

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. december 2025 blev i sag nr. 102588:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 10-årig ejerskifteforsikring med basis-dækning. I klageskema af 12/11 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog vores hus den 1. juli 2022.

Allerede inden for de første 2-3 uger efter overtagelsen oplevede vi dog, at der kom vand ind i kælderen og brune væskepletter op ad gulvet, når det regnede meget. Vi har været i kontakt med en række forskellige eksperter ... , og de siger alle, at det ikke er normalt med denne type vand-indtrængen (se videooptagelse vedlagt som eksempel), ej heller de brune væskepletter.

Vi tegnede ejerskifteforsikring hos Alm Brand, men de vil ikke dække skaden.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Årsagen til vandindtrængen skyldes ifølge de forskellige eksperter, vi har talt med, at der må være en fundamentrevne i huset - som allerede eksisterede, da vi overtog det. Vi ønsker derfor konkret at opnå, at vores ejerskifteforsikring betaler for udbedring af dette. Endvidere ønsker vi, at de betaler for udbedring af de forhold, der ligger til grund for, at der kommer brune væskepletter op ad gulvet."

Selskabet har den 20/12 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Efter gennemgang af klagen fastholder selskabet, at der ikke er dækning, da det anmeldte forhold ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes forstand.

Sagens forløb

Klageren har tegnet udvidet ejerskifteforsikring hos selskabet i forbindelse med købet af ejendommen beliggende Klageren overtog huset den 1. juli 2022.

Police og betingelser er fremlagt som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Selskabet modtog anmeldelse fra klageren den 8. januar 2023. Anmeldelsen er fremlagt som bilag C.

Det fremgår af anmeldelsen, at der i forbindelse med et større regnvejr, piblede vand ind fra en af væggene i klagerens kælder. Optagelse af hændelsen var medsendt anmeldelsen og er fremlagt i ankenævns sagen af klager.

På baggrund af anmeldelse og optagelse afviste selskabet dækning ved brev af 9. januar 2023, fremlagt som bilag D. med henvisning til, at der ikke var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet det var selskabets opfattelse, at det er sædvanligt, at grundkonstruktionen i et ældre hus er uden fugtsikring, og der derfor typisk kan forekomme indtrængende fugt og vand i kældervægge og gulve i forbindelse med nedbør. Der er således ikke tale om en fejl i konstruktionen, ligesom forholdet ikke adskiller sig fra andre huse med tilsvarende konstruktioner.

Efter at have modtaget klage over vurderingen foretog selskabet besigtigelse af ejendommen ved intern skadeskonsulent. Der blev ved besigtigelsen ikke konstateret nogle skader som følge af det indtrængende vand.

Efter besigtigelsen fastholdt selskabet ved brev af 19. januar 2023 afvisningen af sagen, jf. bilag E.

Selskabet modtog herefter en klage vedlagt rapport fra ..., som klageren på egen hånd havde indhentet.

Rapporten er fremlagt af klager.

Sagen blev herefter gennemgået på ny af den klageansvarlige, og selskabet fastholdt sin afvisning, da der hverken i klagen eller i den medsendte rapport var dokumentation for en konkret skade omfattet af forsikringen.

Klagesvaret er fremlagt som bilag F.

Forsikringsbetingelserne

...

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke er forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen for det af klageren anmeldte forhold.

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige

principper, har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det er selskabets opfattelse, at denne bevisbyrde ikke er løftet, idet det ikke er dokumenteret, at den anmeldte vandindtrængen i kælderen er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har overordnet gjort gældende, at vandindtrængen i kælderen skyldtes en fundamentrevne i huset, som allerede var til stede inden overtagelsestidspunktet i juli 2022, og at forholdet derfor er dækningsberettiget.

I den af klageren indhentede rapport fra ... udarbejdet af en fugtkonsulent fremgår det, at årsagen til vandindtrængen i kælderen formentlig er forårsaget af, at det underliggende slaggelag i terrændækket har fået fugt og derved har fået terrændækket til at hæve sig og revne.

Selskabet bemærker, at der hverken ved den konkrete undersøgelse foretaget af fugtkonsulenten eller ved selskabets besigtigelse, er blev konstateret eller påvist at være aktuelle revner som følge af den underliggende konstruktion med slaggelaget.

Det er samtidig selskabets opfattelse, at de af [fugtkonsulent] konstaterede forhold ikke stemmer overens med de forhold, der sædvanligvis konstateres ved en skadelig udvidelse af slagger, jf. f.eks. Teknologisk Instituts bemærkninger i AK 93.801.

Den omstændighed, at der trænger vand ind gennem ydervæggene i kælderen, er ikke et forhold som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er selskabets opfattelse, at konstruktionen er sædvanlig for huse opført i 1951, da disse er udført uden udvendig fugtsikring og med en terrændækskonstruktion uden et effektivt fungerende kapillarbrydende lag. Det må derfor anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugt/vandindtrængen gennem kældervægge ved længere tids nedbør. Der findes righoldig ankenævnspraksis, som bekræfter, at dette ikke anses som værende en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. f.eks. AK 94.458.

Det gøres således gældende, at det ikke er påvist, at der er forhold ved terrændækket/slaggelaget, som adskiller sig nævneværdigt fra bygninger af samme alder og konstruktion, herunder at forholdet skyldes en væsentlig og skadelig udvidelse af slaggelaget. Som det også ses af udtalelsen fra Teknologisk Institut i ovennævnte kendelse, er et fugtmættet slaggelag ikke ensbetydende med, at dette vil ekspandere.

I øvrigt bemærker selskabet, at klager tidligere har anmeldt to skader på sin husforsikring vedrørende vandindtrængen i kælderen. Det ene forhold blev anmeldt den 2. august 2022 og vedrørte, at der var hul på et synligt rør i kælderen, hvor det konstateredes, at der dryppede vand fra røret og ned på gulvet. Det andet forhold blev anmeldt den 31. august 2022 vedrørende en skjult skade på kloakken, som havde forårsaget skader på gulvet i kælderen.

Selskabet dækkede i den forbindelse diverse brud på kloak mv. henholdsvis under gulvet i kælderen og omkring bygningen.

Selskabet er derfor af den opfattelse, at hvis der skulle være tale om, at slaggelaget har fået fugt og dermed fået terrændækket til at hæve sig, så er forholdet først opstået efter klagers overtagel-

sestidspunkt i juli 2022, idet gulvet har været udsat for så meget fugt/vand efter overtagelsen samt det faktum, at skaden først konstateres 6 måneder efter overtagelsestidspunktet.

Ejendommen har i øvrigt eksisteret med slagger i terrænkonstruktionen siden opførelsen i 1951 uden, at der er konstateret tegn på skader, som følge af dette. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

Det er på baggrund af ovenstående samlet set selskabets opfattelse, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var konstruktionsmæssige forhold ved kælderen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved andre kældre i tilsvarende ejendomme af samme alder således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadesbegreb, hvorfor afvisningen fastholdes."

Klageren har i brev af 3/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabets svar indeholder en række udsagn, som er så misvisende – eller i bedste fald unuancerede – at de fordrer en særskilt kommentering. Dette er gjort nedenfor, hvor citaterne fra klagesvaret er angivet med kursiveret, fed skrift, hvorefter vores kommentarer til citatet følger.

Indledningsvist vil vi dog gerne opsummere sagens anliggende:

Vi overtog vores ejendom den 1. juli 2022. Kort efter overtagelsen kunne vi konstatere, at der i et bestemt område af vores kælder trænger vand ind, når det regner (ikke kun ved skybrud eller anden voldsom regn), så vandet lægger sig som vandpytter på gulvet. Se eksempel herpå i bilag A. I tillæg hertil trænger der stærkt basiske, brune væskepletter op ad gulvet. Se eksempel herpå i bilag B. I relation til de brune og stærkt basiske væskepletter vil vi gerne henlede opmærksomheden på, at forsikringsselskabet på intet tidspunkt kommenterer på dette i deres klagesvar. Det er ellers et lige så essentielt forhold i vores klage som den vandindtrængen, vi oplever, da det umuligt kan anses for værende normalt, at man køber en ejendom, hvor sådanne væskepletter trænger op ad gulvet.

Det er også væsentligt at pointere, at vi nu har konsulteret tre byggesagkyndige og tre eksperter inden for fugtdiagnostik i kældre. Alle har uafhængigt af hinanden sagt, at den vandindtrængen, vi oplever, ikke kan anses for at være normal for lignende ejendomme af samme alder og karakter. Det er rigtigt, at der kan være opstigende grundfugt, men en vandindtrængen som den, vi oplever, er ikke normal. Det er det entydige svar, vi har fået fra alle seks uafhængige kilder.

I det nedenstående vil vi nu kommentere på en række af udsagnene i forsikringsselskabets klagesvar:

1. Selskabet modtog anmeldelse fra klageren den 8. januar 2023.

Vi anerkender, at vi i begyndelsen af januar 2023 igen rakte ud til forsikringsselskabet omkring vores problemer med kælderen. Det er dog vigtigt at pointere, at dette bestemt ikke var første gang. Da vi igen rakte ud til forsikringsselskabet i januar 2023, skyldtes det, at vi nu var ved at få nok af problemerne og tænkte, at den video, vi netop havde filmet, måtte få forsikringsselskabet til at komme på andre tanker. Som det fremgår af det nedenstående, havde vi dog allerede kontaktet forsikringsselskabet vedr. problemerne kort efter overtagelse af vores ejendom i juli 2022.

I juli 2022 havde vi således et brud på et rør i den ene ende af kælderen. Her løb der vand ned på gulvet; se blå markering på bilag C. I den forbindelse havde forsikringsselskabet hyret [skadeservice] til at komme og udbedre forholdene. Vi havde lige overtaget ejendommen, så da vi så, at der

også lå vand på gulvet i den modsatte ende af kælderen, tænkte vi i vores uvidenhed, at der måske også var et brud på et rør dér. Vi har sidenhen fundet ud af, at vandpytterne på gulvet i hhv. 'bryggers' og 'disp. Rum' primært trænger ind fra de steder, hvor der er sat fire krydser på kortet i bilag C, men det vidste vi ikke på daværende tidspunkt. Derfor spurgte vi [skadeservice], om de ville tjekke, om der var nogle brud på rør el. andet. Dette er dokumenteret i bilag D, som viser et udklip fra forsikringsselskabets eget kommunikationssystem. Da [skadeservice] ikke kunne konstatere nogen synlige brud, rakte vi den 31. august 2022 ud til forsikringsselskabet for at anmode om tv-inspektion af kloakrør, da vi tænkte, at vandet på gulvet så måtte skyldes nogle brud på skjulte kloakrør. Se dokumentation herfor ligeledes i bilag D.

Pointen er således, at det er misvisende at skrive, at forsikringsselskabet først modtog anmeldelse den 8. januar 2023, når vi tydeligvis havde rakt ud omkring forholdet allerede få uger efter overtagelsen i juli 2022.

2. Det fremgår af anmeldelsen, at der i forbindelse med et større regnvejr, piblede vand ind fra en af væggene i klagerens kælder.

Det er korrekt, at vi skrev sådan i forbindelse med anmeldelsen den 8. januar 2023. Det er dog vigtigt at påpege, at vi ikke kun oplever problemerne i forbindelse med 'større regnvejr'. Se eksempelvis bilag E og bilag F. Videoerne er optaget hhv. kl. 11 og kl. 11.03 den 1. januar 2025. Som det fremgår af oversigterne fra DMI i bilag G, havde der de foregående 24 timer været en stille, begrænset mængde regn, hvor der på intet tidspunkt var faldet mere end 2 mm regn i timen. Alligevel havde vi store vandpytter på gulvet og tydelig vandindtrængen fra flere steder.

Det nævnes her for at eksplicitere, at vi oplever vandindtrængen med jævne mellemrum og ikke kun nogle få gange om året ifm. skybrud el. lign. Vores bedste skøn er, at vi vel oplever vandindtrængen og vandpytter på gulvet omkring 50-70 gange om året!

3. ...

Her vil vi igen fremhæve, at vi har rådført os med tre byggesagkyndige og tre eksperter inden for fugtdiagnostik i kældre, som alle uafhængigt af hinanden har sagt, at den vandindtrængen, vi oplever, ikke kan anses for at være normal for lignende ejendomme af samme alder og karakter. Endvidere vil vi også påpege, at problemet ikke kun består i vandindtrængen, men også i stærkt basiske, brune væskepletter, der trænger op ad gulvet.

Slutteligt skal det med reference til bilag C fremhæves, at vi kun oplever problemerne med vandindtrængen og brune væskepletter i et afgrænset område af kælderen. Dette er en stærk indikation på, at det som sådan ikke er ejendommens konstruktion med manglende fugtsikring, den er galt med, men at der er tale om nogle konkrete skader i den ende af kælderen, hvor problemerne kommer til udtryk.

4. ...

Vi er uforstående for, at forsikringsselskabet ikke mener, at vi har dokumenteret en konkret skade omfattet af forsikringen.

- Vi kan gennem både video, billeder (se bilag B) og fysisk besigtigelse af kælderen dokumentere, at der kommer brune, basiske væskepletter op ad gulvet.

Selvom dette burde være nok i sig selv, har vi pr. d.d. fået boret to huller á ca. 20 cm i diameter i gulvet mhp. at kunne undersøge nærmere, hvad der ligger under overfladen. Ved denne udboring kunne vi konstatere, at underlaget nogle steder indeholdt metallignende stykker (se bilag H), der med al sandsynlighed er årsag til de brune væskepletter.

Vi får altså brune, stærkt basiske væsker op ad gulvet præcis de steder, hvor vi har kunnet konstatere urenheder/slagger i underlaget. Med henvisning til ejerskifteforsikringens betingelser og eksempler på dækningsberettigede forhold kan vi simpelthen ikke forstå, hvorfor vi ikke i tilstrækkeligt omfang har bevist, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

- Vi kan gennem en række videoer og billeder dokumentere, at der med jævne mellemrum kommer en sådan grad af vandindtrængen, at det – ifølge eksperterne inden for området – kun kan skyldes fundamentrevner, som ikke anses for at være normale for ejendomme af samme alder og karakter.

Selvom man ikke kan se selve revnerne med det blotte øje, er konsekvenserne af dem (den vandindtrængen, vi oplever) dokumentation for, at de eksisterer. Det er helt på samme måde som med vind: Selvom man ikke kan se selve vinden, ved man jo også, at den er der, alene ved at se på de konsekvenser, den forårsager (træer, der bevæger sig, etc.).

Vi er derfor uforstående for, hvordan vi bedre skal kunne dokumentere, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Vi spurgte den ene – anerkendte – kælderekspert om, hvordan vi kunne bevise det over for forsikringsselskabet, fordi forsikringsselskabet gentagende gange har sagt, at vi ikke har dokumenteret, at der foreligger en skade. Hans svar var tydeligt: Det kan ikke bevises bedre, end vi allerede har gjort. Vi kan ikke fremvise et billede af en revne eller andet, men det er umuligt at have den vandindtrængen, hvis ikke det skyldes revner i fundamentet.'

5. Den omstændighed, at der trænger vand ind gennem ydervæggene i kælderen, er ikke et forhold som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelses stand.

Dette udsagn er vi stærkt uenige i pba. følgende faktorer:

- Der er brune væskepletter, som trænger op ad gulvet. De brune væskepletter er stærkt basiske med en pH-værdi mål til ca. 13. Blandt de fagkyndige personer, vi har talt med, var der kun én, som vistnok havde set noget lignende før. Det er således tale om nogle stærkt basiske væsker, som kommer op ad gulvet, og som normalt aldrig ses i andre bygninger. Hvordan kan dette ikke være et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt?

- Hvis der var tale om vandindtrængen i kælderen nogle få gange om året ifm. skybrud og lignende, kunne det måske godt forsvares, at kælderen tilstand svarede til tilsvarende bygninger af samme alder og karakter. Som tidligere nævnt skal det dog ekspliciteres, at dette på ingen måde er tilfældet. Vores bedste skøn er som nævnt, at vi vel oplever vandindtrængen og vandpytter på gulvet omkring 50-70 gange om året! Naturligvis er dette et forhold, som både nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i forhold til sammenlignelige ejendomme. Det er indiskutabelt.

6. I øvrigt bemærker selskabet, at klager tidligere har anmeldt to skader på sin husforsikring vedrørende vandindtrængen i kælderen.

...

- For det første er det uklart for os, hvilken anmeldelse der refereres til med den 2. august 2022. I starten af juli måned 2022 oplevede vi derimod som nævnt, at der var skade på et synligt rør, som betød, at der dryppede vand ned på gulvet. Dette forhold var i den helt modsatte ende af kælderen i forhold til det område, som denne klage vedrører. Se også ovenfor og henvisningen til den blå markering i bilag C. Vi kan ikke genkende fortællingen om, at vi også i starten af august skulle have haft hul på et synligt rør i kælderen.

Hvis vi antager, at der er tale om en tastefejl fra forsikringsselskabets side, og at anmeldelsen den '2. august 2022' derfor vedrører forholdet fra begyndelsen af juli, må vi dog påpege, at den skade absolut intet har at gøre med de problemer, vi ellers oplever i kælderen. Det skete i den helt modsatte ende (ca. 10 meter væk).

- Anmeldelsen den 31. august 2022 har vi også selv nævnt ovenfor under pkt. 1 og med henvisning til bilag D. Det er i den forbindelse vigtigt at sige, at vi på daværende tidspunkt mistænkte, at den vandindtrængen, vi oplever i kælderen, måske kunne skyldes brud på kloakrør (som måske så også kunne forklare de brune væskepletter, hvis der var tale om et rør, som var helt rustent). Derfor blev forholdet anmeldt til forsikringen, og der blev også foretaget nogle reparationer på rørene i november 2022. Dette havde dog ingen effekt på de gener, vi oplever – hverken ift. vandindtrængen eller brune væskepletter. Af samme årsag rakte vi som nævnt også igen ud til forsikrings-selskabet i starten af januar 2023, ligesom vi i efteråret 2023 gjorde os et nyt håb om, at problemerne kunne skyldes nogle forhold på skjulte kloakrør. Det blev derfor anmeldt til forsikringen igen den 8. august 2023, som sendte ... Kloakservice ud for at inspicere kloakrørene. De kunne konstatere, at der var en række forhold, som ikke var blevet udbedret i efteråret 2022. Se deres udførte arbejde i bilag I. Desværre havde disse reparationer heller ingen effekt, og derfor er denne sag fortsat aktuel.

Pointen er således, at vi lige siden sommeren 2022 har forsøgt at få udbedret forholdene i kælderen. Forsikringsselskabet har ad to omgange betalt for udbedring af kloakrør gennem vores husforsikring, men det har desværre ikke haft nogen betydning for de problemer, vi oplever i kælderen med vandindtrængen og basiske, brune væskepletter.

- Den sidste sætning i det ovenfor citerede afsnit fra klagesvaret er mildest talt nonsens. Vi kan dokumentere, at vi allerede oplevede brune, basiske væskepletter og vandpytter på gulvet den 24. juli 2022, jf. bilag J og bilag K. Skaden blev således hverken først konstateret 6 måneder efter overtagelsestidspunktet, ligesom den heller ikke først blev anmeldt 6 måneder efter overtagelsestidspunktet (jf. ovenfor under pkt. 1). Det vand, der faldt ned på gulvet – i den helt modsatte ende af kælderen – i forbindelse med bruddet på det synlige rør, har absolut ingen relation til hverken brune væskepletter eller vandindtrængen i forbindelse med regnvejr.

7. Ejendommen har i øvrigt eksisteret med slagger i terrænkonstruktionen siden opførelsen i 1951 uden, at der er konstateret tegn på skader, som følge af dette.

Forsikringsselskabet lægger unødigt meget vægt på et eventuelt slaggerunderlag under terrændækket, selvom der ikke er belæg for at antage, at et sådant eksisterer. Udvidelse af slaggerunderlag nævnes i rapporten fra [fugttekniker] som en potentiel årsag til den revnedannelse, som rapporten de konkluderer, at der må være, når der er den vandindtrængen, vi oplever. Skaden er således fundamentrevnerne – og udvidelse af slaggerunderlaget er en mulig forklaring på, hvordan den er opstået. På det tidspunkt var [fugttekniker] blevet informeret om, at huset var bygget på slagger. Ifølge byggetegningerne (se bilag L) er der dog ikke slagger under kældergulvet, men kun under den anden halvdel af huset, hvor der ikke er kælder. Ved de borer, der blev udført hos os i dag, kunne vi også konstatere, at der lige under betonlaget som udgangspunkt kun ligger almindelig jord – men at der dog syntes at være nogle urenheder/slagger-elementer, som evt. er havnet i jorden i forbindelse med påfyldning af slagger under den del af huset, hvor der ikke er nogen kælder.

Vi vil derfor opfordre til, at fokus ikke flyttes hen på slaggerunderlag, Teknologisk Instituts syn herpå, etc., da et decideret slaggerunderlag hverken understøttes af bygningstegningerne eller af den fysiske besigtigelse af forholdene under terrændækket, som vi fik foretaget d.d.

Udvidelse af et eventuelt slaggerunderlag kunne ifølge [fugttekniker] have været en forklaring på, hvorfor der er kommet en fundamentrevne, men det ville ikke have været en skade i sig selv – det er fundamentrevnen derimod."

Klageren har i brev af 6/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ved vores svarskrivelse af den 3. februar 2025 kom vi med en række velbegrundede udsagn. Sidenhen er der kommet yderligere supporterende dokumentation, som vi gerne vil dele med jer i nærværende skrivelse.

I svarskrivelsen nævnte vi, at vi havde fået boret nogle huller i vores kældergulv. Dette var som følge af, at vi havde haft besøg af rådgivende bygningsingeniør, [skønsmand], som skulle vurdere forholdene i kælderen som led i et syn og skøn (retssag mod tidligere ejer). [Skønsmand] er godkendt skønsmand hos ..., samt ... og betragtes som en af landets førende bygningseksperter. Det skal her indledningsvist bemærkes, at [skønsmanden] netop er forfatter til nogle af de artikler på ..., som Alm Brand tidligere har henvist til i deres afvisning af, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Det må derfor forventes, at Alm Brand også har tillid til [den] professionelle vurdering, når det vedrører de konkrete forhold i vores kælder, og at Alm Brand derfor ikke kun ser [skønsmanden] som en brugbar reference, når ... publicerer generelle artikler, som i deres optik taler til deres fordel.

Vi vil nedenfor dele nogle af de svar, som [skønsmanden] har givet i sin skønserklæring på baggrund af spørgsmålene i skønstemaet. Skønserklæringen modtog vi, efter vi havde indsendt vores svar den 3. februar 2025.

Spørgsmålet fra skønstemaet er først angivet med kursiveret, ... skrift. Derefter følger uddrag af [bygningsingeniørens] svar omgivet af citationstegn, og herefter er der en kort kommentar fra os.

- *1.a: Skønsmanden bedes vurdere, om der, ud fra indholdet af den af Sagsøger fremlagte video af den 4. januar 2023, jf. bilag 12, kan konstateres vandindtrængen i ejendommens kælder, samt hvorvidt dette kan vurderes at være almindeligt forekommende i ejendomme af samme alder og konstruktion.*

'Det er skønsmandens faglige vurdering, at decideret vandindtrængning, med vand der pibler ind igennem vægge og gulve, **ikke** er helt almindeligt forekommende i ejendomme af samme alder og konstruktion.'

([Skønsmandens] egen kursivering og fed skrift)

Kommentar: Ovenstående bekræfter det, vi også angav i vores forrige svarskrift – at den vandindtrængen, vi oplever, ikke kan betragtes for at være normal i ejendomme af samme alder og konstruktion. Vi er således nu oppe på i alt fire byggesagkyndige og tre eksperter inden for fugtdiagnostik i kældre, som alle uafhængigt af hinanden har vurderet forholdene i vores kælder og har sagt, at den vandindtrængen, vi oplever, ikke er normal for ejendomme af samme alder og konstruktion.

- *1.b: Såfremt punkt a besvares afkræftende, bedes Skønsmanden vurdere, hvad den bagvedliggende årsag er til denne vandindtrængen.*

'Skønsmanden kan ikke redegøre for den eksakte årsag til den lokale vandindtrængning, uden at skulle grave hele kælderydervæggen fri i det aktuelle område for at udpege utætheden. Men det er skønsmandens faglige vurdering, at der netop må være en revne eller et hul igennem kælderydervæggen og/eller gulvet i det aktuelle område hvor vandet kan trænge ind.'

Kommentar: Ovenstående bekræfter det, vi også angav i vores forrige svarskrift – at den vandindtrængen, vi oplever, kun kan skyldes revner/huller, som ikke anses for at være normale for ejendomme af samme alder og karakter.

• 3.b: Skønsmanden bedes vurdere, om der er blærer og brun væske i ejendom mens kældergulv. Såfremt dette besvares bekræftende, bedes skønsmanden vurdere, hvorledes blærerne og den brune væske fra ejendommens gulv er opstået.

'Skønsmanden kan konstatere et stort antal blærer i den udførte overfladebehandling på gulvene. Mange af disse blærer er senere blevet trykket ud/ned – og eksempelvis blev enkelte af blærerne 'trådt ud og ned' af parterne på skønsforretningen.

Skønsmanden kan videre bekræfte, at der i eller under disse blærer, samt under overfladebehandlingen generelt kan ses, mærkes og lugtes denne brune væske. Se billederne 16-22 i skønsmandens erklæringsbilag ...

Væsken er fedtet og lugter kemisk. Skulle skønsmanden sætte ord på lugten, ville skønsmanden sige at det lugter af (våd) maling, og i mindre grad af olie, petroleum eller lignende som man normalt vil klassificere som 'klassisk jordforurening'.

...

I bilag 4, rapport fra [fugttekniker] vurderes den brune væske at kunne have med slaggerlaget under huset at gøre.

Skønsmanden kunne dog konstatere, at der ikke er udlagt slagger under selve kældergulvet. Dette bekræfter blot skønsmandens erfaring om, at man ikke udlagde slagger under kældergulve i huse fra 1950'erne, men kun i terrændæk. Det fremgår heller ikke af de snittegninger som skønsmanden har kunnet finde på kommunens byggesagsarkiv, at der skulle være slagger under kældergulvet.

Det skal dog bestemt ikke kunne afvises, at den brune væske stammer fra opfugtede slaggerlag under terrændækket, som da er trængt nedad og ind under kældergulvet. Dette vil være nærliggende, grundet den rustrøde farve som kan stamme fra det metalholdige slagger, som selvsagt rusten når det bliver opfugtet.

Slaggerlag kan erfaringsmæssigt være udlagt i terrændækkene i relativt store dybder/lag. Dette kunne sagtens gøre sig gældende for dette hus, med kælderen op ad, hvor der så typisk er lavet større/dybere udgravninger.

...

Vandprøven fra borehullet viser meget høje værdier af særligt metalliske stoffer, som både kan indikere udvaskninger fra slagger, men det kan også stamme fra rester af ældre malinger, (bly mf.).

Det må derfor blive skønsmandens bedste vurdering, at den brune væske skyldes opstigende grundfugt og -vand nedefra, som bliver fanget under epoxymalingen.

Herfra dette lag under epoxyen, udvaskes der pigmenter og farver fra underlaget – enten værende tidligere malingslag, selve epoxyen eller farvepigmenter fra slaggerlaget udvasket i vand, eller sågar okker.'

Kommentar: Det er indiskutabelt, at vi oplever brune væskepletter på gulvet, og at det ikke er almindeligt forekommende.

NB! Når der nævnes 'borehullet', refereres der til de huller á ca. 20 cm i diameter, som vi også beskrev i vores skrivelse af den 3. februar 2025. Det er nogle huller, som blev boret mhp. at undersøge årsagen til de brune væskepletter, samt for at kunne vurdere, om de brune væskepletter kan skyldes forurening på grunden.

• 3.g: Skønsmanden bedes vurdere, om blærerne og den brune væske kan skyldes forurening på grunden, samt såfremt dette besvares bekræftende, hvilken art denne forurening er.

'Med de udførte målinger kan skønsmanden desværre ikke udelukke, at der er en eller anden form for forurening på grunden. Dette bedømmer skønsmanden ud fra de to vandprøver, og særligt den som er taget op ad det mudrede vand fra borehullet. Det må eventuelt overvejes at få udtaget jordprøver fra under huset/kælderen, for at få undersøgt jorden for egentlig forurening. Vandprøverne indikerer, at der er tale om en forurening med stort metallisk indhold af bl.a. arsen, bly, chrom, nikkel og zink. Særligt forhøjet er målingerne for kobber og zink. Skønsmanden kan ikke komme det nærmere hvad forureningskilden konkret er – og selvom der tages yderligere prøver, er det ikke sikkert at man kan fastlægge forureningskilden. Men det vurderes nærliggende at der kan være udvaskninger fra slaggerlaget i terrændækket.'

Kommentar: I skønserklæringen henvises til, at vandprøverne fra borehullerne indeholder 'stort metallisk bl.a. arsen, bly, chrom, nikkel og zink. Særligt forhøjet er målingerne for kobber og zink.' Se bilaget på næste side, som er udarbejdet af ..., og som skønsmanden baserer sin udtalelse på baggrund af.

...

Med afsæt i vores skrivelse af den 3. februar 2025 samt ovenstående uddrag af skønserklæringen – skrevet af en af landets førende bygningseksperter, og som Alm Brand selv tidligere har henvist til som en valid kilde – fastholder vi således, at der er tale om en dækningsberettiget skade."

Selskabet har i brev af 12/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet skal indledningsvist præcisere over for klageren, at nærværende klagesag for Ankenævnet vedrører klagerens ejerskifteforsikring og selskabets afvisning af dækning af klagerens anmeldte skade på denne forsikring.

Selskabet har ikke før den 8. januar 2023 modtaget anmeldelse på ejerskifteforsikringen vedrørende vand i kælderen, og klagerens øvrige forsikringsforhold er ikke til behandling i nærværende sag.

...

Selskabet bemærker, at der hverken ved selskabets besigtigelse eller ud fra de fremsendte videoer/fotos er dokumenteret at være tale om fundamentrevner.

Selskabet gør igen gældende, at det er klageren der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for at påvise, at der er konkrete revner i fundamentet.

Denne bevisbyrde ses ikke at være løftet.

Klager har fremført supplerende dokumentation i form af uddrag af udtalelser fra rådgivende bygningsingeniør ...

Som svar på spørgsmål 1.a fremgår det, at en vandindtrængning med vand der pibler ind igennem vægge og gulve ikke er helt almindeligt forekommende i ejendomme af samme alder og konstruktion.

Selskabet bemærker hertil, at bygningsingeniør ... tilbage i 2019 nøjagtigt har udtalt det modsatte af ovenstående i form af, at vandindtrængen igennem kældergulve og vægge i ældre huse er meget normalt og at man ofte ser utætheder i overgangen mellem gulv og vægge sammen med en række andre fugtmæssige forhold.

Udtalelsen er fremlagt som bilag G.

Der er tale om en kælder fra 1951, og kældre fra denne periode ikke oprindeligt er sikret imod grundfugt og øvrig fugtindtrængning. Det må derfor anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og vandindtrængning gennem gulve, idet konstruktionen ikke er sikret mod vand eller andre former for væske.

I forhold til ingeniørens udtalelse om, at det ikke kan udelukkes at være en eller anden form for forurening på grunden må selskabet gøre gældende, at der ikke er påvist en konkret forurening på grunden og at klager bør foretage forureningsundersøgelser hvis det fortsat fastholdes, at dette skulle være tilfældet.

Selskabet er af den opfattelse, at det ikke er tilstrækkeligt, at klager blot fremlægger antagelser i sagen om, hvad der kan være galt i kælderen, og anmoder derfor klager om at foretage og fremlægge konkrete undersøgelser, som modbeviser selskabets vurdering.

Selskabet bemærker, at klager alene har delt nogle af de svar, som de skulle have fået fra [skønsmanden], og at alle spørgsmål og svar bør fremlægges i sagen for at give et retvisende resultat af de enkelte udtalelser.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 7/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har nedenfor citeret nogle af udsagnene fra forsikringsselskabets 2. klagesvar med kursiveret, ... skrift. Herefter følger et par korte kommentarer fra os.

...

Kommentar: Det er korrekt, at forholdene i vores kælder også har været anmeldt på vores husforsikring – som i øvrigt også er tegnet hos Alm Brand. Når der i tidligere skrivelser henvises til dette, er det således alene mhp. at dokumentere, at problemerne med vandindtrængen også eksisterede på overtagelsestidspunktet, da forholdene allerede blev rejst for Alm Brand få uger efter overtagelse af ejendommen. Det skete muligvis over husforsikringen i stedet, men det bør være underordnet i forhold til spørgsmålet om, hvornår problemerne opstod, at vi muligvis ikke anmeldte skaden til den rette afdeling inde hos Alm Brand.

Endvidere bør det fremhæves, at det i Skønserklæringen udarbejdet af ... tydeligt fremgår, at forholdene må vurderes at have eksisteret på overtagelsestidspunktet af ejendommen.

• *Selskabet bemærker, at der hverken ved selskabets besigtigelse eller ud fra de fremsendte videoer/fotos er dokumenteret at være tale om fundamentrevner. Selskabet gør igen gældende, at det er klageren der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for at påvise, at der er konkrete revner i fundamentet. Denne bevisbyrde ses ikke at være løftet.*

Kommentar: Disse udsagn er simpelthen så opslidende. Vi har tidligere nævnt, at vi har rådført os med tre byggesagkyndige og tre eksperter inden for fugtdiagnostik i kældre, som alle uafhængigt af hinanden har sagt, at den vandindtrængning, vi oplever, ikke kan anses for at være normal for

lignende ejendomme af samme alder og karakter, og at det må skyldes en fundamentrevne. I til-læg hertil har vi henvist til, at det fremgår i en skønserklæring udarbejdet af ... – som betragtes som en af landets førende bygningseksperter – at 'der netop må være en revne eller et hul igen-nem kælderydervæggen og/eller gulvet i det aktuelle område hvor vandet kan trænge ind'.

Vi har brugt mange tusinde kroner på alle disse vurderinger, men det virker som om, at forsik-ringsselskabet bare lukker øjnene og ignorerer vores input. Hvordan skal vi kunne bevise det bed-re, end vi allerede har gjort? Når vi spørger dem, får vi intet svar.

• ...

Selskabet bemærker hertil, at bygningsingeniør ... tilbage i 2019 nøjagtigt har udtalt det modsatte af ovenstående i form af, at vandindtrængen igennem kældergulve og vægge i ældre huse er me-get normalt og at man ofte ser utætheder i overgangen mellem gulv og vægge sammen med en række andre fugtmæssige forhold.

Kommentar: Lige netop fordi [skønsmanden] har udtalt dette ved en artikel offentliggjort på ... og samtidig har besigtiget vores kælder ifm. et Syn og Skøn ved domstolssystemet, hvor han konkluderer, at forholdene i vores kælder ikke er almindelige, bør det ikke anses for andet end et meget stærkt signal om, at Alm Brand ikke kan afvise sagen ud fra påstanden om, at det er almindeligt forekommende. Tværtimod øger det i vores optik argumentet for, at det er et dækningsberettiget forhold – for hvis den mand, som tidligere har fortalt, at der kan være almindeligt forekommende vandindtrængen i huse af samme alder som vores, samtidig siger, at det, vi ser i vores kælder ikke er almindeligt, er det svært at fastholde en påstand om, at der ikke er tale om et dækningsberet-tiget forhold. Nuvel, det gør Alm Brand ganske vist, men det synes nærmere at være blevet til en juridisk kamp for dem frem for rent faktisk at forholde sig til fakta og den konkrete sag.

...

Jordforurening eller ej vil vi også stadig gerne henvise til, at vi får brune væskepletter op ad jor-den, hvor der er målt forhøjede værdier af metalliske stoffer (jf. forrige skrivelse af den 6. marts 2025). Dette er ikke normalt."

Selskabet har i brev af 23/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet skal indledningsvist berigtige, at der i 1. klagesvar fejlagtigt er angivet, at klager har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, hvilket ikke er korrekt. Klager er omfattet af en ejerskifte-forsikring med basis dækning, jf. bilag A.

...

Selskabet bemærker hertil, at såfremt en eventuel jordbundsundersøgelse skulle påvise, at der er tale om forurennet jord, er dette ikke dækket af klagers basis ejerskifteforsikring, som alene dæk-ker skader på selve bygningen og dens installationer, og ikke selve grunden, jf. betingelsernes punkt 2.1.1. Forurening af grunden dækkes alene på en udvidet ejerskifteforsikring, som klager ik-ke er omfattet af.

I forhold til klagers påstand om, at der skulle være tale om en fundamentrevne der forårsager vandindtrængen i kælderen, bemærker selskabet, at der hverken ved fugtkonsulenten fra ... eller selskabets besigtigelse er konstateret aktuelle revner og at det alene fremgår af den fremlagte rapport, at fugtkonsulenten mistænker, at det kunne være en fundamentrevne

..."

Klageren har i brev af 29/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har nedenfor citeret nogle af udsagnene fra forsikringsselskabets 3. klagesvar med kursiveret, blå skrift. Herefter følger et par korte kommentarer fra os.

...

Da vi i foråret 2022 kontaktede Alm Brand for at tegne en ejerskifteforsikring, gjorde vi det meget klart over for den rådgiver, vi fik i telefonen, at vi ønskede den mest vidtgående ejerskifteforsikring som muligt. Her fik vi at vide, at Alm Brand kun tilbød én form for ejerskifteforsikring, men at vi kunne vælge mellem 5 eller 10 år. Dette var det eneste valg, man havde som forbruger, og derfor valgte vi 10 år.

Derfor undrer det os meget, at vi nu bliver præsenteret for, at der både findes en 'basis dækning', som vi tilsyneladende er blevet tildelt, og en 'udvidet ejerskifteforsikring', som vi ønskede, men tilsyneladende ikke har fået. Enten har Alm Brands rådgiver givet os urigtige oplysninger, eller også fandtes der på det tidspunkt ikke både en basis og en udvidet ejerskifteforsikring.

Dette forhold er ret beset ikke relevant for denne klage, men Alm Brand bedes undersøge, hvad der er gået galt her og så kontakte os for at finde en anstændig løsning på problemet.

...

Vi forventer, at de kommer med en imødekommende løsningsmodel for den fejl, de har foretaget ifm. vores tegning af forsikringen.

Når det så er sagt, mener vi egentlig ikke, at det i denne sag er relevant, hvilken form for ejerskifteforsikring vi har. Vi klager jo netop ikke over, at der potentielt er jordforurening ude på grunden. Vores klage går derimod på, at der indenfor (!) – altså, inde i vores hus (!) – trænger væsker ind, som potentielt er farlige for både os og vores børn. Dette har altså at gøre med en skade på selve huset/bygningen, da der jo aldrig burde være mulighed for, at sådan noget trænger op ad gulvet.

...

Det begynder efterhånden at blive én stor joke. Hvordan kan I se jer selv i øjnene inde hos Alm Brand? Igen og igen siger I, at vi ikke har bevist, at der er tale om en fundamentrevne. Og selvom vi gentagne gange har spurgt jer, hvordan vi helt konkret skal bevise det på en bedre måde, end vi allerede har gjort, kommer I ikke med noget svar. Formentlig fordi denne her sag behandles af en jurist og ikke af en, som har nogen form for ekspertviden om kældre.

Hvordan vil I bevise vind i luften? Du kan ikke se den, men du kan se på træer, blade, flagstænger, måleinstrumenter etc., at den er der. Det er lige præcis det samme, vi har gjort her ved at kontakte adskillige eksperter i kældre, som alle siger, at den vandindtrængen, vi oplever, kun kan skyldes en fundamentrevne – også selvom man ikke kan tage et billede af den.

Det er opslidende at blive ved med at gentage os selv. Det føles vitterligt som at tale til en dør. Vi vil derfor blot henvise til de responser, vi tidligere er kommet med.

• *Hertil bemærker selskabet, at det i øvrigt også fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysninger under punkt 8.2, jf. bilag B, s. 16, at sælger har svaret 'ja' til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen.*

Kommentar: Det er uanstændigt og misledende at henvise til tilstandsrapporten uden også at nævne, hvad sælger angav som kommentar. De skrev nemlig: 'Vand på gulv i forbindelse med etablering af afløb til vaskemaskine, bryggersrum'. Det er altså i forbindelse med etablering af vaskemaskinen, at der kom vand ud på gulvet. Inden handlen blev underskrevet, meddelte sælger – gennem deres ejendomsmægler – at 'Der er sælger bekendt ikke installeret en pumpebrønd på ejendommen. Dog informerer han om, at hverken de eller tidligere ejer har haft vand i kælderen.' Den vandindtrængen, vi oplever, har således intet med det forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, at gøre. I kan derfor godt droppe jeres forsøg på at påpege, at forholdene allerede var

Ankenævnet for Forsikring

14.

102588

nævnt i tilstandsrapporten. Det var de indiskutabelt ikke. Hav nu lige lidt anstændighed, Alm Brand."

Selskabet har i meddelelse af 12/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har i sit seneste indlæg gjort gældende, at han ikke er blevet tilbudt en udvidet ejerskifteforsikring, da han blev indtegnet ved selskabet.

Selskabet bemærker hertil, at der i 2022 alene blev tilbudt basis dækning på ejerskifteforsikringen fra selskabets side, hvilket er årsagen til, at klager ikke blev tilbudt en udvidet dækning på indtegningsstidspunktet. Selskabet bemærker hertil, at klager har haft mulighed for at tegne en udvidet ejerskifteforsikring ved de øvrige forsikringsselskaber, og at klager selv har gennemgået og accepteret selskabets tilbud.

Selskabet skal samtidig oplyse, at når man først har valgt en basis ejerskifteforsikring, kan der ikke efterfølgende ændres til en udvidet ejerskifteforsikring."

Nævnets sekretariat bad den 17/7 2025 klageren fremlægge syn- og skønserklæringen fra retssagen mod den tidligere ejer af ejendommen. Klageren blev desuden bedt oplyse, hvad status på retssagen var. Klageren fremsendte den 19/8 2025 syn-og skønserklæringen. Klageren har i meddelelse til nævnet af 19/8 2025 bl.a. anført:

"Sagen mod tidligere ejer går i al sin enkelthed ud på, at de inden salget af ejendommen havde sagt, at de ikke havde oplevet problemer med vand i kælderen – men blot få dage efter vores overtagelse kunne vi konstatere, at der kommer vand ind i kælderen, når det regner (ikke kun ved kraftig regn eller voldsomme skybrud el. lign.). Vi har derfor sagsøgt dem, fordi de har haft løjet om forholdene.

Derfor har der nu været foretaget syn og skøn i sagen. Det begyndte egentlig allerede i december 2024, men fordi det har trukket ud med opfølgende prøver mv., er det først i dag, at jeg har fået den supplerende erklæring med besvarelse af de sidste spørgsmål.

Jeg vedhæfter begge rapporter til denne besked og gør i den forbindelse opmærksom på, at jeg et par steder har highlighted det, som jeg finder relevant for denne sag – nemlig, at forholdene eksisterede allerede på overtagelsestidspunktet (1. juli 2022), og at den vandindtrængen, vi oplever, ikke kan anses for at være normal.

Sagen skal for retten i slutningen af oktober og igen i begyndelsen af december."

Selskabet har i brev af 2/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet bemærker, at det af skønserklæringen af den 19. februar 2025 fremgår, at der er tale om et helt almindeligt betondæk i kælderen og at der er konstateret slagger under selve betonklaplageret i gulvet. Skønsmanden konstaterer, at kælderen generelt er opført tidstypisk for opførelsestidspunktet.

For så vidt angår den indtrængende vand, vurderer skønsmanden, at det ikke er helt almindeligt, men samtidig oplyser han, at det ikke er uset, at der i ældre kældre i ejendomme af samme alder

og konstruktion kan trænge vand ind igennem blandt andet mindre huller, revner eller andre utætheder. Skønsmanden oplyser hertil følgende:

'Mange ældre kældre blev ikke opført med samme niveau af vand- og fugtisolering, som vi anvender i dag. Manglen på moderne vandtætningsmaterialer og teknikker betyder, at vand lettere kan finde vej ind gennem fundamentet og ind i bygningen. Over tid kan en eventuelt oprindelig fugtisolering også blive slidt eller beskadiget, hvilket forværrer problemet.'

Skønsmanden oplyser yderligere følgende:

'Med tiden kan ældre kældre udvikle revner og små huller i vægge og gulve. Disse utætheder kan opstå som følge af sætningsskader, jordtryk eller temperaturudsving, som påvirker bygningsmaterialerne. Når der er revner eller huller i konstruktionen, kan vand nemt trænge ind, især under perioder med kraftig nedbør og tilhørende højt grundvand. Materialer som beton og murværk kan desuden nedbrydes over tid, især hvis de er blevet udsat for fugt og frost. Denne nedbrydning kan føre til porøsitet og svækkelse af strukturen, hvilket gør det lettere for vand at trænge ind.'

Skønsmanden vurderer generelt set på baggrund af ovenstående, at fugt/vandindtrængen i kælderen er almindelig og forventeligt for kældre af samme alder og konstruktion som klagerens.

Skønsmanden foreslår i øvrigt udbedringstiltag for den indtrængende vand/fugt i form af dræn, hvilket ejerskifteforsikring ikke dækker, idet der er tale om et forhold uden for bygningen, jf. betingelsernes punkt 2.2.1. Skønsmanden nævner også Vandex som udbedringstiltag, som er et produkt, som man injicerer i ydervæggene for at opnå yderligere fugtstandsning, hvilket anses som en forbedring af de oprindelige konstruktioner, som heller ikke vil være dækket på ejerskifteforsikringen.

I den supplerende erklæring af den 19. august 2025 har skønsmanden ud fra de udtagne jordprøver

i forhold til den brune væske kunne konstatere, at der ikke forefindes olieforurening af jorden under

kælderen, dvs. at jorden ikke er forurennet, som tidligere anført af klager:

'Der kan ikke konstateres jordforurening i jorden under huset. Derfra kan og må skønsmanden umiddelbart afvise, at de brune væsker skyldes forurening på grunden, og af jorden under huset/kælderen.'

Det må derfor blive skønsmandens fortsatte og bedste vurdering, at den brune væske skyldes opstigende grundfugt og -vand nedefra, som bliver fanget under epoxymalingen. Herfra dette lag under epoxyen, udvaskes der pigmenter og farver fra underlaget – enten værende tidligere malingslag, selve epoxyen eller farvepigmenter fra slaggerlaget udvasket i vand, eller sågar okker.

Skønsmanden henviser til farven på de rå betongulve, som ses på bilag Adc. B, som epoxyen er malet direkte ovenpå.'

Skønsmanden vurderer samtidig, at den brune væske må stamme fra selve betonlaget, og at der evt. kan være tale om en følge af det anvendte slaggerlag under den del af huset, hvor der ikke er kælder.

Derudover har skønsmandens besvaret følgende til spørgsmålet om, hvorvidt renoveringen af kælderen er årsagen til den indtrængning af den brune væske som sagsøgerne oplyser, at de oplever:

'Det er skønsmandens faglige vurdering, at denne 'renoveringen af kælderen' ikke er årsagen til den fugtindtrængning i kælderen som sagsøgerne oplyser at de oplever.'

Selskabet er af den opfattelse, at den fremlagte syn- og skønserklæring bekræfter selskabets vurdering om, at der er tale om helt almindelige og forventelige forhold ved kælderen og at der ikke er tale om forhold, som adskiller sig nævneværdigt fra kældre af samme alder og konstruktion."

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

102588

Klageren har i brev af 3/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har nedenfor citeret nogle af udsagnene fra forsikringsselskabets 4. klagesvar med kursiveret, ... skrift. Herefter følger et par kommentarer fra os.

...

Kommentar: Vi er uforstående for, at forsikringsselskabet bemærker, at det af skønserklæringen fremgår, at der er konstateret slagger under selve betonklaplageret i gulvet. I skønserklæringen af den 19. februar 2025 fremgår således bl.a. følgende udsagn:

o 'I åbningerne blev der konstateret et helt almindeligt ældre betonkælderdek, med tykkelser på mellem 6-8 cm. Under betonen blev der truffet relativt tørre gruslag, hvortil det skal siges, at der kom en del (køle)vand fra selve boringerne, (almindeligt vand), som det kan ses på billeder på forrige side. Der kunne ikke konstateres lag af slagger eller andet [klagers understregning, red.]. Men der kunne ses **enkelte** [skønsmandens formatering, red.] stumper i betonen, som godt kunne være stykker af slagger eller lignende.' (s. 6)

o 'Der er kun kælder under den ene halvdel af huset, langs med huset, og på den anden del [klagers understregning, red.] under huset er der et klassisk ældre terrændæk, som bl.a. (jf. tegninger) har et kapillarbrydende lag af slagger under betonklaplageret.' (s. 8)

Det er således ikke under kældergulvet, at der er noget lag af slagger.

o 'Skønsmanden kunne dog konstatere, at der ikke er udlagt slagger under selve kældergulvet [klagers understregning, red.]. Dette bekræfter blot skønsmandens erfaring om, at man ikke udlagde slagger under kældergulve i huse fra 1950'erne, men kun i terrændæk. Det fremgår heller ikke af de snittegninger som skønsmanden har kunnet finde på kommunens byggesagsarkiv, at der skulle være slagger under kældergulvet.'

...

Kommentar: Vi forestiller os, at der er nogle helt klare retningslinjer for, hvad der er dækket af en ejerskifteforsikring, og hvad der ikke er. Derfor vil vi ikke kommentere på de to omtalte udbedringstiltag, men vi vil dog gerne gøre det klart, at skønsmanden blot kommer med nogle få udbedringstiltag – ud af mange. Hvis ellers Alm Brand vil vedkende sig, at der er tale om en dækningsberettiget skade, er vi således overbeviste om, at vi nok skal kunne finde et udbedringstiltag, som vil være dækket af en ejerskifteforsikring.

• *Skønsmanden vurderer generelt set på baggrund af ovenstående, at fugt/vandindtrængen i kælderen er almindelig og forventeligt for kældre af samme alder og konstruktion som klagerens.*

Kommentar: Undskyld, men det her er simpelthen uanstændigt og under al kritik! Hvordan kan I tillade jer at gengive skønsmandens vurdering på den måde, når det er i fuldstændig modstrid med, hvad han skriver i sin rapport? Han har forklaret, at der i nogle tilfælde kan ske det, vi oplever i vores kælder, men han har på intet tidspunkt skrevet, at 'fugt/vandindtrængen i kælderen er almindelig og forventeligt [klagers formatering, red] for kældre af samme alder og konstruktion som klagerens'. Det er altså på grænsen (hvis ikke over) til svigagtig adfærd, I har gang i hos Alm Brand.

Skønsmanden tager jo netop eksplicit afstand fra, at det er almindeligt.

Lad os bringe nogle citater fra skønserklæringen af den 19. februar 2025:

o 'Det er skønsmandens faglige vurdering, at decideret vandindtrængning, med vand der pibler ind igennem vægge og gulve, **ikke** [skønsmandens egen formatering, red.] er helt almindeligt forekommende i ejendomme af samme alder og konstruktion. Det er dog heller ikke uset, og ældre

kældre i ejendomme af samme alder og konstruktion kan godt have mindre huller, revner og andre utætheder, hvor der ved kraftigt nedbør kan trænge små mængder vand ind, hvis vandtrykket er højt omkring kælderen.' (s. 9)

o 'Det er dog skønsmandens vurdering, at det **ikke** [klagers formatering, red.] er normalt med blankt vand under gulvmalingen'. (s. 11)

o 'Skønsmanden mener dog **ikke** [skønsmandens formatering, red.], at det normalt for en kælder i en ejendom af samme alder og konstruktion, at have blankt vand stående inde under gulvets overfladebehandling af epoxymaling.'

(s. 16)

o 'Skønsmanden gør det dog klart, at det er helt normalt for et lignende hus af samme alder og konstruktion, at der ville kunne måles forhøjet fugtindhold i kældergulvet – men altså **ikke** [klagers formatering, red.] at vandet/fugten danner blærer og står klart under gulvbehandlingen.' (s. 16)

• *Selskabet er af den opfattelse, at den fremlagte syn- og skønserklæring bekræfter selskabets vurdering om, at der er tale om helt almindelige og forventelige forhold ved kælderen og at der ikke er tale om forhold, som adskiller sig nævneværdigt fra kældre af samme alder og konstruktion.*

Kommentar: Læs igen udsagnene fra skønsmanden, som jeg har citeret ovenfor. I bedste fald er det en umådelig stor omgang sjusk at konkludere, at 'der er tale om helt almindelige og forventelige forhold ved kælderen'. I værste fald – og nok mere sandsynligt – er det en bevidst fordrejning af fakta. Uanset hvad er det chokerende at være vidne til, at et dansk, børsnoteret selskab kan formulere sig sådan med afsæt i en dybdegående skønserklæring, der har flere udsagn, som er i direkte modstrid med det, som Alm Brand konkluderer. Skam jer."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 20/4 2022:

"Ejendomstype:

Enfamiliehus

...

Byggeår:

1951

...

Sælgeroplysninger

...

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Ja
8.2	Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der er trukket vand ind - Hvornår der er trukket vand ind	Vand på gulv i forbindelse med etablering af afløb til vaskemaskine, bryggersrum.

."

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

102588

Det fremgår af klagerens udaterede anmeldelse på ejerskifteforsikringen:

"Skade: Vand i kælderen

- Adresse: ... (overtaget 01.07.2022)
- Beskrivelse: Da det forleden dag regnede en del, kunne vi konstatere, at det piblede ind med vand. fra en af væggene i vores kælder. Se vedhæftede video."

Det fremgår af selskabets afgørelse af 19/1 2023:

"Min besigtigelse

Kælderen

Du oplyste, at der er trængt blankt vand ind gennem væggen mod nord.

Du har optaget en video som viser, at der i hjørnet mellem skillevæggen og ydervæggen trænger lidt vand ind ca 3 - 4 cm over gulvniveauet.

Vandet løber hen mod gulvafløbet.

Kælderen fremstår i 'rå' materialer udført med uorganiske materialer.

Der ses ingen risiko på skader på bygningen som følge af vandet.

Vi talte om, at der i ældre ejendomme, opført i samme periode som dit hus, ikke er udført en udvendig fugt fugtsikring.

Derfor vil der desværre kunne opleves vandindtrængen gennem kældervægge, og somme tider op gennem gulvet, efter kraftigt og/eller længere tids nedbør.

Vi talte også risikoen for eventuelle skader på afløbsinstallationer eller andre vandførende rør.

Der er ikke umiddelbart nogle rør i nærheden af det aktuelle område. Der ses to lyskasser umiddelbart, og da lyskasserne tilsyneladende afvander ud i terrænet foran væggen, er det vigtigt at disse lyskasser friholdes for blade og lignende.

Jeg kunne ikke konstatere forhold, hverken indenfor eller udenfor, som adskiller sig fra andre intakte og velholdte ejendomme i samme aldre som jeres.

...

Vi dækker ikke alle dine skader /udgifter

Der er ikke konstateret forhold ved mit besøg, som opfylder skadebegrebet.

At der trænger vand ind gennem ydervæggene er ikke et forhold som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelses stand.

Det bemærkes at der med ordet 'værdi' menes den byggetekniske værdi."

Det fremgår af fugtinspektion indhentet af klageren af 23/10 2023:

"Murværk er påført diffusionsåben maling på sugende bund, der består af kalkvand. Laget er påført for nylig formentlig op til salg. Kælderen fremstår nyrenoveret, men materialevalget og udførelsen er mangelfuld.

På ejers forespørgsel kan vi konkludere at der er intet der tyder på at de skader der er besigtiget, er opstået indenfor 1 år eller er pludselig opstået skade. Der har været langvarige fugtproblemer i kælderen.

Der er udsivning af brun fedtet væske fra undergrund som er stærkt alkalisk. Der er en direkte sammenhæng mellem de blærer man kan identificere i PU malingen på terrændækket og udsivningen. Terrændækket er opført på slagge og der er opstået en kemisk reaktion i slaggelaget i forbindelse med fugt, eller at kemien i slaggelaget får betonen til at alkalisere. Men uanset hvad er det tegn på at slaggelaget formentlig har udvidet sig, skabt revner i terrændæk, samt forårsaget hvad vi mistænker som en fundamentrevne. Revner som i dag er dækket af den eksisterende renovering og derfor svære at identificere.

Der kan være flere skader end dem vi ved besøget har identificeret. Vurderingen er at forrige ejer har eller burde have vidst at der var skader af denne karakter i kælderen. Blandt andet er blærer i PU coatingen af en størrelse som indikerer at der før malingen har kunnet hærde helt, har været et tryk fra terrændækket. I de fleste tilfælde er blæerner og forekomsten af den brunlige væske sammenfaldende. Nogle blærer er op til 10 mm brede.

Yderligere er der formentlig et brud på dræn mellem lyskasserne.

...

2. Anbefalinger

Kommentar

Vi anbefaler at man kontakter ... med henblik på yderligere udredning og udbedring. Murrevne skal indkapsles med et særligt system med injektion af en spærrende membran, ligeledes skal det vurderes om terrændækket skal ophugges og slaggelaget udgraves, eller om man kan påføre terrændæk en mere robust membran. Da sagen bærer henad en forsikringssag, kan ... også vejlede i hvordan man fører den. Yderligere anbefaler vi at der installeres varmegenvindende ventilation i kælderen når den aktuelle sag er overstået.

...

Kommentar

Flere tegn på historiske fugtskader. Kælderen har været plaget af fugt i lang tid. Råd af den karakter tager flere år.

...

Målinger: Skillevæg vinkelret på fundament

...

Arnested identificeret som infiltration, sandsynligvis revne i fundament. Det er en skade der kan opstå i forbindelse med at der er benyttet slagge som kapillarbrydende lag.

Hvis disse slagge får fugt kan de udvide sig og yde et tryk stort nok til at svagheder i muremester betonen åbner sig, særligt i hjørner og samlinger.

...

Foto af samling mellem skillevæg og mur fra det pågældende målepunkt, som fremstår meget vådt

med en fugtkoncentration over almindelig grundfugt. Der er tale om infiltration.

...

Tager vi mætningsgraden af de sten som har opbygget skillevæggen, ca. 1500 kg/m³ i densitet. Så ligger mætningsgraden over 100% i et bestemt punkt 30 cm over terrændæk. Dette er en klar markør for infiltration og ikke opstigende grundfugt.

...

Huset er opført med 25 cm lag af slagge som kapillarbrydende lag, under terrændæk. Gulvet er malet over i en polyurethan coating som teknisk set fungerer som membran. Hvilket formentlig har

været hensigten som svar på det observerede fænomen.

Der trænger en klæbrig fedtet brun substans op gennem coatingen som ligeledes mange steder har blærer, hvilket indikere, at der har været et tryk fra underlaget på tidspunktet hvor coatingen er blevet lagt. Der er sammenfald mellem blærerne og den opsivende substans og derfor konkluderer vi at den tidligere ejer har været bekendt med dette fænomen.

Substansen er stærkt alkalisk og peger i retning af at den kemiske sammensætning af slaggelaget under terrændæk reagerer på fugt, enten ved alkalisering lokalt eller en alkaliserings proces med betonen, der udgør terrændæk i kælder. PH værdi er målt til 13 ved lakmus test, se dokumentationen.

Der er et stigende problem med villa ejendomme der i 1950 blev bygget ovenpå slagge. Der er mange tilfælde hvor der i forbindelse med fugt sker en udvidelse af laget med op til 10-15%. Trukket betyder at terrændækket hæver sig, slår revner, og fundament kan ligeledes revne, særligt ved samlinger og hjørner. Da der ved nedbør står vand direkte ind fra undergrunden og dette er klart vand (ejers videooptagelse) peger det i retning af at det er tilfældet.

Terrændækket skal i så fald have været dækket af en række smårevner som tegner et helt karakteristisk mønster. Dette må man have været bekendt med fra tidspunktet for coatingen, som er af ny karakter."

Det fremgår af skønserklæring af 19/2 2025 udarbejdet i forbindelse med klagerens retssag mod den tidligere ejer af ejendommen:

"Formålet med syn og skøn er at skønne, hvorvidt der foreligger vand- og fugtskader i kælderen, samt hvorvidt den brune væske og blærerne i ejendommens kælder skyldes forurening fra ejendommens undergrund.

Endvidere er formålet at vurdere, om disse skader er opstået før eller under Sagsøgtes ejertid, og således om Sagsøgte må antages at have været bekendt hermed.

...

Prøveboringerne

I åbningerne blev der konstateret et helt almindeligt ældre betonkælderdek, med tykkelser på mellem 6-8 cm. Under betonen blev der truffet relativt tørre gruslag, hvortil det skal siges, at der kom en del (køle)vand fra selve borerne, (almindeligt vand), som det kan ses på billeder på forrige side.

Der kunne ikke konstateres lag af slagge eller andet. Men der kunne ses enkelte stumper i betonen, som godt kunne være stykker af slagge eller lignende.

...

Spørgsmål 1 – Vandindtrængen:

...

Svar på spørgsmål 1:

Vedr. delspørgsmål 1. a)

...

Vandindtrængningen (vist i videoen i bilag 12) løber ind i hjørnet mellem ydervæggen og en skillevæg i kælders rum – markeret med rød prik på plantegningen herunder.

...

Det er tydeligt at se på videoen, at der løber en ikke uvæsentlig mængde vand igennem kælder-væggen/ kældergulvet. Heldigvis, kan man sige, er der et gulv afløb, (brønd) i samme rum, hvor vandet løber til.

Der er tale om en ejendom som jf. de offentlige oplysninger er opført tilbage i 1950-1951. Der er tale om en klassisk halvtredser villa med en tilsvarende typisk kælder af denne tid, som er opført med betonfundamenter, betonvægge og betongulv.

Der er kun kælder under den ene halvdel af huset, langs med huset, og på den anden del under huset er der et klassisk ældre terrændæk, som bl.a. (jf. tegninger) har et kapillarbrydende lag af slagter under betonklaplaget.

...

Det er skønsmandens faglige vurdering, at decideret vandindtrængning, med vand der pibler ind igennem vægge og gulve, ikke er helt almindeligt forekommende i ejendomme af samme alder og konstruktion. Det er dog heller ikke uset, og ældre kældre i ejendomme af samme alder og konstruktion kan godt have mindre huller, revner og andre utætheder, hvor der ved kraftigt nedbør kan trænge små mængder vand ind, hvis vandtrykket er højt omkring kælderen.

Vinteren 2022/2023 var meget våd og der faldt store mængder nedbør i disse dage, uger og måneder. Se uddrag fra DMI vejrdata på næste side, sammen med grundvandsdata fra GEUS, som viser grundvandets høje højde i samme periode, (fra et målingssted tæt på den aktuelle adresse).

Det er for så vidt ganske normalt i Danmark at grundvandet statistisk står højt hver vinter, og at grundvandet så falder igen over sommeren. Men over de seneste år, er der faldet meget store mængder nedbørsvand, og grundvandet har aldrig stået højere her i landet. Dette giver selvsagt et ekstra stort vandpres på vores huse og ikke mindst deres kældere, et vandtryk der umiddelbart bliver større og større år for år.

...

Vedr. delspørgsmål 1.b)

Skønsmanden kan ikke redegøre for den eksakte årsag til den lokale vandindtrængning, uden at skulle grave hele kælderydervæggen fri i det aktuelle område for at udpege utætheden. Men det er skønsmandens faglige vurdering, at der netop må være en revne eller et hul igennem kælderydervæggen og/eller gulvet i det aktuelle område hvor vandet kan trænge ind.

Man kan populært sagt forestille sig en kælder som en form for balje; er der små huller eller revner i denne balje, vil der kunne trænge vand ind i 'baljen' når den trykkes ned i vand, og der opstår et vandtryk omkring. Omvendt vil der typisk ikke trænge vand ind i kælderen, hvis vandet blot løber ned ad siderne af kælderydervæggene.

Det er skønsmandens erfaring, at netop decideret vandindtrængning oftest sker i overgangen mellem gulv og ydervægge. Overgangen mellem gulv og ydervægge er et kritisk punkt, hvor vandindtrængning ofte opstår. Det samme kan også ske ved indvendige skillevægge. Forklaringen er, at kælderydervæggene kan være støbt på et senere tidspunkt end selve fundamentene og/eller gulvene, hvormed der kan opstå utætte støbeskel.

Mange ældre kældre blev ikke opført med samme niveau af vand- og fugtisolering, som vi anvender i dag. Manglen på moderne vandtætningsmaterialer og teknikker betyder, at vand lettere kan finde vej ind gennem fundamentet og ind i bygningen. Over tid kan en eventuelt oprindelig fugtisolering også blive slidt eller beskadiget, hvilket forværrer problemet.

Med tiden kan ældre kældre udvikle revner og små huller i vægge og gulve. Disse utætheder kan opstå som følge af sætningsskader, jordtryk eller temperaturudsving, som påvirker bygningsmaterialerne. Når der er revner eller huller i konstruktionen, kan vand nemt trænge ind, især under perioder med kraftig nedbør og tilhørende højt grundvand.

Materialer som beton og murværk kan desuden nedbrydes over tid, især hvis de er blevet udsat for fugt og frost. Denne nedbrydning kan føre til porøsitet og svækkelse af strukturen, hvilket gør det lettere for vand at trænge ind.

Af andre årsager til vandindtrængning kan nævnes utætte brønde og/eller kloaksystemer. Store mængder tagvand som ledes ned i en utæt nedløbsbrønd og/eller i utætte kloakledninger, vil kunne lede store mængder vand ud lokalt omkring huset. Skønsmanden har ikke lavet uddybende undersøgelser af brønde og kloakker, men har dog besigtiget brøndene omkring huset. Skønsmanden vurderer at det er mindre sandsynligt, at årsagen til vandindtrængningen skyldes utætte kloakker eller brønde, for da ville der – om ikke andet teoretisk - trænge vand ind mere eller mindre hver gang det regner (kraftigt).

Sagsøger fortæller også om vandindtrængning inde midt i kælderen, ved døren mellem de to bagerste kælderrum. Se evt. billede 10 i skønsmandens erklæringsbilag med billeder, bilag ...

...

Vedr. delspørgsmål 1.c)

Skønsmanden kan beskrive flere forskellige udbedringstiltag, og som lovet på skønsforretningen vil skønsmanden komme ind på flere af dem.

Bedste, og dyreste løsning

Den bedste, men også dyreste løsning er at udføre det klassiske og velkendte omfangsdræn, sammen med en udvendig og lodret fugtsikring af kælderydervæggene.

Et omfangsdræn vil som den primære forbedring, sænke grundvandets vandtryk omkring huset, og lede vandet væk fra huset.

Dertil vil man typisk udføre en udvendig lodret vandtætning af kælderydervæggene, enten ved at blot at pudse væggene op, og eller ved at montere grundmursplader eller anden fugtsikring.

Det er skønsmandens vurdering, at en sådan løsning vil koste omkring 400.000 kr. inkl. moms.

God og sikker løsning.

Sekundært til at lave omfangsdræn og fuld fugtisolering hele vejen rundt om huset, eller som minimum omkring halvdelen af huset hvor der er kælder, kunne en løsning være at lave en lokal opgravning udvendigt, aktuelt i området hvor vandet trænger ind.

Dette betyder, at man skal lave en fuld udgravning ud fra det område i kælderen hvor vandet pibler

ind. Da vandet pibler ind forneden, skal man have gravet ud helt ned til kældergulvets kote og under. Opgravningen bliver derfor ofte en to-fire meter langt og en-to meter bredt.

Herfra leder man efter huller og revner, som man så lokalt udbedrer og lukker med fugtstandsende mørtler.

Afslutningsvis pudser og behandler man så også ydervæggene lokalt, med fugtstandsende mørtler eller membraner, som igen sikrer imod vand- og fugtindtrængen.

Denne løsning skønnes af skønsmanden til at kunne blive udført for omkring 80.000 kr. inkl. moms.

God og sikker løsning

Alternativt til de forudgående større løsning er en **indvendig** lukning og tætning af dét aktuelle hul indvendigt.

Her laves der ikke en egentlig fugtsikring af kældervæggene udefra, og man kan sige, at man da forsøger at stoppe vandet på indersiden af kældervæggen, efter det er løbet igennem 35-45 cm betonvægge. Løsningen modvirker ikke en generel opfugtning af kældervæggene.

Løsningen kan isoleres til alene at være en form for 'plombering' af hullet/utætheden. Og så kan man gå videre derfra og lave andre og mere omfattende indvendige behandlinger med fugtstandsende mørtler – lidt på samme måde som forklaret ovenfor, bare indvendigt.

Løsningen med indvendig vandtætning skønnes af skønsmanden til at kunne blive udført for omkring 12.000 kr. inkl. moms

- hvilket kun er for det aktuelle hul/utætheder der ses i videoen i bilag 12.

...

Vedr. delspørgsmål 2.a)

Skønsmanden har undersøgt ejendommens kælder, både vægge og gulve, og har i den forbindelse lavet en række generelle fugtmålinger.

Der kan generelt måles forhøjet fugt i flere af væggene, typisk nederst på væggene, hvilket indikerer opstigende grundfugt, og/eller større fugtbelastninger nederst på ydervæggene. Der kunne dog også måles forhøjet fugt længere oppe, hvilket indikerer fugtindtrængen længere oppe også.

Overalt på gulvene kunne der måles ganske højt fugtindhold, og flere steder under gulvmalingen kunne der konstateres blankt vand, (brun væske, læs nærmere under spørgsmål 3).

Det er skønsmandens faglige vurdering, at dette niveau af fugtindtrængen er almindeligt for en ejendom af samme alder og konstruktion, om ikke andet hvad angår væggene.

Det er dog skønsmandens vurdering, at det ikke er normalt med blankt vand under gulvmalingen.

Vedr. delspørgsmål 1.b)

Skønsmanden mener som nævnt, at der er tale om en almindelig fugtindtrængen i kælderen.

En af de primære årsager til højt fugtindhold i ældre betonvægge er grundfugt, som stiger op gennem fundamentet og væggene via kapillærsugning. Beton, og særligt ældre beton fra den tid,

er et porøst materiale, der tillader vand at bevæge sig opad fra jorden. Dette fænomen er særligt udtalt i ældre bygninger, hvor der ofte mangler en effektiv fugtspærre mellem fundamentet og væggene.

Et andet væsentligt problem er utilstrækkelig dræning omkring bygningen, hvormed der står vand op ad kældervæggene udvendigt. Hydrostatisk tryk er trykket fra vand i jorden, som presser mod fundamentet og kældervæggene. I områder med højt grundvandsspejl eller kraftige regnskyl kan dette tryk blive så stort, at vandet tvinges gennem betonen. Ældre bygninger er ofte dårligere beskyttet mod dette fænomen. Indvendigt er væggene pudset op, men det er de sjældent udvendigt,

og dermed er ydersiderne af kældervæggene mere ru og 'åbne' i overfladen, hvor der kan og vil trænge vand og fugt ind udefra, fra siderne. Se billede nedenfor som eksempel.

...

Over tid kan ældre betonvægge udvikle revner og utætheder, som tillader vand at trænge ind. Disse revner kan skyldes forskellige faktorer, herunder jordbevægelser, frostskafer og generel slidage. Når først vandet har fundet vej ind gennem revnerne, kan det sprede sig og øge fugtindholdet i væggene betydeligt. Det behøver ikke at give decideret vandindtrængning, men det indtrængende vand vil medvirke en generel opfugtning af kældervæggene.

Kondensation på de indvendige vægge kan også være en betydelig faktor, især i kældre, hvor temperaturen ofte er lavere end i resten af huset. Det er dog skønsmandens vurdering, at dette aktuelt

ikke er et udtalt problem.

Skønsmanden mener dog **ikke**, at det normalt for en kælder i en ejendom af samme alder og konstruktion, at have blankt vand stående inde under gulvets overfladebehandling af epoxymaling.

Det er ganske tydeligt, at den udlagte gulvmaling af epoxy, ikke gør noget godt for gulvet, idet fugtbelastningen af gulvet er markant – hvilket igen vurderes at skyldes et højtstående grundvand omkring og ikke mindst under kældergulvet.

Fugtbelastningen af kælderens betongulv er med største sandsynlighed en kombination af både vandindtrængning OG fugtindtrængen i betonpladen grundet manglende fugtsikring, (herunder et manglende kapillarbrydende lag).

Skønsmanden gør det dog klart, at det er helt normalt for et lignende hus af samme alder og konstruktion, at der ville kunne måles forhøjet fugtindhold i kældergulvet – men altså ikke at vandet/fugten danner blærer og står klart under gulvbehandlingen.

...

Vedr. delspørgsmål 2.c)

Det er skønsmandens faglige vurdering, at den fugtindtrængen som ses og måles i det aktuelle hus

og kælder, skyldes forhold som forelå før november 2017.

...

Vedr. delspørgsmål 2.f)

Det er skønsmandens faglige vurdering, at den fugtindtrængen som ses og måles i det aktuelle hus og kælder, skyldes forhold som også forelå før foråret 2021. Dog skal det ikke kunne afvises, at fugtforholdene i gulvene kan have været blevet forværret efter malingen af gulvene i 2021.

Vedr. delspørgsmål 2.g)

Det er skønsmandens faglige vurdering, at den fugtindtrængen som ses og måles i det aktuelle hus og kælder, skyldes forhold som også forelå før 1. juli 2022.

Dog skal det ikke kunne afvises, at fugtforholdene i gulvene kan have været blevet forværret efter malingen af gulvene i 2021, og at det siden kun er blevet værre, herunder med udvaskninger af den 'brune væske'.

Vedr. delspørgsmål 2.h)

Anderledes end i svaret i spørgsmål 1c, vedr. udbedringsmetoder til fugtindtrængning, er det reelt mere komplekst at udbedre/forbedre kældre som generelt lider af hhv. opstigende grundfugt og indtrængende fugt.

Der findes igen flere forskellige metoder, men fælles for vand- og fugtindtrængning er, at en god løsning vil være et omfangsdræn i kombination med udvendig og lodret fugtisolering, da dette både vil sikre imod decideret vandindtræng, men også indtrængende fugt igennem kældervæggene fra siderne.

Skønsmanden henviser til Rørcenteranvisning 029 – Dræning og isolering af kældre, (vedlagt som bilag ...), som både beskriver problemstillingerne, men også løsningerne mv.

Dog skal det nævnes, at et omfangsdræn og lodret fugtsikring ikke er en garanti for en helt tør kælder. Den opstigende grundfugt, med vand der suges op igennem den porøse betongulv, vil reelt kunne fortsætte, da man sjældent dræner ned under kældervæggen og -fundamentets yderside. Men lægges drænet under fundamentets underkant, (trukket væk fra huset) vil man kunne begrænse fugtbelastningen markant.

Skønsmanden har allerede beskrevet denne løsning på side 9 i nærværende erklæring, samt angivet udbedringsomkostningerne til dette.

Af mere lempelige udbedringsløsning kan være at sikre, at væggenes overflader indvendigt er så diffusionsåbne som muligt, og at man dermed sammen med god varme og ventilation i kælderen kan nedbringe fugtbelastningerne af kældrens vægflader. Fugten vil stadigvæk være der, men med en diffusionsåben puds og maling, kan væggene komme af med fugten.

Der findes yderligere løsninger med at placere varmekilder langs med ydervæggene, som en form for fodpanel, som dermed varmer ydervæggene op, og deraf skaber en større og mere effektiv udtørring af væggene.

Skønsmanden vælger ikke at angive udbedringsomkostningerne hertil.

Fugten i gulvene kan ikke udbedres på andre måder end at få banket betongulvene op, og derefter støbe nogle nye betongulve med en bedre fugtsikring under. Bedre fugtsikring udføres typisk ved etablering af et min. 150 mm tykt kapillarbrydende lag, evt. med indvendigt netdræn.

Ofte isoleres gulvene med 150-300 mm polystyren isolering, som i sig selv er kapillarbrydende. Men det er ikke altid, at der er plads til den mængde isolering. Alternativt kan der overvejes en membranløsning.

Der findes mange forskellige løsninger til en kældergulvsrenovering og -forbedring. Men erfaringsmæssigt koster den slags udbedringer mellem 6.000 – 8.000 kr. inkl. moms pr. kvadratmeter, og vil typisk indeholde en lang række tilhørende sideopgaver, såsom udskiftninger af kloakledninger, gulvafløb mv. Med et kælderareal på 53 kvadratmeter, udløser det udbedringsomkostninger på mellem 320.000 – 425.000 kr. inkl. moms.

...

Vedr. delspørgsmål 3.a)

Skønsmanden kan konstatere et stort antal blærer i den udførte overfladebehandling på gulvene. Mange af disse blærer er senere blevet trykket ud/ned – og eksempelvis blev enkelte af blærerne 'trådt ud og ned' af parterne på skønsforretningen.

Skønsmanden kan videre bekræfte, at der i eller under disse blærer, samt under overfladebehandlingen generelt kan ses, mærkes og lugtes denne brune væske. Se billederne 16-22 i skønsmandens erklæringsbilag ...-01.

Væsken er fedtet og lugter kemisk. Skulle skønsmanden sætte ord på lugten, ville skønsmanden sige at det lugter af (våd) maling, og i mindre grad af olie, petroleum eller lignende som man normalt vil klassificere som 'klassisk jordforurening'.

Mængden af den brune væske har ikke været stor nok til, at skønsmanden har kunnet udtage prøver til identifikation fra selve gulvoverfladerne, selvom han forsøgte på dette. Som skønsmanden har skrevet til parterne i forbindelse med skønsmandens udarbejdelse af skønserklæringen, skulle der igangsættes yderligere og større undersøgelser af kældergulvets konstruktionen og vandet/væsken under gulvene.

I bilag 4, rapport fra [fugttekniker] vurderes den brune væske at kunne have med slaggerlaget under huset at gøre.

Skønsmanden kunne dog konstatere, at der ikke er udlagt slagger under selve kældergulvet. Dette bekræfter blot skønsmandens erfaring om, at man ikke udlagde slagger under kældergulve i huse fra 1950'erne, men kun i terrændæk. Det fremgår heller ikke af de snittegninger som skønsmanden har kunnet finde på kommunens byggesagsarkiv, at der skulle være slagger under kældergulvet.

Det skal dog bestemt ikke kunne afvises, at den brune væske stammer fra opfugtede slaggerlag under terrændækket, som da er trængt nedad og ind under kældergulvet. Dette vil være nærliggende, grundet den rustbrune farve som kan stamme fra det metalholdige slagger, som selvsagt rustner når det bliver opfugtet.

Slaggerlag kan erfaringsmæssigt være udlagt i terrændækkene i relativt store dybder/lag. Dette kunne sagtens gøre sig gældende for dette hus, med kælderen op ad, hvor der så typisk er lavet større/dybere udgravninger.

...

Vandprøverne fra brønden viser at der kun er et meget lille indhold af kemi, (metalliske stoffer i brøndvandet).

Vandprøven fra borehullet viser derimod meget høje værdier af særligt metalliske stoffer, som både kan indikere udvaskninger fra slagger, men det kan også stamme fra rester af ældre malinger, (bly mf.).

Det må derfor blive skønsmandens bedste vurdering, at den brune væske skyldes opstigende grundfugt og -vand nedefra, som bliver fanget under epoxymalingen. Herfra dette lag under epoxyen, udvaskes der pigmenter og farver fra underlaget – enten værende tidligere malingslag, selve epoxyen eller farvepigmenter fra slaggerlaget udvasket i vand, eller sågar okker.

Skønsmanden henviser til farven på de rå betongulve, som ses på bilag Adc. B, som epoxyen er malet direkte ovenpå..

...

Vedr. delspørgsmål 3.b)

Det er skønsmandens faglige vurdering, at blærerne og den brune væske som konstateres i det aktuelle hus og kælder, skyldes forhold som forelå før november 2017.

...

Vedr. delspørgsmål 3.e)

Det er skønsmandens faglige vurdering, at blærerne og den brune væske som konstateres i det aktuelle hus og kælder, skyldes forhold som forelå før foråret 2021.

Dog skal det ikke kunne afvises, at ansamlingerne af den brune væske under overfladebehandlingen

på gulvene, kan have været blevet forværret efter malingen af gulvene i 2021, hvormed fugtbelastningen i gulvene ikke kunne trænge væk længere, (fordampe), idet overfladebehandlingen holder på fugten."

Det fremgår af svar på supplerende syn og skøn foretaget i klagerens retssag mod den tidligere ejer af ejendommen af 19/8 2025:

"Der blev udtaget jordprøver fra de to huller som skønsmanden tidligere har fået boret i kælder-gulvet.

...

Resultat af jordprøver

Skønsmanden kan ud fra de udtagne jordprøver konstatere, at der **ikke** forefindes olieforurening af jorden under kælderen.

...

Jorden er altså ikke forurennet.

...

Skønsmanden bliver i supplerende spørgsmål SS1 bedt om at genbesvare spørgsmålene 3g og 3h i den oprindelige skønserklæring, ud fra prøveresultaterne af jordprøverne.

...

Der kan ikke konstateres jordforurening i jorden under huset. Derfra kan og må skønsmanden umiddelbart afvise, at de brune væsker skylder forurening på grunden, og af jorden under huset/kælderen.

Det må derfor blive skønsmandens fortsatte og bedste vurdering, at den brune væske skyldes opstigende grundfugt og -vand nedefra, som bliver fanget under epoxymalingen. Herfra dette lag under epoxyen, udvaskes der pigmenter og farver fra underlaget – enten værende tidligere malingslag, selve epoxyen eller farvepigmenter fra slaggerlaget udvasket i vand, eller sågar okker.

Skønsmanden henviser til farven på de rå betongulve, som ses på bilag Adc. B, som epoxyen er malet direkte ovenpå.

Teksten markeret, er det afsluttende uddrag af det svar som skønsmanden gav til spørgsmål 3.a) i sin tidligere erklæring, og der henvises generelt til denne besvarelse. Dog skal det nævnes, at der heller ikke er konstateret indhold af slagger under kældergulvene, men blot rent grus/sand.

Det er skønsmandens vurdering at de brune farvepigmenter må stamme fra selve betonlaget, og at farvepigmenterne så netop kan stamme fra flere forskellige kilder.

Genbesvarelse af spørgsmål 3.h):

Skønsmanden har i tidligere besvarelse af spørgsmål 3.h), angivet en udbedring som gik på den mulighed at der kunne konstateres forurening under huset/kælderen. Da der ikke kan konstateres forurenede jord under huset, har skønsmanden ikke besvaret bekræftende på spørgsmål 3.g) og der skal i forlængelse af dette ikke angives udbedringsmetoder.

En mere simpel udbedring kunne derfor være de udbedringsmetoder som skønsmanden beskriver i sine besvarelser af spørgsmål 1.c) hvor der angives flere forskellige løsningsforslag.

Skønsmanden henviser til besvarelsen af spørgsmål 1.c), men vil dog gerne supplere med, at man bør få slebet epoxybehandling af gulvene, således at fugten ikke fanges under dette malingslag.

Ved slibning af betongulve, fjernes lige det øverste lag af betonen, og dermed vil man forhåbentlig kunne fjerne store dele af de pigmenter som tilsyneladende er 'fanget' i betonen.

Derfra kunne der sammen med en indvendig plombering af væggene, udføres en indvendig fugtsikring som vist i tidligere skønserklæring på side 13, hvor der påføres et tættende lag på gulvene, sammen med et afsluttende slidlag. Slidlaget kunne være betonpuds igen, klinker eller lignende.

Dette skønnes at kunne klares for mellem 60.000 – 80.000 kr. inkl. moms.

Spørgsmål SS2:

Skønsmanden bedes vurdere på baggrund billedet af 19. april 2025, jf. bilag 17, af den af skønsmanden udførte udboring i ejendommens kælder, om dette indikerer vandindtrængen i kælderen.

I bekræftende fald bedes skønsmanden vurdere, om denne vandindtrængen er forventelig, henset

til den målte nedbør i ... Kommune op til og på dagen, hvor billedet blev taget.

Skønsmanden bedes endvidere vurdere, om dette giver anledning til ændringer i skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1.

Svar på spørgsmål SS2:

...

Skønsmanden kan indledningsvis bekræfte at han kan se, at der er tale om et vandfyldt hul, i det borehul (2) som skønsmanden fik boret i hjørnet af rummet.

Skønsmanden kan i forlængelse af denne konstatering og dokumentering, også fortælle at skønsmanden kunne se mindre mængder blankt vand i samme borehul, ved skønsmandens supplerende

besigtigelse den 23. juni 2025, i forbindelse med udtagning af jordprøverne.

Efter at have taget jord op, kunne skønsmanden se at der løb små mængder vand ind fra venstre side af borehullet, ind mod den halvdel af huset som ikke har kælder. Se evt. billeder på næste side.

For at svare på spørgsmålet om vandet i borehullet indikerer vandindtrængning i kælderen, vil skønsmanden svare, at vand i jorden under kælderen ikke nødvendigvis indikerer konkret vandindtrængning i kælderen.

Det er ikke usædvanligt at der kan stå vandspejl lige under kældergulvene, eller endda over.

...

Som det vises nedenfor på figur 3.2, (som kan ses på side 11 i bilag ...), vil grundvandet reelt kunne stå langt op over kældergulvets kote, som vist med den stiplede vandrette streg hen over kælderen.

Grundvandet stiger når det regner eller smeltevand trænger ned, og falder i tørre perioder. Stiger vandet over kældergulvets niveau vil der opstå et vandtryk på konstruktionen der gør at vandet bliver presset ind via huller, sprækker og revner.

...

Bilag 17 giver ikke anledning til at skønsmanden vil/skal ændre sin besvarelse af spørgsmål 1. Tværtimod synes vandet i borehullet at bekræfte skønsmanden i, at der står vandspejl og vandtryk omkring kælderen, og særligt af kælders gulv, som i perioder vil give et forøget vandtryk omkring kælderen, som vil gøre at der trænger vand ind her og del igennem mindre huller, sprækker og revner."

Det fremgår af artikel – forfatteren er skønsmanden i klagerens voldgiftssag – fremlagt af selskabet:

"Vandindtrængning igennem kældergulve, (og vægge) kan desværre være meget normalt – sammen med en række andre fugtmæssige forhold.

Forholdet skyldes kort fortalt utætheder af større eller mindre karakter. Et gammelt betongulv er typisk kun 5-8 cm tykt, og ofte ser man utætheder i overgangen mellem gulv og vægge.

Forestil dig en balje, med ganske små huller i bunden. Hvis du stiller denne ovenpå vandet i badekaret, så kommer der ikke noget vand ind. Men hvis du trykker baljens sider ned under vandet, så kommer der et vandtryk, som presser vandet ind igennem den små huller.

Det er det samme der sker omkring jeres hus, når det regner, kan man sige. Så bliver jord fyldt vand, danner et vandtryk, som så for vandet til at trænge ind.

Denne lange historie får du, for at få mekanismen i det. Hvad løsningen er, kan så variere efter behov og ikke mindst pengepung.

Man kan sagtens lappe hullerne indefra, ved at få pudsrepareret gulvet, (og væggene) og så gøre gulvet tæt ved at udlægge en membran.

Dette kunne være i form af en alm. vådrumsmembran, epoxy eller lign.

Der findes også en række puds-/betonsystemer som kan bruges med en vandstoppende effekt.

Men ligesom med baljen, så er det bare ikke altid optimalt at lappe utæthederne inde i selve baljen, for hullet er der jo stadigvæk.

En bedre løsning er, at give kælderen en ny bund, af en tæt og stærk beton – altså ved at banke det gamle gulv op, og støbe et nyt betongulv.

Man kan også vælge at gå efter omfangsdrænet. Her kan man sige, at man fjerner vandet og dermed vandtrykket omkring huset. Altså at baljen ikke bliver trykket ned i vand... Men lige når det kommer til vandindtrængning op igennem gulvene, så kan omfangsdræn nogle gange godt komme til kort. Dette skyldes, at et omfangsdræn ofte kun lige ligger under kældergulvets niveau.

Jeg besøger mange fugtige kældre og halvfrustrerede husejere hver eneste uge, og jeg bruger omkring 2 timer derude hver gang, for at fortælle dem om de mange forskellige muligheder der er. Fælles for alle huse og deres kældere handler om god og grundig forventningsafstemning! - for hvad skal kælderen bruges til? Skal den blot bruges til opbevaring og tøjvask, så overvej hvor meget energi, (læs penge) der skal kastes i den. Men skal den omvendt bruges til ophold af den ene eller anden art, (hjemmeerhverv, motionsrum, stue, badeværelse eller gud-forbyde-det soveværelser) så er det nogle helt andre tiltag der skal til."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'."

Nævnets sekretariat har gennemset de af klageren fremsendte videoer.

Nævnet har fået forelagt fotografier af det anmeldte forhold, nedbørsoversigt i kommunen den 31/12 2024 og den 1/1 2025, metalstykker, samt bygningstegning.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et enfamiliehus, der blev opført i 1951 – den 1/7 2022. Den 8/1 2023 anmeldte klageren, at der pibede vand ind fra en af kældervæggene. Klageren har sagsøgt den tidligere ejer af ejendommen med påstand om, at den tidligere ejer har tilbageholdt information om forholdene med vand i kælderen. Der er som led i retssagen udført syn og skøn og supplerende syn og skøn.

Klageren har over for nævnet anført, at han ønsker, at selskabet dækker udgifterne til udbedring af fundamentsrevner i huset, så vandindtrængen i kælderen ophører, samt de forhold, som ligger til grund for at der kommer brune væskepletter op ad gulvet i kælderen. Klageren har også anført, " vis ellers Alm Brand vil vedkende sig, at der er tale om en dækningsberettiget skade, er vi således overbeviste om, at vi nok skal kunne finde et udbedringstiltag, som vil være dækket af en ejerskifteforsikring."

Klageren har anført, at de inden for 2-3 uger efter overtagelsen oplevede vand i kælderen og brune væskepletter på gulvet, og at de efterfølgende adskillige gange har oplevet vand pible ud ad væggene i forbindelse med nedbør. Klageren har været i kontakt med en række forskellige eksperter, som har oplyst, at den type vandindtrængen ikke er normal. Klageren har anført, at

de før anmeldelsen den 8/1 2023 havde været i kontakt med selskabet om problemerne, og at de allerede kort efter overtagelsen var i kontakt med selskabet med henblik på undersøgelse af rørbrud og kloak, idet der lå vandpytter på gulvet. Klageren har anført, at de også oplever vandindtrængen ved mindre mængde regn, at der ca. sker vandindtrængen 50-70 gange om året, og at de brune væskepletter er stærkt basiske. Klageren har anført, at kælderen ikke er opført med slaggeunderlag. Der er kun slagger under den del af huset, hvor der ikke er kælder. Klageren har anført, at flere eksperter uafhængigt af hinanden har udtalt, at vandindtrængningen ikke kan anses for normal for lignende ejendomme af samme alder og karakter.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skade som følge af det indtrængende vand, og at der hverken ved undersøgelse foretaget af fugtkonsulent – rekvireret af klageren – eller ved selskabets besigtigelse er konstateret eller påvist aktuelle revner som følge af den underliggende konstruktion med slaggelaget. Selskabet har også anført, at de af fugtkonsulenten konstaterede forhold ikke stemmer overens med de forhold, der sædvanligvis konstateres ved en skadelig udvidelse af slagger. Selskabet har anført, at vandindtrængen gennem ydervæggene i kælderen ikke er et forhold som nedsætter bygningsens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelses stand, og at konstruktionen – efter selskabets opfattelse – er sædvanlig for huse opført i 1951, som er udført uden udvendig fugtsikring og med en terrænkonstruktion uden et effektivt fungerende kapillarbrydende lag. Selskabet har bemærket, at klageren tidligere har anmeldt 2 skader på sin husforsikring vedrørende vandindtrængen i kælderen, som selskabet dækkede. Selskabet mener derfor, at hvis der skulle være tale om, at slaggelaget har fået fugt og dermed fået terrændækket til at hæve sig, så er forholdet først opstået efter klagers overtagelsestidspunkt i juli 2022, idet gulvet har været udsat for så meget fugt/vand efter overtagelsen samt det faktum, at skaden først konstateres 6 måneder efter overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at skønsmanden tidligere i en artikel har udtalt, at vandindtrængen igennem kældergulve og vægge i ældre huse er meget normalt, og at man ofte ser utætheder i overgangen mellem gulv og vægge sammen med en række andre fugt-

mæssige forhold. Selskabet har anført, at "den fremlagte syn- og skønserklæring bekræfter selskabets vurdering om, at der er tale om helt almindelige og forventelige forhold ved kælderen og at der ikke er tale om forhold, som adskiller sig nævneværdigt fra kældre af samme alder og konstruktion."

Det fremgår af selskabets afgørelse af 19/1 2023: "**Min besigtigelse ... Kælderen** ... Du oplyste, at der er trængt blankt vand ind gennem væggen mod nord. ... Vandet løber hen mod gulvafløbet. Kælderen fremstår i 'rå' materialer udført med uorganiske materialer. Der ses ingen risiko på skader på bygningen som følge af vandet. Vi talte om, at der i ældre ejendomme, opført i samme periode som dit hus, ikke er udført en udvendig fugtsikring. Derfor vil der desværre kunne opleves vandindtrængen gennem kældervægge, og somme tider op gennem gulvet, efter kraftigt og/eller længere tids nedbør. ... Jeg kunne ikke konstatere forhold, hverken indenfor eller udenfor, som adskiller sig fra andre intakte og velholdte ejendomme i samme aldre som jeres".

Det fremgår af fugtinspektion indhentet af klageren af 23/10 2023: "Murværk er påført diffusionsåben maling på sugende bund, der består af kalkvand. Laget er påført for nylig formentlig op til salg. Kælderen fremstår nyrenoveret, men materialevalget og udførelsen er mangelfuld. På ejers forespørgsel kan vi konkludere at der er intet der tyder på at de skader der er besigtiget, er opstået indenfor 1 år eller er pludselig opstået skade. Der har været langvarige fugtproblemer i kælderen. Der er udsivning af brun fedtet væske fra undergrund som er stærkt alkalisk. Der er en direkte sammenhæng mellem de blærer man kan identificere i PU malingen på terrændækket og udsivningen. Terrændækket er opført på slagge og der er opstået en kemisk reaktion i slaggelaget i forbindelse med fugt, eller at kemien i slaggelaget får betonen til at alkalisere. Men uanset hvad, er det tegn på at slaggelaget formentlig har udvidet sig, skabt revner i terrændæk, samt forårsaget hvad vi mistænker som en fundamentrevne. Revner som i dag er dækket af den eksisterende renovering og derfor svære at identificere. ... Flere tegn på historiske fugtskader. Kælderen har været plaget af fugt i lang tid. Råd af den karakter tager flere år. ... Målinger: Skillelæg vinkelret på fundament ... Arnested identificeret som infiltration, sandsyn-

ligvis revne i fundament. Det er en skade der kan opstå i forbindelse med at der er benyttet slagger som kapillarbrydende lag. ... Tager vi mætningsgraden af de sten som har opbygget skille væggen, ca. 1500 kg/m³ i densitet. Så ligger mætningsgraden over 100% i et bestemt punkt 30 cm over terrændæk. Dette er en klar markør for infiltration og ikke opstigende grundfugt".

Det fremgår af skønserklæring udarbejdet i klagerens retssag mod den tidligere ejer af ejendommen af 19/2 2025: "Det er skønsmandens faglige vurdering, at decideret vandindtrængning, med vand der pibler ind igennem vægge og gulve, ikke er helt almindeligt forekommende i ejendomme af samme alder og konstruktion. Det er dog heller ikke uset, og ældre kældre i ejendomme af samme alder og konstruktion kan godt have mindre huller, revner og andre utætheder, hvor der ved kraftigt nedbør kan trænge små mængder vand ind, hvis vandtrykket er højt omkring kælderen. Vinteren 2022/2023 var meget våd og der faldt store mængder nedbør i disse dage, uger og måneder. ... Det er for så vidt ganske normalt i Danmark at grundvandet statistisk står højt hver vinter, og at grundvandet så falder igen over sommeren. Men over de seneste år, er der faldet meget store mængder nedbørsvand, og grundvandet har aldrig stået højere her i landet. ... Skønsmanden kan beskrive flere forskellige udbedringstiltag ... Den bedste, men også dyreste løsning er at udføre det klassiske og velkendte omfangsdræn, sammen med en udvendig og lodret fugtsikring af kælderydervæggene. ... Sekundært til at lave omfangsdræn og fuld fugtisolering hele vejen rundt om huset, eller som minimum omkring halvdelen af huset hvor der er kælder, kunne en løsning være at lave en lokal opgravning udvendigt, aktuelt i området hvor vandet trænger ind. ... Herfra leder man efter huller og revner, som man så lokalt udbedrer og lukker med fugtstandsede mørtler. ... Alternativt til de forudgående større løsning er en indvendig lukning og tætning af dét aktuelle hul indvendigt. ... Det er skønsmandens faglige vurdering, at dette niveau af fugtindtrængen er almindeligt for en ejendom af samme alder og konstruktion, om ikke andet hvad angår væggene. Det er dog skønsmandens vurdering, at det ikke er normalt med blankt vand under gulvmalingen. ... Det er ganske tydeligt, at den udlagte gulvmaling af epoxy, ikke gør noget godt for gulvet, idet fugtbelastningen af gulvet er markant – hvilket igen vurderes at skyldes et højtstående grundvand omkring og ikke mindst under kældergulvet. ... Skønsmanden gør det dog klart, at det er helt normalt for et lig-

nende hus af samme alder og konstruktion, at der ville kunne måles forhøjet fugtindhold i kældergulvet – men altså ikke at vandet/fugten danner blærer og står klart under gulvbehandlingen. ... Det er skønsmandens faglige vurdering, at den fugtindtrængen som ses og måles i det aktuelle hus og kælder, skyldes forhold som forelå før november 2017".

Det fremgår af svar på supplerende syn og skøn foretaget i klagerens retssag mod den tidligere ejer af ejendommen af 19/8 2025: "Der kan ikke konstateres jordforurening i jorden under huset. Derfra kan og må skønsmanden umiddelbart afvise, at de brune væsker skylder forurening på grunden, og af jorden under huset/kælderen. Det må derfor blive skønsmandens fortsatte og bedste vurdering, at den brune væske skyldes opstigende grundfugt og -vand nedefra, som bliver fanget under epoxymalingen. Herfra dette lag under epoxyen, udvaskes der pigmenter og farver fra underlaget – enten værende tidligere malingslag, selve epoxyen eller farvepigmenter fra slaggerlaget udvasket i vand, eller sågar okker. For at svare på spørgsmålet om vandet i borehullet indikerer vandindtrængning i kælderen, vil skønsmanden svare, at vand i jorden under kælderen ikke nødvendigvis indikerer konkret vandindtrængen i kælderen. Det er ikke usædvanligt at der kan stå vandspejl lige under kældergulvene, eller endda over ... Tværtimod synes vandet i borehullet at bekræfte skønsmanden i, at der står vandspejl og vandtryk omkring kælderen, og særligt af kælders gulv, som i perioder vil give et forøget vandtryk omkring kælderen, som vil gøre at der trænger vand ind her og del igennem mindre huller, sprækker og revner".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var konstruktionsmæssige forhold ved kælderen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved andre kældre i tilsvarende ejendomme af samme alder således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadesbegreb. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af skønserklæringen af 19/2 2025, at der i kældre af denne alder og konstruktion ved kraftig nedbør og højt vandtryk omkring kælderen kan trænge vand ind gennem mindre huller, revner og utætheder. Det fremgår, at vinteren 2022-2023 var meget våd med store nedbørsmængder, og at grundvandet aldrig har stået højere i Danmark. Nævnet har også lagt vægt på, at det er skønsmandens faglige vurdering, at det målte niveau af fugtindtrængen er almindeligt for en ejendom af samme alder og konstruktion, og at fugtbelastningen skyldes højtstående grundvand.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er fra 1951, og at kældre fra denne periode ikke er sikret mod opstigende grundfugt og øvrig fugtindtrængen. Det må derfor anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og tilfælde af vandindtrængen gennem gulve og kældervægge. Nævnet har tillige lagt vægt på, at det fremgår af supplerende syn og skøn af 19/8 2025, at den brune væske på gulvet ved undersøgelse efter skønsmandens vurdering skyldes "opstigende grundfugt og -vand nedefra, som bliver fanget under epoxymalingen", og at "vandet i borehullet [synes] at bekræfte skønsmanden i, at der står vandspejl og vandtryk omkring kælderen, og særligt af kælders gulv, som i perioder vil give et forøget vandtryk omkring kælderen, som vil gøre at der trænger vand ind her og del igennem mindre huller, sprækker og revner".

Hvad angår den anbefalede løsning med etablering af omfangsdræn bemærker nævnet, at omfangsdræn ikke kan anses som en del af bygningen, og at etablering af et omfangsdræn derfor ikke er omfattet af forsikringen.

Ankenævnet *for* Forsikring

40.

102588

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck