

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. juni 2026 blev i sag nr. 105277:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 2/2 2026 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Fugtskade lokalt i væg i stueetage ud mod terrasse. Vi overtog huset i 2021. I løbet af 2023 begyndte vi at identificere små buler i tapetet lokalt på væggen. Vi fik foretaget fugtmålinger som viste lokal fugt indtrængen, men uden at det var muligt at lokalisere årsagen. Kælderen blev undersøgt for fugt, men da der ikke blev målt fugt dernede, blev det konkluderet, at fugten ikke kunne være kommet nedefra. Fugtindtrængningen tog til i løbet af 2023 og 2024, og vi besluttede på den baggrund at vi ville have undersøgt, om der var lagt tilstrækkeligt dræn langs muren og i håb om, at det måske kunne løse problemet med fugt indtrængen. Udgravningerne blev igangsat i 2025, idet vi ønskede at time med et større køkkenrenoveringsproblem, hvor ligeledes den indvendige væg blev repareret. Udgravningerne viste, at der rent faktisk var lagt dræn langs muren, hvilket skabte noget forundring hos vores håndværkerteam, som forestod udgravningen. De gik i stedet i gang med at undersøge de to nedgravede lyskasser, som inden udgravningen var dækket af terrassen. Lyskasserne er i dag afblændet og kan til daglig ikke ses med det blotte øje, da de som nævnt er dækket af terrassen. Vi er ej heller bekendt med, hvornår de er blevet afblændet (hvor mange år det er siden). Men håndværkerteamet kunne ved besigtigelsen se, at afblændingen er lavet ved at påføre et tykt betonlag ovenpå lyskasserne, begge med bagfald mod husmuren. Fugtskaden på den indvendige væg er placeret lige præcis på den anden side af en af lyskasserne, og håndværkerteamets konklusion var derfor, at fugtskaden skyldes, at der er foretaget denne betonafblænding med bagfald mod husmuren. Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække skaden med den begrundelse, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold udenfor bygningen. Vi er imidlertid uenig i den konklusion. Fugtskaden skyldes den måde man i sin tid har valgt at afblænde lyskasserne på, herunder særligt at de er lavet med bagfald, hvilket giver et massivt 'vand-/fugtpres' på muren, særligt i de perioder, hvor der kommer rigtig meget nedgør på én gang. Vi er derfor af den opfattelse af skaden er omfattet af skadebegrebet i forsikringsbetingelserne. Mere

konkret pkt. 3.1 afsnit 'fysiske forhold ved bygningerne, der giver en nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele'.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Betaling af udbedringsomkostninger iht. tilbud af 26. januar 2026 fra [håndværker] - DKK 39.700.00 ekskl. moms."

Selskabet har den 16/3 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører fugt i bunden af indvendig væg på ejendom fra 1900. Klager ønsker forholdet dækket, da det er klagers opfattelse, at forholdet skyldes en konstruktionsfejl ved udvendig lyskasse. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er en følge af et forhold uden for bygning (højt liggende terræn/terrasse).

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1900, den 1. december 2021. Ejendommen er beliggende I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... , udarbejdet den 14. oktober 2021.

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

Den 9. september 2025 anmelder klager fugtindtrængning i indvendig væg i køkken. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 25. september 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 24. oktober 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 28. november 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen er fremlagt af klager. Som bilag til klagesvar er fremsendt skærmbillede fra Dingeo, **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Til brug for Ankenævnets behandling af sagen, har besigtigelseskonsulent udarbejdet en snitte-tegning, der illustrerer konstruktionsopbygning af terrasse og lyskasse mod ejendommens østgavl, **bilag F**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter forbundet med ændring af betonoverstøbning på de udvendige lyskasser.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2021 var tale om konstruktionsfejl ved bygningen, 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 1900. Husets ydermure og kælderydervægge er de oprindelige fra opførelsen. På et tidspunkt i 1990'erne er nogle kældervinduer blevet tilmuret og de udvendige lyskasser afblændet med betonoverstøbninger.

Klager har overtaget huset i december 2021, og efter 3 år og 9 måneder anmeldes fugt i bunden af en indvendig væg i køkken, som ligger ud mod den østlige gavl. Uden for gavlmuren er der anlagt en større flisebelagt terrasse.

DBF har besigtiget forholdet, og det bekræftes, at der lokalt kan registreres fugt på indvendig side af gavlmuren mod øst. Fugten registreres op til ca. 30 cm over gulve. I kælderydermuren under køkkenet registreres ikke nævneværdig fugt. Udvendigt bemærker besigtigelseskonsulenten at terrænet (terrassen) ligger meget højt, så der ikke er nogen fri sokkel på gavlen.

En del af terrassen var fjernet ved besigtigelsen, og klager udpegede en betonoverstøbning over en gammel lyskasse, som skulle være årsag til fugten. Dette kunne dog ikke bekræftes, da betonen dels fremstod tør, og dels var støbt ind til den oprindelige sokkel, som naturligt står i forbindelse med jorden udenfor bygningen uden fugtsikring.

Besigtigelseskonsulenten har på baggrund af besigtigelsen konkluderet, at fugten i den indvendige væg skyldes, at opstuvet regnvand på den højtliggende terrasse er trængt i ydermuren over den vandrette fugtspærre. Er der ikke en fri sokkel, vil overfladevand kunne trænge ind i murværket.

Når man vælger at lave terrassebelægning helt op mod ydermuren over sokkelhøjde, vil der naturligt være risiko for opfugtning af ydermuren. Det bemærkes, at terrassen er omkranset af bygninger og læmure og befæstede arealer, som vanskeliggør vandaflledning ved kraftig regn.

Det er klagers opfattelse, at fugten i den indvendige mur, er en følge af en fejlkonstruktion. Dette må afvises, da det dels ikke kan betragtes som en fejl, at lyskasserne er lukket med en betonoverstøbning, og da denne konstruktion heller ses at kunne være årsag til den anmeldte fugt.

Betonoverstøbningen er udført ind mod husets oprindelige sokkel/kælderydermur, som naturligt vil blive fugtig når jorden udenfor opfugtes. En kælderydermur fra 1900 kan ikke forventes at være fugtsikret. Hvis fugt fra kælderydermuren trængte op i de indvendige vægge, som følge af en nedslidt fugtspærre (opstigende grundfugt), ville fugten ses mere generelt i de indvendige vægge, hvilket ikke er tilfældet.

Besigtigelseskonsulenten vurderer derfor, at der findes en virksom fugtspærre. Dette ses også ved, at fugten i bunden af indervæggen i stueplan, ikke genfindes i den underliggende kælderydermur.

Klager er enig i, at der ikke generelt er problemer med opstigende grundfugt, hvorfor det må lægges til grund, at den fugt der anmeldes, er kommet ind over den vandrette fugtspærre. Dette udelukker, at betonoverstøbningen kan være årsagen (se snit bilag F).

Da fugten befinder sig over fugtspærren, er den mest sandsynlige forklaring, at den højtliggende terrasse på et tidspunkt i klagers ejertid har været oversvømmet som følge af kraftig regn/skybrud som beskrevet i bilag E.

Forholdet er først anmeldt 3 år og 9 måneder efter overtagelsen, hvorfor det må lægges til grund, at forholdet er opstået efter klagers overtagelse af huset. Da årsagen til fugten er det højtliggende terræn/terrasse uden for bygningen, er skaderisikoen ikke omfattet af forsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.

Det bemærkes i øvrigt, at det generelt ikke kan betragtes som en skade, at der konstateres fugt i bunden af en ydermur, der er 125 år gammel.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2021 var forhold ved bygningens lyskasser, sokkel eller ydermure, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i brev af 24/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har i **Bilag F** 'Snit af terrasse mod østgavl', fremlagt en egen udarbejdet illustration af den mur, hvor fugten er konstateret på den indvendige side. Illustrationen angiver blandt andet placeringen af henholdsvis fugtspærre og betonafstøbning. Det fremgår heraf, at fugtspærren er placeret i terrænhøjde, imens betonstøbningen er placeret under terræn (med belægningsgrus imellem). På den baggrund anfører Dansk Boligforsikring A/S, at fugtopstigningen ikke kan skyldes betonstøbningen, idet dette efter deres opfattelse også ville have medført fugtindtrængning i kældervæggen.

Denne argumentation bestrides.

For det første bemærkes, at fugtspærrens placering ikke kan konstateres visuelt, idet den er indbygget i konstruktion. Dansk Boligforsikring A/S har således ikke haft mulighed for ved besigtigelsen at fastslå fugtspærrens eksakte placering. Bilag F, herunder navnlig angivelsen af fugtspærrens placering, må derfor anses for at være baseret på antagelser, som ikke er dokumenteret eller underbygget ved konkrete observationer eller tekniske undersøgelser.

Derimod foreligger der følgende faktiske og konstaterede forhold:

- Der er under terræn støbt gamle lyskasser ud med beton.
- Betonstøbningen har bagfald mod facaden.
- Der er konstateret fugt i væggen **netop** ud fra det område, hvor betonstøbningen er etableret under terrassen.

Disse forhold understøtter en direkte, logisk og ikke mindst sandsynlig sammenhæng mellem den udførte skjulte konstruktion og den konstaterede fugtindtrængning.

Det bemærkes endvidere, at ejendommen af klager er erhvervet med den eksisterende terrasse, uden at der i tilsandsrapporten i forhold til terrassens placering er gjort bemærkning om 'under eller over' fugtspærre. Såfremt lyskasserne var blevet fjernet i stedet for udstøbt, ville regnvand have haft mulighed for naturlig afledning langs fundamenterne, og man havde således ikke haft disse lokale fugtoptrængninger i væggen.

På denne baggrund fastholdes det, at afblændingen af lyskasserne - i form af betonudstøbning med bagfald mod facaden - må betragtes som årsagen til den konstaterede lokale fugtopstigning og indtrængning i stueetagen.

Der er tale om en konstruktionsmæssig fejl ved ejendommen, som først har kunne identificeres ved destruktive indgreb i form fjernelse af terrassebelægningen. Forholdet udgør således en skjult mangel, som har forårsaget skade på ejendommen i form af fugtindtrængen, og er dermed et forhold, som Dansk Boligforsikring A/S er forpligtet til at dække i overensstemmelse med betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring."

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

"Klagers høringsvar af 24. marts 2026 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager anfører, at selskabet ikke har konstateret en fugtspærre, eller fugtspærrens placering. Dette er korrekt. Der er ikke ved besigtigelsen udført en destruktiv undersøgelse med henblik på at undersøge, om der findes en fugtspærre.

Da der er tale om en ejendom opført i 1900, kan det ikke forventes, at der findes en intakt fugtspærre, men det må forventes, at der, som det var sædvanligt, oprindeligt er blevet udført en fugtspærre i form af sokkelpap eller asfalt ovenpå soklen.

Overkanten af soklen er blevet konstateret ved besigtigelsen (rød pil), og det kan forudsættes, at det er her en eventuel fugtspærre vil ligge. Se foto 15 i besigtigelsesnotat.

Foto 15



Facadeisoleringen er sat oven på soklen det er ved den røde pil. Belægningens overflade er 10 cm over over sokkelhøjden vist med gul pil

Vedrørende betonoverstøbningen på lyskassen var der hugget op i betonen på besigtigelsestidspunktet, og besigtigelseskonsulenten har ikke selv konstateret fald ind mod fundamen-

tet/kælderydervæggen. Det er alene konstateret, at beton, armering m.m. ikke ved besigtigelsen bar præg af opfugtning og, at der heller ikke indvendigt i kælderen er tegn på forøget opfugtning ved betonoverstøbningen. Se bilag D.



Det fastholdes i øvrigt, at overstøbningen er udført ind mod et ikke fugtsikret fundament (kælderydervæg), som står i forbindelse med jord, og derfor naturligt vil indeholde samme fugt, som den omgivende jord."

Klageren har i brev af 13/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har læst DBFs høringssvar af 10. april 2026, hvilket dog ikke har givet klager anledning til at ændre klagers standpunkt og argumentation, som angivet i dennes høringssvar af 24. marts 2026, og hvortil der således fortsat henvises.

DBFs høringssvar af 10. april 2026 relaterer sig efter klagers opfattelse til følgende konkrete forhold:

1. Fugtspærre
2. Betonstøbningen af lyskasser

Klager har følgende konkrete kommentarer/bemærkninger hertil:

1. Fugtspærre

Klager bestrider fortsat DBFs argumentation hvorefter fugtopstigningen ikke kan skyldes betonstøbningen, idet dette efter DBFs opfattelse også ville have medført fugtindtrængning i kældervæggen.

DBF har således hverken underbygget eller dokumenteret den angivne placering af fugtspærren, eksempelvis ved fremlæggelse af tekniske undersøgelser eller konkrete observationer. DBF bekræfter derimod i sit høringssvar af 10. april 2026 at det er korrekt, at de ikke har konstateret en fugtspærre endsige dennes placering.

2. Betonstøbningen af lyskasser

Der ligger i alt to afblændede lyskasser under terrassen. Det er korrekt, at betonstøbningen over den ene lyskasse er slået i stykker for en stor dels vedkommende. Men på den anden lyskasse, er betonstøbningen fortsat delvist intakt. Se hertil billedet nedenfor, som er taget den 13. april 2026.

Det er således ikke korrekt, når DBF angiver, at det ikke har været muligt at vurdere bagfald med henvisning til at betonstøbningen var slået i stykker.



Selskabet har i brev af 1/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Besigtigelseskonsulenten bekræfter, at det havde været muligt at registrere faldet på den lyskasse klager sender et billede af.

Betonoverstøbningen bar ikke præg af opfugtning, og han har ikke vurderet undersøgelsen relevant henset til, at han ikke mener, at der er nogen mulig sammenhæng mellem betonoverstøbningen, og den fugt klager har anmeldt.

Der henvises til besigtigelsesnotatet (bilag D) samt snittegning (bilag F)"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 26/9 2025:

"Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives til forhold ude på grund.

Der er opfugtning på indvendig væg i køkken, årsagen til opfugtningen skyldes at belægningen på terrassen ligger op ad facaden og når det regner trækker overfladevandet på belægningen ind på facaden og løber bagom facadeisolering og opfugter facademur og bagmur.

FT og FT's håndværker mener, at det er betonpladen over på de til lukket lyskasser der er årsagen til opfugtningen af køkken væggen indvendig. Dette er jeg ikke enig i, da betonpladen og de tilmurede vindueshuller i lyskasserne er i soklen, og da der ikke kan måles fugt i på kældervæggen og opfugtningen er højere på væggen i køkkenet end i kælderen, kommer vandet ind over murepappen, og det som FT og FT's håndværker kommer med som årsag er under murepappen.

Murepappen ligger mellem sokkel og murværk og at forhindre fugt fra soklen kommer op i mureværket, i det her tilfælde trækker vandet ind over murepappen og der ved forhindre murepappen fugten i at trække ned i kældervæggen.

Iht. sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten er huset renoveret i 2015-2016, det vurderes at facade isoleringen er fra det tidspunkt. Konstruktionen følger ikke sædvanlig byggemetode da belægningen ligger op mod facaden på huset. Der ses følgeskade ved opfugtning på køkken væggen indvendig og fugtskjolder på trægulvet.

Anmeldte forhold hvad angår belægningen var tilstede ved overtagelsen, opfugtningen på køkken væggen var ikke tilstede ved overtagelsen."

Det fremgår af mail af 5/1 2026 fra klagerens håndværker:

"For mig er det logik at jeres fugt optræning i væggen mod øst skyldes de til støbte lyskasser/måske trappe nedgang.

1. Der er bagfald mod facaden, på de til støbte beton klodser. Klodserne ligger 5 cm under afrettingslaget og 50-60 cm ud fra facaden. Det var tydeligt at det ikke var hele den indvendige væg, men nøjagtigt ud fra de til støbte områder ca. 50-100 cm op i væggen.

2. Der var helt tørt på og i kældervæggene under disse områder. Generelt er jeres kælder nemlig fin og tør.

De overstående pkt. understreger netop hvorfor det var så svært at lokalisere fejlen.

Da ud støbte lyskasser,(måske trappenedgang) ikke er noget man ser så meget af i hverdagen. Og slet ikke med bagfald. Men kun pga. jeres stædighed og mod, startede vi opgravning til dræn. Det var som sagt med forbehold for min side, da jeg ikke kunne forstå hvorfor I kun havde fugt problemer i øst væggen og i forskellige områder. Vi fjernede belægningen for at grave dræn og stødte hurtigt på 'betonen'. Det blev undersøgt nærmere med frit gravning af 1 stk. Samt at banke toppen af.

Jeg forslår vi blotlægger betonkasserne og støber et nyt betonlag med fald væk fra huset, fremfor at banke det hele op. Muligvis smøre dem med tjære eller anden form for primer.

Dog med et mindre forbehold for at der er nok plads i terræn. Ellers må man skære/banke noget af toppen/laget, inden man laver det nye betonlag. Derefter reetablere terrasse med eksisterende belægning.

Indvendig væg og bag fodpanelerne er vasket for skimmel. Væggen er fuldspartlet, filtet og malet til fuld dækning. Fodpaneler er genmonteret, spartlet og malet.!"

Det fremgår af tilbud af 26/1 2026 fra håndværker indhentet af klageren:

"Opdateret tilbud efter konstatering af ud støbte lyskasser i beton med bagfald var årsagen til opstigende fugt i områderne ved de ud støbte lyskasser.

Vi anbefaler derfor følgende:

Afdække problemet (er udført, ikke faktureret og derfor med i dette tilbud)

Tilkørsel af gravemaskine. (er udført, ikke faktureret og er derfor med i dette tilbud)

Afdækning af eksisterende terrasse. (er udført, ikke faktureret og er derfor med i dette tilbud).

Grave og frit ligge alle støbte områder.

Støbe nyt pudslag med rette fald, væk fra huset.

Evt. smøre beton kasserne med kold flydende tjære.

Alt lukkes med eksisterende jord og suppleres med grus.

Reetablering af terrasse, trappe, havelåge mm.

Oprydning.

Forbehold, for at der er plads til nyt pudslag i forhold til eksisterende belægning. Ellers skal toppen bankes af og støbes på ny med rette fald. (time arbejde kr. 490,00 eksklusive moms)

Pris eksklusive moms kr. 39.700.00"

Det fremgår af mail af 24/3 2026 fra klagerens håndværker:

"Det kan absolut ikke udelukkes at der er fugt i jeres krybekælder som ikke er til at komme ind i. En lille fordel i alt det i er rodet ud i pt, er at gulvet skal fjernes i køkkenet og på den måde kan man få opklaret det problem. Personligt tror jeg ikke I har fugtproblemer i krybekælderen, da vandet ikke kan trænge ned gennem den støbte beton. Det er derfor jeres væg står og suger det op efter og i har fugtproblemet. Jeg/I kan umuligt svare på om terrassen ligger over eller under fugtspærren i fundamentet. Eller om fugtspærren overhovedet er intakt, sidst men ikke mindst, om den overhovedet findes. Faktum er at der er støbt gamle lyskasser ud med beton. Betonen har

bagfald mod facaden og I har fugt problemer i væggen. Præcis der hvor der er støbt beton under terrassen. I har købt huset med eksisterende terrasse, uden bemærkning om "under eller over" fugtspærre. Alternativet er at dække det til igen, og inden for en kortere periode 2-5 år ville I have problemer med skimmelsvamp. Som der allerede var tydelig tildens til under det løse filt på denne væg.

Så hvis I har købt huset med eksisterende terrasse og med en tilstandsrapport som ikke nævner dette problem, har I ikke en chance for at vide noget om dette problem. Ikke en gang mig med over 25 års erfaring i byggeri, forstod hvad der var galt. Hvis man havde fjernet lyskasserne i stedet for at støbe dem ud, havde regnvandet kunne passere langs fundamenterne og man havde ikke haft disse fugtoptræninger."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2. Forsikringens dækningsomfang

2.1

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

Forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.1, og 3.2, er dog ikke omfattet af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, og forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.3., er ikke omfattet af forsikringen, hvis det af elinstallationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har undersøgt el-installationerne.

Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

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.

Ankenævnet for Forsikring

11.

105277

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1900, den 1/12 2021. Hun anmeldte den 9/9 2025, at der var konstateret fugtindtrængning i indvendig væg i køkken. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker "betaling af udbedringsomkostninger iht. tilbud af 26. januar 2026 fra [håndværker] - DKK 39.700.00 ekskl. moms".

Klageren har anført, at årsagen til opfugtningen er, at der under terræn er gamle støbte lyskasser, som er afblændet med et betonlag, som har bagfald mod væggen, og at det netop er ved lyskasserne, at der er konstateret opfugtning. Klageren har anført, at "der er tale om en konstruktionsmæssig fejl ved ejendommen, som først har kunne identificeres ved destruktive indgreb i form fjernelse af terrassebelægningen. Forholdet udgør således en skjult mangel, som har forårsaget skade på ejendommen i form af fugtindtrængen, og er dermed et forhold, som Dansk Boligforsikring A/S er forpligtet til at dække i overensstemmelse med betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring".

Selskabet har anført, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at årsagen til opfugtningen er en højtliggende terrassebelægning, som ligger helt op til ydermuren. Selskabet har anført, at fugten befinder sig over fugtspærren, hvorfor det er den mest sandsynlige forklaring, at den højtliggende terrasse på et tidspunkt i klagerens ejertid har været oversvømmet som følge af kraftigt regn/skybrud. Selskabet har anført, at da årsagen til fugten er det højtliggende terræn/terrasse uden for bygningen, er skaderisikoen ikke omfattet af forsikringen. Selskabet har anført, at det generelt ikke kan betragtes som en skade, at der konstateres fugt i bunden af en ydermur, der er 125 år gammel.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 26/9 2025: "Anmeldte forhold tilskrives til forhold ude på grund. Der er opfugtning på indvendig væg i køkken, årsagen til opfugtningen skyldes at belægningen på terrassen ligger op ad facaden og når det regner trækker overfladevandet på belægningen ind på facaden og løber bagom facadeisolering og opfugter facademur og

bagmur. FT og FT's håndværker mener at det er betonpladen over på de til lukket lyskasser der er årsagen til opfugtningen af køkken væggen indvendig. Dette er jeg ikke enig i, da betonpladen og de tilmuret vindueshuller i lyskasserne er i soklen, og da der ikke kan måles fugt i på kældervæggen og opfugtningen er højere på væggen i køkkenet end i kælderen, kommer vandet ind over murepappen, og det som FT og FT's håndværker kommer med som årsag er under murepappen. Murepappen ligger mellem sokkel og murværk og at forhindre fugt fra soklen kommer op i murværket, i det her tilfælde trækker vandet ind over murepappen og der ved forhindre murepappen fugten i at trække ned i kældervæggen".

Det fremgår af mail af 5/1 2026 fra klagerens håndværker: "For mig er det logik at jeres fugt optræning i væggen mod øst skyldes de til støbte lyskasser/måske trappe nedgang. 1. Der er bagfald mod facaden, på de til støbte beton klodser. Klodserne ligger 5 cm under afretningslaget og 50-60 cm ud fra facaden. Det var tydeligt at det ikke var hele den indvendige væg, men nøjagtigt ud fra de til støbte områder ca. 50-100 cm op i væggen. 2. Der var helt tørt på og i kældervæggene under disse områder. Generelt er jeres kælder nemlig fin og tør. De overstående pkt. understreger netop hvorfor det var så svært at lokalisere fejlen. Da ud støbte lyskasser, (måske trappenedgang) ikke er noget man ser så meget af i hverdagen. Og slet ikke med bagfald. Men kun pga. jeres stædighed og mod, startede vi opgravning til dræn. Det var som sagt med forbehold for min side, da jeg ikke kunne forstå hvorfor I kun havde fugt problemer i øst væggen og i forskellige områder. Vi fjernede belægningen for at grave dræn og stødte hurtigt på 'betonen'".

Det fremgår af mail af 24/3 2026 fra klagerens håndværker: "Det kan absolut ikke udelukkes at der er fugt i jeres krybekælder som ikke er til at komme ind i. En lille fordel i alt det i er rodet ud i pt, er at gulvet skal fjernes i køkkenet og på den måde kan man få opklaret det problem. Personligt tror jeg ikke I har fugtproblemer i krybekælderen, da vandet ikke kan trænge ned gennem den støbte beton. Det er derfor jeres væg står og suger det opefter og I har fugtproblemet. Jeg/I kan umuligt svare på om terrassen ligger over eller under fugtspærren i fundamentet. Eller om fugtspærren overhovedet er intakt, sidst men ikke mindst, om den overhovedet findes. Fak-

tum er at der er støbt gamle lyskasser ud med beton. Betonen har bagfald mod facaden og I har fugt problemer i væggen. Præcis der hvor der er støbt beton under terrassen. I har købt huset med eksisterende terrasse, uden bemærkning om "under eller over" fugtspærre. Alternativet er at dække det til igen, og inden for en kortere periode 2-5 år ville I have problemer med skimmelsvamp. Som der allerede var tydelig tildens til under det løse filt på denne væg. Så hvis I har købt huset med eksisterende terrasse og med en tilstandsrapport som ikke nævner dette problem, har I ikke en chance for at vide noget om dette problem. Ikke en gang mig med over 25 års erfaring i byggeri, forstod hvad der var galt. Hvis man havde fjernet lyskasserne i stedet for at støbe dem ud, havde regnvandet kunne passere langs fundamenterne og man havde ikke haft disse fugtoptræninger".

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 ejendommen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand eller forhold, der er omfattet af forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der alene er konstateret fugt i væggen i stueplan over terræn, at der op til den pågældende ydervæg er lagt en terrasse op til facaden over soklen, og at det efter nævnets opfattelse er mest sandsynligt, at dette er årsagen til opfugtningen. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningerne, herunder ændring af terrassen, jf. betingelsernes punkt 2.2.

Nævnet har også lagt vægt på, at lyskasserne befinder sig ud for soklen, men at der ikke er konstateret fugt i kældervæggen.

Ankenævnet for Forsikring

14.

105277

Nævnet har herudover lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt mere end 3½ år efter overtagelsen.

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', written in a cursive style.

Peter Thønnings