

Ankenævnet for Forsikring

Den 30. juni 2026 blev i sag nr. 101253:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1967 og er overtaget af klageren den 1/5 2021. Tilstandsrapporten af 11/1 2021 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

Litra		Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
				Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A		Beboelse	1967	165	110	1	-	165	-
B		Carport	1976	44	-	1	-	-	-

...

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Der er enkelte revner i soklen, bl.a. mod sydøst ved kældervindue og ved hus-hjørne mod nordøst.	-	-

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

101253

BEBOELSE - Kælder - Kælderrum mod sydvest				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Der er revnedannelse i pladesamling på ydervæg mod vest.	-	-

...

Indvendig efterisolering af kældervægge

Kældre opført frem til cirka 1980 er normalt u-isolerede. Hvis der efterfølgende er isoleret indvendigt med en forsatsvæg, er det vigtigt, at den oprindelige udvendige kældervæg er fuldstændig tør, da der ellers kan danne sig fugt mellem den 'nye' isolerede væg og den gamle kælderydervæg. Hvis der er fugtigt bag forsatsvæggen, kan der komme skimmel i konstruktionerne.

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

Forhold, der er typiske for boligens type og alder samt almindeligt slider ikke en del af bygningseftersynet og fremgår ikke af tilstandsrapporten. Disse forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

...

SÆLGEROPLYSNINGER:

8.5	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor er pumpen placeret - Virker pumpen	Under kældertappe. Der har aldrig været brug for denne, huset ligger ret højt

I klageskema af 27/2 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Klager overtog ejendommen [adresse], ultimo april 2021. Efter klagerne overtog huset, konstaterede klagerne, at der var en misfarvning i det ene hjørne i et kælderrum (oprindelig gildestue). Misfarvningen opstod på en forsatsvæg. Sælger afviste skaden og anførte, at det var en gammel skade. Forholdet blev anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Forsikringsdækning til udbedring af skaden."

Selskabet har den 15/3 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers advokats klage om omfang af meddelt dækning i forbindelse med fugt bag forsatsvæg i kælder.

Sagens fakta

Ejendommen er et enfamiliehus opført i 1967. Den 11/1 2021 udarbejdes tilstandsrapport (bilag 2). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1/5 2021, og tegner samtidig ejerskiftefor-

sikring med udvidet dækning for en 10 års periode med gældende forsikringsbetingelser ... (bilag 5).

Overordnet sagsforløb:

Den 17/6 2021 anmelder klager misfarvning samt forhøjet fugt i hjørne på forsatsvæg i kælder. Vi vurderer umiddelbart, at der er tale om et kendt og forventeligt fugtforhold, hvorfor forholdet afvises som dækningsberettigende. Efter henvendelse fra klager besigtiger vi forholdet ved netværkshåndværker, og efterfølgende ved (ekstern) taksator 1 (ingeniør [navn]). Taksator 1 afviser dækning den 2/11 2021 (bilag 6). Sagen henlægges som afsluttet.

Den 4/4 2023 vender klager tilbage og ønsker sagen genoptaget. Taksator 1 vurderer klagers bemærkninger, og den 17/5 2023 meddeler taksator 1, at den tidligere vurdering fastholdes (bilag 6).

Klager er fortsat ikke enig i afgørelsen, sideløbende modtager vi henvendelse fra klagers advokat, som er i færd med at indlede sag mod sælger af ejendommen, herunder gennemførelse af skønsforretning. Vi opfordres til at genoverveje vores stilling, hvorefter taksator 2 (ingeniør [navn]) foretager revurdering. Revurderingen giver ikke grundlag for at ændre den tidligere vurdering, jf. svar af 18/9 2023 (bilag Fwd: Ejerskifteskadenr. [nummer]). Vi henviser i det hele til vurderingen.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring. Vi forstår, at der sideløbende er anlagt sag mod sælger ved domstolen, hvor klagers advokat har procestilvarslet os ved skønsforretningen. Da vi derved ikke er formel part i retssagen, skal vi hermed besvare advokatens klage.

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper skal forsikringstager dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Der er tale om en bygning med kælder opført i 1967 (byggetilladelse meddelt i 1966). Kælderen er ikke godkendt til beboelse. Bygningen er opført ganske tidstypisk med vægge og gulv støbt i beton uden nogen form for fugtsikring. Konstruktionen er derfor ikke tæt og sikret mod grundfugt eller anden fugt udefra ex. nedsivning af overfladevand.

På baggrund af oplysninger fra byggesagsarkivet må vi lægge til grund, at forsatsplader/-væg i det omhandlende rum er opsat i 1976, og er således ikke en del af den oprindelige bygning.

Klager har i sagens efterforløb oplyst, at der er udført dræn, men oplysningen er ikke verificeret og fremgår heller ikke af hverken byggesagsoplysningerne eller sælgers oplysninger til tilstandsrapporten.

Vi må herefter konstatere, at der er tale om en ældre kælder fra en tid, hvor der ikke var krav om tætning af fundamenter eller gulve. I bygningen er der ikke anvendt konstruktioner, byggemetoder eller materialer, som kan modstå eller på anden måde hindre nedsivning af overfladevand eller grundvand/-fugt i at trænge ind eller op i fundament ved kældervægge og -gulv.

Det er således ganske almindelige og forventeligt, at en kælder af denne karakter vil fremstå med et fugtigt miljø, særligt bag forsatsvægge/-plader. Hvis forsatsvægge er udført i organisk materiale, vil der være risiko for gennemtrængning, jf. senere byggeteknisk erfaring.

Fugt af denne karakter vil sædvanligvis betragtes som konstruktionsbetinget og dermed ikke en skade, der kan henføres til ejerskifteforsikringens dækning, da årsagen til forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i sammenlignelige bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Køber af en ejendom er også gjort opmærksom på en mulig problemstilling ved tilstandsrapportens oplysninger i 'OBS punkter' med overskriften 'Indvendige efterisolering af kældervægge' og 'Kælder, vægge' (bilag 2, siden 5) sammenhold med informationen om Huseftersynsordningen, hvor det bl.a. oplyses, at bygningseftersynet ikke omfatter 'Forhold, der er typiske for boligens type og alder ...' (bilag 2, side 20).

Ved taksator 1 besigtigelse kunne der konstateres en lokal opfugtning nederst på væggen i hjørne af kælderrum.

Ved besigtigelse uden for bygningen kunne der konstateres, at terrassebelægning ved netop det omhandlende hjørne ses med en lunke/bagfald, som kunne lede vand ned og ind ved fundament. Taksator 1 anfører, at forholdet bør genoprettes, så nedbørsfugt bortledes korrekt fra bygningen.

I samme område beskriver taksator 1 stedvise revner ved sokkel og udfaldne mørtelfuger i murværk, hvilket også kan bidrage til en øget opfugtning.

Udpluk af sagens billeder vedlægges som bilag A.

Taksator 1 vurderede umiddelbart, at uanset der må forventes en naturlig fugtforekomst bag forsatsvæggen, har de nævnte forhold ovenfor i et omfang bidraget til den lokale opfugtning i kældrens indvendige hjørne. Taksator 1 har herefter meddelt, at vi i udgangspunktet betragter forholdet som en dækningsberettigende skade. Vi bemærker, at vurderingen tiltrædes af taksator 2.

Da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold ved grunden uden for bygningen eller forhold anført i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16 og 17 samt 19, litra a, kan vi ikke tilbyde at deltage i udgiften til opretning af terrassebelægning eller udbedring af revne i sokkel, jf. tilstandsrapportens anmærkning nr. 5.

Såvel taksator 1 som 2 vurderer, at en lokal udbedring af udfaldne mørtelfuger ved terrassehjørnet samt partiel reparation af den del af forsatsvæggen, som fremstod opfugtet, svarende til 1-2 m² ikke overstiger den policemæssige selvrisiko, hvorefter forholdet falder ind under policens bagatelgrænse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.2.

Er klager uenig i dette, er klager velkommen til at sende os et specificeret reparationstilbud, hvorefter taksator vil vurdere dette i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og vende tilbage til klager.

Vi bemærker, at såvel taksator 1 som 2 også anfører, at dersom klager konstaterer skade i andre dele af forsatsvæggen, kan dette være udtryk for dækningsberettigende forhold. Klager er i givet fald velkommen tilbage, hvorefter vi vil foretage en nærmere vurdering i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Ankenævnet for Forsikring

5.

101253

For god ordnes skyld skal vi nævne, at dersom de konstaterede skadeforhold fra medio 2021, har udviklet sig og er tiltaget i omfang på grund af manglende udbedring, kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning for forværringen, da klager har pligt til at skadebegrænse, jf. forsikringsaftalelovens § 52.

Vi bemærker, at klager under sagen har nævnt, at klager er af den opfattelse, at forholdet kan henføres til defekt omfangsdræn. På baggrund af ejendommens oplysninger bl.a. fra byggesagen samt tilstandsrapporten har vi ikke grundlag for at antage, at der faktisk er udført omfangsdræn.

Skulle der faktisk være udført omfangsdræn, vil en udbedring af evt. skade på omfangsdrænet under alle omstændigheder ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen, som undtager dækning for omfangsdræn, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 17, litra f.

Vi har ikke under sagens behandling i skadeafdelingen eller ved ankenævnsklagen modtaget klagers formelle krav. Vi har dog noteret os, at klager tilsyneladende rejser krav om fugtsikringsmembran verfor sælger. Vi bemærker, at udførelse af en sådan vil være en forbedring af ejendommen, som under alle omstændigheder ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 21.3."

Klagerens advokat har i mail af 5/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Til Ankenævnets behandling af sagen vedhæftes skønsrapport, som er indhentet i en verserende retssag mellem [klagerne] mod [sælgerne]. Jeg gør opmærksom på, at selskabet har været proces-tilvarslet og har deltaget i skønsforretningen. Der vil blive stillet tillægsspørgsmål til skønserklæringen."

Klagerens advokat har i brev af 14/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Der foreligger nu skønserklæring samt supplerende skønserklæring.

Som det fremgår af skønserklæringerne, er det nu konstateret, at der er fugt i væggen/forsatsvæggen i kælderværelset.

Skønsmanden har i besvarelsen af spørgsmål 1 angivet, at årsagen er en kombination af opstigende grundfugt og det forhold, at væggene ligger under terræn.

Skønsmanden har i svaret på spørgsmål 2 angivet, at forholdene skal udbedres, da kælderen skal anvendes til ophold.

Det er klagers opfattelse, at udbedringen af opfugtningen og afhjælpningen af årsagen til opfugtningen opfylder skadesbegrebet for dækning i ejerskifteforsikringen.

Det bekræftes tillige af indklagedes taksator [navn] i forbindelse med hans besøg på ejendommen den 11/2 2021 (bilag 6).

Der uploades supplerende skønserklæring (bilag 9), hvoraf det fremgår vedrørende svaret på spørgsmål 1, pkt. 4, at fugten i væggen vurderes, at pumpebrønden eller drænsystemet i en længere periode ikke har fungeret og vandet ikke er blevet ledt bort (i den tidligere ejers ejertid).

Der er således tale om en skade, som er omfattet af dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen, herunder det dækningsomfang, som er angivet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3. Forsikringsbetingelserne uploades som bilag 10.

Der er således tale om udbedring af aktuel skade samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver en nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Det er åbenbart, at den nu konstaterede fugtskade og årsagen dertil bør udbedres.

Der er tale om skader på og skader som skyldes selve ejendommen.

Skønsmanden har i sin besvarelse af spørgsmål SS 4, side 6, angivet omkostningerne ved udbedringen. Som det fremgår heraf, er samtlige omkostninger stort set udbedringsomkostninger som følge af den aktuelle vandskade.

Det gøres således gældende, at der er tale om en fuldt ud dækningsberettiget skade. Der bør udbetales erstatning med kr. 367.000."

Selskabet har i brev af 11/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal vi præcisere, at skønserklæringen ikke er indhentet i ejerskifteforsikringens kontekst, men i forbindelse med klagers/rekvirentens krav overfor sælger af ejendommen.

Vi har som procestilvarslet ikke været part i selve skønsforretningen, men såvel vores advokat som taksator 2 var til stede ved synet. Vi fik lejlighed til at stille spørgsmål ved det supplerende skøn.

Hverken skønserklæringen eller den supplerede skønserklæring giver os anledning til at ændre vurdering og vi fastholder i det hele, at der ikke er afdækket skade i ejerskifteforsikringens forstand, fraset den meddelte dækning til lokal fugtforekomst, jf. høringssvar 1 (side 3 øverst) samt bilag 6.

Vi bemærker, at det fortsat er vores opfattelse, at det ikke er verificeret om der faktisk er udført dræn under kældergulv. Skønsmanden anfører også, at hans oplysninger om dræn beror på hvad der er oplyst ved skønsforretningen (jf. skønserklæringens svar på spørgsmål 2), og således ikke ved skønsmandens egen undersøgelse/eget syn. Der er ikke udført graveprøver eller andet.

Vores bemærkninger til skønserklæringen (klager og sælger imellem)

Ad Spørgsmål 1

Skønsmanden fastslår, at der bag forsatsvægge kan konstateres fugt og anfører om årsag: *'Årsagen er en kombination af opstigende grundfugt og det forhold at væggene ligger under terræn'*

Vi må herefter fastslå, at der ikke er afdækket skade i ejerskifteforsikringens forstand, men derimod naturlige og forventelige forhold for en bygning med en kælder af denne alder og karakter.

Klageres advokats indlæg af 14/2 2025 henvises særligt til skønsmandens svar i den supplerende skønserklæring i spørgsmål SS 1 (bilag 9). Spørgsmålet er afladet af spørgsmål 2 i skønserklæringen:

Spørgsmål 2:

Der spørges: 'Skønsmanden bedes endvidere oplyse, hvorvidt der efter skønsmandens opfattelse er tale om forhold, der bør udbedres. I givet fald bedes skønsmanden angive udbedringsmetode samt omkostningerne til afhjælpning af årsagen til den konstaterede misfarvning/fugt samt udbedring af følgeskader inkl. alle omkostninger. Omkostningerne bedes anslået pr. d.d. og pr. den 1. maj 2021.' (vores understregning).

Skønsmanden svarer på spørgsmål 2:

Ja helt klart, forholdene skal udbedres da kælderen anvendes til ophold m.v. I henhold til oplysninger der blev givet på skønssforretningen, ligger der under kældergulvet de på kældertegningen angivne dræn, se bilag SB1 side 1 (markeret med gult). Husejer har midlertidigt etableret det i bilag SB1 side 6 angivne pumpeanlæg for at bortpumpe vandet fra den lille/tidligere sump der forefindes i kældergulvet i teknikrummet.

Med de oplysninger, skal drænsystemet bringes i korrekt funktion. Der skal således etableres en permanent pumpebrønd som erstatter den nuværende samlesump, og som igen afvander selv drænsystemet under kældergulvene. Ud over dette skal de nuværende organiske forsatsvægge fjernes, og bag disse skal der skimmelafrenses. Hvis man ønsker kælderen isoleret, skal dette gøres med de korrekte materialer. Omkring huset skal terrænet reguleres så det har fald bort fra bygningen.

Kælderen er ikke godkendt til beboelse, hvorfor ejerskifteforsikringen under alle omstændigheder ikke omfatter en ændring eller udbedring af kælderen alene med det formål, at der kan ske ophold i kælderen, og slet ikke når der er tale om naturlige og forventelige fugtforhold. Ejerskifteforsikringen kan heller ikke dækket udgift, som har til formål at fugtsikre/-forbygge fremtidige fugtpåvirkninger i kælderen.

Vi bemærker igen, at det mulige drænsystem under gulv ikke er besigtiget, og der ikke er afdækket fejl, mangler eller skade ved dette. Der forligger således ikke oplysning eller anden begrundet antagelse om hvorvidt dræn under kældergulv faktisk skulle være uvirksomt.

Blot for god ordens skyld præciserer, at dræn, som monteres under kældergulv, har til formål at dræne i forhold til gulv og ikke kældervægge. Fugt ved eller fra kældervægge drænes derimod ved omfangsdræn, som monteres på ydersiden af fundament, jf. almindelige og kendt byggeskik.

Vi vedlægger taksator 2 bemærkninger til skønserklæringen samt chat (bilag B og C).

Skønsmandens svar beror således alene på antagelse, som ikke er underbygget og som ikke kan tjene som dokumentation for faktiske dækningsberettigende forhold i relation til ejerskifteforsikringens dækning.

Advokaten gør gældende, at skønsmandens supplerende svar på uddybende spørgsmål til ovennævnte svar: *'Med de oplysninger skal drænsystemet bringes i korrekt funktion'* SS 1, punkt 4 i den supplerende skønsforretning skulle være udtryk for dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

Skønsmanden svarer:

'Fugten i væggen vurderes primært, at pumpebrønden eller drænsystemet i en længere periode ikke har fungeret og at vandet ikke er blevet ledt bort (i den tidligere ejers ejertid). Ud over dette kan man mange steder se at grundvandsstanden er stigende i disse år, dette stiller større krav til aktiv afvanding hvis kældre fortsat skal holdes tørre.'

Der er ikke oplysninger i sagen, som kan verificeres, at pumpebrønden eller for den sags skyld drænsystemet under kældergulv ikke skulle have været virksomt, hverken i sælger eller klagers ejertid.

Sælger oplyser derimod, at grundvandspumpen ikke har været i brug i tilstandsrapporten (sælgeroplysninger punkt 8.5, side 17).

Hertil har klager under sagen oplyst (bilag 6, den 4/4 2023):

'Samtidig er oplysningen fra sælger om at 'de aldrig har brugt grundvandspumpen' objektivt forkert. Grundvandspumpen har, i den periode sælger har boet i ejendommen, været styret af en automatik (Pressostat), og vi har målt at den efter regnskyl pumper ca. 20-40 liter bort i døgnet. Informationen fra sælger er som minimum stærkt vildledende -- kan man sige at man aldrig har brugt en grundvandspumpe, der i 20 år har kørt automatisk efter al regnvej? Vi har jo lagt til grund at ejendommen ikke havde behov for dræn, men det er jo helt forkert. Ejendommen ligger i et tidligere moseområde, og er sikret imod fugt allerede ved opførsel.'

Såvel vores advokat og taksator 2 oplyser, at klager under skønsforretningen desuden bekræftede, at pumpebrønden var virksom ved overtagelsen (bilag D).

Samlet må vi fastholde, at der heller ikke med de to skønserklæringer er afdækket dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, men der er alene afdækket naturlige og forventelige fugtforhold, vi henviser i det hele til taksator 2 bemærkninger til skønserklæringen (bilag B).

For udbedringsomkostninger i svar til spørgsmål SS 4 er der i det hele tale om omkostninger, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, hverken for rydning af løsøre, nedtagning af lovligt monteret forsatsvægge, skimmelsanering eller optimering ved nye forsatsvægge med malerbehandling/rengøring.

Pumpebrønd med el arbejde samt ændring af terræn udenfor bygninger er ligeledes undtaget fra dækning.

Det forhold, at der ikke er konstateret nogen form for skade på dræn under gulv, er dette forhold heller ikke dækningsberettigende.

Ankenævnet for Forsikring

9.

101253

Afdækker klager forhold ved kældergulvet med underliggende dræn, som kunne være udtryk for dækningsberettigende forhold, foretager vi gerne besigtigelse med henblik på nærmere vurdering i ejerskifteforsikringens kontekst."

Klagerens advokat har i brev af 19/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet har været procestilvarslet under skønssforretningen. Skønserklæringen kan således uden videre lægges til grund ved en afgørelse af spørgsmålet om, hvorvidt der er forsikringsdækning eller ej.

Skønsmanden har i besvarelsen af skønserklæringens (bilag 9) spørgsmål 1, punkt 4, angivet, at fugten i væggen vurderes at skyldes, at pumpebrønden eller drænsystemet i en længere periode ikke har fungeret, og at vandet ikke er blevet ledt bort.

Den pågældende pumpe er placeret i huset. Det må ligeledes lægges til grund, at drænet er placeret som en del af bygningen.

Der er således tale om udbedring af den aktuelle skade samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver en nærliggende risiko for skader på forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Det er således åbenbart, at der er tale om konstateret fugtskade, og årsagen dertil bør udbedres.

Der er ligeledes tale om en dækningsberettiget skade, idet der er tale om skader, som skyldes selve ejendommen.

Omkostningerne ved udbedring af de umiddelbare forhold er ligeledes angivet i skønssrapporten.

Det er således klart, at forsikringsselskabet må tilpligtes at udbetale erstatning svarende til de anslåede omkostninger, som er opgjort til kr. 750.000,00 med tillæg af sædvanlige renter.

Subsidiært er det klagers opfattelse, at forsikringsselskabet bør tilpligtes at udbetale erstatning med et mindre beløb i det omfang, at Ankenævnet måtte finde, at enkelte af de påtalte forhold ikke er erstatningsberettigede skader.

I relation til forsikringsselskabets oplysning om, hvorvidt kælderen er godkendt til beboelse eller ej, så er dette spørgsmål ikke afgørende for, hvorvidt der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det at tage ophold i en kælder er ikke det samme, som at benytte kælderen til beboelse. En kælder, som ikke er godkendt til beboelse, bruges naturligvis til lejlighedsvis ophold.

Det er i øvrigt bemærket, at forsikringsselskabet anfører, at hvis klager afdækker 'forhold ved kældergulvet med underliggende dræn, som kunne være udtryk for dækningsberettigende forhold', foretager forsikringsselskabet gerne en nærmere vurdering i ejerskifteforsikringens kontekst.

Jeg vil rette henvendelse til forsikringsselskabet med henblik på en nærmere drøftelse af, hvad der foreligger i relation til de nævnte bemærkninger."

Klagerens advokat har i brev af 6/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet bemærker, at det ikke er verificeret, at der faktisk er udført dræn under kældergulvet.

Der fremlægges som bilag 11 mail af 4/6 2025 fra klager til undertegnede, som viser tegning af kælderen og fundament til stueplan, hentet fra weblager.dk.

Det bemærkes, at dokumentet også var en del af salgsmaterialet ved klagers køb af ejendommen, under navnet 'Byggesag nr. 3 – Beboelse.pdf', der blev udleveret. Den pågældende tegning optræder på side 43 i det udleverede dokument (bilag 12).

Materialet har tillige været stillet til rådighed for skønsmanden.

Samme tegning med dræn er markeret med gul fremhævnning. Klagenævnet bør bemærke, at den eksisterende brønd indvendigt i huset er tilføjet i fyrrummet.

Klager har tilføjet det på tegningen og oplyser samtidig, at brønden fandtes, da klager flyttede ind, og han mener, at den har været der siden huset blev bygget. Der er ikke tegn på at gulv har været brudt op eller lignende.

Den nederste tegning viser – som det fremgår af mailen – nærmere forklaring indsat af klager.

Den faktiske installation, som er tilføjet tegningen, er en indvendig dræn-brønd samt tilledning til denne.

Det er således vigtigt at notere sig, at der er to afløb fra drænet.

Herudover indeholder mailen fotos taget af eller i den udvendige dræn-brønd ved inspektion med kamera den 22/2 2023.

Der er således ikke tale om naturlige og forventelige forhold for en bygning med en kælder af denne alder og karakter.

Der er tale om udbedring af skader og forhold, som skyldes indvendige dræn og installationer.

Der er ej heller tale om, at kælderen ønskes udbedret alene med det forhold, at kælderen skal bruges til beboelse.

Kælderen skal efter skønsmandens opfattelse udbedres, således at kælderen kan bruges til ophold. Ophold og beboelse er naturligvis ikke det samme. En kælder skal således kunne benyttes til ophold. Ligeledes er det klagers opfattelse, at drænene er helt naturligt etableret med det ene formål at dræne for fugt.

Det gælder naturligvis i relation til hele bygningen, dvs. både gulv og kældervægge og ikke alene som angivet af forsikringsselskabet.

Det fastholdes således, at der er tale om en dækningsberettiget skade."

Selskabet har i brev af 9/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at vi ikke kan se, at vi mellem de to indlæg har fået henvendelse fra advokaten, om end vores tilgang til det anmeldte også er uændret.

Ad klagers advokats indlæg af 19/5 2025

Procestilvarsling:

Det forhold, at vi har været procestilvarslet i sagen medfører ikke i sig selv, at skønserklæringens spørgsmål afspejler forholdene i ejerskifteforsikringens kontekst eller at svar for den sags skyld afspejler ejerskifteforsikringens dækning.

Procestilvarsling medfører ikke partstatus, og da vi har heller ikke haft lejlighed til at stille spørgsmål under hvilke vi heller ikke har opnået ved ad citation.

Vi må således afvises, at skønserklæringens spørgsmål og svar uden videre kan danne grundlag for en vurdering i ejerskifteforsikringens kontekst.

Vores synspunkt understøttes at det faktum, at skønserklæringen ikke indeholder spørgsmål som referer til ejerskifteforsikringens dækning, ligesom spørgsmål formuleres i forhold til skønsmændens egen opfattelse. Ex. skønserklæringen fra synet den 4/6 2024, spørgsmål 2 med svar, hvor der spørges til skønsmændens egen opfattelse i forhold om der skal ske udbedring af forhold i kælder, hvilket skønsmændene bekræfter, og begrundes med, at '... da kælderen anvendes til ophold ...'.

På samme måde er skønsmændens svar på spørgsmål SS 1 i den supplerende skønserklæring, hvor skønsmændens svar i punkt 2-5 alene beror på skønsmændens egen opfattelse af forholdene og ikke faktuelle oplysninger eller undersøgelser.

Berigtigelse: Vi anfører i høringssvar 2 af 11/4 2025 (side 1, 3. afsnit): 'Vi har som procestilvarslet ikke været part i selve skønssagen, men såvel vores advokat som taksator 2 var til stede ved synet. Vi fik lejlighed til at stille spørgsmål ved det supplerende skøn.'

Dette er ikke korrekt, vi fik ikke lejlighed til at stille spørgsmål, og den rette sætning, er derfor:

'Vi har som procestilvarslet ikke været part i selve skønssagen, men såvel vores advokat som taksator 2 var til stede ved synet. Vi fik heller ikke lejlighed til at stille spørgsmål ved det supplerende skøn.'

Vi må derfor fastholde, at hverken skønssagen eller den supplerende skønserklæring kan danne grundlag for en vurdering i ejerskifteforsikringens kontekst.

Supplerende skønserklæring, spørgsmål SS 1, punkt 4 med svar:

Spørgsmålet er igen formuleret ud fra skønsmændens egen opfattelse. På samme måde svarer skønsmændene ligeledes ud fra egen opfattelse, at fugten i væggen at pumpebrønd og drønsyste-

met i en længere periode ikke har fungeret og at vandet ikke er blevet ledt bort ('i den tidligere ejers tid'), hertil også de øget vandpåvirkninger vi ser i disse år.

Skønsmanden begrundet eller godtgør ikke sit synspunkt, som i øvrigt alene beror på skønsmandens visuelle indtryk. Skønsmanden inddrager ikke oplysningen fra klager om, at de faktisk konstaterede at pumpebrønden var virksom efter overtagelsen, da klager kunne konstatere, at pumpebrønden faktisk havde pumpet vand væk.

Samlet må vi derfor fastholde, at der med skønserklæringerne ikke er afdækket dækningsberettigende skade i forhold den tegnede ejerskifteforsikring, fraset det allerede anerkendt.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom at skønsmandens opgørelse af udbedringsomkostninger ikke afspejler ejerskifteforsikringens dækning.

Kælder godkendt til beboelse eller ej

Forholdet har betydning for hvilke forventninger man som køber og ejer af ejendommen kan have til kælderens konstruktioner, herunder om kælder er egnet til beboelse, egentligt ophold.

Ved dækningsberettigende skade har forholdet også betydning for den udbedring ejerskifteforsikringen kan tilbyde at dække.

Ad klagers advokats indlæg af 6/6 2025

Dræn

Erfaringsvis skal vi bemærke, at det forhold, at dræn er indtegnet på bygningstegning fra 19/4 1966 (bilag 11 og 12) er ikke udtryk for, at drænløsningen faktisk er udført.

Løsningen var ikke sædvanlig i 1966/1967.

Etableringen af pumpebrønd synes at understøttet betragtningen.

Vi fastholder at dette ikke er dokumenteret og heller ikke afdækket ved den gennemførte skønssforretning.

Beboelse/ophold

Det er muligt, at skønsmanden er af den opfattelse, at kælderen skal optimeres med henblik på ophold.

Skønsmandens subjektive opfattelse af kælderens anvendelse er uden relation til ejerskifteforsikringens dækning.

Ejerskifteforsikringen dækker bygningen, herunder kælderen, som den er op- og udført. Konkret er kælderen ikke godkendt til beboelse, hermed heller ikke ophold som kræver fugtsikrende tiltag, altså ophold af længere varighed.

De tiltag, som skønserklæringen anviser svarer til krav, som man fra byggemyndighedernes side ville stille til en kælder, som skal godkendes til beboelse.

Ankenævnet for Forsikring

13.

101253

Vi bemærker, at i 1960'erne blev kældre primært brugt til opbevaring, vaskerum og fyrrum. Blev en kælder benyttet til beboelse, var kælderen godkendt hertil."

Klagerens advokat har i brev af 1/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har ikke yderligere bemærkninger, hvorfor sagen kan optages til afgørelse i relation til, hvorvidt der rent faktisk er et dræn. Jeg henviser til bilag 11 (min klients mail af 4/6 2025 til mig), hvor der både er henvist til tegninger fra weblager.dk samt at drænafløbet er konstateret (se fotos).

Jeg fastholder således, at der skal være dækning under den tegnede ejerskifteforsikring.

Der fastholdes således en påstand om, at selskabet tilpligtes at anerkende, at der er dækning under ejerskifteforsikringen.

Derudover nedlægges der påstand om, at der skal udbetales erstatning med et beløb, som minimum udgør udbedringsomkostningerne, jf. skønsmandens skønsrapport.

Omkostningerne er af skønsmanden opgjort i skønsmandens svar på spørgsmål SS 4 til kr. 367.000."

Klagerens advokat har i mail af 7/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremlagte bilag F giver ikke anledning til yderligere bemærkninger, udover at taksators oplysninger naturligvis ikke kan lægges til grund ved sagens afgørelse. Det er således ikke korrekt, at pumpen virkede ved overtagelsen. Som det netop fremgår af sagen, har min klient måttet foretage udbedring af grundvandspumpen. Jeg har bedt min klient sende dokumentation for, at grundvandspumpen er blevet udbedret. Min klient vil hurtigst muligt eftersende materialet, hvorefter sagen vil være klar til afgørelse."

Selskabet har i brev af 24/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det bemærkes kort at naturligvis kan vores ingeniørtaksators bemærkninger og vurderinger tages til indtægt i behandlingen og vurderingen af forholdet i ejerskifteforsikringens kontekst.

Vi gør i den forbindelse igen opmærksom på, at skønserklæringen er indhentet i sag mod sælger af ejendommen, hvorefter skønserklæringen mm. ikke belyser forholdene i ejerskifteforsikringen kontekst. Ejerskifteforsikringen kunne være inddraget, men dette blev tilsyneladende fravalgt.

For så vidt angår dykpumpen henviser vi i det hele til det tidligere anførte, herunder vores høringsvar 2, side 3.

Vi afventer herefter regning for udskiftning af pumpen for mulige bemærkninger. Herefter er det vores opfattelse, at sagen bør kunne afgøres."

Klagerens advokat har i mail af 14/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg henviser til tidligere indlæg og spørgsmål om de faktuelle forhold. Min klient har opsamlende anført bemærkninger, som fremgår af mail fra [klageren] (bilag 13), blot for at der ikke skal være tvivl om alle nuancer. I relation til spørgsmålet om, hvorvidt forsikringsselskabet er bundet af den indhentede syns- og skønserklæring, gør jeg blot opmærksom på, at forsikringsselskabet har været en del af skønsforretningen. Repræsentanter for forsikringsselskabet deltog ved skønsforretningen. Der har således ikke været anledning til at inddrage forsikringsselskabet under retssagen, idet der jo netop verserer en sag for Ankenævnet. Forsikringsselskabet har således været en del af skønsforretningen. Efter min opfattelse kan sagen herefter afgøres. Ovenstående bør ikke give anledning til yderligere bemærkninger, idet der alene er tale om faktiske forhold observeret af min klient."

Selskabet har i brev af 9/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Først skal vi præcisere, vi har alene været procesunderrettet i sagen mod sælger af ejendommen. Vi bemærker, at som procesunderrettet opnår vi ikke partsstatus, hvorfor vi heller ikke har haft lejlighed til at stille spørgsmål til skønsmanden.

Vi skal i øvrigt opfordre advokaten til at oplyse og fremlægge afgørelsen for sagen mod sælger, da vi forstår, at det er samme krav, som er rejst.

For klagers bemærkninger (bilag 13) kan vi konstatere, at pumpen faktisk virker og er i funktion på tidspunktet for overtagelsen og frem.

Fra dette er vi uforstående overfor klagers oplysninger, herunder de omtalte fugtforhold ikke mindst i forhold til indeklimaet. Disse forhold er ikke nævnt under skadesagen som verserede på dette tidspunkt, heller ikke ved netværkshåndværkers besigtigelse i slutningen af september 2021 eller ved taksator 1 besigtigelse ultimo oktober 2021. Taksator 1 vurdering/afgørelse vedlægges som bilag G.

Samlet er vi efterladt med det indtryk, at klagers bemærkninger har karakter af efterrationaliseringer nu 4½ år efter anmeldelsen.

De fremlagte regninger indeholder heller ikke oplysninger, som i sig selv kan understøtte klagers anbringende."

Klagerens advokat har i brev af 19/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Under henvisning til selskabets indlæg af 9/12 2025 skal jeg på vegne af min klient påpege nogle modsætninger:

Selskabet anfører: 'For klagers bemærkninger (bilag 13) kan vi konstatere, at pumpen faktisk virker og er i funktion på tidspunktet for overtagelsen og frem.'

Det er forsat min klients opfattelse, at en pumpe kan være 'delvis defekt'. F.eks. kan man forestille sig en utæthed i slangen, der gør, at der suges med formindsket kraft. I en periode med mindre regn vil det ikke være problematisk. Slid kan manifestere sig på mange måder. Hvis pumpeanlæggets designede kapacitet f.eks. var 4 m³ i døgnet, synes det ikke urimeligt at den på grund af slid, utætheder, fejl i pressostat m.v. efter måske 40 år kan have haft en reduceret effekt på f.eks. 500

liter i døgnet, hvilket ville være tilstrækkeligt i perioder og utilstrækkeligt i andre. Eller måske endda 0 liter i døgnet i perioder og tilstrækkeligt i andre. Hvis varmelegemet i en vaskemaskine kalker til, kan man opleve, at det tager længere og længere tid at vaske tøjet. Virker maskinen i den periode? Hvis det tager 20 % længere tid end normalt at vaske en vask, men man ikke opdager det, fordi man er på arbejde eller sover, mens maskinen kører, virker den så?

Selskabet har intet belæg for at sige, at pumpen virkede, eller ikke virkede, da klager flyttede ind. Men den virkede helt sikkert ikke tilstrækkeligt i november/december 2021.

Selskabet anfører endvidere: 'Frasat dette er vi uforstående overfor klagers oplysninger, herunder de omtalte fugtforhold ikke mindst i forhold til indeklimaet. Disse forhold er ikke nævnt under skadesagen som verserede på dette tidspunkt, heller ikke ved netværkshåndværkers besigtigelse i slutningen af september 2021 eller ved taksator 1 besigtigelse ultimo oktober 2021. Taksator 1 vurdering/afgørelse vedlægges som bilag G.'

Klager har tidligere anført: 'Ca. medio november [2021] går gasfyret i stykker (skal genstartes mange gange i døgnet), og vurderes umuligt at reparere. Det bliver skiftet ultimo november. I perioden, hvor gasfyret ikke fungerer 100 %, lufter vi ud 6 gange i døgnet af 10 minutter med gennemtræk i hele huset. Alligevel ligger fugtighed konstant i den høje ende af 70 % og der er konstant vand på indersiden af vinduer.'

Klager har ligeledes tidligere anført: 'En uge efter installation bliver fyret 'justeret' (primo december). I forbindelse med denne justering påpeger gasmand (ved et tilfælde) at vi måske skulle checke vores 'pressostat'. Vi kigger i brønden, og opdager at vandet står ca. 10-15 cm under gulvniveau.'

Klager har således ikke diskuteret disse problemer med håndværkere i september og oktober. Klager var ikke klar over problemet førend i november, reelt først efter fyret blev skiftet (december).

Det er korrekt, at klager efterfølgende, med den viden klager har i dag, kobler det sammen med, at det tog lang tid at tørre væggene i august, og at der var højere fugtighed efter indflytning i september, end klager var vant til, men på det tidspunkt (august/september) troede klager, at det var 'et vilkår' ved huset, som klager lige var flyttet ind i, og som ligger i et område, hvor der har været mose og søer. Klager har ikke nogen erfaring med huse af denne type og har tidligere boet i et hus fra 2003, hvor der aldrig har været den her slags problemer. Klager har derfor ikke set en sammenhæng med fugtproblemer i kælderen på daværende tidspunkt, i september/oktober.

Klager var dårligt klar over, at der er en pumpe, der konstant stod og pumpede huset tørt. Det bemærkes i denne forbindelse, at sælger oplyste, at 'der er en grundvandspumpe, vi aldrig har brugt'.

Det var først, da en VVS-mand (i december) pegede på brønden, hvor der stod vand til lige under gulvniveau, at det gik op for klager, at der var en pumpe. Da klager i januar konstaterede, at der var en 'normal' (faktisk relativ lav) fugtighed, blev klager opmærksom på, at der formentlig var en sammenhæng til fugtproblemerne i august/september. Det bemærkes tillige, at klager ikke haft nogen fugtproblemer, siden pumpen blev repareret.

Det er derfor ved en efterrationalisering fra klagers side, at klager kobler begivenhederne sammen. Det kan ikke forventes, at klager skal vide, hvad der er årsagen til 'alt', så snart noget sker og vide præcist, hvad der er relevant og vigtigt i alle situationer.

Klager er fortsat af den opfattelse, at grundvandspumpen formentlig ikke har været fuldt funktionsdygtig på overtagelsestidspunktet.

Der gøres opmærksom på, at klager ikke har nævnt problemer med husets indeklima oplevet i august/september 2021 for håndværkere/taksator i september/oktober 2021, da problemerne først blev erkendt potentielt relateret til pumpe og dræn, i november/december 2021, hvor pumpens funktionsdygtighed blev konstateret utilstrækkelig.

Det bemærkes tillige, at håndværker/taksators fokus i september/oktober 2021 især var på udefra kommende vandindtrængning, via mur og fra lunke på terrasse, og at klager på det tidspunkt stadig var af den opfattelse - som oplyst af sælger - at grundvandspumpen ikke blev brugt, og at problemerne med fugt derfor ikke skulle kædes sammen med denne. Disse erkendelser er først kommet senere, også som konsekvens af syn- og skønsmandens konklusioner omkring årsagen til skaden.

Endelig påpeges det, at min klient i september 2021 havde boet under en måned i huset, og derfor stadig var delvist ubekendt med, at huset havde et drænsystem, idet sælger - som havde boet omkring 20 år i huset - havde oplyst, at han ikke var bekendt med, at huset havde et drænsystem.

For en god ordens skyld bemærkes det, at det er klagers opfattelse, at der ikke var grund til at inddrage ejerskifteforsikringen i selve udskiftningen af grundvandspumpesystemet, da pumpesystemet var så gammelt (formentlig over 40 år), at aldersafskrivning formentlig ville have medført, at en eventuel kompensation ville være mindre end selvriskoen."

Selskabet har i brev af 6/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Det er vores overordnede opfattelse, at de fremsatte synspunkter ikke er underbygget af nye oplysninger, men består i vidt omfang af hypotetiske forklaringsmodeller og efterrationaliseringer, som ikke kan lægges til grund ved vurderingen af forholdene på ejendommens overtagelsestidspunktet.

Det centrale forhold er fortsat, at der ikke er dokumenteret defekt pumpe eller dræn ved overtagelsen, og at de konstaterede fugtforhold svarer til almindelige og forventelige forhold ved en kælder opført i 1967 med indvendige forsatsvægge.

Ad Pumpens funktion på overtagelsestidspunktet

Advokaten anfører, at pumpen 'kan have været delvist defekt'. Dette er et rent hypotetisk scenarie, som ikke støttes af sagens faktiske oplysninger. Vi henviser til, at klageren selv har bekræftet, at pumpen var i funktion ved overtagelsen, herunder også ved skønsforretningen, hvor klager oplyste, at pumpen kørte. Dette fremgår af både taksator 2's notater og høringssvar 6, hvor klager beskriver i eget indlæg (bilag 13), at de kunne høre pumpen køre i sommeren 2021 – altså kort efter overtagelsen, ligesom klager ikke anmelder defekt som defekt, før de selv udskiftede den i december 2021.

Vi fastholder, at taksator 2 anfører i sine tekniske bemærkninger, at der ikke findes dokumentation for defekt pumpe ved overtagelsen, og at klagers egne oplysninger taler for normal funktion.

På den baggrund er det vores klare vurdering, at pumpen var funktionsdygtig ved overtagelsen. Advokatens hypotetiske scenarier om 'delvis defekt' pumpe uden teknisk grundlag kan ikke indgå i vurderingen.

Ad Drænets funktion og skønserklæringens betydning

Advokaten gør gældende, at skønssrapporten dokumenterer et defekt drænsystem. Dette kan vi ikke tiltræde, idet:

- Skønsmanden har ikke foretaget nogen undersøgelse af drænet, men har alene baseret sig på klagers egne oplysninger.
- Der er heller ingen dokumentation for funktionssvigt eller konstruktionsfejl ved drænet.
- Skønserklæringen er udarbejdet til brug i klagers sag mod sælger – ikke i ejerskifteforsikringskontekst, hvor vi igen bemærker, at vi alene var procesunderrettet, ikke part. Vi havde ingen mulighed for at stille spørgsmål. Skønssrapporten kan derfor ikke lægges uprøvet til grund ved vurderingen af forhold under ejerskifteforsikringens dækning.

Det er fortsat vores tekniske vurdering, at der ikke foreligger oplysninger, som sandsynliggør et defekt dræn ved overtagelsen.

Ad Fugtforhold og klagers oplysninger efterfølgende

Advokaten henviser til fugtproblemer og høje luftfugtigheder i august-november 2021. Disse oplysninger kan ikke tillægges betydning for vurderingen af forholdene ved overtagelsen:

- Klagers fugtoplevelser blev ikke nævnt ved hverken håndværkerbesigtigelsen i september 2021 eller taksators besigtigelse i oktober 2021.
- Der foreligger ingen samtidige målinger eller datagrundlag, som dokumenterer unormale forhold på dette tidspunkt.
- Kælderen er opført i 1967 uden fugtsikring og med indvendig forsatsvæg – og herved må en fugtpåvirkning anses for almindelig og forventelig, hvilket begge taksatorer har fastslået. Hertil også fugtpåvirkning for det udvendige skadeforhold (bilag G).

At klager efterfølgende – med baggrund i ny viden – sammenkæder forholdene, er ubestridt eftertænkning, som ikke ændrer vurderingen.

Ad Skadens omfang

Det eneste dokumenterede skadeforhold er:

- En lokal opfugtning svarende til 1-2 m² bag forsatsvæggen i ét hjørne.
- Dette er konstateret af taksator 1 og tiltrådt af taksator 2.
- Udbedringsomkostningen er under selvrisiko/bagatelgrænse.

Der er ikke konstateret skade i ejerskifteforsikrings forstand andre steder i kælderen.

Skønsmandens anbefalinger om gennemgribende renovering (pumpebrønd, Multipor, terrænregulering m.v.) vedrører forbedringer og totaloptimering samt nutidssvarende opdatering, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Sammenfattende fastholder vi i det hele på baggrund af sagens samlede materiale:

Ankenævnet for Forsikring

18.

101253

- Der er ingen dokumentation for, at pumpen eller drænet var defekt ved overtagelsen.
- De fugtforhold, der er konstateret, er almindelige og forventelige ved en kælder af denne type og alder.
- Den faktisk dokumenterede skade er lokal og under bagatelgrænsen.
- Advokatens seneste indlæg indeholder ingen nye faktiske oplysninger, som ændrer den tekniske eller forsikringsretlige vurdering.

Taksator 2 bemærkninger til advokatens indlæg vedlægges som bilag H.

Der er således fortsat ikke grundlag for dækning under ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. I byggeskaderapport af 17/6 2021 har klageren bl.a. anført:

"På hvilken bygningsdel er skaden placeret? Kældre/krybekældre/terrændæk
Skadetyper for kældre/krybekældre/terrændæk Fugt på forsatsvægge og/eller bag forsatsvægge

Fortæl os lidt mere om skaden. Beskriv skaden med egne ord?

Efter vi overtog huset ultimo april 2021, konstaterede vi at der var en misfarvning i et hjørne i et kælderrum (oprindeligt gildestue) på en forsatsvæg (der så vidt vi ved, er opført i forbindelse med husets bygning). Vi kontaktede sælger for at høre om det var noget nyt eller gammelt (det fremgår ikke af tilstandsrapporten). Han skrev tilbage at det var en gammel skade, så vi var ikke så urolige. Men, i går fik jeg en håndværker til at kigge på det, og han målte fugtniveauer i forsatsvæggen til over 20 %. Han anbefalede at vi skar et lille hul og kiggede ind. Bag det lille hul var fugten over 40 %. Han anbefalede et større hul, som han skar med en stiksav og da han fjernede isoleringen, var ydermuren tydeligt våd/meget fugtig. Jeg tænker at det ikke er godt, fordi det kan give større fugtskader i forsatsvæggen som evt. kan udvikle sig til skimmelsvamp, eller lignende.

Hvordan opdagede du skaden? Ved almindelig brug af ejendommen

Præciser anmeldelsen ved at vælge placering af det anmeldte forhold (verdenshjørne) Syd

Angiv den pågældende bygningdels alder 45-50 år

Angiv pris for udbedring af det anmeldte forhold Ved ikke

Har du tegnet husforsikring i Gjensidige Forsikring? Nej

...

Er skaden allerede anmeldt til din husforsikring i andet selskab? Nej"

Af kommunikationsoversigt af 17/6 2021 fremgår bl.a.:

"[Klageren] (Forsikringstager) 17/6 2021

Hej, Jeg er usikker på hvilken håndværker, der er mest relevant for min skade. Den tømrer jeg havde til at tjekke tingene i går, sagde en murer. Er det også jeres vurdering? Er der murere i [bynavn] i samarbejder med? ...

[navn] (Skadebehandler) 18/6 2021

(...) Hej [klageren], Tak for din anmeldelse.

Vi beder dig sende følgende materiale til os, hvis du ikke allerede har gjort dette:

- En kort beskrivelse af skaden med dine egne ord.

- Kopi af underskrevet købsaftale (Har du dem ikke selv i elektronisk form, har din ejendomsmægler sandsynligvis).
 - Salgsopstilling/sagspræsentation med billeder (Har du dem ikke selv i elektronisk form, har din ejendomsmægler sandsynligvis)
 - Et par digitale billeder af skaden og eventuelle følgeskader (gerne tæt på og på afstand).
 - En plantegning, hvor det er markeret, hvor skaden er placeret.
 - Oplysning om, hvor du har din Husforsikring samt policenummer.
 - Har du allerede et tilbud på udbedring af skaden, bedes du også uploade dette
- ... Når vi har modtaget materialet, vurderer vi om du skal have besøg af en håndværker.

Vigtigt: Vær opmærksom på, at du ikke må udbedre skaden uden vores samtykke.

...

[Klageren] (Forsikringstager) 18/6 2021

Jeg glemte i øvrigt at tilføje at huset er bygget med varme og mekanisk ventilation 'overalt', inklusiv hele kælderen (på nær saunaen, der nok har været tænkt til at kunne varme sig selv op, samt det tilhørende badeværelse, der naturligvis har ventilation ud af huset). Huset er oprindeligt arkitekttegnet, og bygherre var ingeniør (i øvrigt ved ...).

...

[navn] (Skadebehandler) 23/6 2021

...

Jeg vil gøre dig opmærksom på, at følgende forhold fremgår af tilstandsrapportens OPMÆRK-SOMHEDSPUNKTER for Kælder, vægge: Kælder, vægge. På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte), og pudsen kan være lidt løs. Det sker, når grundfugt trænger ind i kælderydervæggen eller op i gulvet og skillevægge. Kældervægge og kældergulve kan i sommerperioden blive fugtige på overfladen på grund af sommerkondens. Dette sker, når den varme fugtige sommerluft rammer den kolde kældervæg. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummet kan medføre 'kælderlugt'.

Af din beskrivelse udleder jeg, at der muligvis er tale om ovenstående forhold. Jeg vil understrege at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 19a. Hvis du mener, at vi på trods af ovenstående bør dække forholdet, vil jeg minde dig om, at det er dig, som kunde, der skal sandsynliggøre, at der er tale om en skade, som ejerskifteforsikringen kan dække, jf. punkt 3.3 i forsikringsbetingelserne. Dette kan du eksempelvis gøre ved at forklare os, hvorfor du ikke mener, at der er sammenhæng mellem, det anførte i tilstandsrapporten og dit anmeldte forhold.

...

[Klageren] (Forsikringstager) 06/9 2021

Du skriver: 'Jeg vil gøre dig opmærksom på, at følgende forhold fremgår af tilstandsrapportens OPMÆRK-SOMHEDSPUNKTER for Kælder, vægge: Kælder, vægge. På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte), og pudsen kan være lidt løs. Det sker, når grundfugt trænger ind i kælderydervæggen eller op i gulvet og skillevægge. Kældervægge og kældergulve kan i sommerperioden blive fugtige på overfladen på grund af sommerkondens. Dette sker, når den varme fugtige sommerluft rammer den kolde kældervæg. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummet kan medføre 'kælderlugt'. Af din beskrivelse udleder jeg, at der muligvis er tale om ovenstående forhold.'

Imidlertid indledes det afsnit du citerer, således:

'OM OPMÆRK-SOMHEDSPUNKTER

Hustypebeskrivelsen indeholder en række konkrete opmærksomhedspunkter, der relaterer sig til beliggenheden og materialerne i huset i denne tilstandsrapport. Opmærksomhedspunkterne tager højde for eventuelle ændringer som følge af til- eller ombygninger. Du skal være opmærksom på, at det er standardiserede beskrivelser, der er dannet ud fra materialeoversigten sidst i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.'

Jeg fremhæver: 'Opmærksomhedspunkter har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen'. Det ville også være ret absurd, om vi som ikke kyndige, skulle være ansvarligt for et ikke konstateret opmærksomhedspunkt, når nu der rent faktisk er en byggesagkyndig, der laver tilstandsrapporten.

Din citering synes således fuldkommen ligegyldigt i forhold til vores krav. Vi fastholder at tilstandsrapporten ikke indeholder noget konkret om den fugtskade, som vi kunne konstatere kort efter overtagelse.

Vi fastholder derfor vores krav.

I øvrigt er jeg bekymret over, at I ikke har sendt en taksator eller lignende ud, for at inspicere skaden. Dels er vi bekymret over om skaden forværres, dels tør vi naturligvis ikke gå i gang med udbedring, idet det ville forringe vores muligheder for at I kunne konstatere skaden.

Det undrer mig, såfremt I vil fastholde en afvisning, uden inspektion af skaden.

...

[Navn] Intern taksator 10/9 2021

FT ønsker besigtigelse af forsats væg med fugt i kælder.

Vi ønsker vurdering på: Om det er en almindelig konstruktions opbygning af kældervæg i 1967 uden fugt sikring. Eventuelle fysiske skader som opfylder skadesbegrebet i forhold til ejerskiftebetinger.

[Navn] Intern taksator 10/9 2021

Vi har bedt en samarbejdende håndværker om at se på forholdet. Værd at vide: Håndværkerens opgave er at se på forholdet, afklare omfanget og udarbejde en rapport til os. Når vi har modtaget rapporten fra håndværkeren, vender vi retur til dig. Vi betaler for besigtigelsen. Du bliver kontak-
tet i løbet af 2 hverdage. Vi gør opmærksom på, at håndværkeren ikke er ansat i Gjensidige Forsikring, og derfor kan han ikke svare på, om forholdet er dækket af forsikringen.

[Navn] (Skadebehandler) 28/9 2021

Til venlig orientering har vi netop modtaget en rapport efter vores samarbejdende håndværkers besigtigelse af det anmeldte forhold. Rapporten ligger nu på vores behandlingsliste sammen med de øvrige rapporter, vi dagligt modtager. Du kan forvente en behandlingstid på op til 10-15 hverdage. Vi bestræber os på at nå til din sag hurtigst muligt.

[Navn] (Skadebehandler) 07/10 2021

Vi har bedt en ekstern taksator om at se på forholdet. Værd at vide: Taksatorens opgave er at se på forholdet, vurdere dækningen på forsikringen og udarbejde en rapport. Vi betaler for besigtigelsen.

[Navn] (Skadebehandler) 07/10 2021

Hej [taksator 2]

Denne sag er du rekvideret på da [taksator 1] er noget hængt op for tiden. Årsagen til du er rekvideret er følgende kendelse 78.224, som muligvis har lidt karakter som denne sag. Den byggesagkyndige skal helt sikkert forsøgs stillet til ansvar, hvis vi er i dækning. Kælderens er i F2100 med beboelse, men i BBR, står der 0 kvm godkendt til beboelse. Jeg ser frem til at høre fra dig.

...

[Taksator 2] 2/11 2021

Jeg var forbi på ejendommen den 26/10 2021, hvor vi sammen så på det anmeldte forhold – lokalt fugtramt isoleret forsatsvæg (træregler og spånplade) i kælderens sydvestlige hjørne nederst, hvor der var åbnet op ved mit besøg.

Indledningsvis skal det nævnes at ejendommen er opført i år 1967, herunder også kælderen, som ikke er godkendt til beboelse. En kælder opført efter gængs byggeskik tilbage i år 1967 kan ikke anses for værende tæt og kan tillige være opfugtet af grundfugt udefra. I tilstandsrapporten under opmærksomhedspunkterne på side 5/25 er nævnt følgende:

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

Samt

'Indvendig efterisolering af kældervægge. Kældre opført frem til cirka 1980 er normalt uisolerede. Hvis der efterfølgende er isoleret indvendigt med en forsatsvæg, er det vigtigt, at den oprindelige udvendige kældervæg er fuldstændig tør, da der ellers kan danne sig fugt mellem den 'nye' isolerede væg og den gamle kælderydervæg. Hvis der er fugtigt bag forsatsvæggen, kan der komme skimmel i konstruktionerne'

Endvidere er under materialebeskrivelsen i tilstandsrapporten nævnt, at *'kælderydervægge er isoleret og beklædt indvendigt'*

Du har derfor inden købet af ejendommen været gjort opmærksom på, at kælderen i din ejendom ikke kan forventes at være sikret mod fugt udefra. Endvidere oplyses om, at der være kondensudfordringer, hvis man har opsat forsatsvægge efter det oprindelige opførelsestidspunkt.

Jeg har været inde på ... kommunes byggesagsarkivet via hjemmesiden [web-adresse]

Der ligger en oprindelig bygningstegning dateret tilbage den 21/4 1966, som er fra opførelsestidspunktet for ejendommen, her er kælder vist med massivt støbte kældervægge – 30 cm tykke – altså uden de nuværende forsatsvægge. Senere i byggesagen – dateret marts 1976, ligger der en tilsvarende tegning, dog er der på denne tegnet en linje ind ved kælderydervæggen og med håndskrift er anført på tegningen '12 mm spånplade, dampspærre, 75 mm Rockwool'.

Ud fra ovenstående er det ikke min vurdering, at ejendommen oprindeligt er opført med de forsatsvægge vi så på sammen og er i kælderen i dag. De er kommet til senere – sandsynligvis i år 1976 eller senere. Altså kan man sige at ejendommen oprindeligt var opført helt 'gængs' tilbage i

år 1966 uden forsatsvægge, som en helt sædvanlig kælder for datiden, kun med støbte vægge i 'rå beton' og ikke tætte mod grundfugt eller fugt udefra.

Er det en skade i ejerskifteforsikringens forstand at du har overtaget kælderen med opsatte forsatsvægge på indersiden af kælderydervæggene? Ikke i udgangspunktet hvis ellers kælderen opfylder sin funktion som værende en kælder (ikke beboelse) og der ikke er dækningsberettigede skader på selve forsatsvæggen.

Man kan dog i dit tilfælde sige, at forsatsvæggen har en aktuel lokal fugtskade, da der er konstateret en lokal synlig opfugtning indvendigt i det ene hjørne, hvor der var lukket op ved mit besøg. Hvad er årsagen til den lokale opfugtning? Vi besigtigede sammen udenfor ved det udvendige hjørne. I udgangspunktet er kælderen ikke tæt. Men lige i det pågældende hjørne ses terrassebelægningen med en lunke/bagfald. Det betyder at der ved nedbør ledes mere vand til dette hjørne af ejendommen end hvis belægningen havde ligget korrekt. Det er min vurdering at belægningen bør oprettes, så vandet fremadrettet ledes væk fra hjørnet/bygningen. Udgiften til dette er dog ikke noget ejerskifteforsikringen dækker, da der er tale om forhold ved grunden udenfor selve bygningen. I samme hjørne ses stedvise revner ved sokkel og udfaldne mørtelfuger op murværket. Det vil også kunne være en bidrager til opfugtning af væghjørnet ved eksempelvis slagregn.

Under sælgers oplysninger i tilstandsrapporten spørges sælger, om 'kendskab til dræn eller grundvandspumpe'. Sælger svarer nej til kendskab omkring omfangsdræn, men svarer ja til kendskab omkring grundvandspumpe. Dog oplyser sælger omkring grundvandspumpen, at der aldrig har været brug for denne, da huset ligger ret højt. Jeg kan ikke vurdere om det har haft en indvirkning i forhold opfugtningen på hjørnet?

I forhold til det lokalt opfugtede hjørne ser jeg umiddelbart følgende, som i udgangspunktet opfylder skadebegrebet for dækning på ejerskifteforsikringen:

- Eftergang/reparation af revner ved sokkel og de udfaldne mørtelfuger på hjørnet ved terrasse.
- Indvendig udskiftning af den del af forsatsvæggen, som er dokumenteret aktuelt fugtskadet (1-2 m2 forsatsvæg) og var det på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Spørgsmålet er dog om udbedring af ovenstående kommer over selvriskoen på de 5.300 kroner? Hvis ikke er skaden alene på den baggrund afvist.

Er der aktuelle fugtskader andre steder på forsatsvæggen, som kan anses for værende udbedringsskrævende og også var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen? Der er ikke noget umiddelbart synligt andre steder udover ved det hjørne, hvor der synligt kunne ses en 'fugtskjold indvendigt' på forsatsvæggen og hvor der var åbent op ved mit besøg. Det vil derfor kræve en nærmere fugtundersøgelse af forsatsvæggene generelt andre steder for afklaring, om der også er skade der. Du har i den forbindelse sandsynliggørelsen/bevisbyrden som forsikringstager. Du kunne derfor overveje at få udført en nærmere undersøgelsen af forsatsvæggene generelt. Og konstateres disse for værende direkte 'fugtige/våde' bag spånpladerne eller der kan konstateres massiv skimmelvækst generelt bag forsatsvæggene, der kan påvises at have en negativ indvirkning på ophold i selve beboelsen – og begge forhold var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, så ser vi gerne på sagen igen.

Men måske der faktisk kun er den lokale skade ved hjørnet? – hvor der synligt ses årsager dertil.

Ankenævnet for Forsikring

23.

101253

Løftes der er bevis for dækning på forsatsvæggen andre steder end ved hjørnet vil det være sådan, at man i så fald kun dækker en nedtagning af forsatsvæggene og bringer bagvedliggende vægge tilbage til hvordan, de fremstod på tidspunktet for opførelsen af ejendommen – altså dækkes ikke opsætning af forsatsvægge igen. Dette er der ankenævnspraksis for – jeg har vedhæftet en kendelse som eksempel på udfaldet i sådan en sag.

[Navn] (Skadebehandler) 13/6 2022
Sag lukket.

[Klager] (Forsikringstager) 4/4 2023
Der er kommet nye informationer i forhold til skaden.
I dokumentet fra taksator skriver han blandt andet: 'Under sælgers oplysninger i tilstandsrapporten spørges sælger, om 'kendskab til dræn eller grundvandspumpe'. Sælger svarer nej til kendskab omkring omfangsdræn, men svarer ja til kendskab omkring grundvandspumpe. Dog oplyser sælger omkring grundvandspumpen, at der aldrig har været brug for denne, da huset ligger ret højt. Jeg kan ikke vurdere om det har haft en indvirkning i forhold opfugtningen på hjørnet?'

Vi har haft en kloakmand ude og konstatere, at der er omfangsdræn i ejendommen (uanset at sælger har oplyst et manglende kendskab til dette). Drænet ligger på indersiden af muren, og fremgår i øvrigt af de oprindelige tegninger af huset. (Se vedlagte dokumenter).

Samtidig er oplysningen fra sælger om at 'de aldrig har brugt grundvandspumpen' objektivt forkert. Grundvandspumpen har, i den periode sælger har boet i ejendommen, været styret af en automatik (Pressostat), og vi har målt, at den efter regnskyl pumper ca. 20-40 liter bort i døgnet. Informationen fra sælger er som minimum stærkt vildledende -- kan man sige at man aldrig har brugt en grundvandspumpe, der i 20 år har kørt automatisk efter al regnvej? Vi har jo lagt til grund at ejendommen ikke havde behov for dræn, men det er jo helt forkert. Ejendommen ligger i et tidligere moseområde, og er sikret imod fugt allerede ved opførsel.

Endelig har sælger erkendt at have haft kendskab til fugtskaden i væggen inden salget, men han har ikke oplyst om dette i skemaet til tilstandsrapporten. (E-mail korrespondance, kan udleveres ved behov).

Samlet mener jeg, at oplysningerne tyder på, at der er sket en skade på drænsystemet i det pågældende kælderhjørne. Potentielt en omfattende reparation.

Jeg mener, at der er grundlag for at genåbne sagen, idet jeg mener, at sælger ikke har givet korrekte oplysninger, og aktivt udeladt at oplyse om skaden til tilstandsrapporten, selvom han har erkendt at have været bevidst om den ved salget. Derfor er jeres taksator naturligvis også kommet frem til et andet resultat, end han burde være kommet, givet de korrekte oplysninger. Muligvis bør man gøre sælger direkte ansvarlig for at have afgivet forkerte oplysninger.

...

[Taksator 1] 17/5 2023
Hermed vender jeg tilbage i sagen. Ejerskifteforsikringen skal i udgangspunktet kun forholde sig til en dækket skade eller ej - ikke andet. Det er den aftale du som forsikringstager har indgået med forsikringsselskabet. Ved en eventuelt dækket skade, der i givet fald opfylder betingelserne/vilkårene for dækning på den tegnede ejerskifteforsikring, kan forsikringen så overveje, om der henset til skadeudgiften og ud fra en juridisk betragtning, kan føres en mulig regressag mod even-

tuelt en sælger eller en anden part, der kan drages ansvarlig? Det vil i så fald være sådan, at selskabet har bevisbyrden for, at sælger har ageret svigagtigt eller i ond tro i forhold til salget af ejendommen - desværre er bevisbyrden i sådanne sager rigtig svær at løfte! og sagerne juridisk omkostningsfulde. Så normalvis kører man kun sådanne sager, når man vurderer en 'sikker vinder' og skadeudgiften er i et leje, så det kan betale sig at føre sagen, henset til de juridiske udgifter i den forbindelse.

I de nye oplysninger til sagen nævner du, at der er et omfangsdræn. Med henvisning til punkt 17 i vilkårene for den tegnede ejerskifteforsikring, oplyses det under punkt f, at omfangsdræn ikke er en del af selve bygningen og dermed undtaget på ejerskifteforsikringen. En eventuel udgift til udbedring af en skade på et omfangsdræn eller at dette over tid er blevet uvirksomt, er derfor desværre ikke en udgift ejerskifteforsikringen dækker eller går ind i.

Tidligere dækningstilsagn står vi selvfølgelig stadig ved i forhold til selve hjørnet i kælderen. Vi ser dog ikke en regressag mod sælger for den del.

Det kan også være svært at skille årsager til fugt ad i en sådan 'ældre kælder' - måske det du oplever, er en kombination af det jeg tidligere har skrevet til dig og måske et uvirksomt dræn? På baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen, ser vi ikke, at der kan dækkes yderligere end tidligere meldt ud."

I brev af 3/8 2023 til selskabet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Mine klienter har noteret, at selskabet har givet afslag på dækning under ejerskifteforsikringen. Jeg har noteret mig, at afslaget tilsyneladende er sket ud fra to forskellige begrundelser. I første omgang har selskabet ment, at skaden skyldtes nogle fliser, som havde et forkert fald. Efterfølgende har selskabet angivet, at skaden muligvis skyldes et defekt dræn. Efter min klients opfattelse har ovenstående formodningen imod sig, idet fugten tilsyneladende er trængt ind nederst og 'går op i væggene'.

Jeg skal derfor anmode om, at selskabet tager en fornyet stillingtagen til sagen, idet jeg kan oplyse, at min klient samtidig vil rejse et krav mod sælger. I den forbindelse vil der formentlig blive afholdt en syns- og skønsforretning. Jeg hører gerne, hvorvidt selskabet er indstillet på at være bundet af en sådan skønserklæring, således at det eventuelt kan undgås, at selskabet inddrages helt formelt i sagen."

I mail af 18/9 2023 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Jeg er blevet bedt om at revurdere din anmeldte skade på ejerskifteforsikringen vedr. vægge i kælder. Skaden er anmeldt 17/6 2021. Du oplyser, at I ved indflytning i 2021 konstaterede en misfarvning i hjørnet af den oprindelige gildstue. Sælger oplyste jer, at det var en gammel skade. Efterfølgende fik I en håndværker til at måle fugtniveauet på væggen og til at skære hul i forsatsvæggen, hvor I kunne konstatere en opfugtning i hjørnet. Herefter anmeldte I skaden til jeres ejerskifteforsikring. Taksator [navn] besigtiger skaden den 26/10 2021. Ejendommen er opført i 1967 og sandsynligvis er forsatsvæggene opsat i 1976, hvor de fremgår af tegninger i byggesagsarkivet. [Taksator] konstaterer en lokal opfugtning med begyndende nedbrydning i det ene hjørne, hvor du også har konstateret misfarvningen. Han vurderer at 1-2 m2 forsatsvæg er beskadiget og at en lokal udbedring ikke vil overstige din selvrisiko. Han oplyser desuden, at en kældervæg

fra 1966 ikke kan forventes at være sikret mod fugt udefra, at den kan være påvirket af grundfugt og kondens. Desuden oplyses, at etablering af forsatsvægge i sig selv ikke udgør en skade.

Han konstaterer også en lunke på den udendørs belægning, som kan medføre at der ledes mere vand til det pågældende hjørne og at der er lokale revner i sokkel ved det samme sydvendte hjørne. Han oplyser afsluttende, at du er velkommen til at undersøge forsatsvæggene yderligere og viser der sig større skadesomfang, så vil vi se på sagen igen. Den 4/4 2023 indsender du nye oplysninger om at drænvandspumpen har været i funktion i modsætning til hvad sælger oplyser i tilstandsrapporten, og at du mener der er sket en skade på drænsystemet i den pågældende hjørne. [Taksator] gennemgår de nye oplysninger og oplyser at informationer om omfangsdræn eller ej ikke har indflydelse, da omfangsdræn ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring og sælgers evt. urigtige oplysninger heller ikke har betydning for dækning på en ejerskifteforsikring. Herefter modtager vi brev fra din advokat, som oplyser at afslag om dækning er givet ud fra 2 forskellige begrundelser. 1. Fliser med bagfald og 2. Defekt dræn. Dette mener advokaten er forkerte antagelser, da fugten er trængt ind i bunden af væg og steget op. Jeg er som sagt blevet bedt om at gennemgå sagen på ny for at revurdere vores afgørelse. Jeg kan oplyse, at min gennemgang af sagen ikke vil medføre en ændring af vores tidligere afgørelser, hvilket begrundes nærmere nedenfor.

En ejerskifteforsikring dækker forhold, der adskiller sig fra andre bygninger af samme alder og som medfører en skade der nedsætter brugbarheden af bygningen nævneværdigt. En kælder fra 1967 kan ikke forventes at være vandtæt eller sikret mod opstigende grundfugt pga. den normale byggeskik på udførelsestidspunktet, som ikke foreskrev de samme fugttekniske krav, som man har i dag. Derfor vil det være forventeligt at måle forhøjet fugt i en sådan kældervæg og det vil også være forventeligt at fugten kan være højest nederst, hvor der kan være en direkte vandpåvirkning fra grundvand. Men det er således ikke unormalt at opleve fugt og endda også direkte vandindtrængen i en ældre kælder både i bunden men også længere oppe pga. overfladevand.

I dette tilfælde er det påvist, at der er en lunke i belægningen og dette kan have medført en øget vandpåvirkning i det pågældende hjørne og kan være derfor man har konstateret en egentlig lokal nedbrydning af forsatsvæggen. Men det ændrer ikke ved at væggen forventelig ikke er fugtsikret. En lunke i den udendørs belægning, selvom den måtte medføre en øget fugtpåvirkning er dog ikke en dækket skade, da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen.

Det samme gælder et evt defekt dræn. Det er korrekt at det kan medføre en øget fugtpåvirkning, men på samme måde er et dræn ikke omfattet af en ejerskifteforsikring.

Jeg mener ikke, at der er skiftet forklaring på afvisningen, men det er derimod oplyst at en øget vandpåvirkning af kældervæggen, kan have flere udefra kommende årsager, men disse er blot ikke dækket af en ejerskifteforsikring.

Ejerskifteforsikring forholder sig derimod til, at der er tale om en kældervæg fra 1967, som man på grund af almindelig byggeskik ved opførelsen ikke kan forvente er vand og fugttæt. Derfor udgør det ikke en skade, at den er opfugtet.

Forsatsvæggen i sig selv nedsætter heller ikke brugbarheden sammenlignet med andre bygninger af samme alder og der er kun konstateret en lokal skade, som jeg heller ikke vurderer, vil overstige bagatelgrænsen og dermed alene at den årsag ikke være dækket.

Men som [taksator] oplyser, skulle du konstatere yderligere skade på forsatsvæggen, så ser vi gerne på sagen igen. Men det fremgår ikke af sagen at der er lavet yderligere undersøgelser eller konstateret yderligere skader på forsatsvæggen. Med hensyn til revner i sokkel, så er det min vurdering at disse er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 5, hvor der står enkelte revner i soklen, blandt andet mod sydøst ved kældervindue. Revner i sokkel er således generelt beskrevet og udbedring af disse skal således ikke medtages i udbedringsomkostningerne.

Derfor skal jeg som nævnt indledningsvis konkludere, at min revurdering ikke kan føre til et andet resultat end det, som er meddelt af skadeafdelingen."

Af skønsrapport af 3/7 2024 udarbejdet af skønsmand udmeldt i klagerens søgsmål mod sælger fremgår det bl.a.:

"8. Den overordnede ramme for syn og skøn

...

Skønsmanden skal på ejendommen beliggende [adresse], vurdere årsagen til misfarvning i det ene hjørne i kælderrum samt vurdere, hvorvidt væggen er opfugtet samt årsagen dertil. Endvidere bedes eventuelle udbedringsforslag og omkostningerne dertil angivet.

9. Generelt om skønsforretningen

...

Der blev afholdt syn og skønsforretning d. 4/6 2024.

Deltagere:

Rekvirent: [Klagerne] samt advokat [klagerens advokat],

Modpart 1: For Gjensidige Forsikring taksator [navn] samt advokat [navn], assistent for skønsmanden ingeniør [navn] samt skønsmand arkitekt [navn].

10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt skønsmanden kan konstatere misfarvning og eventuel fugt i væggen/forsatsvæggen i kælderrummet (oprindeligt gildestue). I det omfang at skønsmanden kan konstatere misfarvning og eventuel fugt i væggen, anmodes skønsmanden om at oplyse, hvorvidt skønsmanden kan konstatere årsagen hertil.

Svar på spørgsmål 1:

Ved skønsforretningen kan skønsmanden ikke visuelt konstatere misfarvning eller fugt i væggen/forsatsvæggen i kælderværelset, men der er tidligere udført destruktive indgreb, og ved skønsforretningen blev der foretaget yderligere destruktive indgreb, se registreringerne i bilag SB1. Der er målt forhøjet fugt i samtlige punkter 1 – 5. Årsagen er en kombination af opstigende grundfugt og det forhold, at væggene ligger under terræn.

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes endvidere oplyse, hvorvidt der efter skønsmandens opfattelse er tale om forhold, der bør udbedres. I givet fald bedes skønsmanden angive udbedringsmetode samt om-

Ankenævnet for Forsikring

27.

101253

kostningerne til afhjælpning af årsagen til den konstaterede misfarvning/fugt samt udbedring af følgeskader inkl. alle omkostninger. Omkostningerne bedes anslået pr. d.d. og pr. den 1/5 2021.

Svar på spørgsmål 2:

Ja helt klart, forholdene skal udbedres da kælderen anvendes til ophold m.v. I henhold til oplysninger der blev givet på skønsforretningen, ligger der under kældergulvet de på kældertegningen angivne dræn, se bilag SB1 side 1 (markeret med gult). Husejer har midlertidigt etableret det i bilag SB1 side 6 angivne pumpeanlæg for at bortpumpe vandet fra den lille/tidligere sump der forefindes i kældergulvet i teknikrummet.

Med de oplysninger, skal drænsystemet bringes i korrekt funktion. Der skal således etableres en permanent pumpebrønd som erstatter den nuværende samlesump, og som igen afvander selve drænsystemet under kældergulvene. Ud over dette skal de nuværende organiske forsatsvægge fjernes, og bag disse skal der skimmelfrensnes. Hvis man ønsker kælderen isoleret, skal dette gøres med de korrekte materialer. Omkring huset skal terrænet reguleres så det har fald bort fra bygningen.

Skønsmæssige omkostninger inkl. moms d.d.:

- Rydning og tilbagesætning af kælderen, indbo m.v.	kr. 25.000,00
- Nedtagning forsatsvægge	kr. 10.000,00
- Ophugning gulv for afløb fra pumpebrønd & reetablering	kr. 15.000,00
- Etablering af pumpebrønd og afløb til udvendig brønd	kr. 45.000,00
- Skimmelfrensning	kr. 15.000,00
- Opsætning af Multipor isoleringsplader på ydervægge	kr. 75.000,00
- Malerbehandling og lister m.v.	kr. 30.000,00
- Rengøring	kr. 12.000,00
- Ændre terrænfaldet omkring bygningen	kr. 40.000,00
I alt omkostninger inkl. moms. Den 1/6 2024	kr. 267.000,00

Ændringen i perioden er 13,143 % (Datakilde: dst.dk)

Skønsmæssige omkostninger inkl. moms 1/5 2021:

- Rydning og tilbagesætning af kælderen, indbo m.v.	kr. 22.000,00
- Nedtagning forsatsvægge	kr. 8.800,00
- Ophugning gulv for afløb fra pumpebrønd & reetablering	kr. 13.250,00
- Etablering af pumpebrønd og afløb til udvendig brønd	kr. 39.800,00
- Skimmelfrensning	kr. 13.250,00
- Opsætning af Multipor isoleringsplader på ydervægge	kr. 66.300,00
- Malerbehandling og lister m.v.	kr. 26.500,00
- Rengøring	kr. 10.600,00
- Ændre terrænfaldet omkring bygningen	kr. 35.400,00
I alt omkostninger inkl. moms. Den 1/5 2021	kr. 235.900,00

11. Spørgsmål fra modpart 1

...

Spørgsmål 1A:

Såfremt skønsmanden i spørgsmål 1 vurderer, at der er fugt i væggen/forsatsvæggen i kælder-rummet, bedes skønsmanden vurdere, om dette er sædvanligt for tilsvarende ejendomme.

Svar på spørgsmål IA:

Ja, fugt i væggen/forsatsvægge i kælderrum, er sædvanligt for tilsvarende ejendomme.

Spørgsmål IB:

Såfremt skønsmanden i spørgsmål 1 vurderer, at der er fugt i væggen/forsatsvæggen i kælder-rummet, bedes skønsmanden vurdere, om forholdet burde have været anført i tilstandsrapporten.

Svar på spørgsmål IB:

Skønsmanden vurderer ikke at der på tidspunktet for den byggesagkyndiges gennemgang/besigtigelse har været visuelt synlige skader, så skal den byggesagkyndige IKKE anføre forholdet. I tilstandsrapporten, se bilag 2 nævnes de indvendigt isolerede kældervægge under 'opmærksomhedspunkter' og ligeledes i materialeangivelsen på side 24/25. Skønsmanden finder ikke i bilagsmaterialet nogle indikationer på at skaden har været synlig ved den byggesagkyndiges besigtigelse (ej heller på bilag A).

Spørgsmål IC:

Skønsmanden bedes vurdere, hvorvidt skaden er blevet forværret fra den 3/5 2021 og frem til henholdsvis 15/1 2023 og dags dato. Såfremt det er tilfældet, bedes skønsmanden prisfastsætte forværringen.

Svar på spørgsmål IC:

Nej, skaden vurderes ikke at være blevet forværret. Skønsmanden vurderer at husejer har gjort rigtig mange tiltag, for at undgå at skaden skulle forværre sig, dette er tiltag som midlertidig pumpefunktion, affugtere i rummene mv.

Spørgsmål ID:

I forlængelse af spørgsmål 2 bedes skønsmanden vurdere, hvorvidt en evt. udbedring vil medføre en forbedring for sagsøgerne, herunder at udbedringsmetoden stiller højere krav end på opførelsestidspunktet samt synspunktet om nyt for gammelt. Skønsmanden bedes prisfastsætte forbedringen.

Svar på spørgsmål ID:

Forbedringen på pumpebrønden, skønnes værende 75 % af hhv. kr. 45.000,00 & kr. 39.800,00. Forbedringen på malerarbejdet er 30 % af kr. 30.000,00 & kr. 26.500,00 (nymaling). De øvrige poster vurderes ikke som værende forbedringer, eller tiltag der forøger husets værdi."

Af bilagene til skønsrapporten af 3/7 2024 fremgår det bl.a.:

"[Foto – Ejendommen fra gaden][Oversigtstegning af kælderplan]
[Oversigtstegning af dræn i kælderen, markeret med gult (tegningen er fra 3/5 1967)]

Spørgsmål 1. (konstatering misfarvning og fugt i væg i kælderrummet)[Foto - Måleområde pkt. 1]
[Foto – Måleområde pkt. 2]
[Foto – Måleområde pkt. 3 – nyt destruktivt indgreb på væggen måles 92,1 digits (våd)]
[Foto]
[Foto – træforskallingen måles til 19 % træfugt]

Indendørs må fugtigheden i træet ikke være over 15 % - normalt ligger den mellem 8 og 12 %. Hvis organiske byggematerialer som f.eks. træ er meget fugtige, kan de angribes af råd og/eller trænedbrydende svampe. Det kritiske fugtindhold for træ er;

- 20 % ved nyangreb (svarende til ligevægt med luft med ca. 87 % RF)
- 15 % i tidligere angrebet træ (svarende til ligevægt med luft med ca. 73 % RF)

[Fotos – Måleområde pkt. 4, der måles 62,0 digits (fugtigt)][Fotos – Måleområde pkt. 4, der måles 68,7 digits (fugtigt)]
[Fotos – Måleområde pkt. 2, der måles 82,5 digits (fugtigt)]

[Foto – Måleområde pkt. 2 – og 15 % træfugt][Fotos – Måleområde pkt. 1, der måles 83,0 digits, i det nye destruktive indgreb (meget fugtigt)]

[Foto – Træfugten måles igen til 15 %][Fotos – Måleområde pkt. 5 – det tidligere udførte destruktive indgreb, på væggen måles 61,8 digits (fugtig)]

Der er taget skimmelsvampeprøver

[Fotos – Ved pkt. 1 – målt 88 MSFV (B)]

[Foto – Målt 88 MSFV (B) – 'høj/normal'] [Foto – Og ved pkt. 2]

[Foto – Målt 13 MSFV (A) – 'normal']

[Fotos – Husejer har lavet en pumpe til oppumpning af grundvandet, placeret under trappen]

...

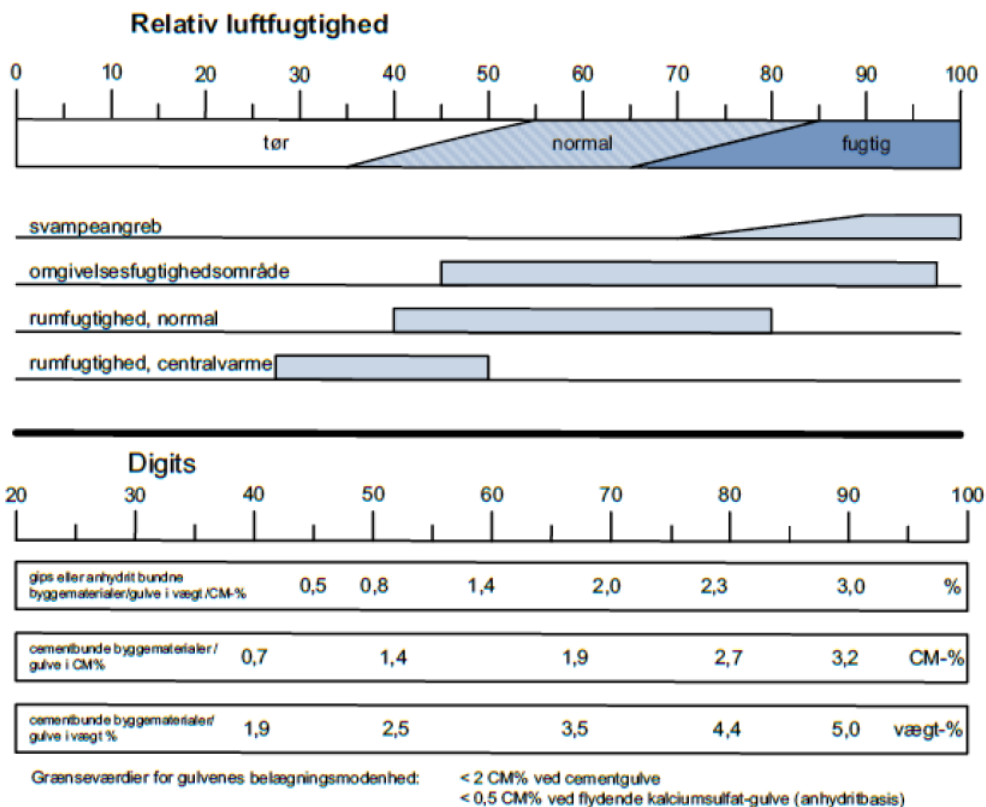
Tillæg



Ankenævnet for Forsikring

30.

101253



Kvantificering af skimmelsvamp på overflader

...

Bemærkninger: Lidt skimmel ved prøve 1.

Prøve nr.	Prøvested	Før rens	Efter rens	Mycometer værdi (MSFV)	Resultat kategori		
					A	B	C
1	Kældervæg bag fodliste før, Gildestue	X		88		X	
2	Kældervæg i mellemgang	X		13	X		
3	2. bagside spåndplade						

I mail 4/7 2024 til selskabets sagsbehandler har selskabets taksator bl.a. anført:

"Han konkluderer jo, at det er forventeligt at væg er våd, så for den del kan vi fastholde vores afvisning. Jeg kan ikke finde ud af, hvorfor han vil have lavet en ny pumpebrønd, og jeg kan heller ikke se, at forsikringstager har anlagt denne del som en skade. Så vi skal jo finde ud af, om han mener, vi skal betale for denne og i så fald skal vi have svar på, om det der var der ved overtagelsen var/er ulovligt og om det fungerede. For vi skal jo ikke dække en forbedring og hvis pumpen stod af efter overtagelsen og det var sådan jeg forstod det, så skal vi heller ikke ind i den del. Hvis den oprindelige udformning fungerede og det må vi formode for det har jo haft den udformning siden opførelsen, så er der blot tale om et forslag til forbedring, som jeg ikke mener vi skal ind i."

Så vi skal have fastslået om installationen var ulovlig ved opførelsen og i dag og om den fungerede ved overtagelsen."

I mail 4/7 2024 til selskabets taksator har selskabets sagsbehandler bl.a. anført: "Jeg er enig i at det er forventeligt at kældervægge kan være fugtige. Derudover forstod jeg det også sådan, at pumpebrønden gik i stykker efter overtagelsen. Jeg afventer parternes udspil."

Af supplerende skønserklæring (udateret) udarbejdet af skønsmand udmeldt i klagerens søgsmål mod sælger fremgår det bl.a.: **"8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten**

...

Spørgsmål SS 1:

Skønsmanden angiver i svaret på spørgsmål 2 følgende: 'Med de oplysninger, skal drænsystemet bringes i korrekt funktion.'

- 1) Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvilken funktion selve drænet, som ligger under kældergulvet, har, jf. bilag SB1, side 1, herunder om drænet har en funktion i forhold til at holde kældervæggen tør.
- 2) Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvorvidt der efter skønsmandens opfattelse skal ske ændringer ved selve drænet/den del af drænsystemet.
- 3) Skønsmanden anmodes om at oplyse årsagen til, at der skal 'etableres en permanent pumpebrønd, som erstatter den nuværende samlesump og som igen afvander selve drænsystemet under kældergulvene'. Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvorved denne løsning adskiller fra den løsning, som allerede forefindes, samt årsagen til at de af skønsmanden foreslåede arbejder bør udføres.
- 4) Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvorvidt det er hans opfattelse, at fugten i væggen skyldes,
 1. at pumpebrønden eller drænsystemet i sin helhed er konstrueret forkert, eller om de nu konstaterede forhold skyldes en generel stigning af grundvand eller andre ude fra kommende forhold.
- 5) Skønsmanden bedes redegøre for, hvordan han har fastslået/anslået etableringstidspunktet, samt hvilket tidspunkt han fastlægger som etableringstidspunktet.

Besvarelsen ønskes dels foretaget ud fra en vurdering af god håndværksskik på det tidspunkt, hvor dræn og brønd må antages at være etableret, og pr. d.d.

Svar på spørgsmål SS 1:

- 1) ***Ja, drænets funktion er at bortlede vand og tørholde det område det ligger i, det vil sige her tørholde gulve og vægge. Ved at tørholde, ved væggene, formindskes risikoen for opstigende grundfugt.***
- 2) ***Skønsmanden har intet kendskab til hvordan drænene reelt ligger, eller om drænene som de ligger skulle være tilstoppede eller have mistet deres funktion. Skal dette afklares vil dette kræve supplerende undersøgelser samt muligvis destruktive indgreb. Ud fra oplysningerne der blev givet ved skønforretningen, fungerer drænet efter at husets ejer selv har etableret det interimistiske og midlertidige pumpeanlæg.***
- 3) ***Det nu etablerede anlæg anser skønsmanden som værende en midlertidig foranstaltning, hvorfor dette bør ændres til et korrekt udført permanent pumpesystem anbragt i korrekt pumpebrønd.***

- 4) *Fugten i væggen vurderes primært, at pumpebrønden eller drænsystemet i en længere periode ikke har fungeret og at vandet ikke er blevet ledt bort (i den tidligere ejers ejertid). Ud over dette kan man mange steder se at grundvandsstanden er stigende i disse år, dette stiller større krav til aktiv afvanding hvis kældre fortsat skal holdes tørre.*
- 5) *Det eneste skønsmanden har til at vurdere drænenes etableringstidspunkt på er i tegningsmaterialet fra weblageret hvor drænene er indtegnet på de oprindelige bygningstegninger som er dateret henholdsvis 19/4 1966 rettet den 2/6 1966 og app. 3/5 1967. Ved gennemgangen ved besigtigelsen er der ikke fundet tegn eller oplysninger på at kældergulvet senere har været brudt op eller at der skulle være foretaget ændringer i selve gulvkonstruktionen, så med den baggrund vurderes drænene at stamme fra 1966/1967. Huset vurderes/skønnes i 1966 at have været et 'fremtidssikker' hus, da tegningerne bærer præg af huset skulle være opført til en ingeniør med fokus på eventuelle problemer blandet med grundvand og fugt. Ud fra dette, vurderes det sandsynligt at bygherren, som var ingeniør, ligeledes har sikret, at arbejdet er blevet udført håndværksmæssig korrekt, men skønsmanden har alene tegningsmaterialet som grundlag at vurdere dette på. Skulle arbejdet vurderes ud fra hvordan man i dag udfører en tilsvarende fugtsikring af kældre, ville man ud over drænene under gulvene have suppleret med et omfangsdræn og udvendige drænplader på kældervæggene, samt ledt al vandet til en samlet brønd.*

Spørgsmål SS 2:

Skønsmanden angiver, at der i forbindelse med udbedring skal ske nedtagning af forsatsvægge. Skønsmanden anmodes om at oplyse, i hvilket omfang, der skal ske nedtagning af forsatsvægge, herunder om der skal ske nedtagning af forsatsvægge i hele kælderen, dele af kælderen eller kun i den foreviste 'gildesal'.

Skønsmanden bedes i den forbindelse oplyse, hvorvidt de angivne omkostninger omfatter det fulde areal, hvor der efter skønsmandens opfattelse skal ske nedtagning af forsatsvægge. Skønsmanden bedes endvidere oplyse, hvorvidt det er de samme områder, hvor der bør opsættes multipor isoleringsplader på ydervægge.

Skønsmanden bedes endvidere oplyse, hvorvidt de i skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2 angivne omkostninger tillige omfatter opsætning af multipor isoleringsplader på ydervægge på samtlige nødvendige områder.

Svar på spørgsmål SS 2:

Ja, det frarådes i dag at have forsatsvægge af den anvendte type generelt i kældre, grundet risikoen for skjult opfugtning og skimmelsvampeudvikling i sådanne vægge. Omfanget af forsatsvægge er ud over 'gildesalen', kontoret og 'vaskerummet', i alt ca. 50 m² inkl. vinduesarealerne + diverse false m.v.

Ja, det er de samme områder, hvor der bør opsættes multipor isoleringsplader på.

Ja, prisen for opsætning af Multipor isoleringsplader er ca. 1100 kr./m², fuldspartling koster 165 kr./m², så de 75.000 kr. i besvarelsen af spørgsmål 2 skønnes værende omkostningerne for de nævnte områder.

Spørgsmål SS 3:

I relation til de anførte udbedringsomkostninger anmodes skønsmanden om at oplyse, hvorvidt omkostningerne til udbedring omfatter samtlige følgearbejder, herunder fornødne gulvreparationer, både til udbedring af allerede konstaterede skader samt gulv-reparation som er nødvendig som følge af, at eventuelle vægge m.v. flyttes i henhold til de af skønsmanden foreslåede arbejder, op pudsning af vægge samt el-arbejder i det omfang, at skønsmanden kan konstatere, at der er ført ledninger m.v. i forsatsvæggene. I givet fald anmodes skønsmanden om at oplyse omfanget af de reparationer, som skal foretages ved op pudsning af vægge samt ophugning og reetablering af gulv – gerne med henvisning til i hvilke rum sådanne arbejder skal foretages, og hvor mange kvadratmeter der skal oppudses/reableres.

Svar på spørgsmål SS 3:

Udbedringsomkostningerne i besvarelsen af spørgsmål 3, indeholder kun de nævnte arbejder. Der er ikke ved skønsforretningen udvist skader på gulvene, de nye vægge er regnet til indvendigt at stå hvor de nuværende slutter indvendigt. Gulvet hvor pumpebrønden er er der råbeton gulv. Det er korrekt, at der bør tillægges fjernelse af det nuværende gulv, og pålægning af nyt gulv i 'gildesalen', kontoret og 'vaskerummet', og tilsvarende med el-arbejdet og op pudsning.

Det samlede gulvareal er ca. 55 m2, skønnet tillægsudgift	kr. 60.000
Ombygning af el-arbejderne, skønnet tillægsudgift	kr. 25.000
Tillæg op pudsning og overgange til øvrige bygningsdele	kr. 15.000

Spørgsmål SS 4:

Skønsmanden bedes endvidere udspecificere de skønnede omkostninger, således at det fremgår, hvordan udbedringsomkostningerne fordeler sig på arbejdsløn, materialer og eventuelle andre omkostninger.

Svar på spørgsmål SS 4:

Skønsmæssige omkostninger inkl. moms d.d.:		arb.løn/materialer/div
Rydning og tilbagesætning af kælderen, indbo m.v.	25.000 kr.	23.000/0/2.000
Nedtagning forsatsvægge	10.000 kr.	9.000/0/1.000
Ophugning gulv for afløb fra pumpebrønd & reetablering	15.000 kr.	11.000/4.000
Etablering af pumpebrønd og afløb til udvendig brønd	45.000 kr.	25.000/17.000/3.000
Skimmelafrensning	15.000 kr.	12.000/2.000/1.000
Opsætning af multiyor isoleringsplader på ydervægge	75.000 kr.	40.000/20.000/15.000
Malerbehandling og lister m.v.	30.000 kr.	25.000/5000/0
Rengøring	12.000 kr.	11.000/500/500
Ændre terrænfaldet omkring bygningen	40.000 kr.	35.000/2.000/3.000
Det samlede gulvareal er ca. 55 m2, skønnet tillægsudgift	60.000 kr.	25.000/25.000/10.000
Ombygning af El-arbejderne, skønnet tillægsudgift	25.000 kr.	20.000/4.000/1.000
Tillæg oppudsning og overgange til øvrige bygningsdele	15.000 kr.	12.500/2.500/0
Samlede omkostninger	367.000 kr.	

Spørgsmål SS 5:

Skønsmanden bedes oplyse, hvilke af de arbejder og omkostninger, som indgår i skønsmandens forslag til udbedring, som vedrører selve bygningen, og hvilke arbejder/omkostninger som vedrører forhold udenfor selve bygningen. Skønsmanden bedes endvidere oplyse, om årsagen til de foreslåede udbedringer skyldes forhold ved selve bygningen eller forhold udenfor bygningen.

Ankenævnet *for* Forsikring

34.

101253

Ankenævnet for Forsikring

35.

101253

Svar på spørgsmål SS 5:

Den eneste omkostning der er udenfor selve bygningen er:

Ændring af terrænfaldet omkring bygningen

40.000 kr.

Omkostning som skyldes forhold ved selve bygningen, men som skal

etableres udenfor bygningen er: Etablering af pumpebrønd med

tilhørende afløb til udvendig brønd

45.000 kr.

9. Supplerende spørgsmål fra modpart 1

...

Spørgsmål SS IA:

Skønsmanden bedes vurdere, hvorvidt rekvirenten ved besigtigelse af ejendommen kunne eller burde kunne se, at terrænet havde fald ind mod ejendommen.

Svar på spørgsmål SS IA:

Nej, det mener jeg ikke en kommende køber normalt vil hæfte sig ved.

Spørgsmål SS IB:

I forlængelse af besvarelsen af spørgsmål ID har skønsmanden ikke anført 'opsætning af Multipor isoleringsplader på ydervæggene' som en forbedring. Skønsmanden bedes redegøre for, hvorfor den pågældende post ikke er at betragte som en forbedring.

Svar på spørgsmål SS IB:

Skønsmanden betragter ikke 'opsætning af Multipor isoleringsplader på ydervæggene' som en forbedring, med den begrundelse, at husejer jo har isolerede indvendige vægge nu, og det har de også efter opsætning af multipladerne.

Spørgsmål SS IC:

Skønsmanden bedes i forlængelse af besvarelsen af spørgsmål 2 vurdere, hvorvidt forholdene havde været værre og/eller udbedringsomkostningerne højere, hvis der ikke havde været omfangsdræn på ejendommen.

Svar på spørgsmål SS IC:

Det er skønsmandens vurdering, at forholdene havde været værre og/eller udbedringsomkostningerne højere, hvis der ikke havde været udført dræn på ejendommen."

I mail af 10/4 2025 til selskabet har selskabets taksator bl.a. anført:

"Det er min vurdering at kældervægge som disse vil være fugtige på grund af normal byggeskik på opførelsestidspunktet og det hindrer et dræn under kældergulvet ikke.

Skønsmanden skriver da også i SE Spgsm 1:

Ved skønsforretningen kan skønsmanden ikke visuelt konstatere misfarvning eller fugt i væggen/forsatsvæggen i kælderværelset, men der er tidligere udført destruktive indgreb, og ved skønsforretningen blev der foretaget yderligere destruktive indgreb, se registreringerne i bilag SB1. Der er målt forhøjet fugt i samtlige punkter 1 – 5. Årsagen er en kombination af opstigende grundfugt og det forhold at væggene ligger under terræn.

Det er korrekt, som skønsmanden skriver i SS1 - spørgsmål 1 *at det formindsker risiko for opstigende grundfugt.*

Men jeg mener ikke det hindrer dette, da der stadig kommer fugt fra yderside fundament og fra overfladevand, som generelt vil op fugte ned langs kældervæg. Det udlagte dræn under gulvet vil primært kunne mindske op fugtningen af gulvene.

Jeg mener ikke, det er korrekt, at fugt i vægge primært skyldes, at dræn ikke har virket i en længere periode ved tidligere ejer, for i så fald ville man ikke opleve, at det stadig var op fugtet. Det må skyldes, at der tilføres vand fra overfladevandet. Forsikringstager oplyste også ved vores møde at pumpe virkede ved indflytning, hvilket også bekræftes, at han i sin besked den 4/4 2023 skriver: *Grundvandspumpen har, i den periode sælger har boet i ejendommen, været styret af en automatik (Pressostat), og vi har målt at den efter regnskyl pumper ca. 20-40 liter bort i døgnet. Informationen fra sælger er som minimum stærkt vildledende - kan man sige at man aldrig har brugt en grundvandspumpe, der i 20 år har kørt automatisk efter al regnvej?*

Det har mig bekendt ikke været bragt på bane før at vi skulle dække nyt dræn og den foreslåede løsning vil da også være en klar forbedring. Huset er købt med det pågældende system, som endda er mere end man kan forvente af et hus af denne alder og som ikke var ulovligt ved udførelsen eller i dag, så vi kan ikke dække en forbedring. Desuden oplyser forsikringstager, at pumpe virkede ved overtagelsen. Hvis den ikke gjorde det, så ville vi udelukkende dække udskiftning af pumpe med gældende afskrivning.

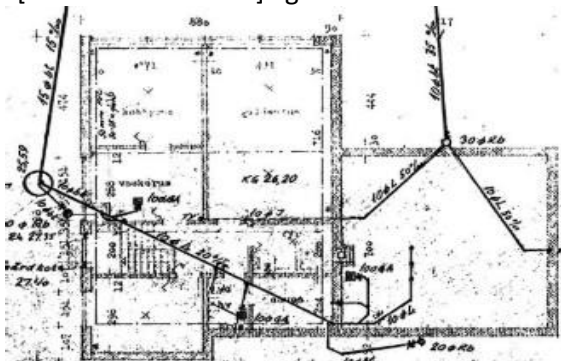
Med hensyn til forsatsvægge så var det en normal udførelse, da de blev opført og som [taksator] skriver sin afgørelse så udgør fugtige kældervægge eller forsatsvægge i sig selv ikke en dækket skade. [Taksator] har udelukkende dækket en mindre del, fordi der var en revne i sokkel og fordi der var svigt i forsatsvæggen i et mindre område."

Af intern udateret chat mellem selskabets taksator og sagsbehandler fremgår det bl.a.:

"[Selskabets taksator] i går 15:35

Det er der ingen der ved. Men de gamle tegninger viser et indvendig dræn under kældergulvet. Men der er ikke nogen der har verificeret det.

[Selskabets taksator] i går 15:49



Tegning er revideret og der er skrevet 50 mm pvc. Dette er fra weblager, men vi skal vel stadig ikke dække en bedre løsning.

I går 15:51

Ok, tak. Tænker at det så er udført, men det er jo ikke afdækket skade ved dræn. Kan jeg sige noget om at dræn under gulv har til form at dræne gulv eller noget i den stil?

[Selskabet taksator] i går 15:52

Nej, der er ikke påvist skade på dræn, og ja dræn har til formål at dræne gulv. Der er ikke udført udvendigt dræn til at dræne kældervæg.

[Selskabets taksator] i går 15:52

Forsikringstager har så vidt jeg ved aldrig anmeldt en defekt pumpe.

[Selskabets taksator] i går 15:56

Så vi har et gammelt drænsystem, som ikke er konstateret defekt. Forsikringstager har ikke anmeldt en defekt pumpe og oplyser, at der pumpes vand jf. besked til [taksator]. Så ikke noget at dække der. Så har vi fugtige kældervægge i en gammel kælder, som ikke er en skade. Så har vi forsatsvægge, som er en dårlig idé nu til dags, men helt frem til de senere år en normalt anvendt konstruktion, som er konstateret defekt i et mindre område ved en konstateret utæthed i sokkel, og som vi derfor har dækket.

Vi kan ikke dække en forbedring af drænsystemet, og vi kan ikke dække fugt i en kældervæg og bag forsatsvæg, og der er ikke konstateret nedsat brugbarhed på grund af skimmel eller andet. Kælder er ikke godkendt til beboelse."

I mail af 4/6 2025 til klagerens advokat har klageren bl.a. anført:

"Jeg indsætter tegninger direkte herunder. ... Tegning af kælder (venstre side) og fundament til stueplan (højre side) fra weblager.dk. Dræn er markeret med stiplet linje på 'indersiden' af ydermur i kælderen:

[Tegning – Samme tegning, men dræn markeret med gul fremhævning OG faktisk eksisterende brønd INDVENDIGT i hus tilføjet i fyrrum:]

[Tegning – Samme billede som ovenstående med forklaringer (mine). Den faktiske installation der er tilføjet tegningen er en indvendig drønbrønd + tilledning til denne. Det er vigtigt at forstå, at der er to afløb fra drænet:]

Nedenstående billeder er taget af eller i den udvendige drænbrønd ved inspektion med kamera 22/2 2023. Kamera føres ind i drænafløb:

Foto – Drænafløb kommer fra T-stykke i hus, matchende tegning:]"

I mail af 17/6 2025 til selskabets sagsbehandler har selskabets taksator bl.a. anført:

"Jeg synes ikke, der er noget nyt i forhold til det svar, vi tidligere har givet. Så har svært ved at se hvordan det kan uddybes yderligere. Det er ikke påvist, at pumpen eller dræn var defekt ved over-

tagelsen. Tværtimod oplyste forsikringstager, at pumpen virkede og siden den midlertidige løsning som forsikringstager udførte, også virkede, så tænker jeg også, at dræn virker. Det er under alle omstændigheder ikke påvist, at det ikke virker. Vægge og gulv i en kælder af denne alder, vil under alle omstændigheder være fugtig grundet normal byggeskik, så jeg kan ikke se, hvad skaden skulle være. Med hensyn til de andre udbedringer som skønsmand foreslår, så har vi jo taget stilling til at disse ikke er dækket."

I mail af 16/9 2025 til selskabets sagsbehandler har selskabets taksator bl.a. anført: "Ud fra tegning i bilag og forsikringstagers oplysninger, ser det ud til, at der ligger et dræn på indvendig side af fundament, men om det også er udført sådan, har jeg ikke set dokumentation for. Med hensyn til om pumpe virkede ved overtagelsen, så var det det, forsikringstager oplyste ved syn og skøn, og som både jeg og [selskabets advokat] overhørte. Forsikringstager har heller ikke, mig bekendt, på noget tidspunkt anmeldt en defekt pumpe. Forsikringstager skriver desuden i SP den 4/9 2023. Samtidig er oplysningen fra sælger om at 'de aldrig har brugt grundvandspumpen' objektivt forkert. Grundvandspumpen har, i den periode sælger har boet i ejendommen, været styret af en automatik (Pressostat), og vi har målt, at den efter regnskyl pumper ca. 20-40 liter bort i døgnet. Det taler jo også for, at den virkede ved overtagelsen. Hvis forsikringstager derimod allerede ved overtagelsen har skiftet pumpen, så må han jo fremsende dokumentation på, at den var defekt."

I udateret mail fra oktober/november 2025 til sin advokat har klageren bl.a. anført:

"Defekt pumpe:

Jeg kan se, at der er nogle nuancer der er gået tabt. Jeg beklager længden af nedenstående. Vi overtog huset 1/5. Da vi havde fået at vide at pumpen ikke blev brugt, var vores opmærksomhed andetsteds, da vi i øvrigt renoverede huset i perioden. Her er forløbet, med de elementer jeg vurderer potentielt relevante:

1/5 overtagelse af huset

Frem til medio september: Renovering af stueplan. Vi kan lejlighedsvist 'høre' at pumpen kører i perioden, og kontakter sælger, som siger at det aldrig har generet ham. Vi tænker ikke mere over det - vi er optaget af renovering.

Cirka medio august er stueplan klar til (professionel) maler, som går i gang. Dette indebærer fuldspartling. Maler er dybt forbløffet over den tørretid det kræver, og huset må i over en uge efterlades med åbne vinduer for at forsøge at holde fugtniveauer nede nok til at spartel kan tørre. Tørretid på filt og maling er også langt over normalen. Vi er bekymrede, men ved ikke hvad årsagen kan være.

Ultimo september: Indflytning:

Relativt kort efter indflytning: Vi undrer os over meget høj luftfugtighed i huset, men sætter meget varme på og lufter (meget) ud.

Ca. medio november går gasfyret i stykker (skal genstartes mange gange i døgnet), og vurderes umuligt at reparere. Det bliver skiftet ultimo november. I perioden hvor gasfyret ikke fungerer 100 %, lufter vi ud 6 gange i døgnet af 10 minutter med gennemtræk i hele huset. Alligevel ligger fugtighed konstant i den høje ende af 70 % og der er konstant vand på indersiden af vinduer. Jeg installerer en 'dingenot' undervejs, der automatisk kan genstarte fyret, så det har nok kørt omkring 99 % af denne periode, men naturligvis uholdbart. Efter nyt gasfyr er installeret, kører det i

en uge med varme på. Fugtproblemerne reduceres 'noget', men er stadig markante. En uge efter installation bliver fyret 'justeret' (primo december). I forbindelse med denne justering påpeger gasmand (ved et tilfælde) at vi måske skulle checke vores 'pressostat'. Vi kigger i brønden, og opdager at vandet står ca. 10-15 cm under gulvniveau. Det kan simpelthen ikke være rigtigt, kombineret med at husets ventilationsrør er ført under gulvene i kælder niveau! Jeg indkøber en Gardena havepumpe og pumper brønden tør (og drænrør tør). Vi kan konstatere at den eksisterende pressostat/grundvandspumpe ikke begynder at køre, når vandet stiger. Da vi skal afsted på juleferie 18/12, beslutter vi, i samråd med VVS'er at udskifte 'hele lortet', da både pressostat, rørføring og pumpehus er meget gammelt. I 14 dage pumper jeg huset tørt manuelt. Udskiftningen gennemføres i størstedelen 20/12. Se vedlagte faktura fra marts 2022. (Der kommer flere, da systemet skal indkøres, men det ikke relevant her, tænker jeg). Efterfølgende lander huset på fugtighedsprocenter i området 47-64 % relativ ved omkring 21 grader C. Altså 'normal' luftfugtighed. Og tørre vinduer.

Så: Jeg tror, at pumpen har været enten defekt, da vi flyttede ind, eller meget hurtigt efter er blevet det. Igen er vi 'narret' af, at sælger har oplyst at pumpen aldrig har været i brug. Havde sælger givet os andre oplysninger, havde vi måske reageret tidligere/før.

Man kan også med nogen rimelighed diskutere om en pumpe er en ting der enten virker, eller ikke virker. Den kan også 'virke delvist' - og det tror jeg i hvert fald har været opfyldt - altså, den har ikke været 'god nok', da vi flyttede ind, og er så død kort efter.

I øvrigt: Vandvarmeren i kælderen tærede igennem under renoveringen, den var 20 år gammel. Opvaskemaskinen døde også kort efter indflytning (defekt motherboard), tørretumbleren var også 'død' i sværen (var længere og længere om at blive færdig, formentlig varmelegemet). Gamle ting dør jo, og pumpen (som jeg har endnu) er formentlig fra 1980'erne. (Pressostaten er desværre blevet kasseret af den person der skiftede pumpen - vi vidste jo ikke at der ville komme en sag ud af det).

Jeg vedlægger kopi af faktura for udskiftning af pumpe, og for fuldstændighedens skyld også maler + udskiftning af fyr.

I forhold til taksators kommentar:

Forsikringstager skriver desuden i SP den 4/9 2023

Samtidig er oplysningen fra sælger om at 'de aldrig har brugt grundvandspumpen' objektivt forkert. Grundvandspumpen har, i den periode sælger har boet i ejendommen, været styret af en automatik (Pressostat), og vi har målt at den efter regnskyl pumper ca. 20-40 liter bort i døgnet.

Jeg beklager, at jeg ikke har været opmærksom på, at dette er refereret ukorrekt. Jeg har *aldrig* målt på den gamle pumpe - det var ikke muligt, det var et lukket system. Jeg har målt på den nye pumpe. Jeg lagde til grund, at behovet for bortpumpning af vand på den gamle og nye pumpe er det samme - det ændrer ikke dræn og vandmængder, at pumpen skiftes.

Mængden er altså målt på den nye pumpe, og kommentaren om mængder skal i øvrigt forstås i relation til sælgers påstand om 'aldrig at have brugt grundvandspumpen'. Den må have virket det meste af den tid sælger boede her, ellers ville huset have været ekstremt fugtigt. Jeg tror ikke den

virkede 'godt nok', da vi overtog huset, og i hvert fald ikke, da det blev koldere i vejret / efter vores indflytning.

Tallet er i øvrigt også forkert, det er i timen: 20-40 liter i timen, når det regner kraftigst (med ca. 6 timers 'forsinkelse', afhængig af hvor våd jorden er)."

I mail af 5/2 2026 til selskabets sagsbehandler har selskabets taksator bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået advokatens indlæg og har følgende tekniske bemærkninger:

1) Pumpens funktion ved overtagelsen

Der er fortsat ingen dokumentation for, at pumpen eller drænet var defekt ved overtagelsen. Forsikringstager oplyste selv under syn og skøn, at pumpen fungerede, og målinger viste, at pumpen bortleder 20–40 liter vand i døgnet. Det underbygger normal funktion. De scenarier advokaten opstiller om 'delvist defekt pumpe' er hypotetiske og ikke baseret på konkrete målinger eller observationer i denne sag.

2) Drænets funktion

Der er ikke påvist forhold, som indikerer, at drænet ikke fungerer. Den midlertidige løsning, som forsikringstager etablerede, fungerede også tilfredsstillende, hvilket taler for, at drænsystemet som helhed er funktionsdygtigt. Der foreligger ingen dokumentation for mangelfuld udførelse eller funktionssvigt.

3) Fugtforholdene

Fugt i vægge og gulve i en kælder af denne alder er normal byggeskik og udgør ikke en dækningsberettigende skade. Der er ikke konstateret skade på konstruktionen. Klagers fugtoplevelser kan derfor ikke kobles direkte til en påstået defekt i pumpen.

4) Skønsmandens forslag

Skønsmandens anbefalinger, mener jeg stadig, er forbedringer og ikke skader, og de ændrer ikke min vurdering af, at der ikke er dokumenteret funktionssvigt ved pumpen eller drænet.

5) Manglende nye oplysninger

Advokatens indlæg indeholder ingen nye tekniske oplysninger, der giver anledning til at ændre vores vurdering. Argumenterne baserer sig primært på efterrationaliseringer og hypotetiske scenarier.

Samlet vurdering

På baggrund af de tekniske forhold mener jeg stadig, vi kan fastholde, at der ikke er påvist defekt pumpe-system eller dræn ved overtagelsen, at fugtproblematikken er normal for husets alder, og at de fremlagte forhold ikke ændrer den tidligere tekniske vurdering."

Klageren har fremlagt faktura af 25/8 2021 vedr. sprøjtespartling, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Tekst	Antal enhed	Stk. pris	Pris
Malerarbejde	1	72.600,00	72.600,00
Fuldspartling af lofter og vægge			
Opsætning af glasfilt			

Ankenævnet for Forsikring

41.

101253

Maling af lofter og vægge

...

Total DKK [inkl. moms] 90.750,00"

Klageren har fremlagt faktura af 26/11 2021 fra VVS-installatør vedr. nyt gasfyr, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Beskrivelse	Antal enhed Beløb (DKK)		Enhedspris
ELCO THISION S 25.2	1 Stk	23.440,00	23.440,00
...			
GAS, 0-54 kW - 4 års Total Tryghed INCL. OPSTART Dækker opstart, frie reservedele, frie tilkald i vagtsæsonen og et eftersyn.	Stk	2.748,00	
Levering og montering af ventil returluft mm.	1 Stk	2.000,00	2.000,00
Installationsarbejde (materialer)	1 Stk	2.000,00	2.000,00
Installationsarbejde (arbejds løn)	1 Stk	10.000,00	10.000,00
...			
Samlet pris [inkl.] moms. (DKK)			46.800,00"

Klageren har fremlagt faktura af 25/3 2022 fra VVS-installatør, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Udskiftning af grundvandspumpe

Den 20/12 2021

- Monterer tavle.
- Monterer membrandåse.
- Monterer pumpe.
- Monterer føler.
- Monterer rør så vi kan hæve tilstanden.
- Sat relæ i tavle.

Den 28/12 2021

- Justering af flyder.
- Testet 8 gange at den starter og stopper uden at suge brønd helt i bund.
- Afleveret manualer på bordet i varmecentral.

Efter aftale med [klageren] har jeg pillet deres egen pumpe fra men styringen er stadig sat til så brønden kan overvåges. Ryddet op, slager og strømledning. Testet og afprøvet 8 gange ok.

Den 13/1 2021

- Udskiftet rør til nyinstalleret pumpe.
- Monteret kontraventil i brønd.

MATERIALER	8.800,00	1,00	8.800,00
OPSTARTSGEBYR	321,00	1,00	321,00
ALMINDELIGE TIMER	559,00	15,00	8.385,00
SERVICEVOGN (PR. TIME)	78,50	15,00	1.177,50
MILJØTILLÆG	373,67	1,00	373,67

Ankenævnet for Forsikring

42.

101253

...
Total DKK: [inkl. moms] 23.821,46"

Klageren har fremlagt faktura af 20/9 2022 fra VVS-installatør, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Flytning af rør inde i [produkt navn] klimakabinet
Den 23/8 2022 - Ændret rør i klimakabinet.
Den 29/8 2022 - Monteret pumpe på væg i beslag.

KOMPRESSIONS FITTINGS	64,19	4,00	256,76
STØTTEBØSNING	5,20	4,00	20,80
RØDGODS SPIDSMUFFE	36,24	1,00	36,24
KOBBERRØR	156,77	1,00	156,77
VÆGBESLAG	279,60	1,00	279,60
HJÆLPE- / PAKMATERIALER MV	97,00	1,00	97,00
TIMER	598,00	3,50	2.093,00
SERVICEVOGN (PR TIME)	99,50	3,50	348,25
MILJØTILLÆG	65,77	1,00	65,77

...
Total DKK: [inkl. moms] 4.192,74"

Nævnet har fået forelagt fotos og afløbsplan af 3/6 1967. Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"17. Hvad er ikke en del af bygningen

...
f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx. indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger.

Skade

18.3 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende

Ankenævnet *for* Forsikring

43.

101253

rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1967 med en kælder, der ikke er godkendt til beboelse. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2021 og anmeldte den 17/6 2021, at der var misfarvning og forhøjet fugt i hjørnet på forsatsvæg i kælderen. Sælger havde oplyst, at der ikke var dræn, men en grundvandspumpe, der aldrig havde været brug for, da huset ligger ret højt. Selskabets taksator¹ vurderede, at der måtte forventes en naturlig fugtforekomst bag forsatsvæggen, men at den lokale opfugtning i hjørnet opfyldte skadebegrebet. Vurderingen blev tiltrådt af taksator². Taksatorerne vurderede dog begge, at en lokal udbedring af udfaldne mørtelfuger ved terrassehjørnet og en partiel reparation af den opfugtede del på 1-2 m² af forsatsvæggen ikke ville overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.300 kr. Klageren har anlagt retssag mod sælger med krav om fugtsikringsmembran. Der har været syn og skøn i retssagen, og skønsmanden har vurderet, at fugten i væggen skyldes opstigende grundfugt, og at pumpebrønden eller drænsystemet i en længere periode ikke har fungeret. Klageren ønsker udbedring af skaderne, som skønsmanden vurderer, vil koste 367.000 kr. Klageren har fremlagt fakturaer for udskiftning af grundvandspumpe, malerarbejder og udskiftning af fyr for i alt 165.564,20. Selskabet afviser at yde dækning.

Klageren har anført, at han opdagede skaden ved almindelig brug af ejendommen. Efter klageren overtog ejendommen den 1/5 2021, konstaterede han, at der var en misfarvning i et hjørne i den oprindelige gildestue på en forsatsvæg, som klageren antog, var fra husets opførelse. Sælger oplyste, at det var tale om en gammel skade. Klagerens håndværker målte imidlertid fugtniveauer i forsatsvæggen på over 20 %. Efter hultagning målttes over 40 % fugt, og ydermuren var bag isoleringen tydeligt våd/meget fugtig. Klageren har anført, at det efter skønserklæringen er konstateret, at der er fugt i forsatsvæggen i kælderværelset, og at årsagen er en kombination af opstigende grundfugt, og at væggene ligger under terræn. Forholdene skal udbedres, da kælderen skal kunne anvendes til ophold. Klageren har anført, at udbedring af opfugtning og afhjælpningen af årsagen er dækningsberettigende, og at dette er blevet bekræftet af selskabets taksator. Klageren har anført, at det fremgår af den supplerende skønserklæring, at årsagen til fugten i vægge vurderes at være, at pumpebrønden eller drænsystemet i en længere periode ikke har fungeret, og at vandet dermed ikke er blevet ledt bort. Klageren har fremlagt en byggesags-

tegning af kælderen og fundamentet til stueplan, hvor klageren har tilføjet en indvendig brønd i huset i fyrrummet. Klageren har anført, at den indvendige brønd var der på overtagelsestidspunktet og formentlig har været der, siden huset blev bygget. Der er ikke tegn på, at gulv har været brudt op. Det er vigtigt at notere sig, at der er to afløb fra drænet. Klageren har anført, at der ikke er tale om naturlige og forventelige forhold for en bygning med en kælder af denne alder og karakter, men om udbedring af skadeforhold, som skyldes indvendigt dræn og installationer. Der er ikke tale om, at kælderen ønskes udbedret med henblik på beboelse. Kælderen skal efter skønsmandens opfattelse udbedres, så kælderen kan bruges til ophold. Skaden er dermed omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3. Der bør udbetales erstatning med 367.000 kr., jf. skønsmandens opgørelse.

Selskabet har anført, at der er tale om en bygning fra 1967 med en kælder, der ikke er godkendt til beboelse. Bygningen er opført tidstypisk med vægge og gulv støbt i beton uden nogen form for fugtsikring. Konstruktionen er derfor ikke tæt og sikret mod grundfugt eller anden fugt udefra, eksempelvis nedsivning af overfladevand. På baggrund af oplysninger fra byggesagsarkivet lægges det til grund, at forsatsplader er opsat i 1976. Det er ikke verificeret, om der er udført dræn, og det fremgår heller ikke af byggesagsoplysningerne eller sælgers oplysninger i tilstandsrapporten. Det er en ældre kælder fra en tid, hvor der ikke var krav om tætning af fundamenter eller gulve. Der er ikke anvendt konstruktioner, byggemetoder eller materialer, som kan modstå eller hindre nedsivning af overfladevand eller hindre grundvand i at trænge ind eller op i fundament ved kældervægge og -gulv. Det er forventeligt, at en kælder af denne karakter vil fremstå med et fugtigt miljø, særligt bag forsatsvægge. Fugt af denne karakter vil sædvanligvis betragtes som konstruktionsbetinget og er ikke en skade, der kan henføres til ejerskifteforsikringens dækning, da det ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i sammenlignelige bygninger. Hvis forsatsvægge er udført i organisk materiale, vil der være risiko for fugtskade, jf. senere byggeteknisk erfaring. Klageren er ved købet blevet gjort opmærksom på en mulig problemstilling i tilstandsrapportens "OBS punkter" med overskriften "Indvendige efterisolering af kældervægge" og "Kælder, vægge". Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold ved grunden uden for bygningen eller forhold anført i tilstandsrapporten, og selskabet dækker ikke opretning af terrassebelægning eller udbedring af revne i sokkel, jf. til-

standsrapportens nr. 5. Begge taksatorer vurderer, at lokal udbedring af mørtelfuger ved terrassehjørnet og partiel reparation af forsatsvæggen, hvor den fremstod opfugtet, ikke overstiger bagatelgrænsen. Selskabet har anført, at klageren er velkommen til at sende et specificeret reparationstilbud, hvis han mener, at udbedringen overstiger bagatelgrænsen.

Det fremgår af selskabets taksators vurdering af 2/11 2021: "Lokalt fugtramt isoleret forsatsvæg (træregler og spånplade) i kælders sydvestlige hjørne nederst, hvor der var åbnet op ved mit besøg. ... En kælder opført efter gængs byggeskik tilbage i år 1967 kan ikke anses for værende tæt og kan tillige være opfugtet af grundfugt udefra. ... Der ligger en oprindelig bygnings-tegning dateret tilbage den 21/4 1966, som er fra opførelsestidspunktet for ejendommen, her er kælder vist med massivt støbte kældervægge – 30 cm tykke – altså uden de nuværende forsatsvægge. Senere i byggesagen – dateret marts 1976, ligger der en tilsvarende tegning, dog er der på denne tegnet en linje ind ved kælderydervæggen og med håndskrift er anført på tegningen '*12 mm spånplade, dampspærre, 75 mm Rockwool*'. ... De er kommet til senere – sandsynligvis i år 1976 eller senere. Altså kan man sige, at ejendommen oprindeligt var opført helt 'gængs' tilbage i år 1966 uden forsatsvægge, som en helt sædvanlig kælder for datiden, kun med støbte vægge i 'rå beton' og ikke tætte mod grundfugt eller fugt udefra. ... Man kan dog i dit tilfælde sige, at forsatsvæggen har en aktuel lokal fugtskade, da der er konstateret en lokal synlig opfugtning indvendigt i det ene hjørne, hvor der var lukket op ved mit besøg. ... I udgangspunktet er kælderen ikke tæt. Men lige i det pågældende hjørne ses terrassebelægningen med en lunke/bagfald. Det betyder, at der ved nedbør ledes mere vand til dette hjørne af ejendommen end hvis belægningen havde ligget korrekt. Det er min vurdering at belægningen bør oprettes, så vandet fremadrettet ledes væk fra hjørnet/bygningen. Udgiften til dette er dog ikke noget ejerskifteforsikringen dækker, da der er tale om forhold ved grunden udenfor selve bygningen. I samme hjørne ses stedvise revner ved sokkel og udfaldne mørtelfuger op murværket. Det vil også kunne være en bidrager til opfugtning af væghjørnet ved eksempelvis slagregn. ... Sælger svarer nej til kendskab omkring omfangsdræn, men svarer ja til kendskab omkring grundvandspumpe. Dog oplyser sælger omkring grundvandspumpen, at der aldrig har været brug for denne, da huset ligger ret højt. Jeg kan ikke vurdere, om det har haft en indvirkning i forhold opfugtningen på hjørnet? I forhold til det lokalt opfugtede hjørne ser jeg umiddelbart

følgende, som i udgangspunktet opfylder skadebegrebet for dækning på ejerskifteforsikringen:

1) Eftergang/repairation af revner ved sokkel og de udfaldne mørtelfuger på hjørnet ved terrasse
2) Indvendig udskiftning af den del af forsatsvæggen, som er dokumenteret aktuelt fugtskadede (1-2 m² forsatsvæg) og var det på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Spørgsmålet er dog om udbedring af ovenstående kommer over selvrisikoen på de 5.300 kroner? ... Der er ikke noget umiddelbart synligt andre steder udover ved det hjørne, hvor der synligt kan ses en '*fugtskjold indvendigt*' på forsatsvæggen og hvor der var åbent op ved mit besøg. Det vil derfor kræve en nærmere fugtundersøgelse af forsatsvæggene generelt andre steder for afklaring, om der også er skade der. Du har i den forbindelse sandsynliggørelsen/bevisbyrden som forsikringstager. Du kunne derfor overveje at få udført en nærmere undersøgelse af forsatsvæggene generelt".

Det fremgår af selskabets taksators revurdering af 18/9 2023, at "Den 4/4 2023 indsender du nye oplysninger om at drænvandspumpen har været i funktion i modsætning til hvad sælger oplyser i Tilstandsrapporten og at du mener der er sket en skade på drænsystemet i den pågældende hjørne. [Taksator 1] ... oplyser at informationer om omfangsdræn eller ej ikke har indflydelse, da omfangsdræn ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring og sælgers evt. urigtige oplysninger heller ikke har betydning for dækning på en ejerskifteforsikring. Herefter modtager vi brev fra din advokat, som oplyser at afslag om dækning er givet ud fra 2 forskellige begrundelser. 1) Fliser med bagfald og 2) Defekt dræn. Dette mener advokaten er forkerte antagelser, da fugten er trængt ind i bunden af væg og steget op. ... Jeg kan oplyse, at min gennemgang af sagen ikke vil medføre en ændring af vores tidligere afgørelser. ... En kælder fra 1967 kan ikke forventes at være vandtæt eller sikret mod opstigende grundfugt på grund af den normale byggeskik på udførelsestidspunktet, som ikke foreskrev de samme fugttekniske krav, som man har i dag. Derfor vil det være forventeligt at måle forhøjet fugt i en sådan kældervæg og det vil også være forventeligt at fugten kan være højest nederst, hvor der kan være en direkte vandpåvirkning fra grundvand. Men det er således ikke unormalt at opleve fugt og endda også direkte vandindtrængen i en ældre kælder både i bunden, men også længere oppe på grund af overfladevand. I dette tilfælde er det påvist, at der er en lunke i belægningen, og dette kan have medført en øget vandpåvirkning i det pågældende hjørne og kan være derfor man har konstateret

en egentlig lokal nedbrydning af forsatsvæggen. Men det ændrer ikke ved, at væggen forventelig ikke er fugtsikret. En lunke i den udendørs belægning, selvom den måtte medføre en øget fugtpåvirkning er dog ikke en dækket skade, da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen. Det samme gælder et eventuelt defekt dræn. Det er korrekt, at det kan medføre en øget fugtpåvirkning, men på samme måde er et dræn ikke omfattet af en ejerskifteforsikring. ... Men det fremgår ikke af sagen, at der er lavet yderligere undersøgelser eller konstateret yderligere skader på forsatsvæggen. Med hensyn til revner i sokkel, så er det min vurdering, at disse er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 5, hvor der står enkelte revner i soklen, blandt andet mod sydøst ved kældervindue. Revner i sokkel er således generelt beskrevet og udbedring af disse skal således ikke medtages i udbedringsomkostningerne".

Det fremgår af skønserklæring af 3/7 2024 indhentet i klagerens retssag mod sælger, at "Skønsmanden skal ... vurdere årsagen til misfarvning i det ene hjørne i kælderrum samt vurdere, hvorvidt væggen er opfugtet samt årsagen dertil. Endvidere bedes eventuelle udbedringsforslag og omkostningerne dertil angivet. Spørgsmål 1: Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt skønsmanden kan konstatere misfarvning og eventuel fugt i væggen/forsatsvæggen i kælderrummet (oprindeligt gildestue). I det omfang at skønsmanden kan konstatere misfarvning og eventuel fugt i væggen, anmodes skønsmanden om at oplyse, hvorvidt skønsmanden kan konstatere årsagen hertil. Svar på spørgsmål 1: Ved skønsforretningen kan skønsmanden ikke visuelt konstatere misfarvning eller fugt i væggen/forsatsvæggen i kælderværelset, men der er tidligere udført destruktive indgreb, og ved skønsforretningen blev der foretaget yderligere destruktive indgreb, se registreringerne i bilag SB1. Der er målt forhøjet fugt i samtlige punkter 1-5. Årsagen er en kombination af opstigende grundfugt og det forhold, at væggene ligger under terræn. Spørgsmål 2: Skønsmanden bedes endvidere oplyse, hvorvidt der efter skønsmandens opfattelse er tale om forhold, der bør udbedres. I givet fald bedes skønsmanden angive udbedringsmetode samt omkostningerne til afhjælpning af årsagen til den konstaterede misfarvning/fugt samt udbedring af følgeskader inkl. alle omkostninger. ... Svar på spørgsmål 2: Ja, helt klart, forholdene skal udbedres, da kælderen anvendes til ophold m.v. I henhold til oplysninger der blev givet på skønsforretningen, ligger der under kældergulvet de på kældertegningen angivne dræn, se bilag SB1 side 1 (markeret med gult). Husejer har midlertidigt etableret det i bi-

Ankenævnet for Forsikring

49.

101253

lag SB1 side 6 angivne pumpeanlæg for at bortpumpe vandet fra den lille/tidligere sump der forefindes i kældergulvet i teknikrummet. Med de oplysninger, skal drænsystemet bringes i korrekt funktion. Der skal således etableres en permanent pumpebrønd som erstatter den nuværende samlesump, og som igen afvander selve drænsystemet under kældergulvene. Ud over dette skal de nuværende organiske forsatsvægge fjernes, og bag disse skal der skimmelafrenses. Hvis man ønsker kælderen isoleret, skal dette gøres med de korrekte materialer. Omkring huset skal terrænet reguleres så det har fald bort fra bygningen. Skønsmæssige omkostninger inkl. moms d.d.: Rydning og tilbagesætning af kælderen, indbo m.v. 25.000,00 kr., Nedtagning forsatsvægge 10.000,00 kr., ophugning gulv for afløb fra pumpebrønd & reetablering 15.000,00 kr., Etablering af pumpebrønd og afløb til udvendig brønd 45.000,00 kr., Skimmelafrrensning 15.000,00 kr., Opsætning af Multipor isoleringsplader på ydervægge 75.000,00 kr., Malerbehandling og lister m.v. 30.000,00 kr., Rengøring 12.000,00 kr., Ændre terrænfaldet omkring bygningen 40.000,00 kr., I alt omkostninger inkl. moms. Den 1/6 2024 267.000,00 kr. (...) Svar på spørgsmål IA: Ja, fugt i væggen/forsatsvægge i kælderrum, er sædvanligt for tilsvarende ejendomme. ... Svar på spørgsmål IB: Skønsmanden vurderer ikke, at der på tidspunktet for den byggesagkyndiges gennemgang/besigtigelse har været visuelt synlige skader, så skal den byggesagkyndige IKKE anføre forholdet. I tilstandsrapporten, se bilag 2 nævnes de indvendigt isole-rede kældervægge under 'opmærksomhedspunkter' og ligeledes i materialeangivelsen på side 24/25. Skønsmanden finder ikke i bilagsmaterialet nogle indikationer på at skaden har været synlig ved den byggesagkyndiges besigtigelse (ej heller på bilag A). ... Svar på spørgsmål IC: Nej, skaden vurderes ikke at være blevet forværret. Skønsmanden vurderer at husejer har gjort rigtig mange tiltag, for at undgå at skaden skulle forværre sig, dette er tiltag som midlertidig pumpe-funktion, affugtere i rummene mv. ... Svar på spørgsmål ID: Forbedringen på pumpebrønden, skønnes værende 75 % af hhv. kr. 45.000,00 & kr. 39.800,00. Forbedringen på malerarbejdet er 30 % af kr. 30.000,00 & kr. 26.500,00 (nymaling). De øvrige poster vurderes ikke som værende forbedringer, eller tiltag der forøger husets værdi".

Det fremgår af udateret supplerende skønserklæring, at "Spørgsmål SS 1: Skønsmanden angiver i svaret på spørgsmål 2 følgende: 'Med de oplysninger, skal drænsystemet bringes i korrekt funktion.' 1) Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvilken funktion selve drænet, som ligger

Ankenævnet for Forsikring

50.

101253

under kældergulvet, har, jf. bilag SB1, side 1, herunder om drænet har en funktion i forhold til at holde kældervæggen tør. 2) Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvorvidt der efter skønsmandens opfattelse skal ske ændringer ved selve drænet/den del af drænsystemet. 3) Skønsmanden anmodes om at oplyse årsagen til, at der skal *'etableres en permanent pumpebrønd, som erstatter den nuværende samlesump og som igen afvander selve drænsystemet under kældergulvene'*. Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvorved denne løsning adskiller fra den løsning, som allerede forefindes, samt årsagen til at de af skønsmanden foreslåede arbejder bør udføres. 4) Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvorvidt det er hans opfattelse, at fugten i væggen skyldes, at pumpebrønden eller drænsystemet i sin helhed er konstrueret forkert, eller om de nu konstaterede forhold skyldes en generel stigning af grundvand eller andre ude fra kommende forhold. 5) Skønsmanden bedes redegøre for, hvordan han har fastslået/anslået etableringstidspunktet, samt hvilket tidspunkt han fastlægger som etableringstidspunktet. Besvarelsen ønskes dels foretaget ud fra en vurdering af god håndværksskik på det tidspunkt, hvor dræn og brønd må antages at være etableret, og pr. d.d. Svar på spørgsmål SS 1: 1) *Ja, drænets funktion er at bortlede vand og tørholde det område det ligger i, det vil sige her tørholde gulve og vægge. Ved at tørholde, ved væggene, formindskes risikoen for opstigende grundfugt. 2) Skønsmanden har intet kendskab til hvordan drænene reelt ligger, eller om drænene som de ligger skulle være tilstoppede eller have mistet deres funktion. Skal dette afklares vil dette kræve supplerende undersøgelser samt muligvis destruktive indgreb. Ud fra oplysningerne der blev givet ved skønsforretningen, fungerer drænet efter at husets ejer selv har etableret det interimistiske og midlertidige pumpeanlæg. 3) Det nu etablerede anlæg anser skønsmanden som værende en midlertidig foranstaltning, hvorfor dette bør ændres til et korrekt udført permanent pumpesystem anbragt i korrekt pumpebrønd. 4) Fugten i væggen vurderes primært, at pumpebrønden eller drænsystemet i en længere periode ikke har fungeret og at vandet ikke er blevet ledt bort (i den tidligere ejers ejertid). Ud over dette kan man mange steder se at grundvandsstanden er stigende i disse år, dette stiller større krav til aktiv afvanding hvis kældre fortsat skal holdes tørre. 5) Det eneste skønsmanden har til at vurdere drænenes etableringstidspunkt på er i tegningsmaterialet fra weblageret hvor drænene er indtegnet på de oprindelige bygningstegninger som er dateret henholdsvis 19/4 1966 rettet den 2/6 1966 og app. 3/5 1967. Ved gennemgangen ved besigtigelsen er der ikke fundet tegn eller oplysninger på at kældergulvet sene-*

Ankenævnet for Forsikring

51.

101253

re har været brudt op eller at der skulle være foretaget ændringer i selve gulvkonstruktionen, så med den baggrund vurderes drænene at stamme fra 1966/1967. Huset vurderes/skønnes i 1966 at have været et 'fremtidssikker' hus, da tegningerne bærer præg af huset skulle være opført til en ingeniør med fokus på eventuelle problemer blandet med grundvand og fugt. Ud fra dette, vurderes det sandsynligt at bygherren, som var ingeniør, ligeledes har sikret, at arbejdet er blevet udført håndværksmæssig korrekt, men skønsmanden har alene tegningsmaterialet som grundlag at vurdere dette på. Skulle arbejdet vurderes ud fra hvordan man i dag udfører en tilsvarende fugtsikring af kældre, ville man ud over drænene under gulvene have suppleret med et omfangsdræn og udvendige drænplader på kældervæggene, samt ledt al vandet til en samlet brønd. ... Svar på spørgsmål SS 2: Ja, det frarådes i dag at have forsatsvægge af den anvendte type generelt i kældre, grundet risikoen for skjult opfugtning og skimmelsvampeudvikling i sådanne vægge. Omfanget af forsatsvægge er ud over 'gildesalen', kontoret og 'vaskerummet', i alt ca. 50 m² inkl. vinduesarealerne + diverse false m.v. Ja, det er de samme områder, hvor der bør opsættes multipor isoleringsplader på. Ja, prisen for opsætning af Multipor isoleringsplader er ca. 1100 kr./m², fuldspartling koster 165 kr./m², så de 75.000 kr. i besvarelsen af spørgsmål 2 skønnes værende omkostningerne for de nævnte områder. ... Svar på spørgsmål SS 3: Udbedringsomkostningerne i besvarelsen af spørgsmål 3, indeholder kun de nævnte arbejder. Der er ikke ved skønsforretningen udvist skader på gulvene, de nye vægge er regnet til indvendigt at stå hvor de nuværende slutter indvendigt. Gulvet hvor pumpebrønden er er der råbeton gulv. Det er korrekt, at der bør tillægges fjernelse af det nuværende gulv, og pålægning af nyt gulv i 'gildesalen', kontoret og 'vaskerummet', og tilsvarende med el-arbejdet og op pudsning. Det samlede gulvareal er ca. 55 m², skønnet tillægsudgift 60.000 kr., Ombygning af el-arbejderne, skønnet tillægsudgift 25.000 kr., Tillæg op pudsning og overgange til øvrige bygningsdele 15.000 kr. ... Svar på spørgsmål SS 4: ... Samlede omkostninger 367.000 kr. ... Svar på spørgsmål SS 5: Den eneste omkostning der er udenfor selve bygningen er: Ændring af terrænfaldet omkring bygningen 40.000 kr. Omkostning som skyldes forhold ved selve bygningen, men som skal etableres udenfor bygningen er: Etablering af pumpebrønd med tilhørende afløb til udvendig brønd 45.000 kr."

Det fremgår af taksators interne mail af 10/4 2025, at "kældervægge som disse vil være fugtige på grund af normal byggeskik på opførelsestidspunktet og det hindrer et dræn under kældergulvet ikke. Skønsmanden skriver da også i SE Spgsm 1: *'Ved skønsforretningen kan skønsmanden ikke visuelt konstatere misfarvning eller fugt i væggen/forsatsvæggen i kælderværelset, men der er tidligere udført destruktive indgreb, og ved skønsforretningen blev der foretaget yderligere destruktive indgreb, se registreringerne i bilag SB1. Der er målt forhøjet fugt i samtlige punkter 1-5. Årsagen er en kombination af opstigende grundfugt og det forhold at væggene ligger under terræn.'* Det er korrekt, som skønsmanden skriver i SS1 – spørgsmål 1, at det formindsker risiko for opstigende grundfugt. Men jeg mener ikke det hindrer dette, da der stadig kommer fugt fra yderside fundament og fra overfladevand, som generelt vil opfugte ned langs kældervæg. Det udlagte dræn under gulvet vil primært kunne mindske opfugtningen af gulvene. Jeg mener ikke, det er korrekt, at fugt i vægge primært skyldes, at dræn ikke har virket i en længere periode ved tidligere ejer, for i så fald ville man ikke opleve, at det stadig var opfugtet. Det må skyldes, at der tilføres vand fra overfladevandet. Forsikringstager oplyste også ved vores møde, at pumpe virkede ved indflytning ... Det har mig bekendt ikke været bragt på bane før, at vi skulle dække nyt dræn og den foreslåede løsning vil da også være en klar forbedring. Huset er købt med det pågældende system, som endda er mere end man kan forvente af et hus af denne alder og som ikke var ulovligt ved udførelsen eller i dag, så vi kan ikke dække en forbedring".

Det fremgår af taksators afsluttende bemærkninger til selskabets interne advokat i mail af 16/9 2025, at "Ud fra tegning i bilag og forsikringstagers oplysninger ser det ud til, at der ligger et dræn på indvendig side af fundament, men om det også er udført sådan, har jeg ikke set dokumentation for. Med hensyn til om pumpe virkede ved overtagelsen, så var det det forsikringstager oplyste ved syn og skøn, og som både jeg og [selskabets advokat] overhørte. Forsikringstager har heller ikke, mig bekendt, på noget tidspunkt anmeldt en defekt pumpe".

Det fremgår af selskabets taksator 2's bemærkninger den 5/2 2026, at "Jeg har gennemgået advokatens indlæg og har følgende tekniske bemærkninger: **1) Pumpens funktion ved overtagelsen.** Der er fortsat ingen dokumentation for, at pumpen eller drænet var defekt ved overtagelsen. Forsikringstager oplyste selv under syn og skøn, at pumpen fungerede, og målinger vi-

ste, at pumpen bortleder 20-40 liter vand i døgnet. Det underbygger normal funktion. De scenarier advokaten opstiller om 'delvist defekt pumpe' er hypotetiske og ikke baseret på konkrete målinger eller observationer i denne sag. **2) Drænets funktion.** Der er ikke påvist forhold, som indikerer, at drænet ikke fungerer. Den midlertidige løsning, som forsikringstager etablerede, fungerede også tilfredsstillende, hvilket taler for, at drænsystemet som helhed er funktionsdygtigt. Der foreligger ingen dokumentation for mangelfuld udførelse eller funktionssvigt. **3) Fugtforholdene.** Fugt i vægge og gulve i en kælder af denne alder er normal byggeskik og udgør ikke en dækningsberettigende skade. Der er ikke konstateret skade på konstruktionen. Klagers fugtoplevelser kan derfor ikke kobles direkte til en påstået defekt i pumpen. **4) Skønsmandens forslag.** Skønsmandens anbefalinger mener jeg stadig er forbedringer og ikke skader, og de ændrer ikke min vurdering af, at der ikke er dokumenteret funktionssvigt ved pumpen eller drænet. **5) Manglende nye oplysninger.** Advokatens indlæg indeholder ingen nye tekniske oplysninger, der giver anledning til at ændre vores vurdering. Argumenterne baserer sig primært på efterretteliser og hypotetiske scenarier. **Samlet vurdering.** På baggrund af de tekniske forhold mener jeg stadig, vi kan fastholde, at der ikke er påvist defekt pumpesystem eller dræn ved overtagelsen, at fugtproblematikken er normal for husets alder, og at de fremlagte forhold ikke ændrer den tidligere tekniske vurdering".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommen ud over en lokal opfugtning i kælderen i hjørnet af en forsatsvæg svarende til ca. 1-2 m². Klageren har ikke med entreprisetilbud godtgjort, at udbedring af den lokale fugtskade eller udbedring af udfaldne mørtelfuger udvendigt på hjørnet overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.300 kr. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en ejendom fra 1967, hvor kælderen ikke er godkendt til beboelse. I en sådan ejendom er det sædvanligt, at vil kunne forekomme

indtrængende grundfugt som følge af tidstypiske konstruktioner. Det er ikke bevist, at kældrens fugtforhold på overtagelsestidspunktet adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i andre kældre i tilsvarende ejendomme af pågældende alder – ud over den lokale opfugtning i hjørnet. Opsætning af forsatsvægge i en kælder af pågældende alder og konstruktion kan føre til op-hobning af fugt bag forsatsvæggene, men det er ikke bevist, at der ud over den lokale opfugtning konkret er sket skade, eller at der foreligger nærliggende risiko for skade som følge af forsatsvæggene, der nu er ca. 50 år gamle. Nævnet bemærker, at de to skønserklæringer fra klagerens retssag mod sælger efter nævnets vurdering ikke påviser skader, der opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition.

Nævnet har videre lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække terrænregulering ved hushjørnet, hvor terrænfald ind mod huset kan have forårsaget lokalt forhøjet vandbelastning af fundamentet. Omfangsdræn og dræn under kældergulv anses efter fast praksis ikke for at være en del af bygningen og er derfor heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Nævnet henviser til sag 103209 og de heri omtalte tidligere afgørelser, herunder landsretsdommen U.2004.3556Ø.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at skader ved sokkel er omtalt i tilstandsrapporten punkt 5, hvorfor disse ikke er dækningsberettigende over forsikringen.

Nævnet har også lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist, at grundvandspumpen i den indvendige pumpebrønd var defekt på overtagelsestidspunktet, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til udskiftning af grundvandspumpe.

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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

55.

101253

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings