbehold i policen (policen indeholdt en specifik undtagelse for skader der hidrører fra utætte/opfugtede kældervægge- og gulve). Med andre ord anså Selskabet kælderfugten for et kendt/forventeligt forhold, der ikke var omfattet af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 5A om undtagelse for forhold nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnets afgørelse: Ankenævnet fandt ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere dækning end allerede stillet i udsigt. Klagen blev ikke taget til følge (jf. kendelse nr. 68996). Nævnet var enig i, at den omfattende kældervandskade ikke var en 'skjult' skade i forsikringens forstand, idet fugtproblemerne fremgik af tilstandsrapporten ved købet. Forsikringen dækker ikke skader eller forhold, som køber var bekendt med eller burde have været bekendt med. Selskabet havde endvidere taget et klart forbehold i policen mod fugtskader i kælderen. Til gengæld noterede Nævnet, at Selskabet korrekt havde anerkendt dækning for det ulovlige kloakrør, da dette forhold ikke var kendt ved købet og faldt ind under policens dækning for skjulte ulovlige VVS-forhold.

Relevans for nærværende sag: Sag 68996 adskiller sig fra klagers situation ved, at en væsentlig del af skaden (fugten i kælderen) dér var kendt forud for købet og derfor ikke dækket. I nærværende sag var der ingen forudgående indikation af det skjulte rørproblem eller den deraf følgende fugtskade – tværtimod var det en overraskende skade, som først viste sig efter overtagelsen. Klagers kælder fremstod tør ved købet, og den skjulte konstruktionsfejl (manglende T-forgrening i kloakrøret under huset) blev ikke nævnt i tilstandsrapport eller andre steder. Dermed er betingelsen om skjulthed opfyldt, i modsætning til 68996 hvor skaden var oplyst. Kendelse 68996 kan derfor ikke bruges til at afvise dækning i klagers sag – den understreger blot, at kendte fugtproblemer ikke dækkes, mens skjulte fejl (som det ulovlige rør i 68996 eller det skjulte rørproblem her) principielt er dækket.

Sag nr. 86099 (21. januar 2015) – Ulovlige kloakforhold (septiktank og dræn) uden for bygningen

Faktum: Sagen vedrørte en udvidet ejerskifteforsikring hos ... for en ældre ejendom (opført 1777). Klager anmeldte en række ulovlige forhold ved ejendommens afløbsinstallationer uden for bygningen, herunder:

Et manglende T-stykke i tilslutningen til en septiktank (der var monteret en 90° bøjning i stedet for et T).

Afløbet fra en sivebrønd udført i forkert rørmateriale (75 mm grå PVC i jord, hvilket er ulovligt).

Et nedløbsrør (tagnedløb) koblet til en sivebrønd via et ler-drænrør (ulovlig løsning, da tagvand ikke må tilsluttes dræn).

Tre tagnedløbsbrønde, der var hjemmelavede af PVC-rør.

Klager krævede omkostningerne til lovliggørelse af disse ulovlige kloakforhold dækket under forsikringens udvidede dækning (for ulovlige stik- og kloakledninger i jorden).

Selskabets afvisning: Dansk Boligforsikring afviste samtlige forhold med begrundelsen, at de lå uden for forsikringens dækningsområde. Selskabet henviste til, at basisdækningen i ejerskifteforsikringen ikke omfatter forhold uden for bygningen såsom dræn, faskiner, brønde m.v. Endvidere mente selskabet ikke, at begrebet 'stik- og kloakledninger' (omfattet af udvidet dækning ifølge vilkårenes pkt. 16.8) kunne strækkes til at dække de anmeldte forhold – septiktankens indløb, sivebrønde og tagnedløbsinstallationer ansås ikke for *stik- eller kloakledninger* i forsikringens forstand.

Nævnets afgørelse: Ankenævnet gav forsikringsselskabet medhold, og klager fik ikke medhold (jf. kendelse nr. 86099). For hvert forhold konkluderede Nævnet, at det faldt uden for dækningen: Manglende T-stykke i septiktanken blev anset som vedrørende selve septiktanken (et forhold ved et privat rensningsanlæg), ikke en kloakledning – forsikringen dækker ikke fejl ved septiktanke. Ulovlige tagnedløbsbrønde og tilslutning af nedløbsrør til en sivebrønd/dræn var ligeledes ikke omfattet, idet dræn- og regnvandsinstallationer i jorden på grunden ikke betragtes som 'stikledninger' under forsikringen. Nævnet henholdt sig dermed til ordlyden i vilkårene: Ejerskifteforsikringen omfatter stik- og kloakledninger (typisk forstået som ledninger til og fra den offentlige kloak) men ikke faskiner, dræn eller andre afvandingssystemer på grunden.

Relevans for nærværende sag: Kendelse 86099 omhandlede en række udendørs/grundbaserede afløbsforanstaltninger (septiktank, sivebrønd, dræn til tagvand), som klart ligger uden for en bygnings normale kloakinstallation. Nævnets afvisning af dækning i 86099 beror på, at disse ting ikke anses som en del af de forsikrede stik- eller kloakledninger. I klagers sag er situationen en anden: Her er der tale om en indvendig kloakinstallation under selve huset – altså en del af bygningens fundamentale afløbssystem, ikke et eksternt dræn eller en septiktank. Hvor 86099 fastslår, at forsikringen ikke dækker dræn og lignende uden for bygningen, gælder klagers krav en skjult fejl på en kloakledning *under* bygningen, hvilket i forsikringsbetingelserne (jf. § 15B-C) er omfattet. Derfor kan kendelse 86099 ikke bruges til at afslå klagers krav – tværtimod understreger den blot grænsedragningen, at interne kloakledninger (som klagers) er inden for dækning, mens eksterne dræn/septiktankforhold er udenfor.

Sag nr. 90355 (31. maj 2017) – Ulovlig septiktank i kloakeret område

Faktum: Sagen vedrørte en udvidet ejerskifteforsikring hos ... Klager havde efter købet opdaget, at ejendommen – trods beliggenhed i et kloakeret område – stadig var tilsluttet en gammel septiktank, hvilket er ulovligt ifølge kommunens oplysninger. Kommunen krævede septiktanken nedlagt og ejendommen tilsluttet den offentlige kloak. Klager anmeldte derfor forholdet som en skjult ulovlighed ved afløbsinstallationerne.

Selskabets afvisning: Selskabet afviste at dække udgifterne til at lovliggøre forholdet (tilslutning til kloak og fjernelse af septiktank). Selskabet henviste til forsikringsbetingelsernes punkt 16.6 (udvidet dækning), som dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen – men argumenterede for, at en septiktank ikke er en "stikledning" og at forholdet således falder udenfor dækningen. Der var tale om et selvstændigt afløbsanlæg (en tank) og ikke blot en ledning.

Nævnets afgørelse: Ankenævnet fandt, at klagers tilfælde ikke var omfattet af forsikringen, og klager fik ikke medhold (jf. kendelse nr. 90355). Nævnet lagde vægt på, at forsikringens bestemmelse om dækning af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen ikke kan fortolkes til at omfatte en hel septiktank. En septiktank anses for et privat spildevandsanlæg, som falder

uden for begrebet 'kloakledning'. At tanken var ulovlig (fordi den burde have været erstattet af kloaktilslutning) ændrede ikke på, at forsikringen alene dækker selve ledningen frem til tanken/kloakken, men ikke selve tanken. Klager måtte derfor selv afholde udgiften til at få septiktanken fjernet og kloaktilslutningen etableret.

Relevans for nærværende sag: Kendelse 90355 ligner på visse punkter 86099 ved at dreje sig om en septiktank/afløbsanlæg uden for huset, og Nævnets afgørelse bekræfter, at sådanne forhold ikke falder ind under dækningsområdet for skjulte ulovlige stikledninger. Igen er det vigtigt at understrege forskellen til klagers sag: Her foreligger ingen septiktank eller eksternt anlæg – tværtimod er klagers kloaksystem forbundet korrekt til offentlig kloak, men mangler blot en intern komponent (T-stykket) under huset. Hvor 90355 udelukker dækning for ulovlige septiktanke, vedrører klagers krav en skjult konstruktionsfejl i selve kloakledningen. Kendelsen underbygger således, at klagers forhold *ikke* er af den art, der tidligere er blevet afvist (septiktank), men derimod falder i kategorien af dækningsberettigede kloakledningsfejl under bygningen.

Sag nr. 91191 (3. juli 2018) – Vandindtrængning fra grundvand trods dræn (ejerskifteforsikring)

Faktum: Sagen vedrørte en ejerskifteforsikring hos ... Ejendommen (opført 1972) havde kælder, hvor gulvniveauet lå 40–80 cm under højeste grundvandsspejl. Forud for salget havde sælger udført omfattende arbejder for at hindre vandindsivning, bl.a. etableret et drænsystem omkring og under huset med en drænbrønd og pumpe til en faskine. Sælger (via sin bygningssagkyndige søn) havde udarbejdet et notat til køber om disse tiltag, hvilket indgik i dokumentationen ved købet. Efter overtagelsen oplevede klager alligevel blankt vand og fugt i kælderen; drænpumpesystemet formåede ikke at holde vandet ude. Klager anmeldte behov for udbedring, idet han ønskede kælderen gjort brugbar og fri for vand (muligvis ved at etablere flere tværgående dræn under gulvet eller kraftigere pumpesystem).

Selskabets afvisning: Gjensidige afviste skaden med henvisning til forsikringsbetingelsernes afgrænsning: Ejerskifteforsikringen omfatter alene selve bygningen og ikke forhold i jorden under eller udenfor bygningen såsom dræn, brønde, grundvandsforhold m.v. Selskabet pegede på, at det problem klager oplevede – forhøjet grundvand og utilstrækkeligt dræn – ikke er en dækningsberettiget skade, men et geoteknisk/grundvandsmæssigt forhold uden for selve bygningens konstruktion. Endvidere var køber informeret om den særlige risiko (via sælgers notat).

Nævnets afgørelse: Ankenævnet tiltrådte forsikringsselskabets vurdering og gav ikke klager medhold (jf. kendelse nr. 91191). Nævnet konstaterede, at kælderen oprindeligt (ifølge byggreglerne fra opførelsestidspunktet) ikke var udført vandtæt, og at sælger netop havde gjort køber opmærksom på det usædvanligt høje vandtryk mod kælderen samt de løsninger, der var udført (dræn/pumpe). Skaden – vand i kælderen – skyldtes således primært det høje grundvand (et allerede eksisterende naturforhold) kombineret med drænsystemets utilstrækkelighed. Forsikringen dækker ikke sådan indsyning af vand udefra, da det ikke er en 'skjult bygningsskade' men et kendt risikoforhold ved ejendommen. At problemet genopstod efter overtagelsen, kunne ikke karakteriseres som en pludseligt konstateret skjult fejl ved bygningen, men snarere som følge af et grundvandsniveau, der lå uden for forsikringens dækningsomfang. Nævnet bemærkede også, at forbedring af drænsystemet eller yderligere tiltag mod grundvand er uden for, hvad en ejerskifteforsikring skal yde, da det falder under ejendommens omgivelser/terræn.

Relevans for nærværende sag: Kendelse 91191 vedrører grundvandsindsivning og dræn, ikke en fejl ved selve kloakinstallationen. Nævnet fastslog, at forsikringen ikke dækker problemer forårs-

get af eksterne forhold som højt grundvand og utilstrækkelige drænforanstaltninger, især når køber var bekendt med risikoen. I klagers sag er det modsatte tilfældet: Her er ingen indikation af, at eksternt grundvand eller terrænforhold er årsag – problemet stammer fra en skjult konstruktionsfejl i bygningens kloakrør. Der er heller ingen oplysninger om, at klager var advaret om risikoen; tværtimod var forholdet ukendt. Således adresserer 91191 en helt anden type skade (miljøbettinget vandtryk), som ikke er parallel til klagers situation. Denne kendelse kan derfor ikke støtte et afslag i klagers sag. Den viser blot, at ejerskifteforsikringen ikke fungerer som en generel tæthedsgaranti mod grundvand – men det er heller ikke det, klager efterspørger. Klager søger dækning for en konkret, skjult byggefejl, hvilket falder inden for forsikringens formål, modsat det forhold 91191 omhandlede.

Sag nr. 94057 (22. januar 2020) – Ulovlig tilslutning af dræn til kloaksystemet

Faktum: Sagen vedrørte en udvidet ejerskifteforsikring hos ... Klager fik udført en TV-inspektion af kloak og dræn på sin ejendom (fra 1968/tilbygget 1975/2006), hvilket afdækkede flere problemer. Klager fokuserede i Ankenævnet på tre forhold, hvoraf ét relevant punkt var, at husets drænsystem var ulovligt tilsluttet spildevandskloakken. Konkret var et drænrør ført ind og koblet på kloaksystemet i strid med gældende regler (dræn må ikke lede til spildevandssystemet). Klager krævede dækning for udbedring af denne ulovlige kloakinstallation under forsikringens dækning af skjulte ulovlige forhold.

Selskabets afvisning: Dansk Boligforsikring afviste dækning for det ulovlige dræn/kloaktilslutningsforhold med henvisning til, at et dræn ikke er omfattet af begrebet 'stik- eller kloakledning' i forsikringsbetingelserne (samme argumentation som i sag 86099). Selskabet henviste direkte til Ankenævnets kendelse nr. 86099 for præcedens. Selskabet anerkendte dermed ikke kravet som vedrørende en kloakledning, men betragtede det som et drænforhold, der lå uden for dækning.

Nævnets afgørelse: Ankenævnet fandt ikke tilstrækkeligt grundlag for at ændre selskabets afgørelse – klager fik ikke medhold (jf. kendelse nr. 94057). Det fremgår af kendelsen, at Nævnet delte opfattelsen af, at forsikringen ikke dækker udbedring af dræn, selv om drænet i dette tilfælde var koblet ulovligt til kloakken. Med andre ord blev det ulovlige forhold betragtet som et spørgsmål om dræninstallationen, og således henhørte det under forsikringens undtagelser. (Det kan tilføjes, at klagers øvrige punkter i sagen – vedrørende andre kloakforhold og en sokkel – heller ikke gav grundlag for dækning, hvilket konsistent med helhedsvurderingen førte til stadfæstelse af afslaget.) Kendelsen 94057 gengiver endvidere klagers argument om, at tvisten egentlig angik kloaksystemet (som helhed) fremfor selve drænet; dette synspunkt vandt imidlertid ikke gehør i Nævnet.

Relevans for nærværende sag: På overfladen kunne sag 94057 synes at støtte Selskabets position, idet Nævnet her afviste dækning, hvor et dræn var blandet ind i kloaksystemet. Det er imidlertid afgørende at bemærke, *hvorfor* den sag blev afvist: Nemlig fordi forholdet i 94057 i sin kerne blev anset som et drænproblem (et ulovligt dræn) frem for en defekt kloakledning. Nævnet fulgte sin praksis fra 86099 om, at dræn ikke er omfattet af forsikringen, selv ikke når de er forbundet med kloakken. I klagers sag er det modsatte forhold: Her foreligger ingen dræninstallation der skal udbedres eller frakobles – problemet er en manglende forgrening (T-stykke) på en kloakledning under huset, som forårsager utilsigtet vandopsamling/opstuvning. Det er således et rent kloakteknisk problem i bygningens afløbssystem, ikke en sag om dræn. Kendelse 94057 kan derfor ikke anvendes til at afvise klagers krav; den bekræfter blot, at forsikringen skelner mellem dræn (udeluk-

ket) og kloakledninger (omfattet). Klagers situation falder tydeligt i sidstnævnte kategori – analogt til sag 94592, hvor dækning blev givet.

Afsluttende bemærkninger og konklusion

Gennemgangen af de syv kendelser viser en klar tendens: Skader forårsaget af dræninstallationer eller forhold uden for selve bygningens kloaksystem falder uden for forsikringsdækningen, hvorimod skader opstået i den egentlige kloak-/afløbsinstallation i bygningen kan være dækningsberettigede, forudsat at skaden var skjult ved overtagelsen.

Kendelserne 94592 og (delvis) 94641 underbygger klagers sag. I 94592 blev et rørbrud under en bygning anerkendt som dækningsberettiget, idet røret fungerede som kloakstikledning, selvom det

konstruktionsmæssigt var et dræn. Nævnet lagde vægt på funktion og forsikringsbetingelsernes ordlyd, der dækkede stik-/kloakledninger. Denne præmis finder direkte anvendelse i nærværende sag, hvor den manglende T-samling netop vedrører et rør under huset, der tjener som del af kloakafløbet. Kendelse 94641 bekræfter omvendt, at hvis der var tale om et egentligt dræn (omfangsdræn) der forårsager fugt, er skaden ikke dækket – hvilket netop er grunden til, at klager insisterer på, at installationen skal vurderes som et afløbsrør og ikke et indskudsdræn. Med andre ord: 94641 fremhæver forskellen mellem dræn og afløbsledning under bygning; kun sidstnævnte kan udløse dækning, hvilket støtter klagers argumentation når den omtvistede installation er en del af kloakken.

De fem kendelser, Selskabet har henvist til (68996, 86099, 90355, 91191 og 94057), kan ikke anses at give grundlag for at afslå klagers krav, da de omhandler væsentligt andre forhold: 68996 drejede sig om en kendt (ikke-skjult) kældervandskade; 86099 og 90355 omhandlede septiktank/dræn-forhold uden for bygningen; 91191 handlede om ekstreme grundvandsforhold og dræn; og 94057 vedrørte et dræn, der var ulovligt tilsluttet kloakken. Fælles for disse sager er, at forsikringsselskaberne fik medhold, *fordi skaderne lå uden for forsikringens dækningsområde* – enten pga. kendt forudebestående skade eller fordi de vedrørte dræn, faskiner, septiktank eller lignende eksterne forhold. Ingen af disse omstændigheder gør sig gældende i klagers sag: Her er der tale om en skjult konstruktionsfejl i et kloakrør under huset, som først gav sig til kende efter overtagelsen, og som ikke var undtaget i forsikringsbetingelserne. Forsikringsvilkårenes § 15B-C (bilag 1) dækker netop skjulte skader ved afløbsinstallationer under bygningen, og undtagelsen i § 13 for dræninstallationer finder ikke anvendelse, da installationen ikke er et dræn i traditionel forstand (der er ikke tale om at lede grundvand bort, men om den interne afløbsledning).

På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at klagers skade er omfattet af ejerskifteforsikringen. De præjudicerende afgørelser fra Ankenævnet støtter klagers synspunkt om dækning, idet klagers situation materielt svarer til kendelse 94592 (dækningsberettiget rørskade) og adskiller sig fra de sager, hvor der blev givet afslag grundet dræn/eksterne forhold. Selskabet kan derfor ikke med rette afslå dækning med henvisning til drænundtagelsen eller de anførte kendelser. Klager anmoder på den baggrund Ankenævnet om at give klagen medhold og pålægge Selskabet at anerkende skaden som dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringens vilkår.

Selskabets manglende stillingtagen til centrale punkter

I Klagers indsigelse til Selskabet blev der rejst en række konkrete punkter, hvoraf flere desværre forblev ubesvarede i den endelige afgørelse. Klager finder anledning til at fremhæve dette, da det vidner om, at Selskabet ikke reelt har kunnet imødegå Klagers hovedargumenter:

Misvisende anvendelse af praksis (punkt 5): Klager påpegede, at Selskabets henvisninger til ankenævnskendelser var selektive og misvisende. Selskabet undlod i sin afgørelse helt at kommentere denne kritik. Det står således ubestridt, at de citerede kendelser ikke direkte understøtter afslaget, jf. gennemgangen ovenfor. Selskabets tavshed herom indikerer efter Klagers opfattelse, at man ikke har yderligere belæg for sin praksisfortolkning.

Relevante kendelser der taler for dækning (punkt 6): Klager fremhævede i sin indsigelse, at der findes afgørelser, som underbygger Klagers sag (fx forskellen mellem interne og eksterne installationer m.v.). Selskabet forholdt sig slet ikke til disse referencer. Dette efterlader Klagers argumentation ubestridt på flere væsentlige punkter.

Ubesvarede spørgsmål (punkt 8): Klager stillede i indsigelsen specifikke opklarende spørgsmål – bl.a. om hvad Selskabet præcist forstår ved 'indskudsdræn', og hvor i vilkårene dette begreb støttes, samt om hvordan et afløb under huset skulle være dækket, hvis ikke under § 15B. Selskabet har ikke besvaret disse spørgsmål. Denne mangel på svar gør, at Selskabets position fremstår uklar og uunderbygget.

Selskabets undladelse af at respondere på ovenstående punkter svækker efter Klagers mening Selskabets afgørelse betydeligt. Det fremstår som om, at da Klager fik tilbagevist den ene begrundelse efter den anden, valgte Selskabet at omdefinere problemet og ignorere de vanskeligste indsigelser frem for at give en saglig og helhedsorienteret begrundelse. Dette anses for at være i strid med god skik og den loyalitetsforpligtelse, der påhviler Selskabet i skadebehandlingen.

Konklusion og anmodning

Klagers kælderskade skyldes en skjult konstruktionsfejl – en manglende rørtilslutning i ejendommens kloakafløb under bygningen – som var til stede ved overtagelsen og først kunne konstateres efterfølgende da den forårsagede betydelige fugtskader. Denne situation falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde i henhold til både § 15B (funktionssvigt i VVS-installation/kloak) og § 15C (fysiske forhold med nærliggende risiko for skade, samt den faktisk opståede skade). Selskabets forsøg på at henføre forholdet til en generel undtagelse for 'dræn' er efter Klagers opfattelse uholdbar, idet den pågældende installation må betragtes som en del af kloaksystemet i huset. Vilkaerne kan ikke retfærdiggøre en afvisning, når de fortolkes loyalt og rimeligt. Eventuel uklarhed skal komme Klager til gode.

På baggrund af ovenstående skal Klager anmode Ankenævnet for Forsikring om at give Klager medhold i, at skaden er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen. Det bedes således fastslået, at Selskabet skal anerkende forsikringsdækning og betale for:

Udbedring af den skjulte konstruktionsfejl – installation af det manglende T-stykke/korrekt tilslutning af undergulvs afløbet til kloaksystemet, så funktionssvigten ophører.

Udbedring af de følgeskader, som funktionssvigten har forårsaget – herunder nødvendig reparation/tørring af fugtskadede bygningsdele i kælderen (vægge, gulve m.v., jf. kloakrapportens dokumentation for opfugtning).

Disse udbedringsarbejder skal dækkes i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og policens øvrige betingelser (herunder eventuelle selvrisici eller aldersfradrag, som Klager naturligvis accepterer i det omfang, det følger af forsikringen).

Klager står som forbruger tilbage med et hus, hvis kælder har betydelige fugtproblemer på grund af en fejl, der utvivlsomt var til stede ved købet og som ikke kunne forventes eller oplystes. Ejerskifteforsikringen er tegnet netop for at få hjælp i en sådan situation. Klager skal derfor bede An-

Ankenævnet for Forsikring

15.

104022

kenævnet om at sikre, at forsikringens formål opfyldes, og at Selskabet pålægges at yde den forsikringsdækning, Klager har krav på."

Selskabet har den 16/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget jeres meddelelse med ... (herefter kaldet 'klager') klage over ejerskifteforsikringens afgørelse.

Vi forstår på klagerens anførte i webskemaet, at klageren mener at ejerskifteforsikringen skal dække klagerens udgifter forbundet med:

'Udbedring af den skjulte konstruktionsfejl i kloakafløbssystemet – herunder etablering af det manglende T-stykke under huset, så systemet fungerer efter forskrifterne,

Udbedring af de bygningsskader, som funktionsfejlen har forårsaget – herunder fugtskader i kældervægge og gulv.'

Der er tale om en basis ejerskifteforsikring der trådte i kraft 1. maj 2022. Ejendommen er fra 1968.

Police og vilkår ses uploadet af klageren som henholdsvis **bilag 1** og **2**.

I tilstandsrapporten med løbenummer ..., der bl.a. har ligget til grund for tilbuddet om ejerskifteforsikring, ses følgende anmærkninger der har relevans for det indklagede:

...

Tilstandsrapporten findes uploadet som **bilag A**.

Klagerens klage med bilag til Ankenævnet giver os ikke anledning til at ændre vores afgørelse i sagen. Vi mener at det indklagede ikke opfylder skadebegrebet på klagerens ejerskifteforsikring.

Oprids af sagens forløb

Vi modtager en skadeanmeldelse fra klageren den 3. februar 2024.

Klageren oplyser i skadeanmeldelsen, at der er registreret noget der ligner fugt i væggen/bagved trappe i deres kælderopgang, fra kælder til stueplan.

Vi fremsender, den 7. februar 2024 vores afgørelse. I vores afgørelse fremgår det, at vi – på baggrund af de oplysninger som klageren har anført i skadeanmeldelsen – har vurderet at klageren ikke har dokumenteret, at det anmeldte forhold om fugt i kælderen har været til stede ved klagerens overtagelse, da klageren anmelder forholdet 2 år efter klagerens overtagelse.

Klageren fremsender herefter mail af 7. februar 2024 hvori han bl.a. oplyser:

'Jeg vurderer desuden, at skadens placering ved bunden af kældertrappen, både på ydervæggen/soklen og på den indvendige væg, indikerer, at dette er en skade, der har været til stede i længere tid. Det er usandsynligt, at en skade på en armeret sokkel og fundament, som kan trække fugt ind på denne måde og i et sådant tempo, opstår pludseligt og uden grund inden for få måneder.'

Den 15. februar 2024 skriver vi endnu en mail til klageren og oplyser, at vi fortsat ikke mener at klageren har sandsynliggjort dækningsberettigende forhold ved vandindtrængning i kælderen og

at der i øvrigt også ses en anmærkning i klagerens tilstandsrapport der netop vedrører fugtopstigning og fugtgennemtrængning.

Den 20. januar 2025 fremsender klageren mail med bilag vedrørende kloakrapport og oversigts-tegning over kloakken. Se bl.a. klagerens **bilag 3** og **7**.

Klageren mener på den baggrund at have dokumenteret, at der er tale om en skjult konstruktionsfejl, eftersom klagerens kloakmand har vurderet, at der mangler en korrekt monteret t-samling i rørsystemet under kældergulvet. Klageren mener at dette medfører at vand fra indskudsdrænet ikke ledes til brønden men i stedet ophobes der vand under gulvet og forårsager opstigende fugt.

Den 7. februar 2025 besvarer vi klagerens mail. I vores mail skriver vi bl.a.:

'Efter gennemgang af sagen, kan vi konkludere at der er tale om regnvandsinstallationer, da der er tale om et indskudsdræn som ligger under kælderen, hvor der er konstateret rørbrud.'

Dette indskudsdræn har til formål at forhindre at grundvand kan trænge ind i bygningen. En ejerskifteforsikring dækker udelukkende vvs-installationer som enten er ulovlige eller med manglende funktion, og hvis man har den udvidet dækning, kan vi dække ulovlige kloakledninger uden for en forsikret bygning.

Men i denne sag er der tale om regnvandsinstallationer, og de betragtes ikke at være en del af kloak, da det ikke er en spildevandsinstallation, og de kan heller ikke betragtes som værende en del af vvs-installationer, da et dræn befinder sig under jorden.

Derudover er dræn direkte undtaget af dækningen på ejerskifteforsikringen, jf. punkt 13.'

Klageren vender retur den 10. februar 2025 og oplyser at han er uenig i vores afgørelse. Klageren anfører bl.a. også:

'Min skade skyldes en manglende kloakrørstilslutning i bygningens interne afløbsinstallation – ikke et rørbrud, som det er blevet fremlagt. Dette er en konstruktionsfejl, der aldrig har været korrekt udført, og som har ført til opstigende fugt i kælderen. Fejlen blev dokumenteret ved en TV-inspektion, og den har allerede resulteret i en konkret skade, der påvirker bygningens brugbarhed.'

Jeres afvisning henviser til 'regnvandsinstallationer', men dette begreb findes ikke i forsikringsbetingelserne. Forsikringsbetingelserne angiver derimod, at forsikringen dækker udbedring af skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader. Derudover defineres en skade som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. En manglende bygningsdel kan være en skade.'

Herefter følger yderligere mailkorrespondance, hvori vi fortsat fastholder at klageren ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende skader ved det anmeldte om fugt i kældervæge/kældergulve.

Klageren fremsender ved mail af 24. februar 2025 en mail hvori han klager over afgørelsen og sagsbehandlingen. Se også klagerens **bilag 5**.

Denne klage bliver besvaret ved mail af 14. maj 2025.

Ankenævnet for Forsikring

17.

104022

I afgørelsen af 14. maj 2025 oplyser vi bl.a. klageren, at vi fastholder afgørelsen, og at klageren ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende forhold på klagerens ejerskifteforsikring. Se også klagerens **bilag 4**, for afgørelse af 14. maj 2025.

Skadesbilledet

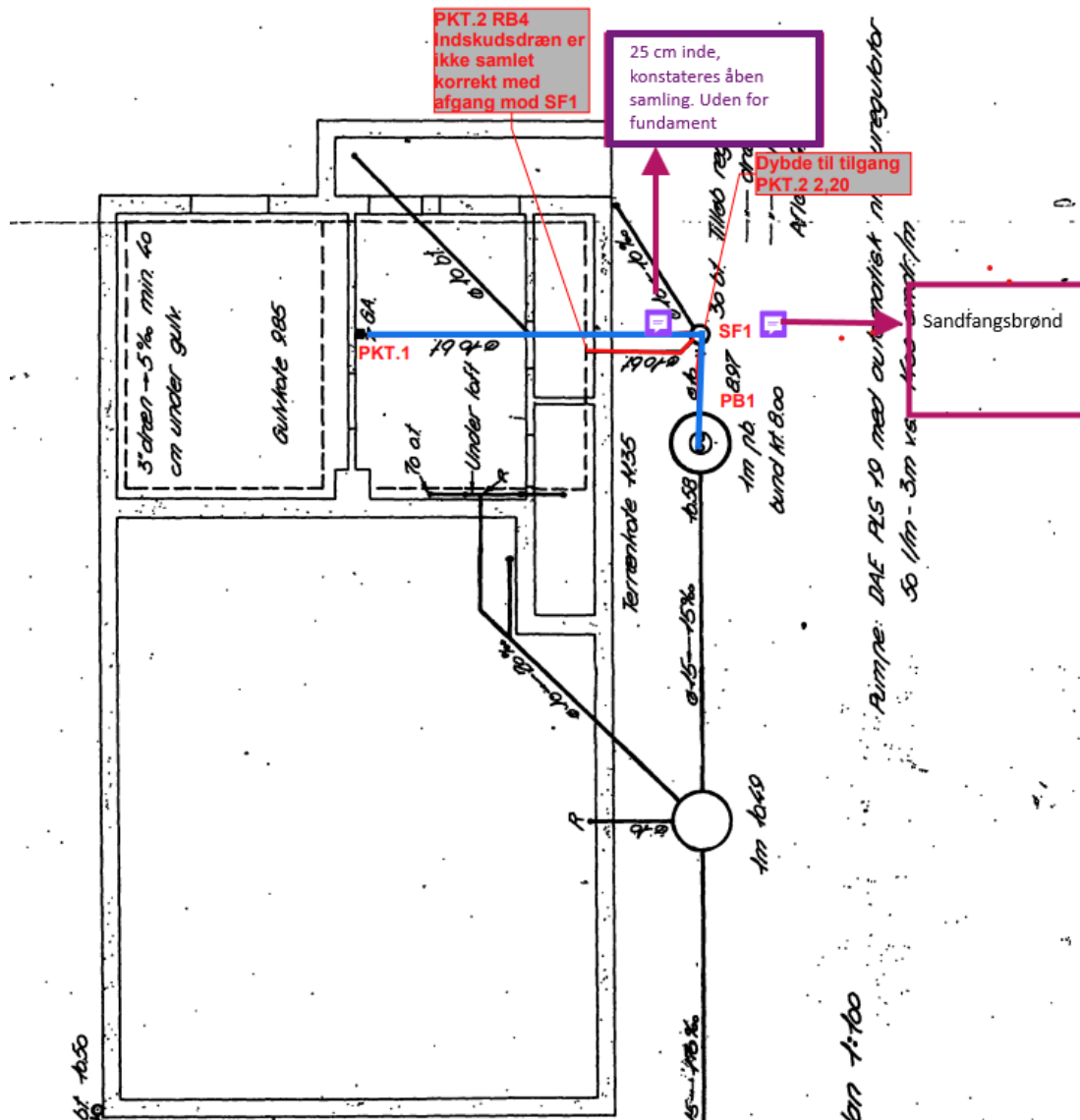
Klageren har uploadet en oversigtstegning med bemærkninger fra klagerens kloakmand. Denne ses uploadet som **bilag 7**.

Ankenævnet for Forsikring

18.

104022

Vi har på denne oversigtstegning anført lidt bemærkninger og kommet med lidt farveændringer. Vi indsætter tegningen med vores bemærkninger og ændringer nedenfor:



For forståelse af tegningen, skal vi oplyse, at de blå streger illustrerer spildevandsledninger og de røde streger og stiplede streger illustrerer drænledninger.

Som det ses på tegningen, kan der konstateres en åben samling på en spildevandsledning. Denne åbne samling ses dog uden for fundament, og ses allerede derfor ikke at være omfattet af klagerens basis ejerskifteforsikring.

Det ses også på tegningen at der kan registreres en ukorrekt samling på indskudsdrænet.

Det er derfor også vigtigt for os at understrege, at det ikke er på klagerens kloakledning under huset, der er en ukorrekt samling/manglende T-stykke. Det er på en drænledning der er konstateret manglende T-stykke.

For en nærmere forståelse af hvad et indskudsdræn er, skal vi oplyse, at et indskudsdræn har samme funktion som et omfangsdræn, værende at bortlede/dræne nedsivende overfladevand og aflede opstigende grundvand. Et indskudsdræn er – modsat omfangsdrænet – placeret under bygningen i stedet for rundt om bygningen.

Selvom indskudsdrænet er placeret under bygningen, er det – efter vores vurdering – alligevel en installation der er direkte undtaget af dækningen på klagerens ejerskifteforsikring. Dette vil vi komme nærmere ind på nedenfor.

Ejerskifteforsikringens dækningsområde

Som det blev benævnt indledningsvist, har klageren tegnet en basis ejerskifteforsikring, som derfor alene dækker i henhold til minimumsbekendtgørelsen. Herunder bliver det bl.a. bestemt, at klagerens ejerskifteforsikring alene dækker forhold der opfylder skadebegrebet beskrevet under punkt 15 i klagerens forsikringsvilkår.

...

Det kan desuden nævnes, at der under Ankenævnet for Forsikrings klageguide, bliver oplyst følgende om ejerskifteforsikringens dækningsområde:

...

Der findes talrige eksempler på ankenævnsafgørelser, hvor Ankenævnet har tilsluttet sig selskabernes holdning om, at dræn og andre installationer under/rundt om bygningerne ikke er omfattet af den lovregulerede minimumsdækning på ejerskifteforsikringen.

For at underbygge dette nærmere, kan det nævnes, at der i Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer for at udarbejde en tilstandsrapport i Håndbogen for Beskikkede Bygningssagkyndige under kapitlet om Huseftersynsordningens formål og regelgrundlag, bliver opremset følgende forhold som ses værende uden for Huseftersynsordningen og derved forhold som en sælger stadig vil være ansvarlig for:

Uanset om der er tegnet en ejerskifteforsikring, så vil sælger stadig være ansvarlig for:

- Forhold uden for bygningerne, for eksempel kloakanlæg, nedgravede olietanke og forurennet jord.
- Forhold, der strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om, at en el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation er ulovlig i henhold til offentlige forskrifter.
- Forhold, som sælger bevidst eller groft uagtsomt har afgivet ukorrekte oplysninger om i forbindelse med huseftersynet eller handlen.
- Forhold, som sælger har stillet en særskilt garanti for.

Ovenstående indsatte mener vi netop illustrerer, at forhold ude på grunden – uden for fundament – er direkte undtaget af minimumsdækningen på ejerskifteforsikringer.

Litteraturen der vedrører bekendtgørelse om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer, understøtter vores opfattelse af, at dræn under og rundt om bygningen, er direkte undtaget i dækning på en basis ejerskifteforsikring.

Vi henviser bl.a. til bilag 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. hvor det positivt bliver nævnt, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, hvilket ordlydsmæssigt underbygger opfattelsen af, at det alene er forhold ved bygninger der er omfattet af forsikringen.

Forhold såsom dræn er nævnt som værende indretninger der er direkte undtaget af dækning.

I forarbejder og betænkningen til ejerskifteforsikringens dækningsomfang, bliver det klart, at det således alene er hensigten og formålet med ejerskifteforsikringens dækning at der skal være tale om skader på/ved bygningsdele og at det alene er forhold der nedsætter bygningens brugbarhed der kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores vurdering af det indklagede

Klagerens anførte i klagen til Ankenævnet, ændrer ikke vores stillingtagen til sagen.

Vi mener fortsat at klageren ikke kan opnå dækning for udgifterne forbundet med etablering af det manglende T-stykke under huset. Som det ses på tegningen ovenfor, er det manglende T-stykke/den manglende samling på et drænrør.

Som nævnt tidligere, har indskudsdræn og omfangsdræn per definition samme funktion som værende en dræninstallation. Forskellen er om drænet løber rundt langs husets fundament, eller som i dette tilfælde under huset.

Klagerens ejerskifteforsikring dækker alene forhold ved VVS-installationer der opfylder skadebegrebet. Klageren har valgt en basis ejerskifteforsikring, der ikke dækker forhold der består i skader ved kloak og eller stikledninger ude på grunden.

Derudover er forhold såsom dræn positivt nævnt som værende en indretning der er direkte undtaget. Vi henviser til vores ovenfor anførte om ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Som klageren selv nævner i klagen til Nævnet, er der tale om et rør der transporterer regnvand/vand fra jorden, hvilket netop taler for at der er tale om et rørsystem som ikke har indflydelse/betydning for funktionen af brugen af ejendommen, forstået på den måde, at bygningens almindelige brugsvandsinstallationer ikke bliver påvirket grundet det manglende T-stykke.

Klagerens henvisninger og opremsninger af en lang række tidligere ankenævnsafgørelser, kan ikke føre til andet resultat eller til anden opfattelse af, at forhold om dræn er direkte undtaget dækning på den tegnede basis ejerskifteforsikring.

Vi bemærker bl.a. at klageren henviser til en lang række af afgørelser hvor der er tale om en udvidet ejerskifteforsikring, og hvor klagerne i øvrigt ikke får medhold. Desuden har klageren henvist til en enkelt sag vedrørende en bygningsforsikring, hvilket ikke har relevans for nærværende sag.

De afgørelser der vedrører basis ejerskifteforsikringer, mener vi understøtter vores vurdering af, at forhold om dræn er direkte undtaget af dækningen.

Igen vil vi præcisere, at der ikke er tale om en kloakledning, men et drænrør, hvilket bestemt har betydning for vurderingen af om hvorvidt forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning eller ej.

Klageren har på side 7, afsnit 4, bagerst linje 3, i klagerens indlæg bl.a. skrevet: *'Klager anerkender dette princip og bemærker, at hvis den omtvistede installation rent faktisk var et indskudsdræn/omfangsdræn, ville forsikringen ikke dække.'*

Det er vores opfattelse, at vi således er enige med klageren i betragtningen om, at indskudsdræn/omfangsdræn netop er direkte undtaget for dækning på klagerens ejerskifteforsikring.

Vi mener desuden, at klageren ikke har sandsynliggjort, at kælderen – på tidspunktet for klagerens overtagelse – var opfugtet i en grad der går udover hvad man kan forvente af en kælder fra 1968 og udover hvad man kan og må forvente af den anmærkning der ses i klagerens tilstandsrapport.

Vi vil nedenfor komme nærmere ind på vores bemærkninger hertil.

Tilstandsrapportens anmærkning, sædvanlig byggeskik og øvrige bemærkninger

Klageren har købt et hus med en kælder fra 1968 hvor der i tilstandsrapporten, der har ligget til grund for tilbuddet om ejerskifteforsikringen, ses en anmærkning om fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge. Anmærkningen er fra 2022, næsten 2 år inden klagerens skadeanmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Som bekendt – og med henvisning til ovenfor gengivelse af forsikringsvilkårene – dækker klagerens ejerskifteforsikring ikke forhold der ses anmærket i tilstandsrapporten.

Udover anmærkningen i tilstandsrapporten skal det tilskrives, at der er tale om en kælder der ikke er godkendt til beboelse, og fra 1968, hvor der ikke var særlige lovkrav til fugtsikring i kældre som der er i dag. Det er derfor ikke usædvanligt at have fugtopstigning og fugtindtrængning i en kælder fra 1968.

Som eksempel fremgår der bl.a. under Ankenævnet for Forsikrings klageguide følgende:

...

Klageren har flere steder noteret, at fugtskaderne først blev synlige efter overtagelsen. Vi bemærker i denne forbindelse, at klageren anmelder forholdet ca. 2 år efter overtagelsen, hvorfor vi desuden skal gøre det gældende, at det udover ovenstående henvisninger til vilkårenes bestemmelser om skadebegrebet, også er en forudsætning for dækning på klagerens ejerskifteforsikring, at forholdet har været til stede ved klagerens overtagelse.

Vi bemærker desuden, at klageren ikke har forelagt oplysninger om, hvorvidt han har anmeldt forholdet til sin husforsikring og i bekræftende fald, hvorledes de har forholdt sig til forholdene.

Vi mener derfor også, at klageren ikke har sandsynliggjort at den fugtskade, som klageren mener at have konstateret på kældervægge – og gulv, har årsag i forhold der er dækningsberettigende på klagerens ejerskifteforsikring.

I vores afgørelse herom, har vi bl.a. lagt vægt på, at klageren anmelder forholdet næsten 2 år efter klagerens overtagelse af ejendommen samt at der på de rapporter som klageren fremlægger, ikke dokumenteres brud på kloakledning/spildevandsledning under bygningen.

Derudover bliver det ikke dokumenteret, at der kan konstateres manglende eller væsentligt nedsat funktion ved klagerens VVS-installationer.

Vi er ikke blevet forelagt oplysninger om, at klageren – på tidspunktet for hans overtagelse – oplevede at der var manglende eller væsentligt nedsat funktion ved hans VVS-installationer, som kunne indikere, at der var brud på en kloak/spillevandsledning.

Afslutning

Det er på baggrund af ovenstående, således vores samlede vurdering, at der ikke kan konstateres dækningsberettigende skader, ved det anmeldte om det manglende T-stykke på klagerens indskudsdræn.

Vi fastholder således vores tidligere vurdering og vores afgørelse om at det indklagede ikke er dækningsberettigende på klagerens ejerskifteforsikring.

Vi mener, at fordi klagen vedrører et manglende T-stykke på et indskudsdræn, at det er direkte undtaget dækning på klagerens ejerskifteforsikring.

Vi mener desuden, at klageren ikke har sandsynliggjort at den fugtskade klageren oplyser har været i kælderen, har været til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse, og at der i klagerens kælder er fugt i et omfang der går udover hvad man kan forvente med den i tilstandsrapportens anførte anmærkning, og med udgangspunktet i en kælder fra 1968.

Vi afventer herefter Nævnets stillingtagen til, om hvorvidt vi har behandlet det indklagede i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikrings gældende vilkår.

Vi vil dog bede om mulighed for at komme med vores bemærkninger til klagerens eventuelle kommentarer til vores ovenfor anførte."

Klageren har i mail af 2/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkninger til selskabets høringssvar (skade nr. ...)

Undertegnede klager har modtaget selskabets høringssvar af 18. september 2025 i sagen vedrørende skade nr. Allerede indledningsvis vil jeg understrege, at det omtvistede T-stykke udgør en integreret del af ejendommens indvendige afløbssystem under huset – det er ikke et traditionelt drænrør. Nedenstående bemærkninger relaterer sig alene til de udsagn og synspunkter, som selskabet har fremsat i sit høringssvar.

1. Dræn eller afløb

Det omtvistede rørstykke er ikke et omfangs- eller indskudsdræn, men derimod en indbygget del af husets kloak afløbssystem. Røret er udført i uperforeret materiale, og dets formål er at lede regn- og overfladevand fra drænområdet videre ind i kloakken – ikke at opsamle grundvand som et dræn. Uden det pågældende T-stykke er denne forbindelse brudt, og vandet hober sig uhenigtsmæssigt op under bygningen. Dermed er T-stykket efter sin funktion en del af afløbssystemet under huset og ikke et selvstændigt dræn.

Selskabet fastholder i sit svar, at der skulle være tale om et 'drænrør'. Men denne betegnelse tager ikke højde for den afgørende funktionsforskel. Spørgsmålet bør vurderes ud fra installationens faktiske rolle – nemlig at bortlede vand til kloakken – ikke blot ud fra den betegnelse, selskabet har tillagt komponenten. Det er derfor misvisende at tillægge T-stykket karakter af et almindeligt dræn. Klager fastholder, at det manglende T-stykkeudgør en skjult defekt i kloaksystemet, som forhindrer korrekt afvanding.

2. Skade og nærliggende risiko

Selskabet anfører, at der ikke er dokumenteret skade eller nærliggende risiko ud over, hvad man typisk finder i en ældre kælder. Dette bestrider klager. Der er allerede konstateret fugtpåvirkning i kældervægge og -gulv i det område, hvor den manglende tilslutning forefindes. Når vandet ikke bortledes via afløbssystemet, men samler sig under huset, vil dette efter erfaring medføre forværedede fugtproblemer, risiko for skimmelvækst og påvirkning af bygningskonstruktionen.

Ejerskifteforsikringens vilkår omfatter både konstateret skade og nærliggende risiko. Her er tale om en manglende bygningsdel i en funktionskritisk installation, som allerede har medført fugt-konsekvenser. Dette indebærer en nærliggende risiko for yderligere skader, hvis fejlen ikke udbedres. Selskabet har i sit høringssvar ikke forholdt sig til denne centrale problemstilling. I stedet nøjes man med at afvise omfanget af skaden på et generelt grundlag uden at tage højde for de konstaterede fugtproblemer og de konsekvenser, det medfører.

3. Drænundtagelsen anerkendes – men er ikke relevant her

Klager anerkender, at traditionelle omfangsdræn og indskudsdræn som udgangspunkt er undtaget fra minimumsdækningen i en basis ejerskifteforsikring. Men det er ikke denne type installation, der er omfattet af klagens påstand. Det, der gøres gældende, er dækning af den manglende afløbstilslutning (T-stykket) under huset – en forbindelse, hvis formål er at lede vandet videre fra drænområdet ind i ejendommens kloaksystem. Det er netop forbindelsen til kloakken, der mangler. Da T-stykket ligger inden for bygningens fundament og har til opgave at lede vand fra huset til kloakken, kan det ikke anses for et fritstående dræn på grunden.

Selskabets henvisning til drænundtagelsen rammer derfor ved siden af sagen. Klager fastholder, at spørgsmålet om dækning må vurderes ud fra det konkrete forhold, hvor en del af det indvendige afløbssystem mangler, ikke ud fra en bred generalisering om dræn.

4. Henvisninger til praksis

Selskabet anfører, at der i praksis skulle findes 'talrige eksempler' på, at dræn og lignende installationer ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Disse påstande fremlægges dog uden konkret dokumentation i form af afgørelser eller henvisninger. Det svækker vægten af henvisningen til 'praksis', at der mangler præcise kilder. Samtidig forholder selskabet sig ikke konkret til de afgørelser og bemærkninger, som klager har henvist til (jf. bilag), hvor funktion var afgørende frem for en snæver teknisk klassificering. Det forringer troværdigheden af selskabets generelle henvisning til praksis.

Ingen af de omtalte eksempler omhandler den foreliggende situation, hvor en del af kloak afløbssystemet under huset mangler. Omstændighederne adskiller sig markant fra almindelige sager om dræn, som selskabet har henvist til. Ikke desto mindre undlader selskabet at gå ind i sagens konkrete tekniske realitet og baserer sit afslag på udokumenterede, generelle antagelser. Klager fast-

holder, at sagen bør afgøres ud fra de konkrete omstændigheder og forsikringens klare ordlyd, ikke ud fra uklare generaliseringer.

Afslutning

Selskabet har ikke imødegået klagers centrale pointer om funktion, materialeforskel og den manglende bygningsdel i afløbssystemet under huset. Der foreligger en skjult, dækningsberettiget mangel, som allerede har medført fugtkonsekvenser og indebærer nærliggende risiko for yderligere skade, hvis den ikke udbedres.

Klager opretholder påstanden om, at udbedring af den manglende T-tilslutning – herunder nødvendige følgearbejder som følge af denne mangel – er omfattet af ejerskifteforsikringen. Jeg anmoder Ankenævnet om at træffe afgørelse på det foreliggende grundlag og give medhold i denne påstand."

Selskabet har i brev af 21/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagerens seneste indlæg til sagen som vi nedenfor vil komme med vores bemærkninger til.

Indledningsvist skal vi oplyse, at klagerens bemærkninger ikke ændrer vores stillingtagen til sagen. Klageren fremkommer ikke med nye oplysninger til sagen og vi er ikke enige med klageren omkring definitionen af ledningen.

Det er fortsat vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende skader, ved det anmeldte om det manglende T-stykke.

Definitionen af dræn- og kloakledning

Klageren gør det gældende, at fordi der ikke er tale om et perforeret rør, at røret er en del af bygningens kloaksystem.

At der ikke er anvendt et perforeret rør, er ikke ensbetydende med, at der er tale om et rør der transporterer spildevand til kloak.

Det er således ikke en sammenkobling man kan lave, at allerede fordi der er tale om et ikke-perforeret rør, at der må være tale om et kloakrør, der transporterer kloak- og spildevand.

Alene fordi der er tale om et rør der ikke er perforeret, som klageren mener et drænrør ville være, udgør ikke et bevis for, at der er tale om et kloakrør. Vi mener bestemt det må være rørets funktion der angiver hvorvidt der er tale om en drænledning eller kloakledning.

Der er tale om et rør som har til formål at transportere grundvand og/eller regnvand. Funktionen er således ikke at transportere kloak og spildevand.

Der er tale om et ældre kloaksystem, hvor systemet ikke er separeret, hvilket betyder at både spildevand, drænvand og regnvand bliver ledt ud i en fællesledning.

Det er ikke usædvanligt for et rørsystem af den alder, ikke at være separeret.

Det er vores klare vurdering, at allerede fordi rørets funktionen er at transportere grundvand og/eller regnvand at forhold ved røret er direkte undtaget dækning på klagerens ejerskifteforsikring. Vi henviser til vores tidligere anførte vedrørende dækningsomfanget i klagerens ejerskifteforsikring.

Afledningen af brugsvand/spildevand bliver ikke påvirket grundet det manglende t-stykke. Brugen/anvendelsen af boligen er således hverken påvirket eller nedsat, grundet det manglende T-stykke.

Ankenævnspraksis på området

I vores forrige høringsvar henviste vi overordnet til praksis på området, hvor det bliver illustreret, at forhold vedrørende dræn er direkte undtaget dækningsområdet på klagerens ejerskifteforsikring.

For en nærmere illustration af, at ejerskifteforsikringer ikke dækker forhold der vedrører dræn, kan vi for god ordens skyld henvise til to tidligere ankenævnskendelser.

Vi henviser her til kendelse 89681, hvor nævnet har fundet, at et dræn under et kældergulv ikke kan anses for værende en del af bygningen, og at drænet derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. I kendelsen, henviser nævnet bl.a. til en Østre Landsrets dom trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2004, side 2556. Nævnet fastslår, fast praksis om at omfangsdræn ikke anses som værende en del af bygningen.

Derudover kan vi henvise til en ældre kendelse, kendelse 54486, hvor det ligeledes bliver konkretiseret, at anlæg uden for bygningen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Nævnet præciserer bl.a. at hvad end der er tale om drænrør uden for bygningen, under bygningen eller indvendig langs kældermuren, at der er tale om genstande der falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, og at eventuelle skader herpå ikke kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Disse to kendelser understøtter netop vores vurdering om, at fordi der er tale om en ledning der transporterer drænvand, at der er tale om forhold der går uden for huseftersynsordningen og derved også uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Afslutning

Det er på baggrund af ovenstående og vores anførte i tidligere høringsvar, vores samlede vurdering, at der ikke kan konstateres dækningsberettigende skader, ved det anmeldte om det manglende T-stykke på klagerens indskudsdræn.

Vi fastholder således vores tidligere vurdering og vores afgørelse om at det indklagede ikke er dækningsberettigende på klagerens ejerskifteforsikring.

Vi mener, at fordi klagen vedrører et manglende T-stykke på et indskudsdræn, at det er direkte undtaget dækning på klagerens ejerskifteforsikring.

Vi mener desuden, at klageren ikke har sandsynliggjort at den fugtskade klageren oplyser har været i kælderen, har været til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse, og ej heller at der i klagerens kælder er fugt i et omfang der går udover hvad man kan forvente med den i tilstandsrapportens anførte anmærkning, og med udgangspunktet i en kælder fra 1968."

Ankenævnet for Forsikring

26.

104022

Klageren og selskabet har i mails/breve modtaget af nævnet den 10/11 2025, 28/11 2025 og 27/1 2026 yderligere kommenteret sagen:

"Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget kloakrapport af 14/1 2025 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 10/3 2022 fremgår bl.a.: "**Beboelse Kælder Bryggers/entre**

Nr. 7

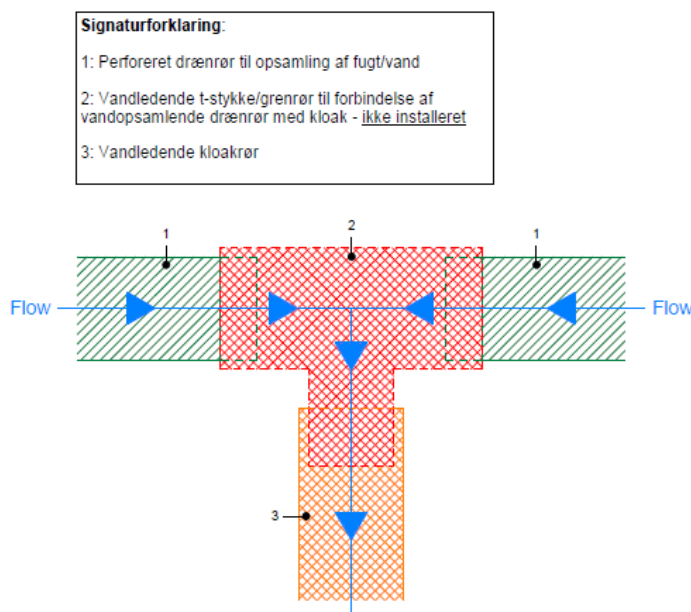
Vurdering Gråt hus

Skade Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge.

Risiko Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko."

Af skitse over installationen under kældergulvet fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"



"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"13 Hvad er ikke omfattet af forsikringen?

Forsikringen omfatter ikke følgende:

1. Udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer
2. Markiser
3. Baldakiner
4. Antenner
5. Andre genstande/forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet eller eleftersynet, fx indretninger uden for selve bygningen, omfangsdræn, stikledninger og elinstallationer uden for bygningerne.

Ankenævnet *for* Forsikring

27.

104022

14 Hvad er dækningen betinget af?

A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

...

15 Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

B Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/ udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

C 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, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

16 Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1968 – den 1/5 2022. Klageren anmeldte den 5/2 2024 en fugtskade i ejendommens kælder. Klageren ønsker, at selskabet dækker "Udbedring af den skjulte konstruktionsfejl i kloakafløbssystemet – herunder etablering af det manglende T-stykke under huset, så systemet fungerer efter forskrifterne, Udbedring af de bygningsskader, som funktionsfejlen har forårsaget – herunder fugtskader i kældervægge og gulv".

Klageren har anført, at "fugtskaden i kælderen skyldes en skjult konstruktionsfejl – en manglende rørtilslutning i ejendommens kloakafløb under bygningen – som var til stede ved overtagelsen og først kunne konstateres, da den forårsagede betydelige fugtskader". Situation falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde i henhold til både § 15B (funktionssvigt i

VVS-installation/kloak) og § 15C (fysiske forhold med nærliggende risiko for skade, samt den faktisk opståede skade). Selskabets forsøg på at henføre forholdet til en generel undtagelse for "dræn" er uholdbar, da det manglende T-stykke må betragtes som en del af kloaksystemet i huset. Klageren har påpeget, at klagen ikke vedrører selve indskudsdrænet, men det manglende forbindelsesled mellem installationen under bygningen og kloakken. Det er således alene den manglende bygningsdel i bygningens afløbssystem, der gøres gældende som dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringens bestemmelser om fysiske forhold og manglende bygningsdele. Klageren har anført, at forsikringsbetingelserne ikke kan retfærdiggøre en afvisning, når de fortolkes loyalt og rimeligt. Klageren har anført, at der skal være fokus på installationens funktion frem for betegnelse, og at ejerskifteforsikringens dækningsomfang skal fastlægges ud fra installationens faktiske funktion i bygningen. Klageren har oplyst, at det omtvistede rør under kælderen fungerer som afløbsledning for opsamlet vand i undergulv/kælderkonstruktionen. Det leder – når T-stykket eksisterer – vandet videre til ejendommens samlebrønd/kloaksystem og forhindrer vand i at ophobe sig under huset. Klageren har anført, at der således funktionelt er tale om en integreret del af ejendommens kloakafløbssystem. At vandet stammer fra jorden/regnvand og ikke fra fx toilet eller køkken, ændrer ikke ved, at røret er en fast del af husets afløbsinstallation. Dertil kommer, at det skjulte forhold har forårsaget faktisk skade i form af opstigende fugt i vægge og gulve. Klageren har anført, at ejerskifteforsikringen netop er beregnet på at dække sådanne skjulte fejl, som køber ikke kunne opdage ved købet, og som medfører alvorlige skader. Hvad angår nævnets afgørelser 89681 og 54486, der begge vedrører dræn under kældergulv, har klageren anført, at der ikke i disse sager var tale om en afbrudt afløbsfunktion eller en situation, hvor en bygningskomponent manglede under huset.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker dræn og at det manglende T-stykke er en integreret del af indskudsdrænet under huset, og at T-stykkets funktion er at lede vand fra indskudsdrænet til en samlebrønd placeret på grunden uden for ejendommen. Selskabet har anført, at indskudsdræn og omgangsdræn har samme funktion – forskellen er, om drænet løber rundt om husets fundament eller som her under huset. Hvad angår

opfugtningen af kælderen, har selskabet anført, at det ikke er sandsynliggjort, at kælderen på overtagelsestidspunktet var opfugtet i en grad, der går ud over, hvad man kan forvente af en kælder fra 1968, og udover hvad man kan og må forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten.

Det manglende T-stykke

Nævnet bemærker, at nævnet bl.a. i sag 89681 og 54486 udtalte, at dræn under et kældergulv ikke kan anses for en del af bygningen, og at drænet derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. pkt. 13 i forsikringsbetingelserne.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet derfor ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning under henvisning til, at det manglende T-stykke er således integreret i indskudsdrænet under huset, at det må anses som en del af husets drænsystem. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Fugtskader i kældervægge og gulv

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var fugtforhold i kælderen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr.7 under "skade", at "der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge", og at forsikringen i henhold til forsikringens betingelsernes punkt 16 ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er fra 1968, og at det ikke er godtgjort, at der er forhold ved kældrens væg- og gulvkonstruktion, der afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme fra samme tid, hvor det efter nævnets opfattelse må anses for sædvanligt, at kælder er udført uden fugtsikring.

Ankenævnet *for* Forsikring

31.

104022

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', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings