

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. august 2026 blev i sag nr. 105015:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 21/12 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med kommende barn, væltes én væg midt i stuen/entreen for at lave én stor stue, for derefter at skulle lappe gulvet fra netop væltet væg og derefter opsætte en ny væg og derved lave et børneværelse mere.

Da væggen i stue/entre væltes, kan det ses at der er råd i strøpbygningen, og der tages kontakt til husforsikring om dette. Husforsikring dækker skift af gulv, hvor det er råddent. Husforsikring vil kun dække, hvor jeg beviseligt kan finde råd, hvorfor jeg begynder at undersøge hvor jeg kan i krybekælderen. Heri kan jeg se sporadiske tegn på råd, samt en våd sokkel på indersiden at væggen i krybekælderen ud mod gavlen i soveværelset.

Det ender med at hele entréen, køkkenet, soveværelset og kontoret/børneværelset samt halvdelen af stuen har gulv med råd i. Det ender med at husforsikring dækker gulv + dele af selve køkkenet. Årsagen til råd, findes efter min vurdering blandt andet i soveværelset, hvor der under gulvet er tydelige plamager/svampeskader ud mod gavlen. Der er desuden under gulvet et tydeligt skåret snit, fra forrige ejer, hvorfor de må have været bevidste om problemet (Da tidligere ejer har lagt nuværende gulv). Dette er dokumenteret med billeder. Desuden har tidligere ejer skrevet nej, i tilstandsrapporten, da de er blevet tilspurgt om de har bekendtskab med fugt i krybekælder.

Jeg undersøger sagen yderligere, og det ses at langs hele soklen udenfor i hele gavlens længde mangler behandling af denne for at kunne modstå indtrængen af fugt. Jeg får en anlægsgartner

Ankenævnet for Forsikring

2.

105015

ud for at få en vurdering på problemet, og han bekræfter at dette mangler 'berapning' og potentielt et dræn.

Dette fugtproblem i gavlen af huset, bliver selvfølgelig meldt til vores ejerskifteforsikring som sender en taksator/vurderingsmand/håndværker ud, for at gennemgå problemet. Han kommer ikke rigtig frem til nogle konklusioner på stedet, men jeg vedhæfter også deres vurdering og vores korrespondance.

Der afvises blandt andet, på grund af tidligere garages placering, samt manglende inddækning ind af dennes tag imod gavlen. Dog var tidligere garage ikke i fuld længde af gavlen, og ikke i den strækning hvor det var tydeligste skader.

Min husforsikring har kørt regres imod ejerskifteforsikringen i forbindelse med råd i gulvet, hvorfor de kontaktede mig og fortalte af ejerskifteforsikringen have afvist, da de påstod vi alligevel havde tiltænkt os en totalrenovering. Dette havde vi dog ikke, da vi var studerende og ikke havde råd til andet end at vælte en væg og sætte en op.

Husforsikringen havde ikke dækning til at hjælpe os med selve problemet til skadens opstående, som var den beskadigede sokkel mod gavlen på soveværelset. Det har jeg argumenteret for til ejerskifteforsikringen, men de har afvist mig gang på gang. Så nu er jeg nået hertil, hvor jeg vil høre jer om der er noget at komme efter overhovedet, eller om de har ret i deres afvisning.

Vedhæftet findes tilstandsrapport, billeder af skaderne, samt hvor tidligere ejer har lagt gulv over et snit, som viser han var opmærksom på skaderne, samt korrespondance med ejerskifteforsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

udbedring af sokkel/sikring mod at problemet genopstår, samt min arbejdskraft på at udbedre problemer i sådan en grad at vi kan blive boende.

Evt. erstatning for tilstandsrapport, hvori tidligere ejer har løjet omkring forhold kendt i krybekælderen."

Selskabet har den 13/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning:

Klagen vedrører fugt i husets nordvendte sokkel, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret dækningsberettigende skader, at der ikke er konstateret ulovlige bygningsindretninger, og at berapning af soklen mod nord kan udføres for under 5.000 kr.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1964, den 1. april 2022. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 21. december 2021.

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

Den 11. december 2023 anmelder klager fugt i soklen ved husets nordvendte gavl. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

Den 16. januar 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Den 14. marts 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 7. maj 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække *'udbedring af sokkel/sikring mod at problemet genopstår, samt min arbejdskraft på at udbedre problemer i en sådan grad, at vi kan blive boende'*.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2022 var forhold ved husets sokkel, 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 1964. Fundamentet er udført i beton med afsluttende fundablokke og vandret fugtspærre. Ydermurene er udført som 31 cm hulmur. Terrændækket består af betonklaplag, træbjælker på opklodsede mursten, 50 mm isolering, massive gulv-brædder og endelig et overgulv af linoleum.

Ved DBF's besigtigelse var gulvet demonteret mod den nordvendte gavl i husets soveværelse, således at sokkel og klaplag var blotlagt. Konsulenten kunne ikke måle fugt i bagmuren ved gavlen, men der kunne måles høje fugtniveauer i soklen under den vandrette fugtspærre.

Udenfor målte konsulenten et fald ind mod den nordvendte gavl, hvilket konsulenten vurderer er hovedårsagen til de fugtproblemer, som klager oplever ved soklen. Grundet hældningen og flisebelægningen ved gavlen, svinder overfladevandet ikke ned i jorden, men samler sig ved den nordvendte sokkel, der dermed opfugtes.

Hertil kommer, at klager har fjernet husets garage, der var bygget op ad husets nordvendte gavl, og som dermed skærmede området mod regn. Fugten i konstruktionen kan samlet set tilskrives forhold ude på grunden og klimaforandringer, altså forhold der falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Klager har tidligere gjort gældende, at konstruktionerne er udført i strid med BR61, kap. 5.4.1 og 7. Der er imidlertid ikke dokumenteret nogen ulovlige bygningsindretninger.

Der er konstateret en vandret fugtspærre mellem fundament og ydervægge, hvilket netop forklarer det generelle fravær af fugt i murværket. Fundamentet er udført tidstypisk i beton, der på opførelsestidspunktet blev anset for tilstrækkeligt fugttæt i sig selv.

Klager har fremlagt tilbudsnummer ... af 4. marts 2024 fra [Firma 1]. Der er herved afgivet to separate tilbud; dels berapning af den nordvendte sokkel med etablering af omfangsdræn langs den, og dels berapning af hele husets sokkel med etablering af omfangsdræn rundt om hele huset.

Omfangsdræn er eksplicit undtaget dækning under forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2. Berapning af husets nordvendte sokkel kan ifølge tilbuddet udføres for 2.250 kr., hvilket falder under forsikringens bagatelgrænse, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2022 var forhold ved husets sokkel, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 26/2 2026 bl.a. anført:

"Jeg fremlægger hermed kommentarer til Dansk Boligforsikrings (herefter benævnt DB) opfattelse af sagen.

DB skriver:

'Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2022 var forhold ved husets sokkel, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.'

Svar:

Det har jeg sandsynliggjort, ved hjælp af video og billedokumentation af tidligere ejers tilgang til krybekælder inden denne lagde nyt gulv, se bilag: 'Video - tidligere åbnet ned til krybekælder', disse ses også i besigtigelsesnotatet.

DB skriver:

'Udenfor målte konsulenten et fald ind mod den nordvendte gavl, hvilket konsulenten vurderer er hovedårsagen til de fugtproblemer, som klager oplever ved soklen. Grundet hældningen og flisebelægningen ved gavlen, svinder overfladevandet ikke ned i jorden, men samler sig ved den nordvendte sokkel, der dermed opfugtes.'

Svar:

Positionen, hvor konsulenten målte et fald ind imod den nordvendte gavl, er ikke positionen, hvor problemet var værst. Det var værst i hjørnet på den nordvendte gavl, hvor han også har markeret det her:

...

Hvortil han også har tilskrevet målbar fugt i væggen, jf., følgende:

...

Det er altså ikke kun den nordvendte gavl, men altså samlingen mellem gavlen og den nordlige ende af den vestvendte facade, som er det største problem, og hvor der af konsulenten selv er konstateret målbar fugt jf. ovenstående billede. Det bør derfor ikke kunne tilskrives en enkelt måling af hældning midt på gavlvæggens bredde som blev målt ud fra vores badeværelsesvindue 4 meter derfra!

Vores hus er hævet 1.5 meter over gadeplan, og op ad indkørslen til den nordlige del af den vestvendte facade er der derfor et stort fald. Dette fald er vinkelret på den vinkel konsulent har taget et mangelfuldt billede af.

DB skriver:

'Hertil kommer, at klager har fjernet husets garage, der var bygget op ad husets nordvendte gavl, og som dermed skærmede området mod regn.'

Svar:

Huset havde ikke garage i fuld længde. Problemet er som nævnt ovenstående i samlingen mellem gavl og facade, hvor der aldrig har været overdækning. Dette kan blandt andet ses på nedenstående billeder, hvor der er farveforskel på murværket hvor garagen tidligere har været og ikke har været. Hvis man kigger på denne placering, samt markeringen af konsulentens punkter, kan det ses at han, ligesom jeg, har konstateret problemet på hjørnet og ikke kun på gavlen.

...

DB skriver:

'Fugten i konstruktionen kan samlet set tilskrives forhold ude på grunden og klimaforandringer, altså forhold der falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.'

Svar:

Dette er altså ikke fyldestgørende, da de anviste punkter fra konsulenten ikke tilsvarende stedet, hvor der faktisk blev målt fugt at konsulenten selv, som var i samlingen mellem gavl og facade, hvor der IKKE var garage.

DB skriver:

'Klager har fremlagt tilbudsnummer af 4. marts 2024 fra [firma 1]. Der er herved afgivet to separate tilbud; dels berapning af den nordvendte sokkel med etablering af omfangsdræn langs denne, og dels berapning af hele husets sokkel med etablering af omfangsdræn rundt om hele huset. Omfangsdræn er eksplicit undtaget dækning under forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2. Berapning af husets nordvendte sokkel kan ifølge tilbuddet udføres for 2.250 kr., hvilket falder under forsikringens bagatelgrænse, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4.'

Svar:

Berapning er i sig selv ikke en fyldestgørende behandling af dette problem. Det er kun en løsning i samarbejde med andre metoder, såsom omfangsdræn. Derpå bør der tiltænkes andre metoder, som kan dækkes af forsikringen, fx opsætning af grundmursplader i plast i hele soklens længde, som på denne måde effektivt vil stoppe fugten fra at indtrænge.

DB skriver:

'Der er konstateret en vandret fugtspærre mellem fundament og ydervægge, hvilket netop forklarer det generelle fravær af fugt i murværket. Fundamentet er udført tidstypisk i beton, der på opførelsestidspunktet blev anset for tilstrækkeligt fugttæt i sig selv'

Svar:

Ifølge konsulenten selv, er der ikke generelt fravær af fugt på det problematiske sted. Det ses i besigtigelsesnotatet.

Yderligere kommentar:

Tidligere ejer har tilgået krybekælderen, inden jeg har nedtaget garagen. Derfor har der været problemer tidligere, og det kan derfor ikke tilskrives den manglende garage.

Det er tydeligt at se på bilagene med billeder af sokkel udvendig, at problemet er størst i samlingen af gavl/facade, og altså der, hvor der IKKE var garage eller hældning imod."

Selskabet har i brev af 17/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 26. februar 2026 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager anfører, at fugtproblemet er størst ved husets nordvestvendte hjørne, og altså ikke der, hvor DBF's konsulent har målt hældning ind mod den nordvendte gavl. Klager anser derfor DBF's årsagsvurdering for utilstrækkelig.

Det bemærkes, at der ikke kun er målt høje fugtniveauer ved husets nordvestlige hjørne, men i hele fundamentets længde ved gavlen i værelset mod nordøst.

Som **bilag C** fremlægges en plantegning med DBF's konsulents angivelser af opmærksomhedspunkter.

Yderligere billedokumentation af konsulentens fugtmålinger samt utætheder i murværket mod vest fremlægges som **bilag D**.

Bilag D, foto 1, er et oversigtsfoto taget i det nordvestlige værelse. Målingerne på foto 2 og 3 er taget midtfor ved gavlen. Målingerne på foto 4 – 6 er foretaget ved væggens østlige hjørne. Foto 7 er et foto af den revnede mursten på den vestvendte facade, hvorunder konsulenten har målt forhøjet fugt på væggens indvendige side, jf. besigtigelsesnotatets foto 5 og 6.

Når terrænet hælder ind mod fundamentet, og overfladevand samtidig ikke kan trænge ned i jorden, vil overfladevandet løbe ind mod og sprede sig langs fundamentet. Et fald ind mod fundamentet ved gavlens midtpunkt kan således også medvirke til opfugtning ved husets nordvestlige hjørne.

Som oplyst af konsulenten i notatet kan fugten i den vestvendte facade tilskrives revnedannelser i murværket og udfaldne mørtelfuger. Fugten her har således intet med fundamentet at gøre.

Klager har selv indhentet det fremlagte tilbud fra [Firma 1], som vurderer, at fugten i soklen kan nedbringes ved berapning og etablering af omfangsdræn. Efter det er gjort gældende, at udbedringsomkostningerne ligger under forsikringens bagatelgrænse, anfører klager imidlertid, at berapning kun er tilstrækkelig i samspil med omfangsdræn, og at der i stedet bør etableres grundmursplader eller tilsvarende. Dette fremstår som en efterrationalisering, og klager har ikke godtgjort, at montering af grundmursplader er en mere velegnet løsning.

Samlet set må det fastholdes, at der ikke er konstateret forhold ved husets sokkel, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Fundamentet er opført tidstypisk og afviger ikke fra, hvad der kan forventes af tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Ankenævnet for Forsikring

7.

105015

Klageren har i mail modtaget af nævnet 18/3 2026 bl.a. anført:

"Jeg fremlægger hermed kommentarer til Dansk Boligforsikrings (herefter benævnt DB) fastholdelse af deres opfattelse.

DB skriver:

'Klager anfører, at fugtproblemet er størst ved husets nordvestvendte hjørne, og altså ikke der, hvor DBF's konsulent har målt hældning ind mod den nordvendte gavl. Klager anser derfor DBF's årsagsvurdering for utilstrækkelig. Det bemærkes, at der ikke kun er målt høje fugtniveauer ved husets nordvestlige hjørne, men i hele fundamentets længde ved gavlen i værelset mod nordøst.'

Svar:

Det kan ingenlunde være tilstrækkeligt at sætte et vaterpas ét enkelt sted, potentielt i en lunke formet over 60 års parkering af bil og kalde den hældning man måler det ene sted som gældende for alle 20 kvadratmeter. Det er mangelfuldt. Desuden er hældningen ikke målt ind til væggen. Hvordan kan konsulenten være sikker på der er hældning helt ind imod væggen?

...

DB skriver:

'Når terrænet hælder ind mod fundamentet, og overfladevand samtidig ikke kan trænge ned i jorden, vil overfladevandet løbe ind mod og sprede sig langs fundamentet. Et fald ind mod fundamentet ved gavlens midtpunkt kan således også medvirke til opfugtning ved husets nordvestlige hjørne.'

Svar:

Ligeså beskrevet ovenover. Mangelfuld beskrivelse af terrænets hældning. Desuden er der sten til at afhjælpe potentiel afvanding.

DB skriver:

'Bilag D, foto 1, er et oversigtsfoto taget i det nordvestlige værelse. Målingerne på foto 2 og 3 er taget midtfor ved gavlen. Målingerne på foto 4 – 6 er foretaget ved væggens østlige hjørne.'

Svar:

Vedhæftede billede er min egen måling af væggen over gavlen tilsvarende forsikringens egen foto 2 og 3. Dette er også tilsendt forsikringen.

...

DB skriver:

'Foto 7 er et foto af den revnede mursten på den vestvendte facade, hvorunder konsulenten har målt forhøjet fugt på væggens indvendige side, jf. besigtigelsesnotatets foto 5 og 6.'

Svar:

I forbindelse med foto 7, hvori der påstås at den 'revnede' mursten påstås at være synderen, er det ligeledes en forkert betragtning. Murstenen som er revnet, er en 'hårdt brændt' mursten, og det er udelukkende æstetisk. Vedhæftet findes flere billeder af mursten vilkårligt rundt på mit hus, som understøtter dette.

...

Derudover er den 'udfaldende mørtelfuge' heller ikke en korrekt betragtning. Den røde fuger er kun 1 cm dyb og er en fuger som er valgt æstetisk. Det betyder selvsagt at den ikke har en styrke til at klare alverdens, men det betyder også at det ikke er denne mørtelfuges opgave at holde vand ude. Det er den bagvedliggende fuger.

Selv hvis det var tilfældet, at den mængde vand ville indtrænge af den brændte mursten, så er det en hulmur, hvilket betyder at der er 12 cm imellem indermur og ydermur, samt isoleringsbats på indervæggen, og der vil derfor på ingen måde kunne rende vand ind og 150 cm op ad væggen, som beskrevet i konsulentens notat.

...

Fastholdes det at det er murstenens skyld, så vil jeg se frem til, at i dækker en fuldkommen om-muring af huset, da disse tegl er hele vejen rundt.

DB skriver:

'Klager har selv indhentet det fremlagte tilbud fra [firma 1], som vurderer, at fugten i soklen kan nedbringes ved berapning og etablering af omfangsdræn. Efter det er gjort gældende, at udbedringsomkostningerne ligger under forsikringens bagatelgrænse, anfører klager imidlertid, at berapning kun er tilstrækkelig i samspil med omfangsdræn, og at der i stedet bør etableres grundmursplader eller tilsvarende. Dette fremstår som en efterrationalisering, og klager har ikke godtgjort, at montering af grundmursplader er en mere velegnet løsning.'

Svar:

Kan man som klager holdes ansvarlig for at finde den korrekte løsning til at udbedre et problem? Havde i glædeligt dækket, hvis fx grundmursplader var foreslået først? I skriver desuden belejligt at det kun er berapningen der ligger under bagatelgrænsen. Der er i tilbuddet ikke taget højde for reetablering af hullet som skal graves for at komme til. Dermed sagt, at der ligger mere til end jeg kunne vide med det indsendte tilbud.

DB skriver:

'Samlet set må det fastholdes, at der ikke er konstateret forhold ved husets sokkel, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Fundamentet er opført tidstypisk og afviger ikke fra, hvad der kan forventes af tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'

Svar:

Fundamentet har skader, hvilket kan ses på tidligere indsendte bilag: 'Billede - Sokkel udvendig' 'Billede - Sokkel udvendig 2' 'Billede - Sokkel udvendig 3' 'Billede - Sokkel udvendig 4' 'Billede - Sokkel udvendig 5' 'Billede - Sokkel udvendig 6'

Desuden kommer jeg med en længere gennemgang af fundamentets typiske opførsel fra denne tid, hvilket kan ses i tidligere indsendte bilag:

'3 Korrespondance med taksator 2'

Dette bilag beskriver i dybden og med tegninger at bygninger skal beskyttes mod indtrængen af fugtighed med maling, imprægnering eller på anden hensigtsmæssigt måde. Det ses tydeligt på billederne fra soklen at dette ikke er tilfældet

BR61 skriver:

Kap. 7. Fugtisolering.

. **Stk. 1.** Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden.

Stk. 5. Udvendige bygningsdele skal, hvis det er nødvendigt, beskyttes mod indtrængen af fugtighed ved maling, imprægnering eller på anden hensigtsmæssig måde.

Ankenævnet for Forsikring

9.

105015

I Huseftersynsordningen – Oversigt over byggeskik og byggeteknik af 1. Maj 2017 er følgende beskrevet:

Udviklingen i bygningsdelen med tiden

Periode	Tidstypiske konstruktioner	Eksempler på opmærksomhedspunkter
-1910	Grundmurede kældervægge på stenfundament, muret fundament eller evt. på pæle. Gulv af svag beton støbt direkte på afrettet jord eller opfyld.	Der er stor risiko for opsugning af grundfugt i murede kældervægge. Både sten og mørtel kan sugе fugt.
1890-1950	Betonvægge støbt i forskalling eller mod jord. Gulv af svag beton støbt direkte på afrettet jord eller opfyld.	Vægge støbt mod jord har ingen vandtætning udvendig, hvilket øger risikoen for opfugtning af kældervæggen.
1950-2008	Kældervægge udført af beton støbt i forskalling eller som elementer/blokke. Gulv støbt på kapillarbrydende lag.	Betonvægge – herunder blokke er normalt forsynet med vandtætning, fx berapning og asfaltering. Kapillarbrydende lag har været anvist siden 1951, jf. SB-anvisning 7, Fugt og isolering, P. Becher og V. Korsgaard, 1951.

Samlet set må det derfor konkluderes at Dansk Boligforsikring i dette tilfælde fejlagtigt vurderer at husets sokkel ikke er grunden til skaden, samt at konsulentens behandling af sagen har været mere end mangelfuld."

Selskabet har i brev af 10/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers hørings svar af 18. marts 2026 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Det skal præciseres, at omdrejningspunktet for sagen er en fugtig sokkel i et hus fra 1964, som klager ønsker dækning til tætning af under sin ejerskifteforsikring. Det centrale i sagen er således, om der kan konstateres forhold ved soklen, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fastholdes, at der ikke er konstateret forhold ved soklen, der konstruktionsmæssigt afviger fra øvrige huse fra 1964, jf. besigtigelsesnotatet fremlagt som bilag 7.1 af klager.

Som nævnt i selskabets 1. hørings svar blev beton anset for tilstrækkeligt fugttæt i sig selv på opførelsestidspunktet. Af samme årsag fremgår det af BR61, kap. 7, stk. 3, at det alene er ydervægge af murværk, der vender mod jord, der skal beskyttes mod fugtighed ved asfaltering eller dræning. Tilsvarende fremgår det af stk. 4, at der under kryberum kan udstøbes beton som fugtstandsende lag.

Det af klager fremhævede fra BR61, kap. 7, stk. 5, skal således læses med datidens byggeskik for øje. Det blev dengang ikke anset for 'nødvendigt' at berappe et betonfundament.

Derfor skriver konsulenten i sit notat, at *'i BR1961 er der ingen krav om et fugtstandsende lag, i form af svumning, tjære lag på ydersiden af fundamentet, ind til krybekælderen'*.

Selv hvis fundamentet havde været berappet i forbindelse med opførelsen, ville klager ikke kunne have en berettiget forventning om, at berapningen fortsat kunne holde fugten ude 60 år efter husets opførelse.

Det er konsulentens vurdering, at fugten i murværket mod vest skyldes lokale utætheder, jf. besigtigelsesnotatet. Selv hvis det skyldes forhold ved soklen, som antydtes af klager, kan klager ikke

Ankenævnet for Forsikring

10.

105015

med rette forvente, at den vandrette fugtspærre mellem soklen og murværket stadig er helt tæt. I nævnets sagsnr. 87145 fra august 2015 fandt nævnet tilsvarende, at det ikke udgjorde en skade, at en fugtspærre i et hus fra 1956 var med udløb af levetid.

Klager oplyser, at der i tilbuddet fra [firma 1] ikke er taget højde for, at det gravede hul skal fyldes igen. Hullet skal under alle omstændigheder graves, for at det kan lægges et omfangsdræn. Udgifterne forbundet med at grave og fylde hullet er derfor ejerskifteforsikringen uvedkommen.

Samlet set fastholder DBF derfor, at der ikke er konstateret forhold ved husets sokkel, der udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 26/4 2026 bl.a. anført:

"Jeg fremlægger hermed kommentarer til Dansk Boligforsikrings (herefter benævnt DB) fastholdelse af deres opfattelse.

DB skriver:

'Det skal præciseres, at omdrejningspunktet for sagen er en fugtig sokkel i et hus fra 1964, som klager ønsker dækning til tætning af under sin ejerskifteforsikring. Det centrale i sagen er således, om der kan konstateres forhold ved soklen, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.'

Svar:

Dette **er IKKE korrekt**. Sagen er større end blot en fugtig sokkel i et hus fra 1964. 70% af vores gulv var råddent og faldefærdigt på grund af en utæt, våd (ikke fugtig) og ødelagt sokkel. Gulvet har vores husforsikring heldigvis taget sig af og der køres regres imod DB fra deres side, hvortil DB også gav tilsagn om dobbeltforsikring.

Det bør derfor ikke bagatelliseres til blot at være en klage over soklen, da sagen er større, omend jeg er nødt til selv at føre sagen om soklen da dette var udenfor min husforsikrings dækning. Dette kan ses nærmere i bilag: 2026.04.26_Bilag_Regres_Mod_DB

DB skriver:

'Det fastholdes, at der ikke er konstateret forhold ved soklen, der konstruktionsmæssigt afviger fra øvrige huse fra 1964, jf. besigtigelsesnotatet fremlagt som bilag 7.1 af klager. Som nævnt i selskabets 1. høringsvar blev beton anset for tilstrækkeligt fugttæt i sig selv på opførelsestidspunktet. Af samme årsag fremgår det af BR61, kap. 7, stk. 3, at det alene er ydervægge af murværk, der vender mod jord, der skal beskyttes mod fugtighed ved asfaltering eller dræning.'

Svar:

For at bringe de relevante dele af BR61, kap. 7, skrives der også:

'Stk. 1. Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden.'

'Stk. 5. Udvendige bygningsdele skal, hvis det er nødvendigt, beskyttes mod indtrængen af fugtighed ved maling, imprægnering eller på anden hensigtsmæssig måde.'

'Stk. 7. Alle konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at kondensfugt undgås såvel udvendig som indvendig i konstruktionerne.'

Det ses altså at jf., bygningsreglementet af 61, er det ikke kun murværk som skal beskyttes, men en generel omfavnelse.

Soklen er skadet, dette ses i de 6 bilag af 'Billede - Sokkel udvendig x'

DB skriver:

'Tilsvarende fremgår det af stk. 4, at der under kryberum kan udstøbes beton som fugtstandsende lag.'

Svar:

Dette er korrekt. Der er også udstøbt i min krybekælder, da dette er klaplaget. Det har dog absolut ingen relevans for min sokkel.

DB skriver:

'Det af klager fremhævede fra BR61, kap. 7, stk. 5, skal således læses med datidens byggeskik for øje. Det blev dengang ikke anset for 'nødvendigt' at berappe et betonfundament. Derfor skriver konsulenten i sit notat, at 'i BR1961 er der ingen krav om et fugtstandsende lag, i form af svumning, tjære lag på ydersiden af fundamentet, ind til krybekælderen'.

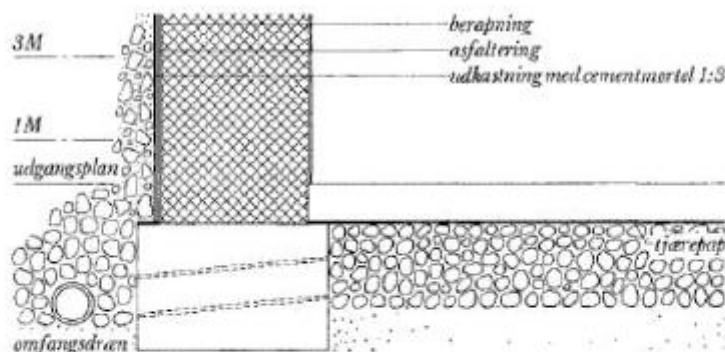
Svar:

Dette **er IKKE korrekt**.

Jeg må endnu engang henvise til at DB's og 'konsulentens' antagelser for byggeskik i 1961 ikke er tilstrækkelige. Jeg fremlægger derfor beviser for byggeskik, som allerede tidligere fremstillet i mine svar:

- '2026.03.18 2. Modsvar til DB',
- Bilag '3 Korrespondance med taksator 2'

Hvori jeg henviser til Huseftersynsordningen – Oversigt over byggeskik og byggeteknik af maj 2017, kapitel 5. kældre, krybekældre og terrændæk ([Link](#)), hvori følgende er beskrevet:



Figur 5.3. Fugtisoleringskonstruktion af kælderkonstruktion med støbt betonydervæg. Kældergulvet er forsynet med både fugtspærre og kapillarbrydende lag. Væggen er vandtætnet udefra ved asfaltering, der er beskyttet med berøpning. (Kilde: Byggebogen 312.1, Kælderydervægge, støbte, P. Kjærgaard (red.), 1963)

Ankenævnet for Forsikring

12.

105015

Udviklingen i bygningsdelen med tiden

Periode	Tidstypiske konstruktioner	Eksempler på opmærksomhedspunkter
-1910	Grundmurede kældervægge på stenfundament, muret fundament eller evt. på pæle. Gulv af svag beton støbt direkte på afrettet jord eller opfyld.	Der er stor risiko for opsugning af grundfugt i murede kældervægge. Både sten og mørtel kan suge fugt.
1890-1950	Betonvægge støbt i forskalling eller mod jord. Gulv af svag beton støbt direkte på afrettet jord eller opfyld.	Vægge støbt mod jord har ingen vandtætning udvendig, hvilket øger risikoen for opfugtning af kældervæggen.
1950-2008	Kældervægge udført af beton støbt i forskalling eller som elementer/blokke. Gulv støbt på kapillarbrydende lag.	<u>Betonvægge – herunder blokke er normalt forsynet med vandtætning, fx berapning og asfaltering.</u> <u>Kapillarbrydende lag har været anvist siden 1951, jf. SB-anvisning 7, Fugt og Isolering, P. Becher og V. Korsgaard, 1951.</u> Der har været krav om omfangsdræn siden BR 72 (hvis der ikke var selvdrænende jord). Betonvægge – herunder blokke er normalt forsynet med vandtætning, fx berapning og asfaltering.
1960-2008	Fundamenter i beton (eller blokke) med den øverste del udført med letklinkerbetonblokke for at bryde kuldebroen.	Vægge udført i bloksten kan få revner mellem blokkene, især hvis blokkene ikke er sat i forbandt. Manglende berapning og vandtætning kan medføre risiko for vandindtrængning.
2008-	Kældervægge i enfamiliehuse skal være udført af letbeton iht. krav om linjetab. Øverste blokke med isolering. Der skal være niveaufri adgang.	Kravet om midterisolering skyldes ønsket om at reducere linjetabene.

DB skriver:

'Selv hvis fundamentet havde været berappet i forbindelse med opførelsen, ville klager ikke kunne have en berettiget forventning om, at berapningen fortsat kunne holde fugten ude 60 år efter husets opførelse.'

Svar:

Jeg forventer ikke at der ikke kommer en smule fugt ind, da dette er krybekælderens opgave at kunne fjerne. Det er derimod ikke smule fugtigt, det er direkte vådt.

DB skriver:

'Det er konsulentens vurdering, at fugten i murværket mod vest skyldes lokale utætheder, jf. besigtigelsesnotatet.'

Svar:

Jeg har i mit forhenværende modsvar fået beskrevet og bevist at konsulentens vurdering, er baseret på hårdbrændte mursten. Menes disse at være i årsagen, bør der være fugt overalt i mit hus, da disse mursten er gennemgående. De 'lokale utætheder' er derfor ikke bevis for noget som helst og fugten må komme et andet sted fra. Fastholdes det derimod at det er murværkets skyld, bør DB være dækningsparat til en helt ny opmuring af mit hus, da dette ikke er skrevet nogle steder i tilsynsrapporten.

DB skriver:

'Selv hvis det skyldes forhold ved soklen, som antydtes af klager, kan klager ikke med rette forvente, at den vandrette fugtspærre mellem soklen og murværket stadig er helt tæt. I nævnets sagsnr. 87145 fra august 2015 fandt nævnet tilsvarende, at det ikke udgjorde en skade, at en fugtspærre i et hus fra 1956 var med udløb af levetid.'

Svar:

Ankenævnet for Forsikring

13.

105015

I dette tilfælde har det så udgjort en skade, da jeg var nødt til at få udskiftet 70% etageadskillelse, hvilket blev dækket af min husforsikring og er kørt i regres mod DB fra deres side. Derfor må nævnets sagsnr. 87145 ikke antages at være aktuel her.

DB anerkender selv at der er tale om en skade i bilag: 2026.04.26_Bilag_Regres_Mod_DB

DB skriver:

'Klager oplyser, at der i tilbuddet fra [firma 1] ikke er taget højde for, at det gravede hul skal fyldes igen. Hullet skal under alle omstændigheder graves, for at det kan lægges et omfangsdræn. Udgifterne forbundet med at grave og fylde hullet er derfor ejerskifteforsikringen uvedkommen.'

Svar:

Et hul der skal graves for at lægge noget ned i og et hul der skal graves for at kunne stå at arbejde i, er af betragteligt forskellige størrelser, så jeg finder det utilstrækkeligt at DB skal kunne vurdere dette. Det er nødt til at vurderes af en anlægsgartner eller murer på stedet."

Selskabet har i brev af 11/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 28. april 2026 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager har fremlagt korrespondance mellem DBF og [husforsikringsselskabet] vedrørende den dobbelt-forsikringssag, der har kørt sideløbende med nærværende sag om husets sokkel.

Dobbeltforsikringssagen og nærværende ankenævns sag vedrører separate bygningsdele, og dækningsspørgsmålet i de to sager må nødvendigvis vurderes adskilt. Som fremhævet i korrespondancen, er det afgørende spørgsmål i dobbeltforsikringssagen, om der på overtagelsestidspunktet var råd i gulvbelægningen af konstruktionsmæssig betydning. Dette spørgsmål kan sagtens besvares bekræftende, uden at det har en afsmittende virkning på sagen om soklen.

Huset er ifølge besigtigelseskonsulenten opført i henhold til alm. byggeskik. Hvis huset på opførelsestidspunktet var udført med for lidt ventilation via soklen, ville råds kaderne i gulvet være opstået flere årtier tidligere. Det fastholdes, at fugten i soklen må tilskrives klimatiske forhold og forhold ude på grunden. Hertil kommer, at der i huset har været lagt tæt overgulv, der har været med til at holde på fugten, jf. besigtigelsesnotatet.

Klager henviser til en række uddrag fra ældre SBI-anvisninger, samt udklip fra Sikkerhedsstyrelsens publikation om byggeskik og byggeteknik, der imidlertid ikke omhandler udførelsen af sokler. De uddrag, som klager henviser til, beskriver hovedsageligt hvorledes grundfugt kan ledes væk fra huset, samt hvordan kældre kan fugtisoleres. Der er ingen kælder i klagers hus, blot en sokkel og en gulvkonstruktion opført på opklodsede bjælker.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 13/5 2026 2026 bl.a. anført:

"Jeg fremlægger hermed kommentarer til Dansk Boligforsikrings (herefter benævnt DB) fastholdelse af deres opfattelse.

DB skriver:

'Dobbeltforsikringssagen og nærværende ankenævns sag vedrører separate bygningsdele, og dækningsspørgsmålet i de to sager må nødvendigvis vurderes adskilt. Som fremhævet i korrespondancen, er det afgørende spørgsmål i dobbeltforsikringssagen, om der på overtagelsestidspunktet var råd i gulvbelægningen af konstruktionsmæssig betydning. Dette spørgsmål kan sagten besvares bekræftende, uden at det har en afsmittende virkning på sagen om soklen'

Svar:

Der er kausalitet imellem sokkel og gulv. Det er derfor det ses klart værst i området ud mod den beskadigede sokkel. Havde det ikke været påvirket af soklen, havde det selvsagt været skimmel og råd over det hele, som på Bilag: "Billede – indvendig soveværelse under gulv 1-5."

Desuden ses det også på disse bilag, at der har været tilgået krybekælderen inden vores overtagelse.

DB skriver:

'Klager henviser til en række uddrag fra ældre SBI-anvisninger, samt udklip fra Sikkerhedsstyrelsens publikation om byggeskik og byggeteknik, der imidlertid ikke omhandler udførelsen af sokler. De uddrag, som klager henviser til, beskriver hovedsageligt hvorledes grundfugt kan ledes væk fra huset, samt hvordan kældre kan fugtisoleres. Der er ingen kælder i klagers hus, blot en sokkel og en gulvkonstruktion opført på opklodsede bjælker.'

Svar:

Der er en krybekælder i mit hus. Den er skabt af både soklen, et klaplag af beton og derefter en gulvkonstruktion på opklodsede bjælker, derfor henvises der til ovenstående. En sokkel behandles både som en ydervæg og som et fundament, alt efter om det er over eller under terræn.

I BR61 kap 5.4, afsnit 5.4.1 står således:

5.4. Ydervægge.

5.4.1. Almene krav.

Stk. 1. Ydervægge skal i en højde af indtil 15 cm over terræn og 10 cm over terrasser og lign. være udført af frostbestandigt materiale.

Stk. 2. Ydervægge skal udføres eller behandles på en sådan måde, at der ikke opstår fugt på den indvendige side.

Klager har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 21/12 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 11/12 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

10/12/2023

Hvordan blev skaden opdaget?

I forbindelse med råds-kade i entre, blev det muligt at kigge ind under gulvet hen mod gavlen, og der kunne jeg se der måske var noget fugtigt. Så jeg har taget gulvet op i hjørnet og konstateret MEGET fugtig sokkel.

Hvad er skaden?

(hvad er skaderamt)

Gavlvæg er meget fugtig og 6-8 m² gulv har været ramt af mug/skimmel. På et af billederne og videoerne af gulvet inden jeg tog det op, ligner det at tidligere ejer har været dernede eller i hvert faldt været opmærksom på problemet. Dette kan ses på at der er et snit, samt at der er forstærket med et trykimprægneret spærtræ. Tidligere ejer lagde nyt klikgulv. i 19-20"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/1 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Fugt gennemtrængning i fundament, som følge af terrænfald mod fundament. Samt højtstående grundvand.

...

Konklusion

Jeg vurderer at årsagen til det anmeldte forhold, kan tilskrives øget fugtpåvirkning af fundament på gavlen mod Nord, som følge af terrænfald ind imod fundamentet.

Fugtaftegningerne ses under den vandrette fugtspærre imellem fundament og bagmur, på gavlen mod Nord.

Den udvendige terrænhøjde afslutter 8 – 10 cm. under den vandrette fugtspærre. Sokkelen fremstår med ca. 20 cm. sokkelpuds der går ca. 10 – 12 cm. under terræn.

Der er terrænfald ind imod gavlfundamentet på 12 mm. Det udvendige terræn er stedvis belagt med belægnings sten. Ind imod fundamentet er der lagt ral/grus.

Der er ingen målbar forhøjet fugt, over fugtspærren i bagmuren.

Det kan ikke udelukkes at ende stødende på den oprindelige gulvbelægning har haft kontakt til bagmuren, under fugtspærren mod Nord, og dermed har været påvirket af fugt.

Derudover har der været monteret linoleum oven på den oprindelige gulvbelægning. Linoleum kan virke som en fugtspærre, og kan dermed have forhindret fugt fra krybekælderen, i at fordampe i det oven liggende værelse.

Gulvkonstruktionen ned til terrændækket, har været demonteret i ca. 2 mdr.

På facadesiden mod Vest ses der en ventilationsrist. Der er ingen ventilationsriste på gavlen mod Nord.

På bagmuren over ventilationsristen, er der målbar forhøjet fugt i et lodret felt på ca. 1,5 m x 30 cm.

På facademuren over ventilationsristen ses en teglsten med revnedannelse samt udfaldende mørtelfuger.

Min vurdering af årsagen til den målbare forhøjede fugt i bagmuren i dette område, er indtrængende vand ved de udfaldende mørtelfuger/igennem hulmursisoleringen, og via en murerbinder til bagmuren.

FT fremviser noget af den demonterede gulvkonstruktion, der fremstår med mørke aftegninger efter fugt påvirkning. De mørke aftegninger ses både på undersiden af gulvbelægningen samt på oversiden.

På FT-foto ses en tværgående sav rille i den oprindelige gulvbelægning. FT oplyser at det var noget sælger havde lavet. Enkelte af de oprindelige gulvbjælker havde fået påskruet imprægneret træ. Aftegningerne ses i den yderste meter, ud imod gavlen mod Nord. Det svarer ca. fra gavlen og hen til ventilationsristen på facade siden mod Vest. Det påviser samtidig at der ikke bliver ventileret nok i krybekælderen.

Da der er konstateret terræn fald ind imod gavlen, og med de omfattende fugtaftegninger i gulvkonstruktionen, vurderer jeg ikke det er nok at etablere flere ventilationsriste. Det udvendige terræn skal ændres, så hældningen/overflade vand, bliver ledt væk fra gavlen/fundamentet.

Konstruktionen er fra opførelsestidspunktet og er udført efter alm. byggeskik. Der er følgeskader i form af skimmelaftegninger i gulvbelægning, samt et mindre område med nedbrydning i bjælkekonstruktionen. Konstruktionen er lovlig, men har vist sig ikke at være tilstrækkelig, mht. ventilation.

Derudover er det udvendige terræn ikke udført efter BR 1961 Under Kap. 7 stk. 9 er der beskrevet 'at terræn langs ydervægge skal have fald bort fra disse'

Der er ingen krav om antal af ventilations riste i BR 1961. Der er beskrevet iflg. 5.6.2 stk. 12 'at der skal ventileres i kryberum under træbjælkelag'

I BR 1961 er der ingen krav om et fugtstandsende lag, i form af svumning, tjære lag på ydersiden af

fundamentet, ind til krybekælderen.

Jeg vurderer at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen

Byggesag, digitale oplysninger, historik

BR 1961

Weblager

Observationer og målinger

Plantegning

...

Opfugtning i fundament

Foto 1

...

Fugt aftegninger på gavl fundament

Foto 2

...

FT foto af gulvbelægning under gulvtæppe, inden demonteringen.

...

Foto 3

...

Ingen målbar fugt over fugtspærren

Foto 4

...

Målbar forhøjet fugt under fugtspærren

Målbar forhøjet fugt på facaden mod vest/hældning på terræn

Foto 5

...

Foto 6

...

Oversigts foto af facade over ventilations rist

...

Foto 7

...

Terrænfald ind imod fundament mod nord

...

Trækonstruktioner fra krybekælderen (placering er ukendt)

Foto 9

...

Fugtaftegninger på trækonstruktion der har været i krybekælder

Foto 10

...

Nedbrydning i trækonstruktion

...

Tilstandsrapport

Side 14 – stk. 24"

Af tilbud af 4/3 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Tilbud på omfangsdræn og berapning af sokkel

OBS: Der er to forskellige tilbud, hhv. hele huset og den nordlige gavl af huset. Tilbuddet forudsætter at træterrasser er fjernet inden arbejdet påbegyndes.

Tak for Deres forespørgsel vedr.: Tilbud på omfangsdræn og berapning af sokkel

Hermed fremsendes vort tilbud samt en beskrivelse af arbejdsopgaven i henhold til besigtigelse på adressen: ...

OBS: Der er to forskellige tilbud, hhv. hele huset og den nordlige gavl af huset. Tilbuddet forudsætter at træterrasser er fjernet inden arbejdet påbegyndes.

Ankenævnet for Forsikring

18.

105015

Tilbuddet omfatter følgende:

Beskrivelse	Antal	Stk. pris	Sum
----- Tilbud på hele huset -----	1	0,00	0,00
Omfangsdræn pr meter	45	2.000,00	90.000,00
Berapning af sokkel pr meter	45	300,00	13.500,00
Sandfangsbrønd	1	5.000,00	5.000,00
Tilslutning af sandfangsbrønd til eksisterende regnvandsinstallation	1	5.000,00	5.000,00
Indhentning af LER oplysninger	1	350,00	350,00
KS og færdigmelding af kloakarbejder	1	800,00	800,00
----- Tilbud på nordlig gavl af huset -----	1	0,00	0,00
Omfangsdræn pr meter	7,5	3.000,00	22.500,00
Berapning af sokkel pr meter	7,5	300,00	2.250,00
Sandfangsbrønd	1	5.000,00	5.000,00
Tilslutning af sandfangsbrønd til eksisterende regnvandsinstallation	1	5.000,00	5.000,00
Kloak fra nordlige gavl til tilslutning af regnvandsinstallation på sydlige gavl	15	800,00	12.000,00
Indhentning af LER oplysninger	1	350,00	350,00
KS og færdigmelding af kloakarbejder	1	800,00	800,00
Subtotal			162.550,00
Total ekskl. moms			kr 162.550,00

Tilbudspris andrager:	kr 162.550,00
25% Moms:	kr 40.637,50
I alt:	kr 203.187,50

Gyldighed og forbehold:

Tilbuddet er gældende til og med og afgivet i henhold til vores standard forbehold.

..

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2. Forsikringens dækningsomfang

2.1 Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

...

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.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre over-

Ankenævnet for Forsikring

19.

105015

holdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

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

b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnets sekretariat har gennemset tre videoer fremlagt af klageren.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1964 – den 1/4 2022. Klageren anmeldte den 11/12 2023, at det i forbindelse med en råds-kade i entreen blev muligt at kigge ind under gulvet hen mod gavlen, hvor det kunne ses, at der måske var noget fugtigt, og at gulvet derfor blev taget op i hjørnet, og at soklen er meget fugtig. Klageren ønsker, at selskabet dækker "udbedring af sokkel/sikring mod at problemet genopstår, samt min arbejdskraft på at udbedre problemer i sådan en grad at vi kan blive boende" og "evt. erstatning for tilstandsrapport, hvori tidligere ejer har løjet omkring forhold kendt i krybekælderen".

Klageren har anført, at det sted, hvor selskabets besigtigelseskonsulent målte et fald ind mod den nordvendte gavl, ikke er det sted, hvor problemet var værst. Det var værst i hjørnet på den nordvendte gavl. Det er således ikke kun den nordvendte gavl, men samlingen mellem gavlen og den nordlige ende af den vestvendte facade, som er det største problem, og hvor selskabets besigtigelseskonsulent selv har konstateret målbar fugt. Hvad angår, at selskabet har anført, at husets garage, der var bygget op ad husets nordvendte gavl og dermed skærmede området mod regn, er blevet fjernet, har klageren påpeget, at huset ikke havde garage i fuld længde. I samlingen mellem gavl og facade, hvor problemet er, har der aldrig været overdækning. Hvad angår, at selskabet gør gældende, at berapning af husets nordvendte sokkel kan udføres for 2.250 kr., hvilket er under forsikringens bagatelgrænse, har klageren anført, at berapning i sig selv ikke er en fyldestgørende behandling af problemet. Det er kun en løsning i samarbejde

med andre metoder som eksempelvis omfangsdræn. Klageren har anført, at der derfor bør tænktes andre metoder, der kan dækkes af forsikringen som eksempelvis opsætning af grundmursplader i plast i hele soklens længde, som effektivt vil stoppe fugten fra at trænge ind i soklen. Hvad angår, at selskabet mener, at det er en efterrationalisering, at berapning kun er tilstrækkelig i samspil med omfangsdræn, og at der derfor bør etableres grundmursplader eller tilsvarende, har klageren påpeget, at selskabet kun skriver, at berapningen er under bagatelgrænsen, men at der i tilbuddet ikke er taget højde for reetablering af hullet, som skal graves for at komme til. Hvad angår at selskabet påpeger, at omdrejningspunktet for sagen er en fugtig sokkel i et hus fra 1964, har klageren anført, at dette ikke er korrekt, da 70% af gulvet er råddent og faldefærdigt på grund af en utæt, våd og ødelagt sokkel. Klageren har anført, at selskabets besigtigelseskonsulents antagelser for byggeskik i 1961 ikke er tilstrækkelige. Klageren har henvist til BR61 kapitel 7, hvoraf det fremgår af stk.1, at "Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden", af stk. 5, at "udvendige bygningsdele skal, hvis det er nødvendigt, beskyttes mod indtrængen af fugtighed ved maling, imprægnering eller på anden hensigtsmæssig måde" og af stk. 7, at "alle konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at kondensfugt undgås såvel udvendig som indvendig i konstruktionerne". Klagerne har anført, at det således ses af BR61, at det ikke kun er murværk, som skal beskyttes.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet den 1/4 2022 var forhold ved husets sokkel, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår, at klageren har gjort gældende, at konstruktionerne er udført i strid med BR61, har selskabet anført, at der ikke er dokumenteret nogen ulovlige bygningsindretninger. Hvad angår det tilbud, som klageren har fremlagt, har selskabet henvist til, at der er afgivet to separate tilbud – dels berapning af den nordvendte sokkel med etablering af omfangsdræn langs denne, og dels berapning af hele husets sokkel med etablering af omfangsdræn rundt om hele huset. Selskabet har anført, at omfangsdræn eksplicit er undtaget dækning under forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2. Hvad angår berapning af husets nordvendte sokkel, kan dette ifølge tilbuddet udføres for 2.250 kr., hvilket er under forsikringens bagatelgrænse, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4. Selskabet har påpeget, at klageren selv har indhentet det fremlagte tilbud fra firma 1, som vurderer, at fugten i

soklen kan nedbringes ved berapning og etablering af omfangsdræn. Selskabet har anført, at det – efter det er gjort gældende, at udbedringsomkostningerne ligger under forsikringens bagatelgrænse – bliver anført af klager, at berapning kun er tilstrækkelig i samspil med omfangsdræn, og at der i stedet bør etableres grundmursplader eller tilsvarende. Selskabet har anført, at dette fremstår som en efterrationalisering. Selskabet har anført, at klageren ikke har godtgjort, at montering af grundmursplader er en mere velegnet løsning. Selskabet har påpeget, at der er konstateret en vandret fugtspærre mellem fundament og ydervægge, hvilket forklarer det generelle fravær af fugt i murværket. Fundamentet er udført tidstypisk i beton, der på opførelsestidspunktet blev anset for tilstrækkeligt fugttæt i sig selv. Hvad angår, at klageren har anført, at fugtproblemet er størst ved husets nordvestvendte hjørne, og altså ikke der, hvor selskabets besigtigelseskonsulent har målt hældning ind mod den nordvendte gavl, har selskabet anført, at der ikke kun er målt høje fugtniveauer ved husets nordvestlige hjørne, men i hele fundamentets længde ved gavlen i værelset mod nordøst. Når terrænet hælder ind mod fundamentet, og overfladevand samtidig ikke kan trænge ned i jorden, vil overfladevandet løbe ind mod og sprede sig langs fundamentet. Et fald ind mod fundamentet ved gavlens midtpunkt kan således også medvirke til opfugtning ved husets nordvestlige hjørne. Som oplyst af konsulenten i notatet, kan fugten i den vestvendte facade tilskrives revnedannelser i murværket og udfaldne mørtelfuger. Fugten her har således intet med fundamentet at gøre. Hvad angår, at klageren har fremlagt korrespondancen mellem selskabet og husforsikringsselskabet vedrørende den dobbeltforsikringssag, der har kørt sideløbende med sagen om husets sokkel, har selskabet påpeget, at sagerne vedrører separate bygningsdele, og at dækningsspørgsmålet skal vurderes adskilt. Det afgørende spørgsmål i dobbeltforsikringssagen var, om der på overtagelsestidspunktet var råd i gulvbelægningen af konstruktionsmæssig betydning. Dette spørgsmål kan sagens besvares bekræftende, uden at det har en afsmittende virkning på sagen om soklen. Selskabet har anført, at huset ifølge selskabets besigtigelseskonsulent er opført i henhold til alm. byggeskik. Hvis huset på opførelsestidspunktet var udført med for lidt ventilation via soklen, ville råds-kaderne i gulvet være opstået flere årtier tidligere. Selskabet har anført, at fugten i soklen må tilskrives klimatiske forhold og forhold ude på grunden. Hertil kommer, at der i huset har været lagt tæt overgulv, der har været med til at holde på fugten.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens sokkel, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1964, og at klageren ikke har bevist, at der er konstruktionsmæssige forhold ved ejendommens sokkel, der adskiller sig væsentligt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, således at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, der efter nævnets vurdering ikke i sig selv godtgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvad angår terrænfald mod bygningen, som efter det oplyste er i strid med BR61, bemærker nævnet, at forsikringen på basisdækningen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 2.2 ikke omfatter forhold uden for bygningerne, ligesom ulovlige bygningsindretninger i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 16.1 tillige ikke dækker forhold uden for bygningen, da forsikringsbetingelsernes punkt 2 også finder anvendelse for punkt 16.1.

Hvad angår, at klageren ønsker, at selskabet dækker klagerens arbejdskraft, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter hertil henset til sagens udfald og forløb.

Hvad angår "evt. erstatning for tilstandsrapport, hvori tidligere ejer har løjet omkring forhold kendt i krybekælderen" bemærker nævnet, at forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

105015

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck