

Ankenævnet for Forsikring

Den 22. april 2026 blev i sag nr. 104087:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1957. I klageskema af 5/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Vi flytter ind og finder ud af at der er fugt rigtig mange steder i huset, både på væggene, lange paneler, i loftet, samlingerne, det trænger både ind ved terrassen og faktisk overalt i huset. Vores lille badeværelse har nu en dårlig lugt, og er helt vådt. Der er løst tapet, bobler og vand på gulvene.

Det kan ikke være rigtigt at det ikke er oplyst, så jeg skal pålægges sådan en stor udgift uden at være informeret om det og et evt afslag i prisen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de tager ansvar og betaler for udbedring."

Selskabet har den 21/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører fugt i kælderen samt i vægge og ved paneler i stueetagen, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1957, den 29. november 2023. Ejendommen er beliggende [adresse]. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport..., udarbejdet den 8. august 2023.

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

Den 30. januar 2024 anmeldte klager, at der trængte vand ind i huset og at det mest var ved fodlister og op ad væggene, at der var fugt. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C og fotos vedlagt anmeldelsen som bilag D.

Den 19. marts 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E.

Den 28. maj 2024 afviste DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 14. juli 2025 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag F.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af fugt i kælderen og i beboelsen samt etablering af dræn.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 29. november 2023 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1957. Taget er opført med ensidigt fald og med tagbelægning af tagpap. Ydervæggene er udført med hulmur og facader af murværk med puds. Hertil er kælderen opført med vægge og gulve af beton.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret (bilag E), at der i den oprindelige kælder forekommer fugt flere steder.

At der kan forekomme fugt i en kælder er helt normalt, da man ikke fugtsikrede kældre på opførelsestidspunktet.

Hertil har konsulenten i stueetagen nogle steder konstateret lidt fugt.

Konsulenten vurderer, at årsagen til fugten skyldes kuldebroer i ydervæggen, hvilket er helt normalt for tilsvarende huse af samme alder og konstruktion.

Da der alene er konstateret mindre forekommende fugt, og ingen alvorlige skader i form af råd eller lign., finder DBF ikke, at de anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade eller forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

Klager gør bl.a. gældende, at der bør drænes rundt om huset mv., da der både er fugt i stueetagen og i kælderen.

Etablering af omfangsdræn udgør en forbedring, hvilket ikke er dækket af forsikringen. Hertil udgør manglende dræn forhold ved grunden, hvilket ikke er muligt at få dækket af en ejerskifteforsikring, jf. vilkårenes pkt. 2.2.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 29. november 2023 var forhold ved ejendommens kælder samt ydervægge i stueetagen, som udgjorde skader eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 20/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Det jeg reagerer på er, at sælger burde have oplyst mig om fugten, i stueetagen, det er jo overalt, og uanset alder på huset, så skal alle fejl og mangler jo være oplyst.

Jeg står overfor en stor regning på dræn omkring huset. Sender gerne flere foto's. Brændeovnen bruges dagligt, ved ikke hvorfra I kan udtale jer om, den ikke er i brug?"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 8/8 2023 fremgår bl.a.:

"Ejendomstype: Enfamilieshus

...

Byggeår: 1957

...

Kendetegn og byggeteknik

Murermesterhuse – fra ca. 1900-1960

...

Husene er ofte opført med kælder, hvor gulve og vægge er støbt i beton af varierende kvalitet. Etageadskillelser til krybekældre, kældre og mellem etagerne, er normalt udført af træbjælker med et indskud; et lag af tørret ler eller sand, som lyddæmper og brandsikrer. Oprindeligt har kælderen ikke været beregnet til beboelse, men i stedet som fyrrum, garage, vaskeri eller lignende.

...

Opmærksomhedspunkter

...

Kælder, vægge

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

Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummet kan medføre 'kælderlugt'.

...

SKADESOVERSIGT

...

Ankenævnet for Forsikring

4.

104087

BEBOELSE - Kælder - Bryggers				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Vandrør er rustne og tærede.	Der konstateres ingen utætheder ved besigtigelsen, men forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	-
9		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget.	-	Der er tale om et mindre område, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

BEBOELSE - Kælder - Disponibelt rum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Der ligger gulvtæppe som kan have en tæt bagside der kan holde på evt. fugt..	-	Det har været sådan i flere år uden at det har givet problemer.

...

Sælgeroplysninger

Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?

Ja... Der trækker lidt vand op mod væggen i det ene kælderrum"

Af forsikringspolice af 21/11 2023 fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens beklædning i kælder jf. tilstandsrapporten som følge af fugt."

Af skadesanmeldelse af 30/1 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? 16/01/2024

Hvordan blev skaden opdaget? Da jeg var i gang med at male

Hvad er skaden? Det er mest nede ved fodlisterne og op ad væggene, der trænger vand ind i huset"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/3 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Fugt i vægge ved fodlisen i fløjen mod øst.

Samt fugt i vægge i fløjen mod vest i kældrene.

Konklusion

Kælderen er der almindelig indtrængning igennem sokkel.

Fløj mod øst skyldes fugt kuldebroer.

Der bliver anvist den oprindelige kælder hvor der har været lidt fugt i gulv og vægge da de ville renovere disse rum. Dette er helt normalt da man ikke fugtsikrede kældre i 1957 hvor huset er opført. Der var også lidt fugt gennemslag i den gamle garage som er omdannet til disp. Rum her er det også normalt byggeskik.

I stueetagen i fløj mod øst er der bygget lidt til stuen i 1968 og ved vinduespartiet i gavlen ses der en fugt skjold i bunden af væg jeg anslår dette skyldes kuldebro fra vindueshullet så kulde kan trække ind fra ydersiden og sætte sig som kondens.

I den anden ende af stuen er der en gammel skorsten op bygges som ikke bliver brugt og her er der oplevet lidt fugt i bunden dette skylder opstigende fugt fra sokkel og i 1957 var det ikke alm at fugt sikre skorsten da disse normalt bliver varmet op.

Ved hjørnet i værelset mod nord øst er der også en smule fugt på væg nogle gange dette skyldes lidt opstigende fugt og evt. lidt kuldebro i hjørnet af murværk. Som evt. har lidt mørtel resten i hulmuren. Det samme er tilfældet ved toilet.

Huset er bygget tidstypisk og der ses kun lidt skjolder som følge af kuldebroer indvendig og ingen alvorlige skader.

Kuldebroerne har været der ved overtagelsen og siden opførelsen af ejendommen.

...

Observationer og målinger

Skorsten

Foto 1 Der var lidt fugt i gulv og væg lige rundt om skorsten pga byggemetoden

Kælderen

Foto 2 Mørke fugt pletter i kælderen

Foto 3 Lidt fugt i væg og gulv

Foto 4 Der er ikke store skader på sokkel eller væg.

Toilet og værelse

Foto 5 Der opstår lidt fugt i hjørnet

Foto 6 Også i værelset er der oplevet lidt fugt i hjørnet

Foto 7 Sokkel og murværk udvendig ved toilet ses helt og fint ud. Murpap er overpudset.

Stuen

Foto 8 Her ses murpap som er overpudset og tæt på fliser

Foto 9 Fugtskjolder på væg ved vinduespartiet

Foto 10 Murvært tæt på belægning hvor murpap er set inden under fremspring.

Tilstandsrapport

Ikke noget jeg henføre til denne sag

punkt 3 med mindre revner i facader

Punkt 5 omkring fuger ved vinduer og døre disse så fin ud ved vinduet i gavlen.

Udbedring og økonomi

I kælderen ingen udbedring da det er alm

I stuen og værelse kan der indføres sokkelstop i væggen omkring vinduet ved skorsten og hjørnet så opstigende fugt undgået.

(Ft planlægger at skifte gulvet og der ved kommer Fodliste af)

I toilet kan sokkel klinke demonteres og der indføres sokkel stop i væg og den monteres igen.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Stuen og værelset anslået til 8000-10000kr. i forbindelse med gulv.

Toiletter anslået til 8000-10000 kr."

Klageren har indsendt fotos af vægge og paneler.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2.2** Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5 Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 29/11 2023 et enfamilieshus fra 1957. Den 30/1 2024 anmeldte hun, at der trænger vand ind i huset, og at det mest er ved fodlisterne og op ad væggene, at der er fugt. Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring af fugt i kælder og beboelse samt etable-

ring af dræn. Selskabet har afvist, at der er tale om en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har anført, at hun efter indflytning har fundet fugt rigtig mange steder i huset – herunder på vægge, langs paneler, i loftet og ved samlingerne. Der er løst tapet, bobler og vand på gulvene. Deres lille badeværelse har nu dårlig lugt og er helt vådt. Fugten trænger ind ved terrassen og nærmest overalt i huset. Klageren har anført, at sælger burde have oplyst om forholdene uanset husets alder, idet fugten er overalt.

Selskabet har anført, at det er normalt, at der kan forekomme fugt i en kælder fra 1957, da man ikke fugtsikrede kældre på opførelsestidspunktet. Selskabets konsulent har konstateret fugt nogle steder i stueetagen, hvilket skyldes kuldebroer i ydervæggen, der er sædvanlige for tilsvarende huse af samme alder og konstruktion. Selskabet har anført, at der alene er konstateret mindre fugtforekomster og ingen alvorlige skader i form af råd eller lignende. Selskabet har anført, at etablering af omfangsdræn udgør en forbedring, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet manglende dræn er et forhold ved grunden.

Det fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapport af 8/8 2023, at "Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen? Ja... Der trækker lidt vand op mod væggen i det ene kælderrum".

Det fremgår af forsikringspolice af 21/11 2023, at "Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens beklædning i kælder jf. tilstandsrapporten som følge af fugt".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 25/3 2024, at i "Kælderen er der alm indtrængning igennem sokkel. Fløj mod øst skyldes fugt kuldebroer. Der bliver anvist den oprindelige kælder hvor der har været lidt fugt i gulv og vægge da de ville renovere disse rum. Dette er helt normalt da man ikke fugtsikrede kældre i 1957 hvor huset er opført. Der var også lidt fugt gennemslag i den gamle garage som er omdannet til disp. Rum her er det også normalt byggeskik. I

stueetagen i fløj mod øst er der bygget lidt til stuen i 1968 og ved vinduespartiet i gavlen ses der en fugt skjold i bunden af væg jeg anslår dette skyldes kuldebro fra vindueshullet så kulde kan trække ind fra ydersiden og sætte sig som kondens. I den anden ende af stuen er der en gammel skorsten op bygges som ikke bliver brugt og her er der oplevet lidt fugt i bunden dette skylder opstigende fugt fra sokkel og i 1957 var det ikke alm at fugt sikre skorsten da disse normalt bliver varmet op. Ved hjørnet i værelset mod nord øst er der også en smule fugt på væg nogle gange dette skyldes lidt opstigende fugt og evt. lidt kuldebro i hjørnet af murværk. Som evt. har lidt mørtel resten i hulmuren. Det samme er tilfældet ved toilet. Huset er bygget tids-typisk og der ses kun lidt skjolder som følge af kuldebroer indvendig og ingen alvorlige skader. Kuldebroerne har været der ved overtagelsen og siden opførelsen af ejendommen. ... Skorsten Foto 1 Der var lidt fugt i gulv og væg lige rundt om skorsten pga byggemetoden. Kælderen Foto 2 Mørke fugt pletter i kælderen. Foto 3 Lidt fugt i væg og gulv. Foto 4 Der er ikke store skader på sokkel eller væg. Toilet og værelse Foto 5 Der opstår lidt fugt i hjørnet. Foto 6 Også i værelset er der oplevet lidt fugt i hjørnet. Foto 7 Sokkel og murværk udvendig ved toilet ses helt og fint ud. Murpap er overpudset. Stuen Foto 8 Her ses murpap som er overpudset og tæt på fliser. Foto 9 Fugtskjolder på væg ved vinduespartiet. Foto 10 Murvært tæt på belægning hvor murpap er set inden under fremspring".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke – på det foreliggende grundlag – har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende fugt i kælderen og i beboelsen er af en sådan karakter og omfang, at det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet kan endvidere ikke pålægge selskabet at dække en etablering af dræn omkring ejendommen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kuldebroer og mindre forekomster af fugt efter nævnets opfattelse ikke er usædvanligt i huse fra 1957 på grund af datidens konstruktions- og isole-

Ankenævnet for Forsikring

9.

104087

ringsmetoder. Det må således anses for forventeligt for en køber af et hus fra 1957, at der vil kunne forekomme kuldebroer og fugt i et vist omfang, og dette udgør ikke i sig selv en skade.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat, hvoraf det fremgår, at "Huset er bygget tidstypisk og der ses kun lidt skjolder som følge af kuldebroer indvendig og ingen alvorlige skader. Kuldebroerne har været der ved overtagelsen og siden opførelsen af ejendommen". Der foreligger ikke i øvrigt sagkyndige erklæringer eller fugtmålinger af vægge.

Nævnet bemærker i relation til kælderen, at selskabet i policen har taget et særligt forbehold for skader, der "konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens beklædning i kælder jf. tilstandsrapporten som følge af fugt".

Nævnet har videre lagt vægt på – for så vidt angår omfangsdræn – at dette er undtaget forsikringsdækning efter forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.

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.



Jørgen Steen Sørensen
formand