Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. september 2026 blev i sag nr. 105412:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1961 og overtaget af klageren den 1/11 2022. Udestuen er ifølge BBR og oversigtsfoto opført i 1985. I klageskema af 14/2 2026 har klageren bl.a. anført:

> "Sagen vedrører afslag på dækning under min ejerskifteforsikring vedrørende udestuen på ejendommen.
>
> Udestuen er sammenbygget med hovedhuset og står i åben forbindelse med boligen, herunder via ventilationsåbning til underliggende konstruktion (ventilationsåbningen leder til krybekælderen under hovedsoveværelset, som er forbundet med resten af husets konstruktion under gulvet). Gulvkonstruktionen i udestuen består af havefliser lagt direkte på sand/jord uden fugtspærre.
>
> Der forekommer gentagne fugtproblemer i udestuen. Efter perioder med kraftig nedbør bliver gulvfliserne, særligt i området langs vinduespartiet, synligt opfugtede. Dette forhold er dokumenteret med fotos. Fugtproblemet er således direkte observerbart og ikke alene et teoretisk eller forventeligt forhold.
>
> Den forhøjede fugtighed medfører risiko for fugtlugt, jordslåning og indeklimagener. Da udestuen er sammenbygget med boligen og har luftforbindelse til underliggende konstruktion, vurderes forholdet endvidere at kunne påvirke indeklimaet i den øvrige bolig.
>
> Forsikringsselskabet har afslået dækning med henvisning til, at der er tale om en sekundær bygning, samt at konstruktionen er sædvanlig for en fliseterrasse uden fugtspærre. Selskabet har endvidere anført, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Jeg er uenig i denne vurdering og mener, at der foreligger et reelt og dokumenterbart fugtproblem, som nedsætter bygningens brugbarhed og indebærer risiko for indeklima og sundhed, samt at afslaget hviler på en mangelfuld vurdering af de faktiske forhold.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg anmoder om, at Ankenævnet for Forsikring foretager en selvstændig vurdering af sagen og tager stilling til, om det anmeldte forhold er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen. Såfremt Ankenævnet finder, at forholdet er omfattet af dækningen, anmoder jeg om, at forsikringsselskabet pålægges at yde økonomisk dækning til udbedring af den fugtpåvirkede gulvkonstruktion i udestuen, herunder etablering af korrekt fugtsikring og genetablering af gulvet.

Til belysning af udbedringsomfang og omkostningsniveau er der indhentet to tilbud fra fagkyndige entreprenører på henholdsvis 99.295 kr. og 114.930,75 kr., som vedlægges sagen. Tilbuddene dokumenterer, at der er tale om et væsentligt og nødvendigt indgreb i konstruktionen for at afhjælpe de konstaterede forhold.

Jeg anmoder på den baggrund om, at Ankenævnet tager stilling til, hvilket omfang af økonomisk dækning der er rimeligt i sagen."

Selskabet har den 13/5 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:
Klagen vedrører fugtproblemer i ejendommens udestue, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om en sekundær bygning, samt at det på opførelsestidspunktet var sædvanligt at udføre en fliseterrasse uden fugtspærre i en udestue. Derudover er der ikke konstateret forhold, der på overtagelsestidspunktet opfylder forsikringens skadebegreb.

Sagsfremstilling:
Klager overtager ejendommen beliggende [adresse] den 1/11 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [nummer], udarbejdet den 30/9 2022.

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

Den 26/12 2025, og dermed mere end 3 år efter overtagelsestidspunktet, anmelder klager fugtproblem i gulvet i udestuen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 12/1 2026 besigtiger DBF. Der er ikke udarbejdet besigtigelsesnotat i sagen, men den efterfølgende afgørelse er udarbejdet af besigtigelseskonsulenten, og han redegør i afgørelsen for sine observation. Billeder fra besigtigelsen fremlægges som bilag C.

Den 27/1 2026 afviser DBF dækning. Klager gør indsigelser mod afgørelsen, men DBF fastholder den 11/2 2026 dækningsafslaget. Korrespondancen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

3. 105412

Dansk Boligforsikring A/S´opfattelse af sagen:
Klager kræver, at DBF skal yde økonomisk dækning til udbedring af gulvkonstruktionen i udestuen, herunder etablering af korrekt fugtsikring og genetablering af gulv.
…
Der er tale om en ejendom opført i 1961. Udestuen, der er sammenbygget med beboelsen, er en sekundær bygning, der ikke er en del af ejendommens beboelse, og som i BBR-registret står som værende opført som et udhus i 1985. I dag anvendes bygningen som udestue/indrammet terrasse.

Udestuen er opført som en simpel konstruktion med 20 x 40 cm havefliser lagt direkte i afretningssand og med tag af plastikplader. Der er ingen fugtspærre i konstruktionen, så opstigende grundfugt vil i perioder trække op i fliserne. Forholdet forstærkes af, at det omkringliggende terræn er placeret i et højere niveau end gulvet i udestuen.

Der er tale om en tidligere overdækket fliseterrasse, der har fået monteret et vinduesparti, så der lukkes af for vind og vejr. I perioder med kraftig regn vil der naturligt ske fugtopstigning gennem denne konstruktion, hvilket er helt sædvanligt. Der er tale om uorganisk konstruktion, som kan tåle fugt, og som derved ikke tager skade. Brugbarheden af udestuen er derfor ikke nedsat.

Der er ikke påvist skader i udestuen, og DBF gør derfor gældende, at der ikke er konstateret forhold ved udestuen, som udgør en skade eller dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klager gør gældende, at man ikke kan opbevare indbo i udestuen, uden at det mugner.

Udestuen er uopvarmet, og den er ikke tiltænkt til opbevaring af hverken indbo eller tøj. Det nedsætter derfor ikke brugbarheden af udestuen, at den ikke er egnet til opbevaring.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke individuelle ønsker om en særlig anvendelse af bygninger eller bristede forventninger til konstruktioner, herunder hvilke materialer der er anvendt ved opførelsen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.11.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/11 2022 var forhold ved ejendommens udhus/udestue, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 20/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg ønsker med nedenstående kort at præcisere nogle forhold, som efter min opfattelse ikke i tilstrækkelig grad afspejles i forsikringsselskabets vurdering.

1. Omfanget af fugtpåvirkningen
Ved almindelig nedbør over få dage bliver gulvkonstruktionen flere steder synligt opfugtet. Der er ikke alene tale om mindre fugt langs enkelte kanter eller ved vinduespartiet, men om gennemgående fugtpåvirkning flere steder i rummet, hvor gulvet fremstår reelt vådt.

Fugtpåvirkningen er samtidig ikke begrænset til et lokalt område, men ses flere steder i udestuen med mørkfarvning, fugtige samlinger og tydelige tegn på opstigende fugt fra underlaget.

Der er desuden efter perioder med almindelig nedbør konstateret en vedvarende relativ luftfugtighed i rummet på ca. 82-85 %. Det høje fugtniveau har medført, at genstande med almindelige stof- og polstrede overflader, herunder sofa og gyngestol, er blevet påvirket af fugt og begyndende mug/skimmel. Rummet kan derfor ikke anvendes normalt som udestue eller til almindelig møblering uden betydelig risiko for fugt- og skimmelpåvirkning.

2. Udestuen kan ikke sidestilles med en almindelig fliseterrasse
Jeg finder det væsentligt, at udestuen ikke alene kan sammenlignes med en almindelig åben fliseterrasse, sådan som forsikringsselskabets begrundelse efter min opfattelse lægger op til.

Der er tale om en lukket og integreret udestue sammenbygget med hovedhuset og etableret som et selvstændigt rum. Allerede i Bygningsreglement for småhuse 1985 omtales udestuer særskilt som 'tilbygninger og arealudvidende byggearbejder'. Reglementet omtaler samtidig overdækkede terrasser som en separat kategori, hvilket efter min opfattelse understøtter, at en udestue ikke blot kan sidestilles med en almindelig terrassekonstruktion.

Det fremgår desuden af reglerne, at etablering eller omdannelse til udestue krævede byggemæssig behandling/anmeldelse. Efter min opfattelse understøtter dette, at sammenligningsgrundlaget i sagen ikke bør være en åben fliseterrasse, men en lukket udestue fra samme periode i almindelig brugbar stand.

3. Betydning for indeklima og anvendelighed
Jeg finder det endvidere væsentligt, at fugtpåvirkningen ikke alene giver synlige fugtproblemer, men også medfører et markant fugtigt og indelukket miljø i udestuen. Rummet udvikler i perioder en tydelig fugtig og muggen lugt som følge af den vedvarende opfugtning og meget høje luftfugtighed.

Udestuen har samtidig forbindelse til området under hovedhuset via ventilationsåbning mod krybekælderen under bl.a. soveværelset. Efter min opfattelse understreger dette, at forholdet ikke alene har betydning for selve udestuen, men også naturligt giver anledning til bekymring omkring fugt, indeklima og påvirkning af den tilstødende boligdel.

4. Samlet vurdering
Jeg er opmærksom på, at der ved ældre sekundære bygninger må forventes visse konstruktionsmæssige forskelle sammenlignet med almindelig beboelse. Efter min opfattelse overstiger den konkrete og dokumenterede fugtpåvirkning i denne sag imidlertid væsentligt, hvad man med rimelighed kan forvente af en lukket og integreret udestue fra perioden."

Selskabet har i brev af 1/6 2026 til nævnet bl.a. anført:

"DBF fastholder, at der ikke er forhold ved gulvet i udhuset/udestuen, som nedsætter rummets brugbarhed nævneværdigt. DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

5. 105412

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

I skadeanmeldelse af 26/12 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

> "Hvordan blev skaden opdaget?
> Skaden blev opdaget ved tilbagevendende lugtgener fra gulvet i udestuen. Efterfølgende blev der observeret synlig opfugtning langs flisekanter og fuger, særligt efter perioder med regn. (Forholdet har udviklet sig gradvist efter overtagelsen og blev først tydeligt som et egentligt problem i forbindelse med perioder med kraftig regn.)
>
> Hvor er skaden lokaliseret? (F.eks. på badeværelset, på første sal.)
> I udestuen – i gulvet, primært langs flisekanter og fuger over store dele af gulvfladen.
>
> Hvad er årsagen til skaden?
> Årsagen er endnu ikke fastlagt, men der er mistanke om et fugtteknisk svigt i gulvkonstruktionen, hvor fugtpåvirkning nedefra medfører opfugtning af fliser og lugtgener. Forholdet vurderes ikke at være relateret til facade, vinduer eller silikonefuger, som efterfølgende er udskiftet.
>
> Beskrivelse af skaden
> Der er konstateret et tilbagevendende fugtproblem i gulvet i udestuen. Problemet viser sig ved vedvarende lugtgener, som tydeligt stammer fra gulvet. Lugten kan beskrives som jordslået/rådden med et svagt kloaklignende præg og varierer afhængigt af vejr- og fugtforhold. Efter perioder med kraftig regn er der observeret synlig opfugtning langs flisekanter og fuger over store dele af gulvet. Fugtsporene ses primært i samlinger mellem fliserne og ikke som overfladevand. I enkelte fuger er der observeret mindre plantevækst, hvilket tyder på vedvarende fugtpåvirkning. Forholdet er ikke relateret til facade eller vinduer. Samtlige silikonefuger ved vinduer i udestuen er efterfølgende blevet professionelt udskiftet uden ændring af fugtforholdene. Problemet fremstår som et skjult fugtteknisk problem i gulvkonstruktionen, der påvirker rummets brugbarhed.
> Fotodokumentation er tilgængelig her: [webadresse]
>
> Er skaden anmeldt til husforsikringen? Nej"

I mail af 27/1 2026 til klageren har selskabet bl.a. anført:

> "Som aftalt skal jeg hermed vende tilbage, vedrørende din anmeldelse af 26/12 2025, efter min besigtigelse den 12/1 2026.
>
> I udestuen består gulvet af 20 x 40 cm havefliser, som er lagt i en afretning af sand. Der er ingen fugtspærre i konstruktionen, så opstigende grundfugt vil i perioder trække op i fliserne. Forholdet forstærkes af, at det omkringliggende terræn er placeret i et højere niveau end gulvet i udestuen. Den opstigende grundfugt gennem fliserne vil give en højere fugtighed i rummet, som kan give anledning til at emner i rummet bliver jordslået, og at der er en fugtig lugt i rummet.
>
> Udestuen er ikke en del af beboelsen. Udestuen står i BBR registreret til at være opført som udhus i 1985. Det er ikke usædvanligt at et gulv udført med havefliser i en udestue eller udhus i 1985 ikke er udført med en fugtspærre.

Forholdet vurderes derfor ikke at være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning jf. Forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, da der ikke er konstateret en skade. 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.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning af det anmeldte forhold."

I mail af 27/1 2026 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"1. Udestuens karakter og tilknytning til boligen
Udestuen er fast og konstruktivt sammenbygget med hovedhuset og fremstår som en permanent bygningsdel med murede vægge og fast tag. Der er således ikke tale om en fritstående sekundærbygning, men en integreret del af ejendommen. En BBR-klassificering som 'udhus' ændrer ikke ved dette forhold.

2. Opførelsestidspunkt og dokumentation
BBR angiver opførelsesår 1985 med kilden 'oplyst af ejer', hvilket ikke udgør dokumentation for hverken faktisk opførelsestidspunkt eller konstruktionsstandard.
…
Luftfotos viser, at udestuen ikke er til stede i 1981-1983, men er opført og synlig i 1986-1988, hvor den allerede er udført med det plasttag, som fortsat er monteret i dag.

3. Konstruktionsforhold og byggeregler
Det er korrekt, at gulvet består af havefliser lagt i sand uden fugtspærre eller kapillarbrydende lag, og at der forekommer opstigende grundfugt. Dette forhold er kernen i den anmeldte skade. På opførelsestidspunktet (midten af 1980'erne) var Byggereglement 1982 (BR82) gældende. Allerede efter BR82 gjaldt grundlæggende byggetekniske principper om, at permanente gulvkonstruktioner mod jord skulle sikres mod opstigende grundfugt, eksempelvis via kapillarbrydende lag eller anden tilsvarende fugtsikring. At det anføres, at det 'ikke er usædvanligt', at sådanne konstruktioner ikke er udført med fugtspærre, kan ikke i sig selv dokumentere, at konstruktionen har været forskriftsmæssig udført efter gældende regler på opførelsestidspunktet. Jeg savner i den forbindelse henvisning til konkrete byggeregler, tekniske anvisninger eller faglige retningslinjer, som understøtter denne vurdering.

4. Synlige fugtforhold og skadebegreb
Forholdet er ikke alene konstaterbart ved destruktiv undersøgelse. Efter perioder med kraftig nedbør er det synligt, at gulvfliserne fremstår våde, hvilket dokumenterer aktiv opstigende grundfugt. Den opstigende grundfugt medfører forhøjet fugtighed i rummet, lugtgener samt risiko for jordslåning og biologisk vækst og indebærer dermed en reel og væsentlig begrænsning af rummets anvendelighed. Dette udgør efter min vurdering en nævneværdig nedsættelse af bygningens brugbarhed og værdi sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

5. Dokumenterede udbedringsomkostninger
…

Disse tilbud dokumenterer, at der er tale om et væsentligt og omkostningstungt forhold, der ikke kan karakteriseres som ubetydeligt eller uden indvirkning på bygningens anvendelighed og værdi."

6. Samlet vurdering
Der er tale om en permanent, sammenbygget bygningsdel med dokumenteret opstigende grundfugt forårsaget af en konstruktionsmæssig mangel i form af manglende fugtsikring mod jord. Forholdet er hverken forventeligt, ubetydeligt eller uden økonomisk konsekvens. På den baggrund anmoder jeg om, at sagen genoptages og revurderes. Såfremt afslaget fastholdes, anmoder jeg om en konkret og teknisk redegørelse for, hvilke byggeregler, tekniske anvisninger eller faglige retningslinjer I lægger til grund for vurderingen af, at den aktuelle gulvkonstruktion var korrekt udført efter gældende regler på opførelsestidspunktet."

I mail af 8/2 2026 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"I forbindelse med behandlingen af sagen og min fremsendte indsigelse anmoder jeg venligst om at få tilsendt besigtigelsesrapporten samt eventuelle faktiske notater eller vurderinger, der er udarbejdet i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen. Jeg beder samtidig om at få vedlagt et par fotos (2-3 stk.) fra besigtigelsen, herunder fra undersøgelsen hvor fliserne blev løftet, og hvor det blev konstateret, at de er lagt direkte på jord."

I mail af 11/2 2026 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Din carport, garage og udestue er bygget sammen med hovedhuset, som er godkendt til beboelse, men det gør dem ikke til en del af beboelsen. De er alle opført som sekundære bygninger. Det er ikke relevant om en sekundær bygning er fritstående eller sammenbygget med beboelsen. Hverken i tilstandsrapporten, salgsopstillingen eller BBR-meddelelsen fremgår udestuen som værende en del af beboelsen.

Udestuen er i.h.t. BBR-registeret og tilstandsrapporten opført i 1985, hvilket passer med de observationer du skriver, at du har gjort ud fra luftfotos, men opførelsestidspunktet er i og for sig irrelevant for sagen.

Ved vurdering af skadebegrebet under betingelsernes punkt 3.1 tages der udgangspunkt i den faktiske konstruktion og sammenligningen foretages derfor ud fra tilsvarende konstruktioner. Der er tale om en tidligere overdækket fliseterrasse som har fået monteret et vinduesparti, så at der lukkes af for vind og vejr og dermed er blevet til en udestue. Dette ændrer ikke på, at der er tale om en fliseterrasse, der er lagt direkte på jorden, uden fugtspærre. At der i perioder med kraftig regn vil ske fugtopstigning gennem denne konstruktion, er helt sædvanligt. Der er tale om uorganisk konstruktion, som kan tåle fugt og som derved ikke tager skade. Brugbarheden af udestuen er derfor ikke nedsat.

Du henviser flere gange til gældende bygningsreglementer samt, at ejerskifteforsikringen skal dokumentere, at konstruktionen lever op til krav og/eller anvisninger. Jeres indtegnede police er med basisdækning. Om konstruktionen er lavet korrekt jf. bygningsreglementet, tages der ikke stilling til, da dette er direkte undtaget ejerskifteforsikringens basisdækning. Se forsikringsbetingelsernes punkt 4.2. I øvrigt omhandler dine referencer i din indsigelse til bygningsreglementets regler for beboelse, og ikke til reglerne for sekundære bygninger.

> Jeg må dertil nævne, at ejerskifteforsikringen ikke dækker individuelle ønsker om en særlig anvendelse af bygninger eller bristede forventninger til konstruktionen, herunder hvilke materialer, der er anvendt ved opførelsen. Se forsikringsbetingelsernes punkt 4.11.
>
> I din mail af 08.02.2026 har du efterspurgt rapport samt billeder fra besigtigelsen. Da sagen ikke er videregivet til skadebehandling, er der ikke udarbejdet en rapport på baggrund heraf. Jeg vedhæfter billederne taget ved besigtigelsen."

I mail af 28/2 2026 til selskabet har klageren bl.a. anført:

> "Vedlagte fotos er taget i dag og viser den aktuelle tilstand efter udelukkende almindelig nedbør over de seneste ca. tre døgn. Der har ikke været tale om ekstreme vejrforhold.
>
> Billederne dokumenterer, at gulvfliserne i udestuen er markant opfugtede flere steder, herunder ikke kun ved vinduespartiet, men også langs yderkanter og samlinger i øvrige dele af rummet. Fugtudbredelsen er dermed ikke lokal, men generel, hvilket er foreneligt med opfugtning fra underliggende konstruktion.
>
> Fugten er så udtalt, at fliserne flere steder er reelt våde, og forholdet har allerede medført skade på genstande opbevaret i rummet. (Herunder møbler og tøj) er blevet fugtskadet og angrebet af skimmel, og må kasseres. Udestuen kan derfor ikke anvendes som forudsat.
>
> Der er opsat to uafhængige fugtmålere, som over en sammenhængende periode har vist et stabilt niveau på ca. 82-85 % relativ luftfugtighed, hvilket understøtter, at der er tale om et vedvarende og aktivt forhold – ikke et forbigående eller teoretisk.
>
> Fotodokumentationen er taget uden brug af rummet og afspejler alene den faktiske tilstand. Materialet er fremsendt for at give Ankenævnet et direkte og visuelt grundlag for vurderingen af problemets omfang og karakter."

Klageren har indhentet to tilbud på udbedring af gulvkonstruktion. Tilbud af 23/1 2026 fra klagerens entreprenør 1 på bundopbygning og nye fliser på 99.295 inkl. moms og tilbud af 22/1 2026 på nyt gulv i udestue fra klagerens entreprenør 2 på kr. 114.093,75 inkl. moms.

Nævnet har fået forelagt fotos

Det fremgår bl.a. af forsikringsbetingelserne af 26/10 2022:

> "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 til-

svarende 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.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke
4.2 Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.
…
4.11
Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1961. Udestuen, der ikke er en del af beboelsen, er ifølge BBR og luftfotos opført i 1985. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2022 og anmeldte den 19/12 2025, at der var tilbagevendende fugtproblemer i gulvet i udestuen med vedvarende lugtgener, som jordslået/rådden lugt med et svagt kloaklignende præg, der varierede afhængigt af vejr- og fugtforholdene. Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring og fugtsikring af gulvkonstruktionen i udestuen. Klageren har indhentet to tilbud på udbedring af gulvkonstruktion på henholdsvis 99.295 kr. og 114.930,75 kr. Selskabet har afvist, at der foreligger dækningsberettigende forhold.

Klageren har anført, at udestuen er sammenbygget med hovedhuset og står i åben forbindelse med boligen, herunder via ventilationsåbning til underliggende konstruktion, og forholdet har derfor ikke alene betydning for selve udestuen, men giver også anledning til bekymring for indeklimaet i den tilstødende boligdel. Der forekommer gentagne fugtproblemer i udestuen. Efter perioder med kraftig nedbør bliver gulvfliserne, særligt i området langs vinduespartiet, synligt opfugtede. Fugtproblemet er dokumenteret med fotos. Den forhøjede fugtighed medfører risiko for fugtlugt, jordslåning og indeklimagener. Man kan ikke opbevare indbo, uden det mug-

ner. Der foreligger derfor et reelt og dokumenterbart fugtproblem, som nedsætter bygningens brugbarhed og indebærer risiko for indeklima og sundhed. Selskabets afslag hviler på en mangelfuld vurdering af de faktiske forhold. Den konkrete og dokumenterede fugtpåvirkning overstiger væsentligt, hvad man med rimelighed kan forvente af en lukket og integreret udestue fra perioden. De indhentede tilbud på udbedring af gulvkonstruktionen dokumenterer, at der er tale om et væsentligt og nødvendigt indgreb i konstruktionen for at afhjælpe de konstaterede forhold.

Selskabet har anført, at udestuen er en sekundær bygning, der ikke er en del af ejendommens beboelse, og som i BBR-registret står som værende opført som et udhus i 1985. Udestuen er opført som en simpel konstruktion med 20 x 40 cm havefliser lagt direkte i afretningssand og med tag af plastikplader og uden fugtspærre, hvilket var helt sædvanligt på opførelsestidspunktet. Der er tale om en tidligere overdækket fliseterrasse, der har fået monteret et vinduesparti, så der lukkes af for vind og vejr. I perioder med kraftig regn vil der naturligt ske fugtopstigning gennem denne konstruktion, hvilket er helt sædvanligt. Der er tale om uorganisk konstruktion, som kan tåle fugt, og som derved ikke tager skade. Brugbarheden af udestuen er derfor ikke nedsat. Der er ikke påvist skader i udestuen, og selskabet gør derfor gældende, at der ikke er konstateret forhold ved udestuen, som udgør en skade eller dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Udestuen er uopvarmet, og den er ikke tiltænkt til opbevaring af hverken indbo eller tøj. Det nedsætter derfor ikke brugbarheden af udestuen, at den ikke er egnet hertil, da ejerskifteforsikringen ikke dækker individuelle ønsker om en særlig anvendelse af bygninger, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.11.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade ved udestuens gulvkonstruktion.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en sekundær bygning, der ikke er en del af ejendommens beboelse, og som i BBR-registret står opført som et udhus, der i dag an-

vendes som udestue/indrammet terrasse. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det ikke er afgørende, om en sekundær bygning er fritstående eller sammenbygget med beboelsen.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at udhuset er opført som en simpel konstruktion med 20 x 40 cm havefliser lagt direkte i afretningssand og med et tag af plastikplader. Der er ingen fugtspærre i konstruktionen, så opstigende grundfugt vil i perioder trække op i fliserne. Udhuset er en tidligere overdækket fliseterrasse, der har fået monteret et vinduesparti, så der lukkes af for vind og vejr, og der vil i perioder med kraftig regn ske en naturlig fugtopstigning gennem konstruktionen. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der er tale om en helt sædvanlig konstruktion for udhuse af tilsvarende alder og karakter, og at udhuset udgør en uopvarmet del af ejendommen, der ikke er tiltænkt som opbevaring for hverken indbo eller tøj. Den omstændighed, at udhuset ikke kan anvendes hertil, nedsætter derfor ikke brugbarheden af udhuset, da ejerskifteforsikringen ikke dækker individuelle ønsker om en særlig anvendelse, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.11.

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