

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. september 2025 blev i sag nr. 103525:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 4/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

...

Jeg er af den overbevisning, at en ejerskifteforsikring dækker fejl og mangler, der ikke er anført i tilstandsrapporten. Her står jeg med en kælder hvor vandet trænger ind igennem væggen. Da skaden blev anmeldt til Gjensidige Forsikring, blev jeg bedt om at udfylde et spørgeskema, hvor det var nødvendigt at tilkalde bygningsekspert for at få deres mening og forslag til udbedring. Hvis en sådan skade ikke udbedres, vil det være grobund for svamp og skimmel, og så kan det hurtigt gribe om sig.

På opfordring fra Gjensidige – med den førmtalte PDF med spørgsmål til håndværker - har jeg haft fat i ekstern ekspertise for at få deres besyv på kælderen. Vi har blandt andet haft [Rådgivende Ingeniører] ude. Deres svar samt prisforslag til udbedring af kældervæggen er vedhæftede mailen.

At Gjensidige beder om en ekstern undersøgelse for efterfølgende at 'lukke sagen' uagtet at eksperter påtaler de omdiskuterede fejl virker for mig meget 'spild-af-folks-tid' og på ingen måde seriøst. Ved anmeldelsen var alt foto dokumenteret, så hvis selskabet ville afvise skaden som dækningsberettiget, kunne de have gjort det tidligt i forløbet. Min fornemmelse er, at selskabet blot forsøger at køre mig træt.

Vedhæftet fremsender jeg tidligere korrespondance fra hhv. undertegnet samt Gjensidige.

Jeg venter spændt på at høre Ankenævnets vurdering af sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg håber, at sagen snart kan afsluttes, så vi kan få vores kældervæg tætnet, så vi i regnperioder undgår vand i kælderen."

Selskabet har den 7/7 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage over afvist dækning for fugtindtrængen i kælder under garage.

Sagens fakta

Bygningen er et en families hus opført i 1969. I 1972 blev der opført garage med kælder/udenomsrum. Den 16. februar 2022 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. juni 2022 og tegner samtidig ejerskifteforsikring med udvidet dækning for en 5 års periode (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. ... er gældende (bilag B).

Tilstandsrapport

Garagekælderen er ikke omtalt, dog nævner sælger, at der er installeret grundvandspumpe, punkt 8.5, side 18.

Overordnet sagsforløb:

Den 19. november 2023 anmelder klager, at 'Vandet kommer ud på midten af muren der vender mod nord. Jeg har suget vandet op fra gulvet| men det siver fortsat fra 'revnen' i muren. Jeg vedhæfter billeder som forklarer situationen bedre end ord'.

Vi modtager svar på supplerende spørgsmål fra klagers rådgiver, at der midt på væggen er et støbeskel/revne, som har været vandførende (bilagt klagen, ... pr. 24. januar 2024).

Kontortaksator (...), som har murmester baggrund vurderer, at forholdet ikke er udtryk for skade under ejerskifteforsikringen, hvorefter forholdet afvises som dækningsberettigende.

Herefter klages til Klageansvarlige enhed, som ikke finder grundlag for at ændre skadeafdelingens afgørelsen. Vi henviser i det hele til svar af 5. november 2024 (bilagt klagen).

Ved klagen for ankenævnet besigtiger vi forholdet ved kørende taksator (ingeniør Kristian Ipsen), som ikke afdækker dækningsberettigende forhold.

Vores vurdering

Garagen med kælderen er opført i 1972, jf. oplysninger fra byggesagsarkiv er der ultimo 1972 meddelt byggetilladelse til opførelse af en garage med et underliggende udenomsrum, som primært er tiltænkt anvendt som opbevaring af diverse effekter såsom havemøbler m.m. samt placering af en oiletank (svar fra Klageansvarlig enhed med billede, side 4).

Kælderen/udenomsrummet er en simpel konstruktion udført i støbte betonvægge og -gulv. Der er ikke udført fugtsikring eller andet.

Som det fremgår, er der ikke adgang til garagen via boligen, ligesom adgang til garagekælderen/udenomsrummet også sker via garagen.

Taksator beskriver, at gulv i selve garagen er udført med udsparring til smøregrav, med hul ned til kælder. Kælderen fungerer primært som smøregrav og har en begrænset loftshøjde på 189 cm. Adgang sker via en stejl trætrappe i et hjørne af garagen, hvilket gør rummet mindre anvendelig for opmagasinering.

Om selve udførelsen anfører taksator, at kælderen er støbt i beton, og der er ingen organiske materialer i konstruktionen. Den er støbt mod forskallingsplader.

På væggen mod naboen ses et vandret støbeskel, hvilket indikerer, at væggen er støbt i to omgange.

Den øverste del af støbningen fremstår mindre godt vibreret med synlige stenreder.

Klager oplyser til taksator, at der i 2023 blev observeret vandindtrængning gennem væggen mod naboen ved støbeskellet. Siden har der ikke været væsentlig vandindtrængning. Taksator konkluderer derfor, at fugt indtrængen ved væg kun opstår ved kraftig regn eller vandmættet jord. Ligesom det anføres, at forholdet ikke er ualmindeligt for en kælder under en garage af denne alder.

Taksators fugtmålinger med gannmåler viste ingen markant opfugtning ved støbeskellet. Generelle

målinger i væggene lå mellem 48 og 58 digits. Herefter konstaterer taksator, at 'område ved støbeskel er således ikke mere opfugtet end øvrige vægge, hvilket bekræfter at der ikke trænger vand ind under normale forhold', og tilføjer, at 'kælder af denne alder kan ikke forventes at være vandtæt og beton i sig selv med eller uden støbeskel er ikke vandtæt'.

Taksator vurderer, at kælderen kun kan anvendes i begrænset omfang, primært som adgang til smøregrav. Der er fire store stålsøjler i rummet, hvilket sammen med begrænset lofthøjde, svær adgangsvej og ingen opvarmning begrænser anvendelsen.

Om kældergulv anføres, at gulvet var opfugtet – både ved tidligere indtrængningssted og i øvrige områder – hvilket tyder på generel opstigende grundfugt, hvilket er normalt for kælderens alder.

Kældergulv er udført med fald hen til en udsparring, hvorefter vand på gulv kan trænge væk. Klager oplyser, at udsparringen ikke er tilsluttet kloak. Taksator kan ikke be- eller afkræfte dette, men må og ligge til grund, at muligt vand på gulv vil sive derned.

Det beskrives, at alle vægoverflader står ubehandlet uden puds. Gulv udført som beton, så ingen organiske materialer der ville kunne tage skade ved vandindtrængen.

Om selve støbeskel anfører taksator, at dette vil være 'mindre tæt end resten af væggen, derfor vil det være her man ser vand komme ind ved kraftig vandpåvirkning, men da brugen af lokalet er begrænset og overflader stå som rå beton, medfører fugt ingen skade og ikke væsentlig nedsat brug'.

Samlet må vi konstatere, at kælderen under garagen har mere karakter af en udenomsrum, som ikke er udført eller egnet til opbevaring som sådan, henset til materialer og adgangsvej.

Kælderen er derimod mere egnet som smøregrav, jf. taksators billeder (bilag D) eller opbevaring af

Ankenævnet for Forsikring

4.

103525

mindre effekter til haven mm.

Henset til alderen kan konstruktionen ikke forventes at være tæt, heller ikke henset til at fugt er trængt igennem betonelementernes støbeskel og i øvrigt i 2023, som var det vådeste år ud fra de historiske nedbørsmålinger.

Kælderen fremstår heller ikke med følger efter fugtpåvirkning, som går ud over hvad der er forventeligt af en konstruktion af denne alder og karakter, jf. taksators billeder.

Afslutningsvist skal vi blot bemærke til klagers undersøgelse ved ingeniør, at skadeafdelingen alene har anmodet om svar på 5 spørgsmål fra håndværker og ikke et ingeniørnotat, jf. mailsvar fra klagers ingeniørrådgiver (mail af 24. januar 2024)."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 16/2 2022:

"Ejendomstype:

Enfamilieshus

...

Byggeår:

1969

...

Bygninger i tilstandsrapporten

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder
			Total	Kælder	
A	Beboelse	1969	149	31	2
B	Garage	1972	32	32	1
C	Skur	-	2	-	-

...

Sælgeroplysninger

...

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
31	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Ja
	Beskriv hvilke tilbygninger der er opført, byggeåret, og omdet er udført som selvbyg.	Selvbyg afsluttet først-midt 1980erne

...

Der er placeret en pumpe (udskiftet i 2019) i garagekælder og en pumpe i husets kælder, som begge virker."

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

103525

Det fremgår af mail fra akademiingeniør til klageren af 24/1 2024:

"Henset til din klare opfattelse af årsag ligger i utæt støbeskel, vil jeg mene at udbedringsform vil være injicering af støbeskellet. Jeg vil derfor anbefale, at du tager fat på ... som jeg alligevel skulle konsultere for at få en pris på injiceringen og de er et af de få firmaer som kan udføre dette.

...

- Hvad er årsagen til skaden? Her forudsættes at væggen er en betonvæg som i sig selv er vandtæt og at der i denne er et støbeskel eller større revne som ikke har været anført i tilstandsrapport og hvis anført, da med bemærkning om at det ikke har givet anledning til utætheder ifølge tidligere ejer. Til din orientering vil et støbeskel som gentagne gange og over lang tid har været vandførende give anledning til salpeterudtræk som kan ses som hvide aflejringer i kanterne omkring revne - er der ikke det, kan det godt være en pludselig opstået skade men den er jo begrundet i et svigt som har været til stede inden overtagelse i form af utæt støbeskel og bør derfor dækkes selv om skade først er kommet efter (derfor skelnen mellem svigt og skade). Det vil være optimalt hvis I har billeder der viser at vandet kommer fra støbeskel. (I princip kunne vand jo reelt også komme fra samling mellem gulv og væg?)

- Hvordan kan skaden repareres? Revnen kan lukkes ved injicering. Bemærk at du derved ikke får en tættere overflade end væggen som helhed vil give. Normalt vil den rigtige løsning være at grave op og lave en udvendig tætning af hele væggen samtidig med etablering af dræn. Det er dog ikke en løsning som forsikringen vil kunne godkende 😊.

...

- Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på? Tænker det fremgår af jeres bygningstegninger/data."

Det fremgår af udbedringsforslag indhentet af klageren af 28/2 2024:

"Hermed forslag til tætning af kældervæg under garagebygning.

Forslag 1.

Opgravning på yderside af kældervæg (fra nabo haven)

Betonreparation ved udhugning af støbefejl og betonreparation, ca. 7 meter.

Overslagspris ex moms Gravearbejde kr. 30.000,-

Betonarbejde kr. 60.000,-

Forslag 2.

Injicering af de øverste 50 cm af væggen fra indv. side for 4 m2 og injicering af overgang mellem væg og gulv.

Overslagspris ex moms Væg injicering 4 m2 kr. 45.000,-

Ved gulv injicering 4 m kr. 7.000,-

Forslag 3

Betonreparation fra indv. side overslagspris ex moms.

Udhugning af stenreder og og genudstøbning kr. 50.000,-

Bør suppleres med injicering ved gulv. 4 m kr. 7.000,-

Bemærk at der kan være støbefejl som ikke repareres, som muligvis vil afsløre nye fejl."

Det fremgår af selskabets brev til klageren af 5/11 2024 bl.a.:

"Jf. byggesagsarkivet kan vi udlede, at der i ultimo 1972 er givet byggetilladelse til opførelse af en garage med et underliggende udenomsrum, som primært er tiltænkt anvendt som opbevaring af diverse effekter såsom havemøbler m.m. samt placering af en olietank.

...

Idet bygningsreglementet fra 1972 (BR72) først trådte i kraft d. 01.01.1973, vil vores vurdering under den Klageansvarlige Enhed bero sig på, hvad man kan forvente sig ved udenomsrum fra før BR72 – nærmere bestemt BR66 – samt om udenomsrummet kan anvendes efter dets tiltænkte formål.

Før BR72 var der ikke krav til opførelse af kælder/udenomsrum i forhold til at undgå fugt-/vandindtrængning. Ud fra byggesagstegningerne kan vi ikke se, at der skulle være udført ekstraordinære fugtstandsende foranstaltninger, som gør, at netop jeres kælder/udenomsrum adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder."

Det fremgår af selskabets taksatornotat af 27/5 2025:

" Besigtigelsesnotat

- Ejendommen er besigtiget den 27.05.2025

...

Forhold 4 - Utæt væg i kælder under garage

Det kunne ved besigtigelsen konstateres følgende:

- Kælderen er opført under garagen i 1972. Adgang til kælder sker via gulv i garagen. Adgang til garage er ikke gennem bolig men separat adgang.
- I gulv af garagen er der desuden udsparring til smøregrav, med hul ned til kælder.
- Kælderen fungerer primært som smøregrav og har en begrænset loftshøjde på 189 cm. Adgang sker via en stejl trætrappe i et hjørne af garagen, hvilket gør den mindre anvendelig for opmagasinering.
- Kælderen er støbt i beton, og der er ingen organiske materialer i konstruktionen. Den er støbt mod forskallingsplader.
- På væggen mod naboen ses et vandret støbeskel, hvilket indikerer, at væggen er støbt i to omgange.
- Den øverste del af støbningen fremstår mindre godt vibreret, med synlige stenreder.
- Forsikringstager oplyser, at der i 2023 blev observeret vandindtrængning gennem væggen mod naboen ved støbeskellet.
- Der har ikke været væsentlig vandindtrængning siden, hvilket tyder på, at det kun opstår ved kraftig regn eller vandmættet jord. Dette er ikke ualmindeligt for en kælder under garage af denne alder
- Fugtmålinger med gannmåler viste ingen markant opfugtning ved støbeskellet. Generelle målinger i væggene lå mellem 48 og 58 digits. Område ved støbeskel er således ikke mere opfugt end øvrige vægge, hvilket bekræfter at der ikke trænger vand ind under normale forhold.
- Kælder af denne alder kan ikke forventes at være vandtæt og beton i sig selv med eller uden støbeskel er ikke vandtæt.
- Der var ikke vand i kælder ved besigtigelsen

- Kælderen vurderes kun at kunne anvendes i begrænset omfang, primært som adgang til smøregrav. Der er fire store stålsøjler i rummet, hvilket sammen med begrænset lofthøjde, svær adgangsvej og ingen opvarmning begrænser anvendelsen.
- Gulvet i kælderen var opfugtet – både ved tidligere indtrængningssted og i øvrige områder – hvilket tyder på generel opstigende grundfugt, hvilket er normalt for kælders alder.
- Alle vægoverflader står ubehandlet uden puds. Gulv udført som beton, så ingen organiske materialer der ville kunne tage skade ved vandindtrængen.
- Et vandret støbeskel vil være mindre tæt end resten af væggen, derfor vil det være her man ser vand komme ind ved kraftig vandpåvirkning, men da brugen af lokalet er begrænset og overflader stå som rå beton, medfører fugt ingen skade og ikke væsentlig nedsat brug."

Det fremgår af selskabets interne mail fra taksator af 27/5 2025:

"Glemte at skrive at der i gulv i kælder er en udsparring, med fald hen til, så evt vand på gulv kan trænge væk.
Ft mente dog ikke at dette var tilslutte kloak, hvilket også er muligt, men ikke muligt at be eller afkræfte. Men umiddelbart vil vand på gulv sive derned."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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

Ved »skade« forstås brud, lækage, 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.

...

Udvidet ejerskifteforsikring

...

26. Udvidet ejerskifteforsikring

Hvis ejerskifteforsikringen udvides, tilføjes dækningerne i pkt. 27, 28 og 29 til dækningsomfanget.

27. Ulovlige kloak- og stikledninger

...

28. Forurening af grunden

...

29. Skimmelfrensning af indbo."

Ankenævnet for Forsikring

9.

103525

Nævnet har fået forelagt fotografier

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der blev opført i 1969 – den 1/6 2022. I 1972 blev der opført garage med kælder. Klageren anmeldte den 19/11 2023, at vandet sivede ind gennem en revne i muren i kælderen. Selskabet har afvist dækning af det anmeldte forhold. Klageren ønsker dækning af udbedring af kældervæg. Klageren har anført, at der trænger vand gennem kældervæggen, og at skaden giver grobund for svamp og skimmel.

Selskabet har anført, at kælderen har karakter af et udenomsrum, som ikke er udført eller egnet til opbevaring som sådan. Selskabet har anført, at konstruktionen – henset til kælderenes alder – ikke kan forventes tæt, og at kælderen ikke fremstår med følger efter fugtpåvirkning, som går ud over, hvad der er forventeligt af en konstruktion af denne alder og karakter. Selskabet har anført, at der ikke siden 2023 er observeret væsentlig vandindtrængen, og taksatoren har derfor konkluderet, at fugt indtrængen kun ser ved kraftig regn eller vandmættet jord. Selskabet har anført, at der er tegn på generel opstigende grundfugt, hvilket er normalt for kælderenes alder.

Det fremgår af mail fra akademiingeniør til klageren af 24/1 2024: "Henset til din klare opfattelse af årsag ligger i utæt støbeskel, vil jeg mene at udbedringsform vil være injicering af støbeskellet. ... • Hvad er årsagen til skaden? Her forudsættes at væggen er en betonvæg som i sig selv er vandtæt og at der i denne er et støbeskel eller større revne som ikke har været anført i tilstandsrapport og hvis anført, da med bemærkning om at det ikke har givet anledning til utætheder ifølge tidligere ejer. Til din orientering vil et støbeskel som gentagne gange og over lang tid har været vandførende give anledning til salpeterudtræk som kan ses som hvide aflejringer i kanterne omkring revne - er der ikke det, kan det godt være en pludselig opstået skade men den er jo begrundet i et svigt som har været til stede inden overtagelse i form af utæt støbeskel og bør derfor dækkes selv om skade først er kommet efter (derfor skelnen mellem svigt og skade)".

Det fremgår af selskabets taksatornotat af 27/5 2025: "Kælderen fungerer primært som smøregrav og har en begrænset loftshøjde på 189 cm. Adgang sker via en stejl trætrappe i et hjørne af garagen, hvilket gør den mindre anvendelig for opmagasinerings. • Kælderen er støbt i beton, og der er ingen organiske materialer i konstruktionen. Den er støbt mod forskallingsplader. • På væggen mod naboen ses et vandret støbeskel, hvilket indikerer, at væggen er støbt i to omgange. • Den øverste del af støbningen fremstår mindre godt vibreret, med synlige stenreder. • Forsikringstager oplyser, at der i 2023 blev observeret vandindtrængning gennem væggen mod naboen ved støbeskellet. • Der har ikke været væsentlig vandindtrængning siden, hvilket tyder på, at det kun opstår ved kraftig regn eller vandmættet jord. Dette er ikke ualmindeligt for en kælder under garage af denne alder. • Fugtmålinger med gannmåler viste ingen markant opfugtning ved støbeskellet. Generelle målinger i væggene lå mellem 48 og 58 digits. Område ved støbeskel er således ikke mere opfugtet end øvrige vægge, hvilket bekræfter at der ikke trænger vand ind under normale forhold. • Kælder af denne alder kan ikke forventes at være vandtæt og beton i sig selv med eller uden støbeskel er ikke vandtæt. • Der var ikke vand i kælder ved besigtigelsen ... • Gulvet i kælderen var opfugtet – både ved tidligere indtrængningssted og i øvrige områder – hvilket tyder på generel opstigende grundfugt, hvilket er normalt for kældrens alder. • Alle vægoverflader står ubehandlet uden puds. Gulv udført som beton, så ingen organiske materialer der ville kunne tage skade ved vandindtrængen. • Et vandret støbeskel vil være mindre tæt end resten af væggen, derfor vil det være her man ser vand komme ind ved kraftig vandpåvirkning, men da brugen af lokalet er begrænset og overflader stå som rå beton, medfører fugt ingen skade og ikke væsentlig nedsat brug."

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". Det fremgår, at den udvidede dækning omfatter "27. Ulovlige kloak- og stikledninger ... 28. Forurening af grunden ... 29. Skimmelafræsning af indbo".

Ankenævnet for Forsikring

11.

103525

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kælderen blev opført i 1972, at kældre fra perioden kun i begrænset omfang er sikret mod opstigende grundfugt og øvrig fugtindtrængen, og at der ikke er fremlagt oplysninger om målinger af fugt i kælderen, der godtgør usædvanligt omfattende fugtproblemer.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatornotat, at kælderen primært fungerer som "smøregrav" med adgangsvej via en stejl trætrappe gennem garagen, og at såvel vægge som gulv ses at være udført i uorganisk materiale. Det fremgår videre af notatet, at klageren oplyste, at de ikke siden 2023 havde oplevet væsentlig vandindtrængen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende på ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings