

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. februar 2026 blev i sag nr. 103745:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark - en del af If Skadeforsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. I brev af 7/6 2025 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Klager indbringer hermed sagen for Ankenævnet for Forsikring, idet Topdanmark har afvist dækning af en skade på kælderydervæggene i klagers ejendom beliggende [adresse].

Klager gør gældende, at kælderydervæggene er udført med en ualmindeligt porøs beton med så ringe bæreevne, at de udgør en konstruktionsmæssig svaghed.

Skaden kunne ikke konstateres ved ejerskiftet, da væggene var skjult bag forsatsvægge opsat af sælger i 2021, og det er først ved fjernelsen af disse, at den reelle tilstand er blevet synlig.

Teknisk dokumentation viser, at skaden er af en sådan karakter, at den **ikke kan udbedres uden en komplet nedbrydning og genopbygning** af kælderydervæggene. På baggrund af ingeniørnotater, boreprøver og praksis fra Ankenævnet for Forsikring mener klager, at der er tale om en **dækningsberettiget skade** under ejerskifteforsikringen.

Tidslinie for sagen

- **02.09.2024** – Klager påbegynder kælderprojektet, inkl. omfangsdræn og udgravning for højere loftshøjde.
- **11.09.2024** – Projektet stopper pga. kældervæggenes dårlige tilstand. [Ingeniør] ringer til klager i [by] og informerer om problemet.
- **11.09.2024** – Første tekniske notat fra [ingeniør], hvor han vurderer, at kældervæggene er meget porøse og mangler tilstrækkelig bæreevne.
- **18.09.2024** – [Ingeniør] konstaterer, at indervæggene også er dårlige.

- **17.09.2024** – Opstart af projektering af nye kældervægge sammen med [ingeniør], [person 1] og [person 2].
- **24.09.2024 (kl. 07:43)** – Skaden anmeldes online til Topdanmark, inkl. de to tekniske notater.
- **24.09.2024 (kl. 08:30)** – Topdanmark anmoder om yderligere oplysninger om skader/revner og bæreevne.
- **24.09.2024 (kl. 22:26)** – [Ingeniør] hjælper klager med at svare Topdanmark, hvor klager bl.a. mistænker for lidt cement i betonen, selvom den er fra 1936.
- **25.09.2024** – Topdanmark kræver dokumentation for specifikke skader (fx revner), før de sender en taksator.
- **27.09.2024** – [Ingeniør] udarbejder notat, der konstaterer revner i ydervæggene.
- **29.09.2024** – Klager sender notatet til Topdanmark.
- **30.09.2024** – Topdanmark bestiller taksator.
- **01.10.2024 (kl. 10:11)** – Taksator skriver, at han kan besigtige sagen 07.10.2024 kl. 13.
- **01.10.2024 (kl. 10:23)** – Klager bekræfter tidspunkt og informerer om [ingeniør]s deltagelse.
- **01.10.2024 (kl. 10:34)** – Topdanmark bekræfter aftalen.
- **17.10.2024** – Topdanmark afviser dækning med henvisning til, at kælderen er tidstypisk og funktionel.
- **24.10.2024** – Klager indsender indsigelse med teknisk dokumentation for skaden.
- **29.10.2024** – Taksator sender sagen til intern vurdering
- **21.11.2024** – Topdanmark fastholder afvisningen.
- **26.11.2024** – [Ingeniør] og klager udfører hulprøvning, som dokumenteres i et notat.
- **29.11.2024** – Klager beder Topdanmark om at revurdere sagen.
- **19.12.2024** – Klager rykker Topdanmark for svar.
- **09.01.2025** – Klager rykker igen. Topdanmark beklager forsinkelsen og lover svar indenfor en til to uger.
- **16.01.2025** – Efter klagers gentagne henvendelse fastholder Topdanmark igen afvisningen.
- **17.01.2025** – Klager udfører en smuldreprøve på betonen med hånd.
- **03.02.2025** – Klager får udført 5 borekerneprøver af betonen.
- **03.02.2025** – [Ingeniør] udarbejder notat om, hvad der skal gøres for at udbedre problemet (nedrivning af vægge og genopbygning).
- **06.02.2025** – Mailkorrespondance med Teknologisk Institut omkring borekerneprøverne. TI vurderer, at prøverne **er porøse og sandsynligvis ikke kan klare en trykprøve**.
- **17.02.2025** – Klager giver Topdanmark mulighed for at revurdere afgørelsen.
- **18.03.2025** – Klager rykker Topdanmark for svar.
- **21.03.2025** – Topdanmark oplyser at de ønsker at genbesigtige
- **02.04.2025** – Topdanmark genbesigtiger
- **22.04.2025** – Klager rykker Topdanmark for svar efter genbesigtigelse er sket
- **22.04.2025** – Topdanmark oplyser at de efter genbesigtigelsen endnu ikke har haft mulighed for at drøfte sagen efter genbesigtigelsen den 02.04.2025, altså 3 uger efter genbesigtigelsen.
- **02.05.2025** – Klager rykker Topdanmark for svar på klagen.
- **12.05.2025** – Klager rykker Topdanmark for svar på klagen.
- **21.05.2025** – Topdanmark foretager en revurdering af sagen og fastholder afgørelsen.
- **06.06.2025** – Klager indbringer sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen den 29. december 2023 og tegnede samtidig en ejerskifteforsikring hos Topdanmark. Ejendommen er opført i 1936, og en totalrenovering blev foretaget i 2021 af den tidligere ejer (umiddelbart uden anden renovering af selve kælderydervæggene end camou-

flage med forsatsvægge og understøbning ved kældertrappen. Der har formentlig været problemer med porøsitet i det område i forbindelse med udførelsen af kældertrappen.

I forbindelse med klagers planlagte byggearbejde i kælderen konstaterede klager, at kælderydervæggene er så porøse, at de **ikke har tilstrækkelig bæreevne**. Betonens kvalitet afviger meget fra, hvad der er tidstypisk for perioden, og tekniske undersøgelser har dokumenteret, at væggene **smuldrer ved berøring og mangler trykstyrke**.

Kælderydervæggene var ikke en del af klagers planlagte ombygningsarbejde.

Den manglende bæreevne kunne **ikke konstateres visuelt** ved ejerskiftet, da væggene var skjult af nyere forsatsvægge opsat i 2021 af sælger i forbindelse med sælgers renovering af bygningen.

Klager gør gældende, at blandt andet, men ikke kun den manglende mulighed for inspektion af kældervæggene bag de nyligt opsatte forsatsvægge gør, at skaden må betragtes som skjult og ikke kunne besigtiges af hverken den bygningssagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten eller klager selv. Dermed er der allerede af den grund tale om en dækningsberettiget i henhold til forsikringsvilkårene i forhold til de skadede kælderydervægge.

Topdanmark afviser skaden med den begrundelse, at kælderydervæggene er opført i en tidstypisk byggeskik og har fungeret i 88 år. Klager anfægter denne påstand, idet **det er dokumenteret, at væggene er porøse i en grad, der gør dem konstruktionsmæssigt svage**. Også af den grund er der tale om en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen og praksis hos Ankenævnet.

Topdanmarks misvisende argumentation om ombygning og understøbning Topdanmark har i sin afgørelse lagt vægt på, at kælderydervæggene har 'holdt til flere ombygninger' og er blevet 'understøbt'.

Klager kan dog dokumentere, at dette **ikke** er korrekt. Den eneste understøbning, der er udført, vedrører området **op til kældertrappen** i henhold til sælgers oplysninger i tilstandsrapporten.

Der har **ikke** været nogen understøbning eller strukturel forbedring af de øvrige kælderydervægge. Selv om der var understøbt, så ville det ikke ændre ved ydervæggenes konstaterede generelle porøsitet og manglende styrke, men det er altså ikke tilfældet at der generelt er understøbt under kælderydervæggene.

Dette er en **væsentlig fejlagtig forudsætning** i Topdanmarks vurdering, da det giver en urigtig antagelse af, at væggene skulle have været forstærket eller stabiliseret på et tidspunkt. Teknisk dokumentation viser derimod, at væggene **er ekstremt porøse, uden bæreevne, og udgør en konstruktionsmæssig svaghed**.

Understøbningen gælder kun en lille del af kældervæggene ved kældertrappen

Topdanmark argumenterer for, at kælderydervæggene har 'holdt til flere ombygninger' og er blevet understøbt, men dette er ikke korrekt.

Topdanmark henviser til understøbning som en form for stabilisering af væggene, men understøbning er kun foretaget på sydsiden – den side med den bedste beton, som er ved kældertrap-

pen. De øvrige vægge er ikke understøbt, og ingeniørvurderingen dokumenterer, at blotlægning af disse vægge vil udgøre en fare for sammenstyrtning. Derfor kan sagen ikke sammenlignes med kendelse 87768, hvor væggene – modsat klagers sag - kunne blotlægges.

Topdanmark forsøger at nedtone den reelt dokumenterede skade på/i ydervæggene

Topdanmark skriver i deres afgørelse, at de 'antager' at betonen er svagere blandet end normen fra 1936.

Klager har imidlertid dokumenteret, at dette **ikke er en antagelse, men en teknisk bekræftet kendsgerning, at vægkonstruktionen er skadet i ejerskifteforsikringens forstand.**

Topdanmark argumenterer for, at jordtrykket hjælper med at stabilisere kælderydervæggene. Dette argument er imidlertid misvisende, da jordtrykket **kun** udøver et pres udefra, mens der mangler et modholdende tryk indefra. Når væggene er porøse og svækkede, betyder det, at de ikke har tilstrækkelig styrke til at modstå dette ensidige pres, hvilket kan føre til strukturelt svigt.

Porøsiteten i betonen forstærker risikoen for et sammenbrud, fordi materialet mangler den nødvendige trykstyrke til at optage belastningen. Over tid kan jordtrykket presse de svækkede vægge indad, da den indvendige side af væggene ikke har tilstrækkelig styrke til at yde modstand. Dermed øges risikoen for en progressiv nedbrydning af væggene, hvilket udgør en alvorlig konstruktionsmæssig svaghed.

Fejl i taksators vurdering af fjernede bygningsdele

Topdanmark hævder, at loft- og gulvbeklædning, døre, forsatsvægge, lysninger og indvendige skillevægge er fjernet og bortskaffet, men dette stemmer ikke overens med de faktiske forhold. Loft og gulv er stadig til stede, om end enkelte områder er fjernet.

Når vurderingen af skadens omfang bygger på fejlagtige registreringer, rejser det en begrundet tvivl om hele vurderingens præcision og om Topdanmarks afvisning er korrekt underbygget.

Topdanmark påstår, at kælderydervæggene er tilstrækkeligt fugtsikrede, men taksators egen besigtigelse viser, at gennemløbsbrønden på vestsiden er tør og tilsandet, hvilket tyder på, at drænsystemet ikke fungerer. Dette underminerer selskabets argument om, at væggene ikke er påvirket af fugt, og styrker dokumentationen for, at væggene har været udsat for fugtproblemer, der er eskaleret som følge af de nyere bygningsændringer. I forhold til den tilsandede gennemløbsbrønd, så ville sandet forsvinde, hvis vandet løb igennem. Det er ikke sådan at vandet er forhindret i at løbe på grund af sandet, men derimod omvendt er sandet der, fordi der ikke kommer vand.

Taksator fremhæver kældervæggene som 'fine og intakte', men ignorerer skimmel og salpeterudtræk, som blev vist og påpeget under besigtigelsen. Topdanmarks vurdering mangler dermed en grundig teknisk inddragelse af de faktiske svagheder i materialet. Skimmel og salpeterudtræk er et udtryk for at der har ophobet sig fugt i vægkonstruktionen ud over det almindelige og forventelige og at fugten har svært ved at komme væk på naturlig vis. Fugten i vægkonstruktionen er desværre eskaleret skade på grund af bygningsændringer

Det er ikke fugt i sig selv, der udgør en skade, da det er forventeligt, at en kældervæg fra 1936 vil have en vis fugtindtrængning. **Problemet opstår, fordi forsatsvæggene opsat i 2021 har ændret bygningens naturlige fugtbalance og forhindret den nødvendige udtørring af væggene.** Dette

har medført øget fugtopbygning, hvilket har accelereret nedbrydning af beton og skabt grobund for skimmel og salpeterudtræk. Den bygningsændring, der er foretaget, har således været aktivt skadelig for væggene og forværret en eksisterende svaghed til en reel skade.

Gennem boreprøver er det dokumenteret, at betonen **smuldrer**, væggene er **porøse**, og der er **revner, der vidner om konstruktionssvækkelse og risiko for sammenbrud**.

Dette er en skade i forsikringens forstand, da væggene **ikke opfylder deres formål i bygningskonstruktionen med den fornødne nødvendige sikkerhed** som bærekonstruktion.

Ydervæggene i kælderen kan ikke blot partielt repareres, fordi det genskaber ikke den fornødne styrke, hvorfor udbedring af skaden **ikke udføres uden nedrivning og genopførelse af kælderydervæggene**.

Det er således endnu en helt fejlagtig vurdering, når Topdanmark påstår, at den svage beton som kælderydervæggene er udført i - og som er blevet yderligere svækket i 2021 ved opsættelsen af forsatsvægge - ikke medfører en skade eller risiko.

Den tekniske dokumentation beviser, at væggene **ikke har tilstrækkelig trykstyrke til at fungere som bærende konstruktion**. På den baggrund må skaden anses som dækningsberettiget. En væg uden trykstyrke kan **ikke optage belastninger effektivt**, uanset jordtrykket.

Forsatsvægge fra 2021 har forværret ydervæggenes porøse tilstand

Forsatsvægge opsat i 2021 har øget opfugtningen og forværret skaderne på kælderydervæggene.

Disse forsatsvægge har siden 2021 skjult skadens omfang og svækket væggene konstruktionsmæssigt, fordi det har øget muligheden for at fugt ophober sig i kælderydervæggene, **der i forvejen – dokumenteret - er udført med en alt for lille mængde cement i mørtlen**.

Ved at lukke fugten inde bag forsatsvægge begrænses/nedsættes ydervæggens naturlige udtørring.

Normalt ville fugten kunne fordampe både **indvendigt i kælderen og udvendigt**, men med forsatsvæggen monteret forsvinder muligheden for udtørring indadtil og naturlig udtørring som hidtil er derfor blevet begrænset med bygningsændringen (montering af forsatsvægge).

Det vil føre til **øgning af opfugtningen i ydervæggen**, hvilket igen accelererer nedbrydning af væggene og forårsager skimmel, murstensnedbrydning og svækkelse af betonen, som i forvejen var svækket på grund af et – dokumenteret - alt for lille indhold af cement i mørtlen.

Denne **bygningsændring fra 2021** har således haft en direkte **aktivt skadelig effekt** på den i forvejen svage ydervægskonstruktion.

Ankenævnet for Forsikring har tidligere afgjort sager, hvor nyere bygningsændringer – såsom opsatte forsatsvægge – har medført en **dækningsberettiget skade**, netop fordi de har forværret en eksisterende svaghed i bygningen.

Argumentation for, hvorfor ejerskifteforsikringen skal dække skaden

Klager gør gældende, at følgende forhold taler for dækning under ejerskifteforsikringen:

1. Dokumenteret konstruktionssvigt

- o Boreprøver viser **smuldrende beton uden trykstyrke**, hvilket kan føre til alvorlige konstruktionsmæssige svigt.
- o Ingeniørnotater fra [ingeniørfirma] dokumenterer, at væggene **skal nedbrydes og genopbygges**, da de udgør en sikkerhedsrisiko.

Fugtsikring og den afgørende påvirkning fra forsatsvægge

Topdanmarks argumentation bygger på en antagelse om, at bygningen er tilstrækkeligt fugtsikret, men der er ikke dokumentation for, at fugtsikringen faktisk fungerer efter de bygningsmæssige ændringer.

En bygning fra 1936 vil naturligt have en vis fugttransport gennem kælderydervæggene, hvilket i sig selv ikke udgør en skade.

Problemet opstår derimod ved opsætningen af forsatsvægge i 2021, som har lukket af for den naturlige ventilation, hvilket har resulteret i en øget fugtopbygning og accelereret nedbrydningen af væggene.

Denne ændring har medført, at fugt, som før kunne ventileres, nu ophobes i væggene, hvilket har forværret skimmelproblematikken og bidraget til yderligere svækkelse af betonen. Dette er en skade i forsikringsmæssig forstand, da den direkte skyldes en bygningsteknisk ændring og ikke almindelig aldring eller vedligeholdelse.

Klager afventer nu at Teknologisk Institut foretager en trykprøve af boreprøven

Klager har bedt Teknologisk Institut om at trykprøve boreprøven og vender tilbage med det resultat, når det foreligger. Udgiften til testen er en del af klagers erstatningskrav over for Topdanmark.

Tidligere kendelser fra Ankenævnet

Kendelse 61011 – Klager fik medhold i, at kældervægge fra 1940'erne var mere porøse end forventeligt og manglede bæreevne, hvilket udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Kendelse 99102 – Nævnet fandt, at kælderydervægge, der var nedbrudte, smuldrede og uden trykstyrke, udgjorde en risiko for bygningens statiske stabilitet, og selskabet blev pålagt at dække udbedringen.

Kendelse 94257 – Nævnet statuerede, at nyopsatte forsatsvægge, som forværede fugtophobning, udgjorde en dækningsberettiget følgeskade. Forsikringsselskabet blev pålagt at dække nedtagning af forsatsvægge, skimmelsanering og klagers sagkyndige rapporter.

Disse kendelser viser, at skader på porøse kælderydervægge, manglende trykstyrke og nyere bygningsændringer, der forværrer fugtproblemer, kan være dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen. Klagers sag falder tydeligt inden for denne praksis, og Topdanmarks afvisning bør tilsidesættes.

Ankenævnet for Forsikring

7.

103745

Topdanmark forholder sig ikke til de kendelser, som klager har henvist til og klager udleder deraf, at Topdanmark ikke har en valid argumentation for, at de tre kendelser ikke skulle være illustrative for klagers skadesag.

Klager kræver ikke dækning for planlagt udgravning, men for skaden på kælderydervæggene

- Klager har alene **krævet dækning for skaden** på kælderydervæggene – ikke for den planlagte renovering af kældergulvet.
- Topdanmarks afvisning baserer sig delvist på den fejlagtige antagelse, at klager ønsker dækning for udgravning, hvilket **ikke er tilfældet**.

Klagers udgifter til bistand inden klagens indbringelse for Ankenævnet

Samlet har vi indtil videre haft udgifter for 134.409,28 kr. som fordeler sig på følgende fakturaer:

Dato	Faktura	Kilde	Arbejde	Pris
30/09/2024	99618		Projektering - Kældervægge	6.737,50 kr.
30/09/2024	1070		Undersøgelse af kældervægge og notat	22.562,50 kr.
31/10/2024	99637		Projektering - Kældervægge	14.087,50 kr.
31/10/2024	1084		Undersøgelse af kældervægge og notat	15.437,50 kr.
30/11/2024	1101		Undersøgelse af kældervægge og notat	10.687,50 kr.
30/11/2024	99662		Projektering - Kældervægge	3.675,00 kr.
31/1/2025	1135		Undersøgelse af kældervægge og notat	2.375,00 kr.
4/2/2025	220106		Advokat - hjælp til opstart af sag	14.112,50 kr.
17/3/2025	6112		Borekerne	4.434,28 kr.
21/3/2025	1156		Borekerneprøver og notat	9.500,00 kr.
30/4/2025	1183		Assistance med genbesøg af taksator	2.375,00 kr.
22/5/2025	322-2025		Topdanmark klage	9.800,00 kr.
2/6/2025	7816450	Teknologisk Institut	Borekerneprøve undersøgelse	18.625,00 kr.
Total				134.409,28 kr.

Klagers udlæg bedes refunderet af Topdanmark inklusive renter i henhold til FAL § 24.

Manglende klagevejledning – sagsbehandlingsfejl

I henhold til Forbrugerklagelovens § 4 er en erhvervsdrivende forpligtet til at informere forbrugeren om klagemuligheder, herunder:

- ✓ Hvilket tvistløsningsorgan der kan behandle sagen
- ✓ Hvordan en klage indgives
- ✓ Eventuelle frister for klage

Da Topdanmark afviste skaden, burde de ifølge loven have givet klager skriftlig information om klagemulighederne på et varigt medie (fx e-mail eller brev).

Vejledningen skal gives til forsikringstageren, så snart forsikringsselskabet træffer en afgørelse, der kan påklages. Dette gælder også, når en skadesdækning afvises første gang, da det er en afgørelse.

Da Topdanmark ikke gav klager en reel klagevejledning, har de ikke opfyldt deres lovbestemte forpligtelse. Manglende klagevejledning udgør en sagsbehandlingsfejl, som bør få betydning, når sagen behandles i Ankenævnet for Forsikring.

Afslutning

Klager har fremlagt omfattende dokumentation for, at kælderydervæggene er så porøse, at de mangler bæreevne og udgør en reel sikkerhedsrisiko.

Skaden var skjult ved klagers overtagelse af ejendommen og blev først opdaget efter fjernelse af forsatsvægge.

Teknisk dokumentation understøtter, at væggene **ikke er opført i en kvalitet, der er forventelig på tidspunktet for opførelsen af bygningen**, og at skaden har medført en reel konstruktionssvaghed, som med årene nu udgør en reel risiko for et konstruktionsmæssigt svigt.

Desuden har **opsætningen af forsatsvægge i 2021** medført en **adgang for en større fugtophobning i ydervæggene end hvad der normalt ville forekomme** og det har øget konstruktionssvagheden.

På den baggrund må skaden anses som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Topdanmarks behandling af sagen har været unødvendigt langstrakt, og klager har flere gange anmodet om en ny vurdering uden at få inddraget ny dokumentation i afgørelsen. Den lange behandlingstid har betydet, at klager først sent har kunnet tage stilling til nødvendige tiltag og indhente de tekniske vurderinger, der understøtter sagen."

Selskabet har den 10/7 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det er vores forståelse, at klageres rådgivers krav er, at ejerskifteforsikringen skal dække udgifterne forbundet med nedbrydning og genopførelse af kælderens ydervægge. Samt klageres udgifter til teknisk og juridisk bistand på 134.409,28 kr.

Det er vores opfattelse, at klageres repræsentant mener, at væggene ikke er opført i en kvalitet, der er forventelig på tidspunktet for opførelsen af bygningen, og at skaden har medført en konstruktionssvaghed, som med årene nu udgør en risiko for et konstruktionsmæssigt svigt.

Desuden er det vores forståelse, at klageres repræsentant mener, at opsætningen af forsatsvægge i 2021 har medført en adgang for en større fugtophobning i ydervæggene, end hvad der normalt ville forekomme, og at det har øget konstruktionssvagheden.

Den aktuelle ejendom er opført i år 1936. Klagerne overtog ejendommen den 29. december 2023, hvor ejerskifteforsikringen – en femårig forsikring med basisdækning - også trådte i kraft.

Vi fremlægger som **bilag A** police. Og som **bilag B** de gældende vilkår. Klageres rådgiver har fremlagt tilstandsrapporten som **bilag 15**.

Indledningsvist skal vi oplyse, at nærværende klage ikke giver os anledning til at ændre vores tidligere afgørelser.

Nedenfor vil vi først redegøre for sagens forløb, og derefter vil vi uddybe vores vurdering af sagen.

Sagsfremstilling

Den 20. september 2024 modtog vi en anmeldelse fra klagerne, der oplyste, at de i forbindelse med ombygningsarbejde af kælderen havde konstateret, at væggene var porøse og ikke havde tilstrækkelig bæreevne.

Vi skrev til klagerne den 24. september 2024 og bekræftede deres anmeldelse og udbad os i samme moment flere oplysninger om det anmeldte, herunder hvad der indikerede, at kældervæggene ikke havde den nødvendige bæreevne.

Dette svarede klagerne på samme dag.

Herefter sendte vi dagen efter, den 25. september 2024, en tilbagemelding blandt andet med en uddybning af, at såfremt der ikke var opstået skader på væggene nu så mange år efter opførelsen i år 1936, var der ikke tale om et forhold, som ejerskifteforsikringen kunne dække.

Ved telefonsamtale den 26. september 2024 mellem klagerne og vores tekniske medarbejder, oplyste klagerne, at betonvæggene i kælderen var mere opfugtede end forventeligt som følge af, at der havde været forsatsvægge. Klagerne oplyste også, at det havde været planlagt, at kælderen skulle graves ud, og at der skulle understøbes under soklen, og at det var i forbindelse med dette arbejde, at klagernes håndværker vurderede, at soklen var i for ringe stand til, at dette kunne udføres.

Efter samtalen vendte klagerne tilbage den 29. september 2024 med nye fotos af kældervæggene fra deres ingeniør. Der blev herefter rekvireret en taksator, som besigtigede det anmeldte den 7. oktober 2024, og på baggrund af besigtigelsen sendte han en afgørelse/taksatorrapport til klagerne den 17. oktober 2024. Vi vedlægger til orientering kopi af taksatorrapporten som **bilag C**.

Det fremgår af denne rapport, at taksator ved besigtigelsen ikke kunne konstatere forhold ved kældervæggene, som udgjorde skader i forsikringens forstand, idet der ikke kunne konstateres forhold ved væggene, som nedsatte ejendommens byggetekniske værdi eller brugbarhed sammenlignet med andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

Den 24. oktober 2024 modtog vi en indsigelse fra klagerne, som taksator sendte videre til en revurdering i ejerskifteskadeafdelingen.

Vi vendte den 21. november 2024 tilbage til klagerne med en revurdering (vedlagt som **bilag D**), hvori det blandt andet blev uddybet, at der ikke var konstateret en skade i ejerskifteforsikringens forstand ved kældervæggene, blandt andet henset til, at den anvendte beton ikke sås at have påvirket konstruktionens stabilitet i et sådant omfang, at denne nedsatte bygningens byggetekniske værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Det var på opførelsestidspunktet ikke usædvanligt, at der til kældervægge blev anvendt beton af en mindre god kvalitet, og ejendommen havde stået opført siden 1936 uden omfattende revnedannelse eller lignende tegn på manglende stabilitet.

Klagerne sendte endnu en indsigelse den 29. november 2024 og fulgte op med yderligere materiale, som vi bekræftede modtagelsen af den 19. december 2024.

Den 16. januar 2025 sendte vi en fastholdelse til klagerne, som vi vedlægger som **bilag E**. Vi forklarede heri, at det fremsendte materiale ikke dokumenterede dækningsberettigende skader under ejerskifteforsikringen.

Klagerne skrev til vores kundeklagefunktion via deres rådgiver den 18. februar 2025, og vi oplyste den 21. marts 2025, at vi gerne ville tilbyde en ny besigtigelse ved en ny taksator for at få vurderet det anmeldte med et sæt 'friske øjne'.

Genbesigtigelsen fandt sted den 2. april 2025, og der deltog to taksatorer. Rapporten er fremlagt af klagerens rådgiver som **bilag 4**.

Med afsæt i oplysningerne fra genbesigtigelsen sendte vores kundeklagefunktion endnu en afgørelse til klagerne den 21. maj 2025 (vedlagt af klagerens rådgiver som **bilag 3**). Med en uddybende forklaring fastholdt vores kundeklageansvarlige den oprindelige afvisning.

Herefter modtog vi meddelelse fra jer omkring sagens indbringelse for Nævnet.

Som ovenfor nævnt har klagerens repræsentants indlæg ikke givet os anledning til at ændre vores tidligere afgørelser. Kældervæggene udgør ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Nedenfor vil vi komme med vores uddybende kommentarer til klagen og sagen.

Vores vurdering

Som ovenfor nævnt er der tale om en kælder, der er opført i år 1936.

Kælderen har som tidligere berørt været besigtiget af tre taksatorer.

De har blandt andet besigtiget kælderydervægge, hvor der har været blotlagt, og dér har de kunnet konstatere, at der er udført tætning med sort bitumen/tjære produkt og platonplader.

Facaderne er også blevet besigtiget. Disse er pudsede med netpuds. Det er uvist, hvornår facaderne er blevet pudset, ligesom facaderne er blevet malet på et tidspunkt inden klagerens overtagelse af ejendommen.

Alle facaderne fremstår fine og uden revner, der kunne kun konstateres en hårfin revne ved det sydlige kældervindue i vestfacaden gående ud fra nederste højre hjørne.

Taksatorerne har også besigtiget indvendigt i stueplan. Alle indvendige yder- og indervægge er pudsede/spartlede vægge med filt og mat vægmaling. Alle vægge fremstår fine og glatte og uden nogen former for revner eller tegn på forskydninger eller lignende. Flader med flisebeklædninger fremstår også intakte og uden revnedannelser.

Der kan således hverken udvendigt på facaderne eller indvendigt i stueplan konstateres nogen indikationer på sætninger eller differensbevægelser. Ved besigtigelse i kælderen blev det konstateret, at der var en renovering i gang. Blandt andet var forsatsvægge, indvendige skillevægge, døre og lysninger borttaget.

Der var således de rå betonydervægge samt de murede og pudsede længdeskillevægge tilbage ved den sidste besigtigelse.

Der var ved væggene ikke tegn på sætningsskader, og der kunne kun konstateres 2-3 fine revner i overfladen fra hjørner af kældervægge.

Kældervæggene fremstod ifølge alle taksatorerne som forventeligt af kældervægge af samme alder. Der kunne naturligvis ses huller efter forsatsvæggens fastgørelse og efter hammer- og meisel- og borekerneprøver samt enkelte afskalninger i pudslaget. Ydermere stod vinduesfalsene som ovenfor nævnt som afhuggede. Alle værende arbejder, som klagerne selv har fået foretaget.

Men selve væggene ses ifølge taksatorerne i fin stand, og vi bemærker, at de foretagne huller fremstår med glatte overflader og uden sammenfald.

Vi indsætter til illustration et foto af kælderydervæggene, hvor det netop ses, at huller efter boreprøver fremstår fint uden sammenfald. Vi bemærker, at vinduesfalsene ser 'ødelagte' ud, fordi klagerne har fået hugget dem af.



Betonen er altså stærk nok til så at sige at 'holde hullet', uden at dette falder sammen.

Hvad dækker en ejerskifteforsikring?

Som bekendt dækker en ejerskifteforsikring aktuelle bygningsskader, som nedsætter bygningens (byggetekniske) værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Forsikringen kan også dække, når der er konstateret en nærliggende risiko for en sådan skade.

Det er en præmis, at skaden eller den nærliggende risiko for skade skal være været til stede på overtagelsestidspunktet.

Vi henviser til vilkårenes punkt 15 C og 14 A.

Der skal altså ved vurderingen af kældervæggens stand tages udgangspunkt i, hvordan kældervægge blev udført i 1930'erne.

Man kan flere steder læse om, hvordan kælderydervægge på dette tidspunkt, blev udført i beton af mindre god kvalitet. Dette beskrives blandt andet i Sikkerhedsstyrelsens udgivelse '05 - KÆLDRE, KRYBEKÆLDRE OG TERRÆNDÆK' vedlagt som **bilag F**. Hvor også nedenstående opmærksomhedspunkt på fugtige kældervægge er nævnt (se side 3 og 5).



Udviklingen i bygningsdelen med tiden

Periode	Tidstypiske konstruktioner	Eksempler på opmærksomhedspunkter
-1910	Grundmurede kældervægge på stenfundament, muret fundament eller evt. på pæle. Gulv af svag beton støbt direkte på afrettet jord eller opfyld.	Der er stor risiko for opsugning af grundfugt i murede kældervægge. Både sten og mørtel kan suge fugt.
1890-1950	Betonvægge støbt i forskalling eller mod jord. Gulv af svag beton, støbt direkte på afrettet jord eller opfyld.	Vægge støbt mod jord har ingen vandtætning udvendigt, hvilket øger risikoen for opfugtning af kældervæggen.

Rådgiverfirmaet ... beskriver i tråd hermed, at fugt i ældre kældre er ganske sædvanligt henset til den måde, kældre blev bygget på i gamle dage.

Vi vedlægger udskrift fra deres hjemmeside ... som **bilag G**, hvor blandt andet nedenstående er beskrevet:

Fugt i kælder

Fugtige vægge i kælderen er lige så sikkert som amen i kirken. Og man kan sige, at jo ældre huset og kælderen er, desto mere fugt er der, og problemer er som oftest større.

Opstigende grundfugt

Opstigende grundfugt er noget af det mest naturlige for ældre kældervægge. Her er der tale om, at fugten nede fra jorden, hvor kældervæggens fundament står på, bliver suget op igennem den ældre beton eller mursten via kapillarvirkningen. Tegn på dette ses i stort set alle kældre, og kendes ved at den nederste halve til hele meter af puds er porøs og 'boblende'. Forholdet er som nævnt helt normalt, og det skal man blot lære at leve med. Et omfangsdræn kan hjælpe lidt på det, men det vil ikke fjerne fugten helt. Der findes løsninger til at stoppe denne fugt, men der er tale om meget store og omkostningstunge tiltag.

Vi kan også henvise til Videntret Bolius, som på deres hjemmeside ligeledes beskriver, at kældervægge fra før 1950 har størst problemer med fugt, blandt andet fordi de kan være støbt af beton i dårlig kvalitet. Artikel vedlagt som bilag H.

...

Problemet er størst i ældre kældre (fra før 1950). I sådanne kældre er kældervæggen ofte muret op af mursten, som kan suge meget fugt til sig. Kældervæggene kan også være støbt af beton i dårlig kvalitet, som også kan være opfugtet og dermed problematisk.

Det er vigtigt at påpege, at uanset kælderens tilstand er en kælder ikke beregnet - eller grundlæggende egnet - til beboelse. På trods af det ønsker mange at inddrage kælderen til beboelse, men inden du igangsætter noget, bør du få en byggesagkyndig til at kigge på din kælder og vurdere, om det er sundhedsmæssigt forsvarligt at opholde sig i kælderen i længere tid ad gangen. Du bør i stedet overveje, om der er nogle funktioner i huset, som kan flytte ned i kælderen, så du kan få mere beboelsesplads i stueplan og på en evt. førstesal.

I tilstandsrapporten for nærværende ejendom er der også under 'Hustypebeskrivelsen' på side 3 omkring kendetegn og byggeteknisk forklaret følgende:

'Hvis der er kælder under funkisvillaen, er gulve og vægge oftest støbt i en beton af mindre god kvalitet, og kælderen er normalt ikke sikret mod grundfugt fra jorden. Oprindeligt har kælderen ikke været udnyttet til beboelse, men i stedet til fyrrum, garage, vaskeri eller lignende'.

Og på side 5 omkring opmærksomhedspunkter for den aktuelle type ejendom:

'Betonfundament

Betonsokler har ofte nogle områder, hvor pudsens skaller af eller der er nogle mindre revner. De fleste revner opstår oftest straks efter huset er bygget og er normalt nogle svindrevner i betonen. Kommer der eksempelvis forandringer i grundvandsniveauet, kan dette påvirke fundamentet. Revnerne kan også opstå i forbindelse unormale vejrforhold, som lange meget tørre eller fugtige perioder. Sokler uden revner er sjældne.

Kælder, vægge

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

Vi kan altså med flere sagkyndige udtalelser i ryggen anføre, at det er ganske sædvanligt, at kældervægge i 1936, hvor den omhandlende ejendom er opført, er opført af beton i dårlig kvalitet.

Klagernes rådgiver fremfører, at ejendommen er opført af så ringe betonkvalitet, at der er risiko for, at kældervæggene ikke vil kunne holde.

Klagernes rådgiver anfører til støtte herfor, at etableringen af forsatsvægge på et tidspunkt har bevirket, at kældervæggene vil blive mere opfugtede og dermed miste deres styrke yderligere.

Ad kældervæggens stabilitet

Vi skal i forhold til kældervæggens stabilitet anføre, at der ingen tegn på sætninger kan konstateres på ejendommen, som er grundigt gennemgået ved flere taksatorer.

Der kan ikke konstateres alvorlige revnedannelser hverken udvendigt eller indvendigt, der skulle kunne tegne et skadebillede af, at der skulle være stabilitetsproblemer.

Vi henviser igen til rapport fra genbesigtigelsen (vedlagt af klagernes rådgiver som **bilag 4**), hvor dette er uddybet. Og vi bemærker, at facaderne udvendigt ikke bærer præg af stabilitetsbetingede revnedannelser, og da de sidst er malet inden klagernes overtagelse af ejendommen, burde eventuelle sætningsrevner været slået igennem maling og være synlige nu flere år efter malebehandlingen.

Vi bemærker videre, at den indvendige overfladebehandling (pudsede og spartlede vægge med filt og mat vægmaling) er meget sårbar overfor revnedannelser og ikke ville kunne skjule bagvedliggende bevægelsesrevner.

Der er således ingen indikationer på, at kældervæggens stabilitet skulle være udfordret, og idet kældervæggene har stået opført siden 1936, uden at der kan konstateres skader som følge af svigtende stabilitet, kan vi heller ikke se, at der skulle kunne statueres nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand ved væggene.

Vi bemærker, at kældervæggene gennem tiden blandt andet har holdt til at blive fugtsikret på udvendig side og til, at der er foretaget en delvis understøbning.

I forhold til de få og små fine revner, der er konstateret på ejendommen i kælderen, er disse for det første ikke tegn på, at der skulle være stabilitetsproblemer med ydervæggene, og for det andet må man som boligejer af en ældre kælder forvente, at der revnedannelser. Dette er blandt andet beskrevet på Ankenævnets hjemmeside i klageguiden:

Du må forvente, at ældre bygninger har nogle revnedannelser og sætningsskader. Har konstruktionen fungeret i en længere årrække, og er der ikke påvist nævneværdig svækkelse af konstruktionen eller risiko for større restsætninger, udgør forholdet sjældent en dækningsberettigende skade, og der vil erfaringsmæssigt heller ikke være nærliggende risiko for fremtidige skader. Se eksempelvis sagerne [96369](#), [96546](#) og [96838](#).

I forhold til det af klagernes rådgiver anførte omkring, at der tilbage i år 1913 blev udgivet en lærebog omkring armeret beton, ændrer dette ikke på, at det, jf. flere kilder gengivet ovenfor samt tre erfarne bygningstaksatorer, ikke var usædvanligt at opføre kældervægge af beton af forholdsvis ringe kvalitet i år 1936.

Vi gør opmærksom på, at ejerskifteforsikringen dækker aktuelle bygningsskader, jf. vilkårene og den bagvedliggende bekendtgørelse, og at det forhold, at en bygningsdel eventuelt ikke er opført i overensstemmelse med diverse anbefalinger eller vejledninger ikke i sig selv medfører, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Vi kan for en understøtning af dette blandt andet henvise til Ankenævnets beskrivelse i klageguiden på hjemmesiden:

Bemærk, at der kun er tale om en skade, hvis fysiske forhold **nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder** i almindelig god vedligeholdelsesstand.

For at noget anses som en skade, er det **ikke nok**, at der er tale om en underlig eller uhensigtsmæssig konstruktion, hvis den fungerer rimeligt i forhold til, hvad man kan forvente. Det betyder, at du ikke kan få erstatning for kosmetiske forhold eller for forhold, som er almindeligt forekommende i bygninger af samme alder. At en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger og lovgivning betyder ikke i sig selv, at forholdet udgør en skade. Se eksempelvis sagerne [97533](#), [96571](#) og [95757](#).

Du kan med andre ord ikke få erstatning, hvis bygningen er lidt mindre brugbar i forhold til den brugbarhed, der foreligger i en bygning af tilsvarende alder. For bygninger af en vis alder kan eksempelvis kuldebroer, træk mv. være forhold, som ikke nedsætter brugbarheden af bygningen væsentligt, når **man sammenligner med tilsvarende bygninger af samme alder**. Et knirkende gulv eller mindre revner i gulvfliser er heller ikke nødvendigvis en skade, som nedsætter brugbarheden nævneværdigt.

Vi henviser igen til, at tre taksatorer med mangeårig erfaring indenfor bygningsskader har undersøgt og vurderet, at der ikke har været tegn på stabilitetsproblemer ved kældervæggene – i hvert tilfælde før den planlagte renovering med blandt andet fjernelse af stabiliserende tværvægge, nedbrydning og fjernelse af kældertrappe med mere-, og at disse anses for at være udført på sædvanlig vis på opførelsestidspunktet. Der er hertil intet, der indikerer, at forsatsvæggene skulle have haft en bærende eller stabiliserende virkning.

Ad forsatsvæggenes påvirkning

I forhold til det af klagernes rådgiver anførte omkring forsatsvægges påvirkning af fugtforhold og dermed følgende risiko for stabilitetssvigt, må vi oplyse, at der ikke er dokumenteret et dækningsberettigende forhold herved.

Vi er ikke uenige i, at forsatsvægge kan være uhensigtsmæssige i en kælder grundet fugt og skimmel, men det er også vores vurdering, at det i mange år har været almindeligt forekommende at forsøge at gøre ældre kældre mere brugbare ved blandt andet at isolere indvendigt med forsatsvægge.

Vi må dog fastholde, at vi ikke ser det dokumenteret, at forsatsvæggene skulle have den effekt, at der har kunnet ophobe sig så meget fugt i kældervæggene, at dette medfører stabilitetssvigt.

For det første kan vi ikke konstatere tegn på svigt i kælderen, i hvert fald ikke op til nu, hvor klagerne er i gang med en renovering af kælderen med diverse ombygningsarbejder, for eksempel som nævnt flere gange nedtagning af stabiliserende tværvægge.

For det andet formoder vi, at såfremt der var så meget fugt på kælderydervæggene, at de mistede deres stabilitet, at i så fald ville forsatsvæggene (som vi antager er af organisk materiale) været helt nedbrudte af fugt. Dette ses ej heller dokumenteret. Tværtimod fremstod det tilbageværende af forsatsvæggene ved den seneste besigtigelse hverken synligt opfugtet, med skimmel eller med trænedbrydning, som man med rimelighed kunne forvente hvis delene skulle have befundet sig i et så ekstraordinært opfugtet miljø, som klagerne rådgiver anfører, at der skulle være.

Vi henleder opmærksomheden på, at klagerne har konstateret at indervægge også er dårlige (blandt andet nævnt i klagerne repræsentants ankenævnsklage i tidslinjen '18.09.2024: *[ingeniør] konstaterer, at indervæggene også er dårlige*'.)

Skillevæggene påvirkes alene af fugt nedefra og kan ventilere på begge sider, men disse påstås altså også at være dårlige trods det, at de ikke har været pakket ind i fortsatsvægge.

Dette underbygger, at kældervægge, såvel ydervægge som indvendige vægge er i en anden stand grundet deres alder, end hvis de have været opført på et senere tidspunkt. Og at kælderydervæggene stand ikke kan henføres til forsatsvægskonstruktionen, idet de indvendige vægge, der ikke er med forsatsvægskonstruktion 'sat på' også bærer præg af tidens tand og er i mindre god stand.

Vi bemærker, at såfremt ejerskifteforsikringen skulle kunne komme i dækning på kældervægskonstruktionen, ville det, som ejerskifteforsikringen kunne komme til at dække udgifterne forbundet med udbedring af, være nedtagning og bortskaffelse af forsatsvæggene.

Dette for at føre væggene tilbage til deres oprindelige form.

Dette ville dog kræve, at forsatsvæggene havde forårsaget en skade. Som vi har beskrevet ovenfor, er dette ikke dokumenteret, idet kælderydervæggene ikke ses at være i værre stand end tilsvarende vægge af samme alder. Samt idet at de indvendige vægge også er i mindre god stand, trods at de ikke har været 'pakket ind' i forsatsvægge. Og idet at forsatsvæggene ikke er nedbrudte eller på anden måde ødelagt af fugt.

Det ville yderligere kræve, at borttagning af forsatsvæggene ikke var en del af klagerne planlagte ombygning af kælderen.

Vi må her anføre, at vi ser det som at have formodningen meget imod sig, hvis det ikke har været planlagt arbejde i forbindelse med ombygningen af kælderen at borttage forsatsvæggene, idet klagerne vil hæve rumhøjden ved at sænke gulvet, og på denne måde ville de eksisterende forsatsvæggen blive 'for korte'.

Kælderydervægge fra 1930'erne har, som også beskrevet ovenfor, fugt i sig, grundet konstruktionsernes opbygning og de materialer, der var sædvanlige at anvende på opførelsestidspunktet. At få en kælder (der vel at mærke ikke er godkendt til beboelse) fra 1930'erne gjort helt tør eller at få kælderydervægge opført i en tidstypisk konstruktion af for tiden sædvanlige materialer til at blive i bedre stand, end de er, vil være en forbedring, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det er ikke dokumenteret, hvornår forsatsvægskonstruktionen er udført første gang, men vi har skrevet til sælger af ejendommen i håbet om, at de kan kaste lys over dette.

Vi afventer, om sælgerne af ejendommen vender tilbage med svar på dette spørgsmål.

Vi fremhæver dog, at taksator i sin rapport fra genbesigtigelsen (fremlagt af klagernes rådgiver som **bilag 4**) beskriver, at der ved besigtigelsen kunne ses rester af forsatsvægge på en del af kældervæggene, for eksempel ved el-tavlen. Der kunne konstateres rester af gipsplader, der var sømmet på trælægter samt rester af alukraft dampspærre og mineraluld. Ud fra denne opbygning og dette materialevalg er det taksators vurdering, at forsatsvæggene blev monteret i 1960'erne med en for den tid almindelig metode.

Vi noterer os dog, at der er en fortsatsvæg (på foto 23 i taksators rapport **bilag 4**), der er lokaliseret til 'Ydervæg mod vest. Sydlige værelse', hvor forsatsvæg ses udført med en nyere opbygning med dampspærrefolie af plast og to lag gips. Denne opbygning med disse materialer kan i princippet være udført på et senere tidspunkt end de resterende forsatsvægge.

Men det ændrer ikke på, at der ikke er påvist skader som følge af forsatsvæggene, jf. ovenfor.

Vi noterer os igen, at det er helt sædvanligt, at der er fugt i ældre kældre, grundet materialevalg og opførelsesmetoder, der var normale dengang.

Dette er også beskrevet i klageguiden på Ankenævnets hjemmeside:

Før 1972 var kravene til fugtsikring af **kældre** ikke særligt omfattende. Det er derfor normalt ikke en skade, hvis en kælder fra 1950 er fugtig med forekomster af skimmelsvamp, da det dengang var helt normalt at bygge kældre uden særlige fugtstandsede foranstaltninger. Se eksempelvis sagerne [97669](#), [94874](#) og [93497](#). Kan du bevise, at generne går langt ud over, hvad du kunne forvente i forhold til tidligere byggemåder, kan der dog alligevel være dækning. Du kan som udgangspunkt forvente mere af en kælder, der er godkendt til beboelse, end af en kælder, der ikke er godkendt til beboelse. Se eksempelvis sag [86019](#).

Vi mener på baggrund af ovenstående ikke, at det er bevist, at fugtgenerne i kælderen går langt ud over, hvad man kan forvente i forhold til tidligere byggemåder, og vi bemærker igen, at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Ad praksis fra Ankenævnet for Forsikring

Klagernes rådgiver har henvist til tre kendelser fra Ankenævnet. Vi vil blot kort berøre disse:

Kendelse 61011: Heri udtaler Nævnet blandt andet, at de må medgive selskabet, at det ikke er ualmindeligt, at kældervægge fra begyndelsen og midten af 1940'erne er porøse. I denne sag faldt

10-15 cm. af kælderydervæggens tykkelse på ca. 30 cm. af den nederste del af ydervæggen alene under tyngdekraftens påvirkning i forbindelse med fjernelse af jord.

Dette indikerer, at væggene har været i langt værre stand og meget mere porøse end i nærværende sag, hvor der ikke er konstateret, at dele af kælderydervæggene er faldet af.

Også i kendelse 99102 var der tale om, at sokkelen smuldrede og faldt af alene ved flytning af jorden op ad sokkelen, samt at der ved udgravning udefra konstateredes en smuldrende konstruktion både over og under terræn på alle sider af ejendommen og det samme på alle kælderydervægge indefra i kælderen. Igen var der tale om et værre skadebillede end i nærværende sag, og vi bemærker i øvrigt, at det omhandlende selskabet har anfægtet kendelsen.

Kendelse 94257 omhandler nyopsatte forsatsvægge, som medførte fugtophobning og skimmel-svamp. Hertil må vi bemærke, at det hverken er dokumenteret, hvornår forsatsvægskonstruktionen i nærværende sag er udført, eller at der er konstateret fugt- eller skimmelter, der kan henføres til denne konstruktion. Videre har klagerne nedtaget forsatsvæggene som led i planlagt arbejde med en ombygning af kælderen, inden forholdet blev anmeldt til forsikringen.

Der er afsagt en række kendelser omkring, at der kan forventes fugt i ældre kældre, og omkring at det er sædvanligt, at kælderydervægge af ældre dato er udført i beton af dårlig kvalitet. Vi er med på, at disse kendelser ikke en-til-en kan sammenlignes med nærværende sag, så disse nævnes blot til illustration af, at det er sædvanligt forekommende med fugt i ældre kældre, og at det er forventeligt, at kælderydervægge på opførelsestidspunktet for den aktuelle ejendom er opført i beton af dårlig kvalitet. Vi kan på denne baggrund blandt andet henvise til AK100823, AK87768 og AK70389.

Vi bemærker herefter kendelse 101963, hvor klageren klagede over, at selskabet havde afvist dækning for forsatsvæg i kælderbadeværelse og skimmelsvamp. Ejendommen var opført i 1924. Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at der forelå en dækningsberettigende skade. Nævnet lagde vægt på, at der ikke var godtgjort nedbrudsskader på forsatsvæggen af gips og træ som følge af fugt. Nævnet lagde også vægt på, at der ikke var godtgjort at være skimmel i et omfang, der udgjorde en skade. Nævnet gav selskabet medhold.

Kendelsen her illustrerer, at forekomsten af forsatsvægge i sig selv i nødvendigvis udgør en dækningsberettigende skade, hvis de ikke har medført en skade på bygningen.

I tråd hermed ses kendelse 101509, hvor Nævnet blandt andet udtaler at have lagt vægt på, at:

'... det ikke i sig selv opfylder forsikringens skadebegreb, at der er udført forsatsvægge i beboelsen og kælderen. Afgørende er, om konstruktionerne har ført til skade. Det er ikke godtgjort, at forsatsvæggene har skader som følge af dårlig udførelse eller begyndende nedbrud som følge af fugt. Tilsvarende gælder for klædeskabet i soveværelset. Der er ikke konstateret opfugtninger, der indebærer nærliggende risiko for skade.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er konstateret aktuelle, dækningsberettigende skader på bygningsdele i kælder eller krybekælder, der opfylder forsikringens skadebegreb. Der er ikke konstateret svigt eller skadelige opfugtninger af trækonstruktioner, der har resulteret i nedbrudsskade eller nærliggende risiko herfor...

I nærværende sag oplyser taksator, at der naturligvis kunne konstateres saltudfældninger på kælderydervæggen.

Taksator oplyser videre, at medmindre at klagerne har børstet saltudfældningerne af væggene, var der bestemt ikke meget af den slags. Det er ifølge taksator set meget mere udtalt, også i kældere uden forsatsvægge.

Ad klagernes repræsentants krav om dækning af udgifter til bistand

Klagernes advokat kræver, at forsikringen skal dække klagernes udgifter til bistand på i alt 134.409,28 kr. inklusive renter.

Vi skal hertil bemærke, at forsikringens bestemmelser omkring mulig dækning for udgifter til bistand er beskrevet i vilkårenes punkt 18 B, hvoraf fremgår, at forsikringen kan dække rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Det er en forudsætning for dækning, at udgifter bliver afholdt efter forudgående aftale med selskabet.

Vi bemærker for det første, at der ikke har været indgået en aftale med os omkring dækning af udgifter til bistand, inden bistanden er blevet udført.

Vi bemærker dernæst, at der ikke er tale om konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold, al den stund, at kælderydervæggene ikke udgør dækningsberettigende skader, jf. vores forklaringer ovenfor.

Derudover ses udgifterne efter vores vurdering ikke at være nødvendige i nærværende sag.

Vi har besigtiget forholdet to gange med i alt tre taksatorer, og vi er vendt tilbage på alle klagerne og klagernes rådgivers henvendelser med seriøse og begrundede vurderinger.

Bistanden har ikke været med til at ændre noget i forhold til vores vurderinger og har dermed ej heller været nødvendig af den årsag. Vi mener heller ikke, at sagen har en kompleksitet, der skulle nødvendiggøre bistand. Der er tale om en anmeldelse omkring kælderydervægge, hvor flere taksatorer uafhængigt af hinanden ikke har kunnet konstatere skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Endelig mener vi på ingen måde, at udgifter for over 130.000 kr. vil kunne anses for at være rimelige i denne sag.

Vi bemærker kort, at indeholdt i klagernes rådgivers krav ses også udgifter forbundet med projektbeskrivelse, hvilket ikke vedrører direkte undersøgelser (konstatering og afdækning) og derudover også indeholder udgifterne forbundet med en undersøgelse ved Teknologisk Institut, som vi ikke har modtaget resultatet fra endnu. Afsluttende vil vi flage, at vi umiddelbart ikke kan se at have modtaget henvendelser fra [advokater] og dermed ikke har været i dialog med dem i nærværende sag, hvorfor vi ikke kan se, at forsikringen skulle dække disse udgifter.

Vi henviser til nedenfor indsatte udklip fra Ankenævnets klageguide, der beskriver, hvornår omkostninger til bistand ses at være rimelige og nødvendige.

At omkostningerne skal være **rimelige og nødvendige** vil sige, at selskabet kun skal betale, hvis selskabets sagsbehandling har nødvendiggjort advokatbistand. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis selskabet trods din klage fastholder et forkert standpunkt, eller ikke svarer på dine henvendelser. Det er normalt et krav, at sagen har en vis kompleksitet, størrelse eller er alvorlig og velfærdstruende for dig. Du kan normalt ikke få dækket omkostninger, der er uforholdsmæssige i forhold til erstatningens størrelse, og selskabet har ret til kun at betale et rimeligt arbejdsvederlag ud fra en konkret vurdering af sagen.

Vi mener, at denne beskrivelse ikke medfører, at forsikringen skal dække klagernes krav til dækning af bistand i nærværende sag.

Vi afventer nu Ankenævnets stillingtagen

Afslutningsvist skal vi kort bemærke, at der er givet skriftlig klagevejledning til klagerne i vores fastholdelser af 21. november 2024, 16. januar 2025 og 21. maj 2025.

At der ikke er givet en skriftlig klagevejledning i forbindelse med den første taksators afgørelse, finder vi ikke skal have en negativ påvirkning på vurderingen af nærværende sag.

Vi henviser til oplysninger fra Ankenævnets hjemmeside, hvorefter Nævnet alligevel først behandler en klage, når der har været klaget over afgørelsen til selskabet.

...

Det har altså først været muligt for klagerne at få vurderet deres sag ved Ankenævnet for Forsikring, efter at vi selv – efter taksators oprindelige afgørelse – har haft mulighed for at foretage en revurdering. Og i forbindelse med første revurdering (og derefter) er der givet klagevejledning.

Vi mener, at sagen på det foreliggende grundlag er klar til behandling i Ankenævnet.

Vi fremhæver, at der ikke er konstateret skader ved kælderydervæggene eller tegn på stabilitetsproblemer eller mere fugt end forventeligt i kældre af samme alder, i hvert tilfælde før klagerne gik i gang med deres planlagte renovering af kælderen indeholdende blandt andet fjernelse af stabiliserende skillevægge og borttagning af skillevægge.

Vi afventer herefter, at Ankenævnet tager stilling til, hvorvidt vi har behandlet det påklagede forhold i overensstemmelse med de for forsikringen gældende vilkår."

Klagernes repræsentant har i brev af 24/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Topdanmark har afgivet svar, hvori selskabet fastholder sin afvisning af at erstatte udgifterne til udbedring af skaden samt følgeudgifter under ejerskifteforsikringen.

Klager fastholder, at Topdanmark uretmæssigt har afvist at dække en alvorlig og skjult skade på kælderydervæggene under ejerskifteforsikringen. Skaden er dokumenteret gennem ingeniørvurdering, laboratorierapport og visuel inspektion, og afvisningen fremstår som udokumenteret og faktisk uholdbar.

Dette brev redegør for skadens tekniske karakter, afviser Topdanmarks gengivelser af nævnspraksis, dokumenterer manglende klagevejledning og afsluttes med klagers samlede påstand.

Kælderydervæggene ekstremt svage beton udgør en væsentlig konstruktionsfejl

- Teknisk dokumentation fra [ingeniørfirma] og Teknologisk Institut viser, at betonen i kælderydervæggene har trykstyrker på **2,6 MPa og 4,2 MPa**, hvilket ikke kun er langt under et tidstypisk niveau, men endda er **meget langt under tidstypisk niveau på omkring 20 MPa**.
- I Ifølge lærebogen *Simple Konstruktioner af Armeret Beton* fra 1913, udarbejdet af cand.polyt. ingeniørerne F. C. Becker og C. L. Feilberg, var ønsket trykstyrke allerede dengang omkring 20 MPa. Klager kan derfor ubesværet afvise Topdanmarks påstand om, at betonen er tidstypisk, fordi det er dokumenteret ikke tilfældet, når styrken er under det som var påkrævet helt tilbage i 1913.
- Betonen kan ikke indgå i en bærende konstruktion, og væggene burde allerede være afstivet, jf. ingeniørens vurdering af risiko for sammenbrud. Betonens porøsitet, inhomogenitet og manglende armering er dokumenteret og vurderet som et decideret konstruktionssvigt.

Topdanmark skriver, at væggene fremstod 'pæne og rene'. Dette er direkte misvisende. Det var ikke blot overfladisk puds, men dele af det underliggende murværk og beton, som smuldrede allerede ved opsætning af boreprøvemaskinen.

Ved taksatorbesøg blev selskabets repræsentanter orienteret om:

- Saltudtræk og begyndende skimmelsvamp, dokumenteret ved inspektion, fotos og videomateriale
- At mursektioner faldt ud, da boreprøvemaskinen blev sat op — det var ikke blot overfladisk puds, men selve murværket og beton, som smuldrede, hvilket er bekræftet af ingeniøren og derudover understøttes af en rapport fra Teknologisk Institut.
- At nyere opsatte forsatsvægge med træskelet og isolering har skjult skaderne for køber og for den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten.

Topdanmark forholder sig ikke til disse observationer, som både blev vist for Topdanmark fysisk og efterfølgende dokumenteret.

Der foreligger dermed ingen reel tilbagevisning af skadesbilledet, blot udokumenterede fraser og påstande fra Topdanmarks side.

Bilag 12 - teknisk kilde: *Simple Konstruktioner af Armeret Beton* (1913)

Til støtte for klagers afvisning af Topdanmarks påstand om, at den anvendte beton i kælderydervæggene er 'tidstypisk', henvises til den tekniske lærebog *Simple Konstruktioner af Armeret Beton*, udgivet i 1913 af cand.polyt.-ingeniørerne F. C. Becker og C. L. Feilberg. Bogen blev anvendt som undervisningsmateriale på Den Kongelige Veterinær- og Landbohøjskole og bygger på datidens normer og forsøg, herunder Byggematerialer af E. Suenson og Betonkalender 1913.

Det fremgår af bogen, at:

- Betonens trykstyrke blev målt og dokumenteret ved laboratorieforsøg

13.05.2020	 94257	Ejerskifteforsikring, ulovlig bygningsindretning, bevis, skimmelsvamp, fugt, væg	Dansk Boligforsikring	Ejerskifteforsikring	Klager medhold	Nej
------------	---	--	-----------------------	----------------------	----------------	-----

Klager over selskabets afvisning af at dække fjernelse af forsatsvæg og skimmelsanering bag forsatsvæg etableret på den indvendige side af ydervæg. Selskabet dækkede manglende udvendig fugtsikring af en ydervæg under terræn over den udvidede dækning af ulovlige bygningsindretninger, da fugtsikringen ikke var blevet udført i overensstemmelse med BR98, da **ejendommen i 1999/2000 ombyggedes fra en erhvervsjendom til ejerlejligheder**. Der kunne ikke opnås dispensation hos myndighederne. **Nævnet fandt, at klager havde godtgjort, at fugt og skimmeldannelsen bag forsatsvæggen udgjorde en dækningsberettigende følgeskade af den af selskabet anerkendt skade, og at forholdet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Selskabet skulle derfor dække udgifterne til nedtagning af forsatsvægge, skimmelfrensning og en udgift svarende til retablering af forsatsvæggene.** Nævnet fandt endvidere, at selskabet skulle dække klagers udgifter til sagkvnidige rapporter. Klager medholdt.

Kendelse 76200

01.02.2010	 76200	Ejerskifteforsikring, skadebegrebet, kælder, nærliggende risiko for skade	Privatsikring	Ejerskifteforsikring	Klager medhold	Nej
Klager over afslag på dækning til nedtagning af vægbeklædning og istandsættelse af kælderydervægge på ejendom. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at opfugtning af lister, vægbeklædningen var monteret på, ikke udgjorde en skade, der nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Nævnet fandt, at kældervæggene var opført efter gængs byggemetode i 1960, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderen skyldtes den senere opsætning og konstruktion af vægbeklædning. Selskabets taksator havde i skadesrapporten angivet, at listen var i risiko for nedbrydning, og at tagpappet ikke burde være monteret. Et sådant forhold var dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen, idet der herved var nærliggende risiko for skade. Selskabet skulle derfor anerkende, at forholdet udgjorde en dækningsberettigende skade og skulle genoptage sagen. Klager medhold.						

Tilstandsrapporten nævner ikke kældervæggenes svaghed, hvilket – bag forsatsvæggene – skyldes, at vægskaden blev først synlig ved fjernelse af de forsatsvægge, som sælger havde opsat i nyere tid formentlig for at give væggene et pænt og jævnt udseende, altså skjule hvordan tilstanden reelt var.

Hvad den bygningssagkyndige burde have registreret i tilstandsrapporten i den forbindelse, f.eks. den nærliggende risiko for skade, når der monteres træbeklædning på kældervægge fra 1936, er en dialog klager må henvise Topdanmark til at tage med den bygningssagkyndige i en eventuel regresssag.

Faktum er at betonvæggene er ekstremt svage og sammenbrudstruede og at der er monteret forsatsvægge for at pynte kældervæggene, har medført en større indeklemmt opfugtning af kældervæggene end hvis der ikke havde været forsatsvægge og det har bestemt ikke gjort situationen bedre for den i forvejen meget porøse og styrkesvage betonkonstruktion.

Forsatsvægge har derfor forværret betonkonstruktionen ved at have ændret bygningens oprindelige fugtbalance, forhindret omfanget af muligheden for en naturlig udtørring og medført en større fugtophobning, skimmel og salpeterudtræk end konstruktionen ville have uden de nyere forsatsvægge.

Dette skal sammenholdes med styrken i den anvendte beton er for svag – både med og uden forsatsvægge - og er blevet yderligere svækket af sælgers konstruktionsændring.

Det er forhold/en situation som klager er uden skyld i og ikke var klar over inden købet af ejendommen. Klager har ikke på grundlag af den pågældende rapport og sælgers oplysninger haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning i forbindelse med handlen.

Sammenligning med Finn Bach-sagerne

- I Finn Bach-sagerne blev betonstyrker omkring **5 MPa** vurderet som helt uacceptable og det krævede udbedring.
- Betonen i klagers kælderydervægge ligger **under dette niveau**. Uanset bygningens alder – er der konstateret et akut, aktuelt behov for at skabe en øget konstruktionssikkerhed, fordi betonen er fejludført og har alt for svag styrke. Akut risiko for sammenbrud er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
- Dette understreger, at betonen i klagers hus **ikke er tidstypisk**, men er et udtryk for **fejltagtig udførelse**.

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

103745

Topdanmarks henvisninger til kendelser er ikke relevante eller illustrative for klagers skadesag

Topdanmarks henvisninger til nævnspraksis – herunder kendelserne 97533, 96571 og 95757 – er ikke relevante eller illustrative for klagers sag, og afspejler ikke det tekniske eller juridiske skadebillede.

Kendelse 97533 – er *ikke* illustrativ

Topdanmark henviser til kendelse 97533, men den er *ikke* illustrativ for nærværende sag. Kendelsen vedrører udvendige installationsfejl ved tagrender og nedløbsrør på en ejendom med synlige forhold, og uden dokumenteret konstruktionssvigt, hvor der alene blev givet delvis dækning for enkelte synlige utætheder. Nævnet lagde vægt på, at der ikke forelå dokumentation for skade eller nærliggende risiko på overtagelsestidspunktet, og at konstruktionen – trods fejl i udførelsen – ikke var i strid med bygningslovgivningen.

Klagers sag vedrører derimod **bærende kældervægge**, og bygger på **objektivt dokumenterede forhold**, herunder laboratorieprøvet **porøs beton**, fund af **svampesporer** og trykstyrker **langt under nutidige normkrav**. Der er tale om fysiske svækkelser, som har **strukturel betydning** for bygningens bæreevne – og som ikke var synlige ved overdragelsen.

Det eneste punkt, hvor kendelse 97533 har visse paralleller, er spørgsmålet om dækningens omfang (delvis vs. fuld reparation). Men de tekniske og juridiske forhold er så forskellige, og dokumentationen i nærværende sag langt mere omfattende, at **kendelsen ikke kan anvendes som rettesnor**.

Hvis noget i kendelsen 97533 overhovedet kan anses som illustrativt, er det snarere, at selskabet undlod at give klagevejledning – præcis som i klagers sag. Men i 97533 bemærkes det ikke af Ankenævnet, måske fordi klageren ikke var bekendt med selskabets pligt til at klagevejlede.

Kendelse 96571 er heller *ikke* illustrativ

Topdanmark henviser til kendelse 96571, men denne vedrører en facadebeklædningsfejl, og sagen indeholder ikke dokumentation for skade i bærende konstruktioner eller svækkelser af bygningens stabilitet.

Kendelsen angik en klage over udvendig facadebeklædning, hvor der – trods dokumenterede montagefejl – ikke forelå fysisk skade eller nærliggende risiko på overtagelsestidspunktet. Nævnet lagde vægt på, at udbedring kunne ske for under selvrisikoen, og at der ikke var tegn på skadeudvikling over en periode på flere år.

I klagers sag er der derimod fremlagt laboratedokumentation fra Teknologisk Institut, der viser, at de **bærende kældervægge er porøse og smuldrende**, at **borekerner ikke kunne udtages intakte**, og at trykstyrken ligger langt under nutidige krav og under tidstypisk niveau ifølge teknisk litteratur. Der er konstateret **synlige svampeangreb og saltudtræk**, og væggene er en del af bygningens statiske og funktionelle struktur – ikke blot en beklædningsfejl.

Der er således tale om et væsentligt forhold, der har betydning for bygningens integritet og sundhedsmæssige tilstand.

Kendelse 96571 omhandler ikke bærende bygningsdele eller skjulte konstruktioner, og kan derfor ikke anvendes som rettesnor for vurderingen af en skjult og strukturel ejerskifteskade som den foreliggende.

Kendelse 95757 er heller *ikke* illustrativ

Topdanmark henviser til kendelse 95757, men den vedrører rådskade i en enkelt plade bag facadebeklædning og angår ikke bærende konstruktioner eller skjulte svagheder som i klagers sag.

Der var tale om rådskade i OSB-plader bag facadebeklædning, hvor der blev givet **delvis dækning** for enkelte lokale forhold — blandt andet skruer og manglende tætningsbånd — men hvor nævnet lagde vægt på, at der ikke forelå omfattende skade eller nærliggende risiko på overtagelsestidspunktet.

Samtidig konstaterede nævnet, at konstruktionen var opført efter godkendt byggetilladelse, og skaderne blev vurderet som lokale og afgrænsede i omfang.

Denne sidstnævnte omstændighed — at der var husforsikringsdækning inde over — gør kendelsen endnu mindre anvendelig som rettesnor for klagers sag, hvor ejerskifteforsikringen alene skal tage stilling til den fremlagte skade.

Klagers sag angår en alvorlig og skjult skade i **de bærende kældervægge, dokumenteret ved laboratorieanalyser fra Teknologisk Institut, som viser porøs og smuldrende beton, svampesporer og trykstyrker langt under både nutidige og tidstypiske krav. Borekerner kunne ikke udtages intakte, og én kom ud som grus** — et klart tegn på strukturel svækkelse.

Skaden er usynlig ved overdragelsen og teknisk vurderet som sammenstyrtningstruet. Konstruktionen kan ikke fritlægges uden risiko, og tilstanden påvirker både bygningens bæreevne og indeklima — i modsætning til lokale facadefejl eller beklædningsmangler som dem, der blev behandlet i kendelse 95757.

Der er derfor ingen teknisk, juridisk eller dokumentationsmæssig relevans mellem den pågældende kendelse og klagers sag, som vedrører statisk kritiske forhold i bygningens bærende konstruktion.

I klagers sag er der tale om noget helt andet og meget mere alvorligt, nemlig selve **betonmaterialet med trykstyrke væsentligt under 5 MPa**, hvilket er **lavere end f.eks. i Finn Bach-sagerne**, hvor byggerier måtte udbedres på grund af en ekstrem dårlig beton som blandt andet indeholdt genbrugsbeton. **Betonen i klagers kælder er dårligere/svagere/med minde styrke end selv de skandalramte byggerier udført af Finn Bach.**

Det illustrerer, hvor alvorlig den konstaterede betonfejl reelt er – selv i forhold til tidligere skandalesager.

Kendelserne omhandler i øvrigt heller ikke skjulte forhold bag forsatsvægge, som også er centralt i klagers sag.

Tidligere kendelser understøtter klart og utvetydigt klagers krav

Klager henviser til følgende kendelser, som – modsat Topdanmarks ikke illustrative henvisninger - understøtter dækning fra ejerskifteforsikringen:

Kendelse 94257 fra Ankenævnet for Forsikring er direkte relevant og stærkt sammenlignelig med klagers sag.

I kendelsen lagde Ankenævnet vægt på, at en delvist terrænbelagt ydervæg uden fugtsikring havde medført skjulte skader i form af skimmelsvamp bag en opsat forsatsvæg. Nævnet vurderede, at der var tale om en dækningsberettiget bygningsskade under ejerskifteforsikringen, og at selskabet var erstatningsansvarligt for udbedringen af både de fugttekniske forhold og indeklimaskaderne.

Forbindelsen til klagers sag er fuldstændig tydelig:

- Klager har fremlagt teknisk dokumentation for **svampesporer, salpeterudtræk og fugtophobning bag forsatsvægge** — præcis som i kendelsen
- Forsatsvæggene i klagers sag er opsat af sælger før overdragelsen, og har **skjult en langt alvorligere skade**: porøs og sammenstyrtningsstruet beton
- Uanset årsagen til opsætningen, har forsatsvæggene **forværret fugtbalancen og sundhedstilstanden i ejendommen**, ved at forhindre naturlig udtørring
- Den oprindelige væg er ikke blot fugtpåvirket — men dokumenteret som **strukturelt svækket** og funktionsmæssigt fejludført

Klagers sag adskiller sig dermed ikke fra kendelse 94257, men går endda videre, idet der er tale om en **bærende væg** med trykstyrke langt under acceptabelt niveau, og indeklimaproblemer som følge af en skjult konstruktionssvaghed.

Det understøtter, at ejerskifteforsikringen skal dække både udbedring af den bærende konstruktion og de følgeskader, som forsatsvæggen har medført — præcis som nævnet gjorde i 94257.

Kendelse 61011 er særdeles relevant og direkte sammenlignelig med klagers sag, og viser, at porøse og styrkesvage bærende kældervægge, som smuldrer ved håndtering, udgør en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

I kendelsen fandt Ankenævnet, at **porøse og styrkemæssigt svage kældervægge, som smuldrer ved udgravning og håndpåvirkning**, udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet lagde vægt på, at væggene var så ustabile, at de **forhindrer naturlig fugtisolering**, og at der var tale om **manglende styrke ud over, hvad der kan forventes** — selv for en ældre ejendom.

Ligesom i kendelse 61011 er der i klagers sag dokumenteret forhold, som overstiger almindeligt slid og alder, og som teknisk peger på konstruktionssvigt og funktionsnedbrud og parallellen til klagers sag er tydelig:

- Boreprøver fra Teknologisk Institut viser, at betonen er **porøs, inhomogen og smuldrer**.
- Trykstyrkerne ligger langt under moderne krav og under de værdier, som allerede i 1913 blev anset som teknisk acceptable (jf. Bilag 4).
- Borekerner kunne ikke udtages intakte, og én kom ud som grus.
- Der er konstateret saltudtræk og svampesporer, som påvirker indeklima og sundhed.
- Kældervæggens tilstand hindrer korrekt fugtsikring og udbedring.

Det gøres for en ordens skyld gældende, at klager ikke søger dækning for modernisering eller opgradering af bygningens oprindelige fugtsikring. Kravet angår *ikke* installation af nutidige fugtforanstaltninger i en konstruktion fra 1936, men udbedring af en konkret og dokumenteret skade, som ikke kan afhjælpes efter faglig standard, fordi konstruktionen er svækket og ikke tåler nødvendige indgreb. Problemet består således *ikke* i bygningens alder, men i betonens fejlagtige tilstand, der hindrer skadeafhjælpning og genetablering af den oprindelige funktion

Kendelsen viser, at **skjulte svækkelser i bærende konstruktioner**, som først opdages efter overtagelsen, og som har **teknisk og funktionel betydning**, er dækningsberettigede – også selvom ejendommen er af ældre dato.

Den understøtter klagers synspunkt om, at der ikke blot er tale om almindelig vedligeholdelse, men om en **skjult og alvorlig konstruktionsfejl**, som ejerskifteforsikringen skal dække.

Kendelse 61011 viser, at når en ejendom har skjulte svækkelser i statisk bærende konstruktioner, som først opdages efter overtagelse, og som har teknisk og funktionel betydning, er der tale om en dækningsberettiget skade — uanset bygningens alder eller visuel fremtoning ved købet.

Kendelse 99102 fra Ankenævnet er direkte sammenlignelig med klagers sag og viser, at ekstremt svage og porøse konstruktioner i bærende dele af en ejendom — herunder fundament og kælder-vægge — udgør en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Nævnet fandt, at en ejendom fra 1923 havde **porøse og smuldrende kælderydervægge og fundamenter**, som ikke kunne bære ejendommens konstruktion og belastning. Materialet – slaggerbeton – **kunne ikke engang trykprøves**, da borekernerne **smuldrede ved udtagning**, hvilket både laboratorier og rådgivende ingeniører vurderede som tegn på **kritisk svækkelse og manglende bæreevne**.

Nævnet lagde i kendelse 99102 vægt på:

- At slaggerbetonen var så porøs, at borekerner **ikke kunne udtages** — præcis som én af klagers boreprøver kom ud som **grus**
- At konstruktionen **ikke kunne bære bygningen**, og **risiko for sammenstyrtning** var dokumenteret — parallelt med ingeniørens vurdering i klagers sag
- At skaden var **skjult og ikke nævnt i tilstandsrapporten**
- At ejerskifteforsikringen skulle dække **sektionsvis udskiftning** af vægge og fundamenter
- At udgifter til **teknisk undersøgelse og ingeniørvurdering** var rimelige og dækningsberettigede — som i klagers sag

Kendelsen viser tydeligt, at den afgørende faktor **ikke** er synlighed ved overdragelse, men den **tekniske betydning for bygningens stabilitet**. Klager har fremlagt tilsvarende — og endda mere omfattende — dokumentation for betonens svaghed, bæreevne, og konstruktionsrisiko. Boreprøver, laboratorieanalyse og ingeniørvurdering understøtter, at der er tale om en skadesituation svarende til — eller værre end — den i 99102.

Topdanmark har alene anvendt egne interne taksatorer til besigtigelserne

Klager bemærker, at alle besigtigelser fra Topdanmarks side i sagen er foretaget af egne taksatorer, som er tilknyttet Topdanmark.

Disse vurderinger er senere bekræftet og fastholdt af Topdanmark, uden at der er inddraget uvil- dig teknisk ekspertise. Dette rejser et helt naturligt spørgsmål om objektivitet, særligt når klager fremlægger uafhængig dokumentation for konstruktionssvaghed, som taksator **ikke** har imødegå- et teknisk.

Klager oplever, at Nævnet ofte vægter selskabers egne taksatorrapporter som afgørende, og an- moder derfor særskilt om, at den fremlagte ingeniørvurdering og boreprøver fra Teknologisk Insti- tut tillægges betydelig bevismæssig vægt i klagesagen.

Det er klagers opfattelse, at en uafhængig faglig vurdering må veje tungere end interne rapporter, især når der er tale om bærende konstruktioner og en mulig risiko for svigt.

Klagevejledningspligt i henhold til Forbrugerklageovens § 4 og god forsikringsskik

Topdanmark afviste klagers krav første gang den 25. september 2024 og igen den 17. oktober 2024 — begge gange uden at give korrekt klagevejledning, som krævet efter § 4, stk. 2 i Forbru- gerklageoven.

Først efter rykkere og ny kontakt fremsendte selskabet den 21. november 2024 en delvis vejled- ning, som dog ikke opfyldte lovens krav om varigt medium med angivelse af tvistløsningsorganets adresse og hjemmeside. Den samme fejl blev gentaget den 16. januar 2025.

Lovens ordlyd er klar: Når en erhvervsdrivende helt eller delvist afviser en forbrugers krav, skal der gives skriftlig og fyldestgørende information om klagemuligheder. Tvisten opstår ved selve af- visningen — ikke først ved gentagelse eller anvendelsen af udtrykket 'endeligt afslag'. Det er ikke et krav, at parterne først forsøger at forhandle eller at selskabet skal gentage sin afvisning. Oplys- ningspligten indtræder, når forbrugerens forventning om dækning bliver afvist.

Ankenævnets praksis, herunder **kendelse 95336 og 94367**, viser, at manglende klagevejledning kan tillægges betydning ved vurderingen af klagers behov for bistand og kompensation.

Klager gør derfor gældende, at selskabet allerede ved den første afvisning den 25. september 2024 — og under alle omstændigheder senest den 17. oktober 2024 — burde have givet korrekt og fyldestgørende klagevejledning. Det er væsentligt, da klager i mellemtiden har haft behov for ekstern bistand til at forstå processen og fremme sagen.

Det er klagers opfattelse, at en kritik uden konsekvens reelt ikke er tilstrækkelig. På baggrund af undertegnedes erfaring fra tidligere klagesager, hvor nævnet har kritiseret manglende vejledning uden efterfølgende sanktion, fremstår det som en praksis, der kan svække forbrugerens retsstil- ling.

Klager henstiller derfor til, at nævnet i den aktuelle sag — hvor der foreligger flere klare og gen- tagne overtrædelser af oplysningspligten — ikke blot kritiserer selskabet, men lader det få konse- kvens i vurderingen af klagers krav om refusion for nødvendig bistand.

Topdanmark er det største nordiske forsikringsselskab, og klager finder det stærkt bekymrende, at der begås gentagne sagsbehandlingsfejl af denne karakter. Det er heller ikke i overensstemmelse med god forsikringsskik.

Ankenævnet *for* Forsikring

30.

103745

Hvis det ikke har en konsekvens for Topdanmark, bliver det reelt 'gratis' for selskabet at overtræde lovgivningen — på bekostning af forbrugerens retssikkerhed og mulighed for at føre sin sag loyalt og rettidigt.

Udgifter og dokumentationsforløb

Topdanmark problematiserer udgifter relateret til klagers arbejde for at dokumentere skaden, uanset at det er klager som har en bevisbyrde for en dækningsberettiget skade og naturligvis kun kan bevise en så kompliceret skade og skadeårsag gennem ingeniørbistand og bistand fra TI og bistand forsikringsteknisk.

Det bemærkes, at:

- [Advokater] bistod med indledende anmeldelse og afklaring i den tidlige fase
- [Arkitekter] og [ingeniør] blev nødvendige for at fremskaffe tilbud og tekniske vurderinger – herunder boreprøveopsætning og analyseforløb
- Alle boreprøver blev udtaget og behandlet korrekt og helt efter teknisk standard, og resultatet fremgår af rapporten fra Teknologisk Institut
- [Klagernes repræsentant] bistod klager med udarbejdelse af en ny klage til Topdanmark. Bistanden var nødvendig, da klager ikke blev klagevejledt korrekt og ikke havde kendskab til ejerskifteforsikringens virkemåde.

Disse udgifter har været absolut nødvendige og proportionale for at fremskaffe den tekniske dokumentation, som klager har været forpligtet til at fremsende for at påvise skaden og dens årsag.

Det kan undre at Topdanmark fortsat afviser at erstatte udgifter til udbedring af skaden og følgeudgifter for at påvise over for Topdanmark, at skaden er reel og opfylder kriterierne for dækning under ejerskifteforsikringen, uanset Topdanmarks gentagne interne påstand om det modsatte.

Klager fastholder kravet om refusion af udgifter til undersøgelser for at dokumentere skaden over for Topdanmark samt for udgiften i forsikringsteknisk bistand allerede på grund af, men ikke alene på grund af – den manglende lovmæssigt funderede klagevejledning.

Nævnet bemærker i f.eks. kendelse 93256, at det følger af nævnets praksis, at en klager – over eksempelvis en ejerskifteforsikring – vil kunne få dækket rimelige og nødvendige udgifter til at indhente sagkyndige erklæringer, hvis klageren som følge af disse erklæringer opnår ret til dækning af skader over ejerskifteforsikringen.

Udgifter til bistand

Klager henviser til, at vejledningspligten ikke afhænger af sagens indhold eller afvisningsformulering, men udelukkende af, at der opstår uenighed om dækning — hvilket skete allerede den 25. september 2024.

Allerede af den grund, at Topdanmark ikke har overholdt lovgivningen i forhold til Forbrugerklage-loven, må klager i princippet være berettiget til at modtage et rimeligt beløb til brug for bistand i skadesagen. Det er en bistand som har guidet klager i forhold til de klagemuligheder, som Topdanmark fravalgte eller glemte at vejlede klager om.

At det kan få konsekvenser for et selskab at undlade at vejlede klager, fremgår af f.eks. kendelse 102560. Klager har haft udgifter på 134.409,28 kr. til teknisk og juridisk bistand, som har været nødvendige og rimelige for at afdække skaden og derfor bør refunderes af Topdanmark. Refusionen bør forrentes over for klager i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24.

Påstand og begæring

På baggrund af ovenstående gør klager gældende, at:

- Topdanmark har ikke gengivet væggenes tilstand korrekt i klagesagen
- Valid teknisk dokumentation fra eksterne byggetekniske eksperter viser alvorlige strukturelle skader på grund af en alt for ringe betonstyrke
- Boreprøverne udgør et sagligt og konkret grundlag for en ny vurdering og påviser at betonen er af en helt usædvanlig svag styrke – også for beton fra 1936.
- Klagevejledning blev ikke givet rettidigt – i klar strid med lovgivningens klare krav og Ankenævnets praksis
- Udgifter til dokumentation har været nødvendige for sagen

Klager anmoder Ankenævnet om at:

- Tilpligte Topdanmarks at erstatte udgifterne til skadens udbedring og relaterede følgeudgifter
- Tillægge manglende klagevejledning væsentlig betydning, jf. f.eks. - men ikke kun - kendelserne 95336 og 94367 og anerkende klagers behov for bistand allerede af den grund, uanset sagens udfald.

Nævnet har ikke nødvendigvis tidligere afgjort, at første afvisning fra et selskab er undtaget Forbrugerklageovens § 4 — de har måske blot undladt at kritisere det i konkrete sager, hvor det har været tilfældet. Ankenævnet for Forsikring har historisk udvist en vis overbærenhed med selskaberne, når det gælder manglende klagevejledning ved første afvisning. Nævnet har ofte først reageret, når selskabet har givet misvisende eller ufuldstændig vejledning flere gange.

Det ændrer dog ikke ved, at klagelovgivningen er til for at beskytte forbrugeren og ikke selskabet.

Der bør naturligvis ikke tages let på, at Topdanmark bevidst bryder lovgivningen, hvilket Ankenævnet har statueret adskillige gange tidligere i andre sager og det må naturligvis også have konsekvenser for Topdanmark ved denne sags behandling og afgørelse, idet det ville undre klager om Topdanmark helt uden konsekvenser skal kunne bryde lovgivningen.

Det er naturligvis helt op til Ankenævnet, hvordan de vægter en forseelse om overtrædelse af en for Topdanmark velkendt klagelovgivning.

Afslutning

Klager fastholder, at der er tale om en **skjult, konstruktionsmæssig svaghed i bygningen**, som er **dækningsberettiget** under ejerskifteforsikringen. Topdanmarks afvisning bør tilsidesættes, og klager anmoder om, at Ankenævnet ved sagens behandling tillægger den fremlagte dokumentation fuld bevismæssig vægt."

Selskabet har i brev af 12/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget jeres meddelelse om klagernes repræsentants indlæg af 24. juli 2025 og skal hermed komme med vores kommentarer hertil.

Indledningsvist skal vi dog for god ordens skyld oplyse, at klagernes repræsentants andet indlæg ikke giver os anledning til at ændre vores afgørelse. Kældervæggene har stået siden ejendommens opførelse i år 1936, uden at der kan ses nogen indikationer på, at der skulle være stabili-

tetsproblemer med disse, og forsatsvæggene er ikke fugtpåvirket i et omfang, der kunne indikere, at der skulle være tale om et massivt fugteller skimmelproblem bag disse.

Der kan således hverken konstateres skader i ejerskifteforsikringens forstand eller nærliggende risiko for sådanne ved kælderydervæggene.

Nedenfor vil vi uddybe vores betragtninger herom, ligesom vi kort vil kommentere på det af klagerens repræsentant yderligere anførte.

Overordnet set er det vores forståelse, at klagerens repræsentant mener, at

- betonen anvendt i kælderydervæggene udgør en væsentlig konstruktionsfejl
- at det skal have en form for konsekvens, at der ikke er givet klagevejledning (i forbindelse med den første taksators første afgørelse)
- samt at Topdanmark skal dække klagerens udgifter til bistand

Ad forsikringens skadebegreb og kælderydervæggenes stand

Klagerens repræsentant anfører forskelligt omkring kælderydervæggenes stand, primært at betonen er af så ringe kvalitet, at kælderydervæggene skal genopbygges, da der er fare for, at de styrter sammen.

Vi henviser i det hele til vores betragtninger i vores første høringssvar samt til taksators vurdering på baggrund af den anden besigtigelse (gengivet i svar af 21. maj 2025 fra vores kundeklageafdeling, uploadet af klagerens repræsentant som **bilag 3**):

'.... Vurdering

Vores vurdering af kælderydervæggene er, at de fremstår ganske som forventeligt i forhold til alder og byggemåde. Kælderen som er opført i 1936, og er beregnet til fyrrum (kedelrum), vaske- rum, tørrerum og disponibelt rum med en rumhøjde på ca. 2 meter jf. byggetilladelsen. Kælderydervæggene er opført med det som man populært kalder 'murermeisterbeton'. Det er håndblandet på stedet og ofte med fyld af 'sparesten' i form af større marksten og ofte med et sparsomt indhold af cement. Det var også på den tid almindeligt at drøje betonblandingen med forhåndværende rester af mur- og tagsten, hvilket dog ikke er konstateret her. I dette tilfælde ses ved nogle af boreprøverne, at betonen ikke indeholder et nutidigt ønskeligt blandingsforhold, herunder med sparsomt indhold af cement. Det er ubestridt at man på opførelsestidspunktet var i stand til at udføre jernbetonkonstruktioner som ingeniøren anfører. Sådanne konstruktioner blev i byggeriet hovedsageligt anvendt i forbindelse med de dengang moderne funkis villaer og til bærende bjælkekonstruktioner mm.

Mindre murermeisterhuse som den aktuelle bungalow blev sædvanligvis opført med kælderydervægge og fundamenter i "murermeisterbeton", ganske som vi her ser.

Af den oprindelige ansøgning om byggetilladelse fremgår det med tydelighed at der er tale om et murermeisterbyggeri som er ansøgt af den kommende husejer J.A. Sørensen. Der har ikke været tilknyttet en arkitekt eller udført ingeniørberegninger af hverken fundamenter eller andre bærende konstruktioner. Projektet er dermed opført som den pågældende murermeister havde for vane.

...'

Kælderydervæggene er som nævnt opført i år 1936 og har stået nu i omkring 89 år, uden at der er indikationer på, at der skulle være stabilitetsproblemer. Ved vores anden besigtigelse, er ejen-

dommen grundigt gennemgået, ude som inde, og der kunne ikke konstateres revnedannelser, der kunne være tegn på stabilitetsproblemer.

At betonen muligvis ikke er udført i overensstemmelse med diverse anbefalinger eller lærebøger, udgør ikke i sig selv en skade i forsikringens forstand.

Og at betonen er i ringere stand, end man ville bruge i dag, er ikke usædvanligt for en bolig, der er opført for små 90 år siden.

Klagernes repræsentant henviser til, at Teknologisk Institut har udtalt, at *'De målte trykstyrker er meget lave sammenlignet med moderne beton. I dag skal armerede kældervægge ligge på mindst 30 MPa.'* (Uddrag fra klagernes repræsentants seneste indlæg, side 2, midt).

Dette underbygger netop, at der er lagt vægt på, at trykstyrken i betonen i den aktuelle kælder holdes op imod moderne beton.

Det er på ingen måde overraskende, at beton fra 1936 ikke har samme trykstyrke som moderne beton, og dette udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi har pt. ikke yderligere kommentarer til udtalelsen fra Teknologisk Institut, da vi umiddelbart ikke kan se at have modtaget denne.

Dette er for så vidt heller ikke afgørende for vores vurdering af sagen, idet ejerskifteforsikringen som bekendt dækker aktuelle bygningsskader i form af for eksempel nedbrydning, svækkelse, revnedannelse eller lignende, som nedsætter bygningens (byggetekniske) værdi eller brugbarhed sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder.

I nærværende sag er der ikke konstateret stabilitetsudfordringer, tre erfarne taksatorer har besigtiget ejendommen, og oplysningerne fra besigtigelserne tegner ikke et skadebillede af en ejendom med stabilitetsproblemer, som uddybet nærmere i vores første høringssvar. Dette til trods for, at klagerne på egen hånd (efter overtagelsen) har borttaget stabiliserende indervægge og skillevægge.

Der har videre været foretaget flere ombygninger i løbet af ejendommens levetid, herunder er kældervæggene delvist blevet understøbt, der er blevet fugtsikret på udvendig side, og der er udført ny og tung betontrappe. Alt dette uden at der kan konstateres skader i form af revnedannelser eller sætningsskader

Vi bemærker kort, at alle laster fra tag, etagedæk, ydermure, snelast og vindlast samt indbo med mere bliver optaget i kælderydervæggene (og de indvendige skillevægge i kælderen).

Der ses til trods herfor ingen sætningsrevner i kælderydervæggene, ligesom der ej heller kan konstateres revner i det overliggende facademurværk, hverken udvendigt eller indvendigt.

Dette beviser, at kælderydervæggene og indvendige bærende skillevægge til fulde har opfyldt sin funktion som bærende kælderinder- og -ydervægge med husets udformning op til klagernes

overtagelse af ejendommen. Vi henviser igen til gengivelse af taksators oplysninger i svar fra vores kundeklagefunktion af 21. maj 2025 (fremlagt af klagernes repræsentant som **bilag 3**).

Vi bemærker også, at forholdet omkring betonens styrke alene bliver aktuelt, fordi klagerne vil renovere kælderen og øge loftshøjden og ikke mener at kunne understøbe kældervæggene.

Klagerne kan altså til fulde benytte kælderen, som den er overtaget. 'Problematikken' med kælderydervæggene fremkommer alene på grund af klagernes ønsker om at udføre ændringer i kælderen i form af øget loftshøjde.

Ydermere henviser klagernes repræsentant til, at der skulle være et fugtproblem på kælderydervæggene, som skulle være blevet forværret af, at der har været opsat forsatsvægge.

Her må vi endnu en gang kort nævne, at der ikke er konstateret skader på forsatsvæggene, der kunne indikere fugtproblemer i den udstrækning, som klagernes repræsentant sigter mod. Vores taksator undersøgte netop ved anden besigtigelse de tilbageværende dele af forsatsvæggene for skimmel og eventuel trænedbrydning. Og der kunne hverken konstateres nævneværdige forekomster af skimmel eller trænedbrydning i de tilbageværende dele.

Det er vores forventning, at den største fugtudfordring må komme fra udvendige side af kælderydervæggene, og at denne må aftage, som fugten trænger ind gennem muren. Selv udvendigt, hvor fugtpåvirkningen er størst (fra jorden), er der ikke konstateret skader på muren, og så meget desto mindre må der være nærliggende risiko for fugtskader på den indvendige side af kælderydervæggen.

Ydermere har klagernes repræsentant også fremlagt notat, der beskriver, at de indvendige skille-vægge også er porøse. Disse er ikke beklædt med forsatsvægge. Dette indikerer, at forsatsvæggene ikke spiller en rolle for, om væggene er porøse.

Og uagtet om kældervæggene er porøse i et omfang, mener tre erfarne bygningstaksatorer, at kælderen ikke er i langt værre stand, end man kan forvente af en kælder, der ikke er godkendt til beboelse, og som er opført i år 1936.

Kælderen har fungeret i små 90 år, uden at der er sket sætninger eller lignende. Vi er med på, at kældervæggene på fotos kan se lidt medtagede ud, men her bemærker vi, at der er taget forsatsvægge ned (af klagerne), som har været påsat kælderydervæggene. Nedtagning vil naturligt medføre afskalninger i større eller mindre omfang.

Kælderen har været funktionsdygtig som en kælder, der ikke er godkendt til beboelse i mange årtier, og at klagerne frygter, at den ikke vil kunne holde til de ændringer, som de ønsker, at kælderen skal undergå, i form af at blive gravet ud, at få fjernet stabiliserende indervægge, lofter med mere, er desværre ikke et forhold, der realiserer forsikringens skadebegreb.

Vi bemærker for så vidt angår klagernes repræsentants henvisning til ankenævnskendelser, at der er tale om de samme kendelser, som der blev henvist til i klagernes repræsentants første indlæg.

For at undgå for mange gentagelser, henviser vi derfor blot til vores kommentarer til de anførte kendelser i vores forrige indlæg og bemærker kort, at der ikke er noget nyt i, at etablering af for-

satsvægge i flere tilfælde har medført forsikringsdækning til udgifter forbundet med borttagning af disse, men at dette kræver, at forsatsæggene har medført en skade (for eksempel i form af fugt), hvilket ikke er tilfældet her. Den blotte tilstedeværelse af forsatsvægge udgør ikke i sig selv et dækningsberettigende forhold.

I de kendelser, som klagernes repræsentant henviser til, omkring beton af ringe kvalitet, fastholder vi, at der er tale om helt andre skadebilleder – i form af at dele af kælderydervæggene er faldet af blot ved den almindelige tyngdekraft - end på den aktuelle ejendom.

Samlet set må vi på baggrund af ovenstående og med henvisning til vores forrige indlæg fastholde, at der ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand ved kælderydervæggene ved klagernes overtagelse af ejendommen – altså før de begyndte at foretage ændringer på konstruktionerne (herunder at borttage stabiliserende vægge). Der er hverken konstateret dækningsberettigende fugtskader eller indikationer på sætningsskader.

Vi henviser til vilkårenes punkt 15 C og 14 A, der beskriver, at forsikringen kan dække aktuelle bygningsskader, hvis de realiserer forsikringens skadebegreb. Det er en forudsætning for dækning, at skaden (eller en nærliggende risiko for skaden), skal have været til stede på overtagelsestidspunktet.

At kælderydervæggene er udført af materialer i mindre god kvalitet, udgør ikke skader i forsikringens forstand, al den stund at ejendommen har stået i små 90 år og undergået diverse ændringer, og kælderen har hele tiden fungeret efter hensigten, nemlig at være en kælder, der ikke er godkendt til beboelse.

At kælderen muligvis kommer til at blive udfordret og få problemer, fordi klagerne vil foretage store ændringer af ejendommen, udgør heller ikke dækningsberettigende skader.

Kælderen bærer præg af at være udført for mange, mange år siden, men den har op til klagernes overtagelse fungeret som den skulle uden skader eller nærliggende risiko for skader.

Ejerskifteforsikringen kan på denne baggrund ikke tilbyde at dække udgifter forbundet med en forbedring af kælderen.

Ad manglende klagevejledning

Vi skal til klagernes repræsentants anførte omkring en mulig betydning ved vurderingen af bistand og compensation blot anføre, at der i forbindelse med klagernes dialog med vores tekniske medarbejdere i forbindelse med anmeldelse af forholdet flere gange er nævnt, at klagerne blot kunne vende tilbage, såfremt de havde yderligere oplysninger af relevans for sagen, så ville vi tage dem i betragtning.

Det er korrekt, at der i forbindelse med den første taksators afgørelse ikke er givet en skriftlig klagevejledning, men ved en enkelt søgning på internettet, kommer der udførlige oplysninger på Topdanmarks hjemmeside frem, omkring hvad man skal gøre, hvis man ikke er tilfreds med en afgørelse.

På samme måde kommer der som et af de første hits ved søgning på internettet på at 'klage over sit forsikringssselskab' en beskrivelse fra forsikringsoplysningen om, at man ved utilfredshed med sit forsikringssselskab skal kontakte selskabet (afdelingen som har truffet en afgørelse), og at man derefter – såfremt man fortsat er utilfreds - kan skrive til selskabets klageansvarlige. Hvis dette ikke løser utilfredsheden, er det beskrevet, at man kan klage til Ankenævnet for Forsikring og i sidste ende til domstolene. Som nævnt er det stort set beskrevet på samme måde på Topdanmarks hjemmeside.

Vi bemærker kort, at det på klagerens police (side 3) ligeledes er beskrevet, at man har mulighed for at klage til vores kundeklagefunktion, og hvordan dette skal gøres.

Vi bemærker videre, at følgende fremgår af vilkårene for forsikringens punkt 10:

10 Ankenævn

A Klagemulighed

Er der opstået uenighed mellem sikrede og Topdanmark om forsikringsforholdet, og har en ny skriftlig henvendelse til os ikke givet et tilfredsstillende resultat, kan du klage til:

Ankenævnet for Forsikring
Anker Heegaards Gade 2
1572 København V
Tlf.: 33 15 89 00
mellem kl. 10 og 13.

B. Sådan kan du klage

Du skal klage online via Ankenævnets portal på www.ankeforsikring.dk. Det koster et mindre gebyr at klage. Gebyret bliver betalt tilbage, hvis du får helt eller delvist medhold i klagen, hvis klagen bliver afvist, eller hvis du selv tilbagekalder klagen.

Vi retter igen opmærksomheden på, at da klagerne vendte tilbage til taksator 1 efter hans første vurdering og gjorde opmærksom på, at de ikke var enige, sendte taksator 1 indsigelsen til revurdering, og i forbindelse med revurdering (af 21. november 2024) blev der givet skriftlig klagevejledning.

Vi mener samlet set ikke, at forløbet i nærværende sag omkring klagevejledning berettiger til at skulle have betydning for vurderingen af bistand og kompensation, som krævet af klagerens repræsentant.

Ad klagerens udgifter til bistand

I forlængelse heraf fastholder vi, at der ikke er forsikringsdækning for det af klagerens repræsentants fremsatte krav på 134.409,28 kr. for teknisk og juridisk bistand.

Der er tale om en forholdsvis ukompliceret sag angående, hvorvidt standen af kælderydervægge, der har stået siden år 1936, udgør aktuelle, alvorlige bygningsskader og dermed realiserer forsikringens skadebegreb i form af manglende stabilitet eller fugtproblemer.

Vi har løbende vendt tilbage på og har besvaret klagerens - og senere i forløbet klagerens repræsentants - henvendelser. Vi har foretaget flere besigtigelser af ejendommen med flere forskellige erfarne taksatorer, som har foretaget grundige vurderinger af det anmeldte.

Klagerne har afholdt udgifter til teknisk og juridisk bistand uden forudgående aftale med os, og bi-standen har ikke været med til at konstatere eller afdække et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Ud fra ovenstående og med henvisning til vores argumentation i vores første indlæg, kan vi ikke tilbyde at imødekomme klagernes repræsentants krav på dækning af udgifter til teknisk og juridisk bistand på 134.409,28 kr."

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

" ...

Teknisk dokumentation viser alvorlig konstruktionssvaghed

Der ér netop konstateret styrkemæssig svaghed og Teknologisk Institut har bekræftet det i dette svar til klager:

----- Forwarded message -----

From: [redacted]@teknologisk.dk>

Date: Thu, 26 Jun 2025 at 10.55

Subject: SV: Ordrebekræftelse fra Teknologisk Institut - dokument [redacted]

To: [redacted]

Cc: [redacted]

Hej [redacted]

De målte trykstyrker er meget lave sammenlignet med moderne beton.

I dag skal armerede kældervægge ligge på mindst 30 MPa (svarende til karakteristisk styrke).

Venlig hilsen

[redacted]
Konsulent

Teknologisk Institut
www.teknologisk.dk

Som klager herefter ser det, så er der følgende teknisk dokumentation, der støtter klagers påstand om den væsentlige styrkesvækkelse er eksisterende og atypisk for bygningen på opførelsestidspunktet:

- Uafhængige rapporter fra [ingeniørfirma] og Teknologisk Institut viser, at betonen i kælderydervæggene har trykstyrker helt ned til 2,6–4,2 MPa.
- Allerede i 1913 angav lærebogen *Simple Konstruktioner af Armeret Beton* krav til betonstyrker på ca. 20 MPa.
- Den dokumenterede tilstand er derfor ikke blot under nutidigt niveau, men også langt under, hvad der var teknisk acceptabelt på opførelsestidspunktet.
- Betonen er porøs, inhomogen, uden armering og smuldrer ved håndtering. Boreprøver er decideret brudt sammen eller kom ud som grus.

Disse forhold dokumenterer et konstruktionssvigt, der udgør en aktuel risiko for sammenbrud og ikke kan afhjælpes ved almindelig vedligeholdelse og er på ingen måde blot tegn på almindelig og forventelig ældningsproces i bygningen, uanset Topdanmark forsøger at fremstille det sådan.

..."

Selskabet og klagerens repræsentant har yderligere kommenteret sagen i indlæg af 17/9, 4/10, 21/10, 30/10 og 6/11 2025.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 14/11 2023 fremgår bl.a.:

"Hustypebeskrivelse

...

Funkisvilla – ca. 1925 – 1945

...

Hvis der er kælder under funkisvillaen, er gulve og vægge oftest støbt i en beton af mindre god kvalitet, og kælderen er normalt ikke sikret mod grundfugt fra jorden.

...

Opmærksomhedspunkter

...

Betonfundament

Betonsokler har ofte nogle områder, hvor pudsen skaller af eller der er nogle mindre revner. De fleste revner opstår oftest straks efter huset er bygget og er normalt nogle svindrevner i betonen. Kommer der eksempelvis forandringer i grundvandsniveauet, kan dette påvirke fundamentet. Revnerne kan også opstå i forbindelse unormale vejrforhold, som lange meget tørre eller fugtige perioder. Sokler uden revner er sjældne.

...

Indvendig efterisolering af kældervægge

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

Kælder, vægge

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

...

Sælgeroplysninger

...

3.1 Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål? Ja... tilbygning mod syd, foretaget i 2021, del af totalentreprise

3.2 Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig? Ja... Ændring af grundplan ifm ombygning af eksisterende stueplan, foretaget i 2021, del af totalentreprise

3.3 Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen? Ja... Nye vinduer og døre overalt ifm om – og tilbygning, foretaget i 2021, del af totalentreprise

...

5.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur? Nej

5.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene? Nej

5.3 Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Nej

...

7.1 Har du kendskab til, at der eller har været revner i fundamenter/sokler?

7.2 Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførslen? Ja... Facade mod syd og mod øst (op til kælder tappe) er understøttet ifm om- og tilbygning, foretaget i 2021, del af totalentreprise

...

8.2 Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen? Nej

8.3 Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Nej

8.4 Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist langs ydersiden af kælders vægge? Ja"

Af klagernes ingeniørs notat af 11/9 2024 fremgår bl.a.:

"Undertegnede har besigtiget kælderen på adressen ... i forbindelse med de igangværende ombygningsarbejder.

Besigtigelse:

Undertegnede besigtigede kælderen den 10.09.2024 hvor der blandt andet blev hultaget flere steder i kælderydervæggene.

Observationer:

Ved besigtigelsen er der gjort følgende observationer.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at kælderydervæggene er opført som betonvægge.

Det kunne konstateres at kælderydervæggene på indvendig side fremstår fugtige i hele væggenes højde. Væggene virker gennemfugtige og har med stor sandsynlighed været dette i lang tid. Det kunne tillige konstateres at kælderydervæggene er fugtige inde i væggen hvilket kunne konstateres i de huller som er udført på stedet.

Derudover kunne det konstateres at væggene virker porøse på alle kælderydervægge. Der kunne uden besvær kradses ud i væggene.

...

Konklusion:

Det vurderes at kælderydervæggene ikke har tilstrækkelig bæreevne. Dette på grund af at væggene fremstår så porøse som de er.

Forholdet skal udbedres for at skaden ikke udvikler sig over tid. Det anbefales at der opføres nye kælderydervægge hvor de eksisterende vægge ikke har tilstrækkelig bæreevne.

Ankenævnet *for* Forsikring

41.

103745

Årsagen til at betonen fremstår fugtig på indvendig side og inde i selve betonen(væggen) skyldes at den ikke er vandtæt. Vand og fugt kan trænge igennem de porøse kælderydervægge."

Af klagernes ingeniørs notat af 18/9 2024 fremgår bl.a.:

"Besigtigelse:

Undertegnede besigtigede kælderen den 16.09.2024 hvor der ikke blev hultaget. Der var hultaget i forvejen.

Observationer:

Ved besigtigelsen er der gjort følgende observationer.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at de to langsgående kælderindervægge på begge sider af ganglinjen er opført som teglvægge med en mørtel som ikke er særlig sammenhængende – den 'smuldrer' og virker porøs.

Dette forhold har først været muligt at konstatere i forbindelse med nedbrydningsarbejdet af væggene som pågår i forbindelse med ombygningsarbejderne.

...

Konklusion:

Det vurderes at kælderindervæggene ikke har tilstrækkelig bæreevne. Dette på grund af at væggene fremstår med mørtel som 'smuldrer', virker porøs og ikke binder på teglstenene. Forholdet vurderes derfor at skulle udbedres."

Af klagernes ingeniørs notat af 27/9 2024 fremgår bl.a.:

"Dette notat er et supplement til notat udarbejdet den 11.09.24.

Det kunne konstateres at kælderydervæggene fremstår med revner som vist nedenfor med markering på kælderplantegning.

...

Se fotos nedenfor af ovennævnte steder på kælderydervægge med revner.



Revner i kælderydervæg – nr. 1



Revne i kælderydervæg – nr. 2



Revne i kælderydervæg – nr. 3

Konklusion:

Det kunne konstateres at der er revner i kælderydervæggene på grund af jordtrykket udefra hvilket vurderes at kan høres til at betonen i kælderydervæggene er konstateret at være porøs og med manglende bærevne."

Af selskabets skaderapport af 17/10 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold:

1. Porøs beton i kælderydervægge
2. Fugt/udtræk i kælderydervægge

1. Porøs beton i kælderydervægge

I forbindelse med at I er gået i gang med at renovere hele kælderen, bl.a. med at øge rumhøjden ved at udgrave gulvet og lave en understøbning af kældervæggene, har I observeret, at der er nogle revner i kælderydervæggene under siderne ved brystningerne på 3 af vinduerne. Samtidigt har I observeret at kælderydervæggens beton er porøs.

Der er tale om en kælder, der oprindeligt er fra husets opførelse i 1936 og kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Vi har vurderet og lagt vægt på at kælderen er oprindelig og fra 1936 og har altså fungeret i 88 år. Betonens kvalitet anses at være normal for datidens materialer, der kunne være af afvigende kvalitet, men væggene har fungeret i hele denne lange periode. I forbindelse med renoveringen, har I fjernet nogle forsatsvægge, der var på flere af ydervæggene og her ses nu nogle mindre revner under vindueshullerne i siderne. Der ses ingen forskydninger i væggenes flade over revnerne og revnerne må anses som, at have været til stede gennem en del år uden skader/ problemer. Vi har

derfor vurderet at kælderydervæggene ikke er at betragte som værende forskellig eller dårligere end andre kælderydervægge fra 1936.

Vi dækker derfor ikke forholdet.

Jeg skal samtidigt også gøre opmærksom på, at det ikke betragtes som en skade, at renoveringsprojektet ikke kan udføres uden større omkostninger end forventet. Vi tager udgangspunkt i brug af bygningen som den var ved overtagelsen.

2. Fugt/udtræk i kælderydervægge

Der ses at der er nogle fugtaftegninger med saltudtræk og fugtaftegninger. Da der tale om en kælder fra 1936, er kælderen oprindeligt beregnet til at være uisoleret for depotrum, fyrrum og andre sekundære rum. Kælderen har været benytte som både bad/toilet og opholdsrum. Denne brug kan give en del alm. rumfugt og hvis der ikke luftet meget grundigt ud, vil denne fugt sætte sig på de kolde flader, der er værderydervæggene. Der har været opsat forsatsvægge af organisk materiel for at varmeisolere og mindske kondens, men det er almindelig kendt at denne løsning ikke er holdbar i længden. Samtidigt er der tale om en støbt betonydervæg, der sandsynligvis ikke er specielt fugtisolert på den udvendige side. Dette er også normalt for konstruktioner fra denne tid.

...

Vi dækker derfor ikke forholdet"

Af klagernes ingeniørs notat af 24/10 2024 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen er der gjort følgende observationer. Dette notat er et supplement til notat udarbejdet den 27.09.24.

...

Revnerne fremstår med forskydninger vandret og ud af planen. Dvs. væggene vurderes at være deformeret hvorved revnerne er opstået.

Der er tidligere redegjort for at betonen virker porøs i de forrige notater. Som bilag til notatet her er vedhæftet en bog ved titlen 'Simple konstruktioner af armeret beton' fra 1913. I denne bog angives blandt andet blandingsforhold samt styrkekrav for betonen også uden armering hvilket fortæller at der ved opførelsen af dette byggeri har været regler og krav for støbning af beton. Til sammenligning indeholder en moderat miljøpåvirket beton af dags dato ca. 300 kg/m3 cement pr. 1 m3 beton som kan anvendes ved støbning af en kælder. I vedlagte bilag/bog fra 1913 indgår de samme mængder cement for udvalgte betonblandinger for 1 m3 beton.

Konklusion:

Det vurderes sammenfattende for alle revnerne at disse skyldes bevægelser i kældervæggene som ikke skyldes svind eller krybning. Det vurderes at være revner som er forårsaget af betonens manglende sammenhæng(porøs), manglende styrke og bæreevne.

Det vurderes ikke at den porøse beton stemmer overens med betonkarakteristika jf. ovennævnte bilag fra 1913. Betonen vurderes derfor mere porøs end hvad man kunne forvente som værende tidstypisk fra opførelsestidspunktet for bygningen."

Ankenævnet *for* Forsikring

45.

103745

Ankenævnet for Forsikring

46.

103745

Af klagerens ingeniørs notat af 27/11 2024 fremgår bl.a.:

"Besigtigelse:

Undertegnede besigtigede kælderen den 26.11.2024 med henblik på at undersøge nærmere for porøsitet af betonen i kælderydervæggene.

Observationer:

Ved besigtigelsen er der gjort følgende observationer.

Der blev foretaget to destruktive indgreb i kælderydervæggene...



Hultagning ved nr. 1



Hultagning ved nr. 2

Hultagning er foretaget med klaphammer og mejsel. Der er desuden optaget video af begge hultagninger. Varigheden af hultagninger var ca. 10 min ved hultagning nr. 1 og ca. 8 min ved hultagning nr. 2.

Resultat af hultagningerne blev som følger:

Nr. 1: Huldybde på 13 cm ind i betonen.

Nr. 2: Huldybde på 14 cm ind i betonen.

Der kunne således bankes henholdsvis 13 og 14 cm ind i betonen på ca. 8-10 min. På video kan ses at uanset dybden på hultagningen så smuldrer betonen. Det kunne derved konstateres at betonen er lige så porøs inde midt i væggen som ved overfladen på væggen.

Konklusion:

Med ovenstående udførte hultagning fremstår betonen porøs. Det vurderes ikke at det skal være muligt at kunne banke så stort et hul i en beton af bare rimelig styrke på så kort tid med klaphammer og mejsel. Ej heller skal en beton med bare en rimelig styrke smuldrer på denne vis.

Det vurderes derfor ikke forsvarligt at foretage udvendig efterisolering og etablering af omfangsdræn ved kælder da der er for risiko for omfattende skade på eksisterende bygning ved udførelse af disse arbejder.

Det kan desuden være tvivlsom om det er muligt at udtage boreprøve til trykprøvning af betonen når betonen ved hultagningen smuldrer på denne vis."

Af klagernes ingeniørs notat af 3/2 2025 fremgår bl.a.:

"Udgangspunktet for dette notat er tidligere udarbejdede notater dateret den 11.09.24, 18.09.24, 27.09.24, 24.10.24, 27.11.24.

Undertegnede har med udgangspunkt i ovennævnte notater vurderet at kældervægge og sokkel skal nedbrydes og genopbygges på ny. Kort opsummering af notaterne som følger. Eksisterende oppudsede kældervægge og sokkel skal nedbrydes og nye genopbygges på grund af manglende bæreevne af kældervægge. I den forbindelse skal eksisterende terrændæk opbrydes, eksisterende loft i kælder demonteres samt eksisterende installationer i kælder demonteres for at kunne udføre nye sokler og kældervægge.

...

Det er siden også vurderet at væggen ind mod eksisterende badeværelse skal nedbrydes og genopbygges på ny."

Af klagernes ingeniørs notat af 9/2 2025 fremgår bl.a.:

"Undertegnede besigtigede kælderen den 03.02.2025 fordi der skulle udtages borekerner i betonvæggene. Bygherre havde bestilt en entreprenør til at udtage borekerner i kældervæggene hvilket undertegnede og bygherre skulle observere.

Observationer:

Ved prøveudtagningen er der gjort følgende observationer.

Der blev foretaget 5 destruktive indgreb(boringer) i kælderydervæggene vist som nr. 1 til 5 på nedenstående plantegning.

...

Resultat af udtagning af borekerner blev som følger:

Nr.	Bore-diameter (mm)	Bore-længde (mm)	Borekerne-længde (mm)	Bemærkninger
1	100	210	60	Ud af en borelængde på 210 mm var der en kerne på 60 mm. Kernen er porøs. Resten smuldrede væk. Da boregrej skulle demonteres faldt boregrejet nærmest af væggen og knækkede den del kældervæggen af.
2	100	320	50+120	Ud af en borelængde på 320 mm var der to kerner på hhv. 50 og 120 mm fordi kernen knækkede. Borelængden svarer til kældervægstykkelsen hvorfor der er boret hele vejen gennem kældervæggen. Kernerne er porøse. Resten smuldrede væk.
3	100	250	150+60	Ud af en borelængde på 250 mm var der to kerner på hhv. 60 og 150 mm fordi kernen knækkede. Kernerne er porøse. Resten smuldrede væk.
4	-	-	-	Det kunne ikke lade sig gøre at udtage borekerne fordi kældervæg var i så dårlig stand at det ikke var muligt at montere boregrejet på væggen. Der blev udført tre forsøg forskellige steder på væggen i det område.
5	90	350	0	Ud af en borelængde på 350 mm var der ikke nogen sammenhængende borekerne. Det hele smuldrede væk. Borelængden svarer til kældervægstykkelsen hvorfor der er boret hele vejen gennem kældervæggen. Der blev boret 5 steder på kældervæggen i dette område for det var muligt at kunne montere boregrejet på væggen. Væggen var simpelthen for blød.

Prøvesteder på væggene er placeret ca. 0,5-0,7 m over kældergulv.

For at kunne foretage en boreprøve skal boregrejet fastmonteres på kældervæg med ekspanderende pluks/bolte.

...

Konklusion:

Generelt fremstår prøverne som meget porøse og ikke som intakt beton. Der kunne ses meget løst sand og sten ved borerne. Intakt beton ville være en helt fast borekerne med en længde fuldstændigt svarende til borelængden. Det vurderes ud fra de udtagne prøver at betonen og dermed de pudsede kældervægge fremstår uden trykstyrke og uden bæreevne hvorfor det vurderes særdeles vigtigt at kældervægge nedbrydes og genopbygges på ny. Dette for at undgå svigt i konstruktionen med risiko for personskafe til følge.

Der ses puds på betonen i de udtagne prøver i nr. 1-3."

Ankenævnet for Forsikring

49.

103745

Af murerfirmas tilbud af 4/3 2025 fremgår bl.a.:

"			
Vare	Antal	Pris/enh.	I alt
Overslag efter Ingeniør - tegninger og noter - indeholder:			0,00
Murer:			0,00
Fjernelse af 1,5 m gulv langs alle vægge - inkl. genstøbning			0,00
Reetablering af badeværelser			0,00
Puds af udskiftede fundamenter samt byggestyring			0,00
Murerpris i alt - ekskl. moms	1,00	208.000,00	208.000,00
Elektriker - se bilag	1,00	15.000,00	15.000,00
Entreprenør - se bilag	1,00	995.349,80	995.349,80
VVS - se bilag	1,00	32.000,00	32.000,00
Tømrer - se bilag	1,00	53.380,00	53.380,00
Maler - anslået overslag	1,00	32.200,00	32.200,00
		Subtotal:	1.335.929,80
		Ialt ekskl.moms	1.335.929,80
		Moms	333.982,45
		Tilbud ialt DKK	1.669.912,25 "

Af selskabets skaderapport af 2/4 2025 fremgår bl.a.:

"Dine anmeldte forhold

Den 29. december 2023 overtog vi ejendommen på [adresse]. I forbindelse med ombygningsarbejde af kælderen har vi konstateret, at ydervæggene i kælderen er behæftet med skade/har mangler, der skal udbedres, da væggene er porøse og ikke har tilstrækkelig bæreevne. Forholdet anmeldes derfor som en skade i henhold til ejerskifteforsikringen af 21. december 2023...

Notat på sagen fra den 26.09.2024:

Jeg har d.d. talt med FT (forsikringstager), som oplyser at betonvægge i kælder vurderes at være mere opfugtede end forventeligt, som følge af at der har været fortsatsvægge.

FT oplyser også at det har været planlagt at kælderen skulle graves ud og der skulle understøbes under sokkel og at det er ifbm. med opstart af dette arbejde at EHV (egen håndværker) mener soklen er i for ringe stand, til at dette kan udføres.

Der foreligger herefter en del kommunikation, flere notater fra ingeniør ... samt et klageskrift fra [klagernes repræsentant].

Besigtigelsen den 02.04.2025

Udvendigt

Den udvendige kældertrappe på østsiden er brudt ned og fjernet. Ved siden af kælderyderdøren er kælderydervæggen blotlagt fra dørfalsen og til terræn under en vinkel på ca. 30 gr. Vi kunne konstatere at kælderydervæggen er behandlet med et sort bitumen-/ tjære-produkt og påmonteret noprede grundmursplader (Platon plader).

Platon pladerne vurderes ved udgravningen at gå fra overside af terræn til ca. underside af kælderydervæggen/ soklen Se foto nr. 1, 2 og 35. Ved at grave et spadestik ned på nordsiden langs

kælderydervæggen, kunne vi konstatere at der også her er udført tætning med sort bitumen-/ tjære-produkt bag og Platon grundmursplader. Se foto nr. 4.

Facaderne er pudset med netpuds det er ikke oplyst hvornår. Vi kunne konstatere at facaderne er blevet malet – ikke i din ejertid - hvilket kan ses på gummifugerne omkring vinduerne. Samt hvor trappen til den nedtagne altan er fjernet. Se foto nr. 9 - 10 - 11. Alle facader fremstår fine og uden revner. Kun ved det sydlige kældervindue i vestfacaden ses en hårfin revne gående ud fra nederste højre hjørne. Revnen vurderes at være en svindrevne på det meget smalle stykke facade under vinduets sålbænk som måske ikke er armeret korrekt. Der ses ikke bevægelser i revnen siden huset er blevet malet. Se foto nr. 12. På vestfacaden ved det sydlige hjørne kunne vi også konstatere at kælderydervæggen er behandlet med et sort bitumen-/ tjære-produkt og påmonteret Platon grundmursplader. Se foto nr. 14.

Ved sydfacaden mod tilbygningen er kælderydervæggen gravet delvis fri. Kælderydervæggen er også her påmonteret Platon plader og der ses en fiberindpakket drænslange i udgravningen som fortsætter langs tilbygningen. Se foto nr. 15. Ved at åbne en gennemstrøms rensebrønd kunne vi ved at mærke ned i røret brøndens bundtilslutning, at der også indløber et drænrør fra vest gennem brønden og til den blotlagte drænledning.

Indvendigt i stueplanet

Du fortalte, at I har fået udført gips akustiklofter i køkkenalrummet, malet vægge og ellers intet har gjort i stueplanet siden indflytningen i dec. 2023.

Alle indvendige yder- og indervægge er pudsede/ spartlede vægge med filt og mat vægmaling.

Denne overfladebehandling er meget sårbar overfor revnedannelser og kan ikke skjule bagvedliggende bevægelsesrevner.

Alle væggene fremstår fine og glatte uden nogen form for revner eller tegn på forskydninger eller lignende. Flisebeklædninger fremstår ligeledes intakte uden revnedannelser. Der kan ikke ses revner i de indvendige vægge efter sætninger eller differensbevægelser. Se foto nr. 36 – 59

Kælderen

Du har – som tidligere oplyst til ejerskifteforsikringen – påbegyndt en renovering af kælderen. På nuværende tidspunkt er alt inventar, loft- og gulvbeklædning, døre, fortsatsvægge, lysninger og indvendige skillevægge fjernet og bortskaffet.

Kun de rå beton ydervægge samt de murede og pudsede længdeskillevægge står tilbage. De skillevægge der er fjernet, kan have været stabiliserende. Vi vil anbefale at du beder din ingeniør om at vurdere, om der er fare for stabiliteten i hus og kælder og skader i den forbindelse. Sådanne eventuelle skader er ikke dækket af hverken ejerskifteforsikringen eller din husforsikring. Både kælderydervægge og de tilbagestående skillevægge fremstår, som forventeligt i en klæder af den alder og byggemåde.

Vi har set rigtig mange kældre fra samme tidsperiode, dog sjældent så fine og intakte vægge som her (når man ser bort fra huller efter forsatsvæggenes fastgørelse samt hammer-og-mejsel- og borekerneprøver). Der er ikke tegn på sætningsskader og der ses kun 2-3 fine revner i overfladen. Fra hjørner af kældervinduerne Se foto nr. 21, 25 – 33.

Ydervæggene, som er jorddækket til ca. 1 meter over det nuværende kældergulv, har forskellig farve og er præget af, at der har været opsat forsatsvægge med huller efter fastgørelser og enkelte afskalninger af pudslaget. Vinduesfalsene fremstår afhuggede. Se foto nr. 21, 23, 25, 27, og 31.

Der ses en tynd revne gående fra kanten ved to vindueshuller mod vest. Revnerne er mere åbne øverst under vindueshullet og lukket ved gulvet. Største revnevidde fra 0,1 – 0,70 mm Se foto nr. 29 – 33.

Derudover ses huller af forskellig dybde og omfang efter forsøg på at hugge hul med hammer og mejsel, samt 4 stk. Ø120 mm (ca.) huller efter udtagelse af borekerner. En del af borekernerne er smuldret mere eller mindre, hvorimod hullerne fremstår med forholdsvis glatte overflader, som ved beføling fremstår uden sammenfald. Der ses rester af forsatsvægge på en del af kælderydervæggene, fx hvor eltavlen er monteret. Se foto nr. 20. Her ses rester af gipsplader der er sømmet på trælægter, samt rester af alu-kraft dampspærre og mineraluld. Ud fra denne opbygning og materialevalg, vil vi vurdere at de er monteret i 1960'erne med en for den tid almindelig metode.

De tilbageværende skillevægge er opført som 1/1 st. mur med skillerums mursten og kalkmørtel. Hvorvidt der er anvendt cement i kalkmørtelen er ikke undersøgt, Væggene er pudsede/ berappede på begge sider og kalket. Jf. de oprindelige tegninger er skillevæggene opført direkte på jorden på en tværvendt række sten.

Gulvet er brudt op 3 steder ved kælderydervæggen. Du fortalte at det er prøveopgravninger, foretaget af den entreprenør, som du har entereret med, til at skulle stå for ombygningen af kælderen, som også beskrevet i din anmeldelse til ejerskifteforsikringen. På grundlag af disse prøvegravninger standsede entreprenøren arbejdet, fordi han ikke ville tage ansvaret for at understøbe kælderydervæggen som planlagt. Vi er ikke orienteret om på hvilken måde dette arbejde er planlagt udført, eller hvorfor entreprenøren opgav opgaven.

Vurdering

Vores vurdering af kælderydervæggene er, at de fremstår ganske som forventeligt i forhold til alder og byggemåde. Kælderen som er opført i 1936, og er beregnet til fyrrum (kedelrum), vaske- rum, tørrerum og disponibelt rum med en rumhøjde på ca. 2 meter jf. byggetilladelsen. Kælderydervæggene er opført med det som man populært kalder 'murermeisterbeton'. Det er håndblandet på stedet og ofte med fyld af 'sparesten' i form af større marksten og ofte med et sparsomt indhold af cement. Det var også på den tid almindeligt at drøje betonblandingen med forhåndværende rester af mur- og tagsten, hvilket dog ikke er konstateret her. I dette tilfælde ses ved nogle af boreprøverne, at betonen ikke indeholder et nutidigt ønskeligt blandingsforhold, herunder med sparsomt indhold af cement. Det er ubestridt at man på opførelsestidspunktet var i stand til at udføre jernbetonkonstruktioner som ingeniøren anfører. Sådanne konstruktioner blev i byggeriet hovedsageligt anvendt i forbindelse med de dengang moderne funkis villaer og til bærende bjælkekonstruktioner mm.

Mindre murermeisterhuse som den aktuelle bungalow blev sædvanligvis opført med kælderydervægge og fundamenter i 'murermeisterbeton', ganske som vi her ser. Af den oprindelige ansøgning om byggetilladelse fremgår det med tydelighed at der er tale om et murermeisterbyggeri som er ansøgt af den kommende husejer... Der har ikke været tilknyttet en arkitekt eller udført ingeniørberegninger af hverken fundamenter eller andre bærende konstruktioner. Projektet er dermed opført som den pågældende murermeister havde for vane.

Du og din ingeniør mener at kælderydervæggene ikke er bæredygtige. Som ovenfor beskrevet fremstår kælderydervæggene intakte uden større revner. Alle laster fra tag, etagedæk, ydermure, snelast og vindlast samt indbo mm. bliver optaget af kælderydervæggene (og de indv. skillevægge

i kælderen). Der ses ingen sætningsrevner i kælderydervæggene, ligesom der absolut ikke kan konstateres revner i det overliggende facademurværk, hverken udvendigt eller indvendigt.

Ovennævnte beviser at kælderydervæggene og indiv. bærende skillevægge til fulde opfylder sin funktion som bærende kælderinder- og -ydervægge med husets nuværende udformning. Som beskrevet herover har du ikke påvist en eller flere skader i form af brud, lækage, deformation, 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. Kælderydervæggene har opfyldt sin funktion i 88 år uden brud eller sætninger i huset. Det har derfor sin formodning imod sig, at der er tale om nærliggende risiko for skade i form af brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der ved din overtagelse af ejendommen, nedsatte bygningens værdi (ikke økonomisk) eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ved vores afgørelse har vi lagt vægt på, at huset og kælderydervæggene er mindst 88 år gammelt og med 88 års slid og ælde. De har holdt til flere ombygninger. Bl.a. hvor en del af kælderydervæggene er blevet understøbt. De er blevet fugtsikret på udvendig side. Se foto nr. 2, 4, 14, 15. Der er udført en ny og tung betontrappe ved den nye hovedindgang, som belaster kælderydervæggen med en ikke uvæsentlig ekstra last. Alt dette uden at der kan konstateres skader i form af revnedannelser eller sætningsskader.

Selvom vi antager at betonen er svagere blandet end som man gjorde i 1936; kan vi konstatere at det ikke har medført en skade på ejendommen i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det ikke indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen ved uændret brug.

Fortsatsvægge

Det er helt op til 1980'erne almindeligt forekommende at forsøge at gøre ældre kældre mere brugbare. Bl.a. ved at isolere ydervæggene indvendigt med fortsatsvægge. Det viste sig senere at være en uhensigtsmæssig foranstaltning, fordi der opstod fugt bag fortsatsvæggene som har givet mulighed for skimmelvækst.

...



Foto nr. 18

Ydervæg mod vest
Nordlige værelse

Hårfin revne.

Enkelte steder med løst afskallet puds.

Boreprøvehul, som står fint uden sammenfald

...

Ankenævnet for Forsikring

53.

103745



Foto nr. 20

Ydervæg mod vest.
Nordlige værelse.

Forsatsvæggen har bestået af trælægter
med isolering.
Alu kraft
Sømmede gipsplader



Foto nr. 21

Ydervæg mod vest
Sydlige værelse

Hårfin revne.

Enkelte steder med løst afskallet puds.

Boreprøvehul, som står fint uden sammenfald



Foto nr. 22

Hammer-mejselprøvehul.

Der ses ikke sammenfald i og ved hullet

...

**Foto nr. 24**

Ydervæg mod øst

Boreprøve

"

Af selskabets udprint af notatet "05 – kældre, krybekældre og terrændæk" skrevet af Sikkerhedsstyrelsen fremgår bl.a.:

"Fra ca. 1890 har kældervægge også været støbt i beton - ofte af en mindre god kvalitet. Betonen har enten været støbt i forskalling til begge sider eller støbt direkte mod jord, dvs. kun med forskalling mod kældrens inderside. Støbning mod jord har - hvor jordbundsforholdene tillod det - været anvendt op til 1950'erne. Skillevægge blev muret med indlagt murpap i 3. skifte over betongulvet.

...

I nyere kældre er vægge og gulv normalt udført med beton af bedre kvalitet. Kældervæggene kan også være udført af beton- eller lecablokke. I nye kældre opført efter BR 08 eller senere vil kældervægge i enfamiliehuse normalt være udført af lecablokke for at opfylde krav til linjetab. Ellers skal der være foretaget ekstra udvendig isolering ved sokkel og hvor kældergulv møder kælderydervæg.

For kældervægge udført med murværk eller svag beton under terræn, ses ofte fugtproblemer, fordi mursten og svag beton er kapillarsugende og derfor kan suge fugt fra den omgivende jord. Disse vægtyper er heller ikke særligt vandtætte, og de er derfor følsomme for vandtryk mod kældervæggens yderside.

...

Indvendig beklædning eller efterisolering af kælderydervæggene giver risiko for, at der kommer høj relativ luftfugtighed på de oprindelige og nu skjulte overflader. Opfugtning kan ske udefra pga. fugtindtrængning/-opsugning i kældervæggen eller indefra pga. fugtig rum luft, der trænger ind i konstruktionen. Desuden medfører beklædning og/eller isolering eller blot tæt overfladebehandling, fx med oliemaling, at evt. fugtopsugning i ydervæggene bliver højere, fordi fordampning til indersiden er hindret.

...

1890-1950	Betonvægge støbt i forskalling eller mod jord. Gulv af svag beton, støbt direkte på afrettet jord eller opfyld.	Vægge støbt mod jord har ingen vandtætning udvendigt, hvilket øger risikoen for opfugtning af kældervæggen.
-----------	--	---

"

Ankenævnet for Forsikring

55.

103745

Af klagerens uddrag af bogen "Simple konstruktioner af armeret beton" skrevet i 1913 fremgår bl.a.:

"Betonen

Ved Beton forstaar man et Murværk af uregelmæssigt Stenmateriale, samlet med Mørtel. Mørtelen bestaar af el Mørtelstof og Grus eller Sand. Stenmaterialet i Beton, som skal armeres, er altid Skærver af Natursten eller Singels. Mørtelen dannes af Portland-Cement og Grus. Hver af disse enkelte Bestanddele skal nærmere omtales.

...

Portland-Cement

Undersøgelse for Styrke og Finmaling foretages paa Laboratorier. Normprøverne med langsomt størknende Cement (1 Cement, 3 Sand) skal efter 28 Døgns Forløb vise en Trykstyrke af mindst 200 kg/cm² og en Trækstyrke af mindst 10 kg/cm².

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"14 Hvad er dækningen betinget af?

A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

...

15 Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

C 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 værd 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."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den 29/12 2023 et enfamilieshus fra 1936. Den 24/9 2024 anmeldte klagerne til selskabet, at det i forbindelse med klagerens planlagte byggearbejde i kælderen kunne konstateres, at kælderydervæggene var udført med "ualmindeligt porøs beton med så ringe bæreevne, at de udgør en konstruktionsmæssig svaghed". Klagerne ønsker, at selskabet anerkender, at skaderne på kælderydervæggene er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, at sel-

skabet betaler udgifterne til udbedring af skaderne, at selskabet refunderer klagernes udgifter til bistand på i alt 134.409,28 kr., samt at der bliver udtalt kritik af selskabets sagsbehandling og manglende klagevejledning. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerne har anført, at skaderne på kælderydervæggene er af en sådan karakter, at forholdene ikke kan udbedres uden en komplet nedbrydning og genopbygning af kælderydervæggene. Klagerne har anført, at skaderne ikke kunne konstateres ved ejerskiftet, idet væggene var skjult bag forsatsvægge, der blev opsat af sælgeren i 2021, og at det først var ved fjernelsen af disse, at den reelle tilstand blev synlig. Klagerne har anført, at kælderydervæggene ikke var en del af det planlagte byggearbejde i kælderen, som klagerne påbegyndte i september 2024. Klagerne har anført, at væggene er ekstremt porøse, uden bæreevne og udgør en konstruktionsmæssig svaghed, hvilket også er understøttet af revner, at væggene smuldrer ved berøring samt har manglende trykstyrke. Klagerne har anført, at betonens kvalitet afviger meget fra, hvad der var tidstypisk for byggeperioden, og at teknisk dokumentation fra et ingeniørfirma og Teknologisk Institut viser, at betonen har trykstyrer på 2,6 MPa og 4,2 MPa. Teknologisk Institut har udtalt, at kældervægges styrke i dag skal ligge på mindst 30 MPa, mens det fremgår af lærebogen "Simple Konstruktioner af Armeret Beton" skrevet i 1913, at den ønskede trykstyrke dengang var ca. 20 MPa. Klagerne har anført, at "Porøsiteten i betonen forstærker risikoen for et sammenbrud, fordi materialet mangler den nødvendige trykstyrke til at optage belastningen. Over tid kan jordtrykket presse de svækkede vægge indad, da den indvendige side af væggene ikke har tilstrækkelig styrke til at yde modstand. Dermed øges risikoen for en progressiv nedbrydning af væggene". Klagerne har anført, at der i nogle skandaleramte byggerier er målt betonsstyrker omkring 5 MPa, hvilket alligevel er højere end nærværende sags ydervægges styrke. Klagerne har anført, at de forsatsvægge der er opført i 2021, har ændret bygningens naturlige fugtbalance, skabt salpeterrudtræk samt skimmelsvamp, hvilket også har forværret forholdene. Klagerne har anført, at der aldrig har været nogen understøbning eller strukturel forbedring af kælderydervæggene med undtagelse af området op til kældertrappen. Klagerne har anført, at selskabet alene har foretaget besigtigelser af egne taksatorer, og at dette rejser et spørgsmål

om objektivitet, herunder særligt idet klagerne har fremlagt "uafhængig dokumentation for konstruktionssvaghed, som taksator ikke har imødegået teknisk". Klagerne har anført, at det er kritisabelt, at selskabet ikke har givet klagevejledninger, samt anfører klagerne, at alle udgifter har været nødvendige for at varetage sine interesser, eftersom selskabets taksatorer har fastholdt den forkerte vurdering.

Selskabet har anført, at betonen i kælderydervæggene er tilstrækkelig stærk til at opretholde væggenes funktion og stabilitet, idet blandt andet huller efter boreprøver fremstår fint med glatte overflader og uden sammenfald. Selskabet har anført, at kælderen er besigtiget af i alt tre taksatorer, og at disse uafhængigt af hinanden ikke har konstateret forhold, der indikerer stabilitetsproblemer. Selskabet har anført, at der hverken udvendigt på facaderne eller indvendigt kan konstateres indikationer på sætninger eller differensbevægelser, samt ej heller kan konstateres alvorlige revnedannelser. Selskabet har anført, at kældervæggene fremstår som forventeligt for kældervægge af samme alder, og at der naturligt ses huller efter forsatsvæggenes fastgørelse samt efter borekerneprøver og afskalninger, som relaterer sig til klagernes egne arbejder. Selskabet har anført, at vurderingen af kældervæggenes stand skal ske ud fra, hvordan kældervægge blev udført i 1936, hvor beton var af ringere kvalitet end i dag, hvilket også fremgår af både faglige kilder og ejendommens tilstandsrapport. Selskabet har anført, at det forhold, at betonen ikke lever op til nutidige standarder eller anbefalinger, ikke i sig selv udgør en skade. Selskabet har anført, at kældervæggene har stået siden 1936 uden skader som følge af svigtende stabilitet, og at der derfor ikke kan statueres nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Selskabet har anført, at forsatsvægge kan være uhensigtsmæssige i en kælder grundet fugt, men at det ikke er dokumenteret, at forsatsvæggene skulle have haft den effekt, at der har kunne ophobe sig så meget fugt i kældervæggene, at dette har medført et stabilitetssvigt. Selskabet har anført, at problemerne alene er forekommet på baggrund af klagernes ønsker om at udføre ændringer i kælderen i form af øget loftshøjde, og det faktum, at det muligvis vil blive udfordrende, udgør ikke en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at klageres udgifter til bistand på over 130.000 kr. ikke anses for værende rimelig, ligesom selskabet

ikke mener, at forløbet for så vidt angår klagevejledning bør tillægges betydning ved vurdering af sagen.

Det fremgår af tilstandsrapport af 14/11 2023, at "Hustypebeskrivelse... Hvis der er kælder under funkisvillaen, er gulve og vægge oftest støbt i en beton af mindre god kvalitet, og kælderen er normalt ikke sikret mod grundfugt fra jorden... Opmærksomhedspunkter... Betonsokler har ofte nogle områder, hvor pudsen skaller af eller der er nogle mindre revner. De fleste revner opstår oftest straks efter huset er bygget og er normalt nogle svindrevner i betonen... Kældre opført frem til cirka 1980 er normalt uisolerede. Hvis der efterfølgende er isoleret indvendigt med en forsatsvæg, er det vigtigt, at den oprindelige udvendige kældervæg er fuldstændig tør. da der ellers kan danne sig fugt mellem den 'nye' isolerede væg og den gamle kælderydervæg. Hvis der er fugtigt bag forsatsvæggen kan der komme skimmel i konstruktionerne... På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte), og pudsen kan være lidt løs. Det sker når grundfugt trænger ind i kælderydervæggen eller op i gulvet og skillevægge... Sælgeroplysninger... Facade mod syd og mod øst (op til kælder tappe) er understøttet ifm om- og tilbygning, foretaget i 2021, del af totalentreprise".

Det fremgår af klagernes ingeniørs notat af 11/9 2024, at "Det vurderes at kælderydervæggene ikke har tilstrækkelig bæreevne. Dette på grund af at væggene fremstår så porøse, som de er. Forholdet skal udbedres for at skaden ikke udvikler sig over tid. Det anbefales at der opføres nye kælderydervægge hvor de eksisterende vægge ikke har tilstrækkelig bæreevne. Årsagen til at betonen fremstår fugtig på indvendig side og inde i selve betonen(væggen) skyldes at den ikke er vandtæt. Vand og fugt kan trænge igennem de porøse kælderydervægge".

Det fremgår af klagernes ingeniørs notat af 27/9 2024, at "Det kunne konstateres, at der er revner i kælderydervæggene på grund af jordtrykket udefra hvilket vurderes at kan høres til at betonen i kælderydervæggene er konstateret at være porøs og med manglende bæreevne".

Det fremgår af selskabets skaderapport af 17/10 2024, at selskabets taksator "har vurderet og lagt vægt på at kælderen er oprindelig og fra 1936 og har altså fungeret i 88 år. Betonens kvalitet anses at være normal for datidens materialer, der kunne være af afvigende kvalitet, men væggene har fungeret i hele denne lange periode. I forbindelse med renoveringen, har I fjernet nogle forsatsvægge, der var på flere af ydervæggene og her ses nu nogle mindre revner under vindueshullerne i siderne. Der ses ingen forskydninger i væggenes flade over revnerne og revnerne må anses som, at have været til stede gennem en del år uden skader/ problemer. Vi har derfor vurderet at kælderydervæggene ikke er at betragte som værende forskellig eller dårligere end andre kælderydervægge fra 1936. Vi dækker derfor ikke forholdet... Kælderen har været benytte som både bad/toilet og opholdsrum. Denne brug kan give en del alm. rumfugt og hvis der ikke luftet meget grundigt ud, vil denne fugt sætte sig på de kolde flader, der er være ydervæggene. Der har været opsat forsatsvægge af organisk materiel for at varmeisolere og mindske kondens, men det er almindelig kendt at denne løsning ikke er holdbar i længden. Samtidigt er der tale om en støbt betonydervæg, der sandsynligvis ikke er specielt fugtisolert på den udvendige side. Dette er også normalt for konstruktioner fra denne tid".

Det fremgår af klagerens ingeniørs notat af 24/10 2024, at "Der er tidligere redegjort for at betonen virker porøs i de forrige notater. Som bilag til notatet her er vedhæftet en bog ved titlen 'Simple konstruktioner af armeret beton' fra 1913. I denne bog angives blandt andet blandingsforhold samt styrkekrav for betonen også uden armering hvilket fortæller at der ved opførelsen af dette byggeri har været regler og krav for støbning af beton. Til sammenligning indeholder en moderat miljøpåvirket beton af dags dato ca. 300 kg/m³ cement pr. 1 m³ beton som kan anvendes ved støbning af en kælder. I vedlagte bilag/bog fra 1913 indgår de samme mængder cement for udvalgte betonblandinger for 1 m³ beton... Det vurderes ikke at den porøse beton stemmer overens med betonkarakteristika jf. ovennævnte bilag fra 1913. Betonen vurderes derfor mere porøs end hvad man kunne forvente som værende tidstypisk fra opførelsestidspunktet for bygningen".

Det fremgår af klagernes ingeniørs notat af 27/11 2024, at "Der blev foretaget to destruktive indgreb i kælderydervæggene... Med ovenstående udførte hultagning fremstår betonen porøs. Det vurderes ikke, at det skal være muligt at kunne banke så stort et hul i en beton af bare rimelig styrke på så kort tid med klaphammer og mejsel. Ej heller skal en beton med bare en rimelig styrke smuldrer på denne vis. Det vurderes derfor ikke forsvarligt at foretage udvendig efterisolering og etablering af omfangsdræn ved kælder da der er for risiko for omfattende skade på eksisterende bygning ved udførelse af disse arbejder".

Det fremgår af klagernes ingeniørs notat af 3/2 2025, at "Undertegnede har med udgangspunkt i ovennævnte notater vurderet at kældervægge og sokkel skal nedbrydes og genopbygges på ny. Kort opsummering af notaterne som følger. Eksisterende oppudsede kældervægge og sokkel skal nedbrydes og nye genopbygges på grund af manglende bæreevne af kældervægge. I den forbindelse skal eksisterende terrændæk opbrydes, eksisterende loft i kælder demonteres samt eksisterende installationer i kælder demonteres for at kunne udføre nye sokler og kældervægge...

Det er siden også vurderet at væggen ind mod eksisterende badeværelse skal nedbrydes og genopbygges på ny".

Det fremgår af klagernes ingeniørs notat af 9/2 2025, at "Undertegnede besigtigede kælderen den 03.02.2025 fordi der skulle udtages borekerner i betonvæggene. Bygherre havde bestilt en entreprenør til at udtage borekerner i kældervæggene hvilket undertegnede og bygherre skulle observere... Der blev foretaget 5 destruktive indgreb(boringer) i kælderydervæggene... Generelt fremstår prøverne som meget porøse og ikke som intakt beton. Der kunne ses meget løst sand og sten ved boringerne. Intakt beton ville være en helt fast borekerne med en længde fuldstændigt svarende til borelængden. Det vurderes ud fra de udtagne prøver at betonen og dermed de pudsede kældervægge fremstår uden trykstyrke og uden bæreevne hvorfor det vurderes særdeles vigtigt at kældervægge nedbrydes og genopbygges på ny. Dette for at undgå svigt i konstruktionen med risiko for personskaade til følge".

Det fremgår af selskabets skaderapport af 2/4 2025, at "Vores vurdering af kælderydervæggene er, at de fremstår ganske som forventeligt i forhold til alder og byggemåde. Kælderen som er opført i 1936, og er beregnet til fyrrum (kedelrum), vaskerum, tørrerum og disponibelt rum med en rumhøjde på ca. 2 meter jf. byggetilladelsen. Kælderydervæggene er opført med det som man populært kalder 'murermeisterbeton'. Det er håndblandet på stedet og ofte med fyld af 'sparesten' i form af større marksten og ofte med et sparsomt indhold af cement. Det var også på den tid almindeligt at drøje betonblandingen med forhåndenværende rester af mur- og tagsten, hvilket dog ikke er konstateret her. I dette tilfælde ses ved nogle af boreprøverne, at betonen ikke indeholder et nutidigt ønskeligt blandingsforhold, herunder med sparsomt indhold af cement. Det er ubestridt at man på opførelsestidspunktet var i stand til at udføre jernbetonkonstruktioner som ingeniøren anfører. Sådanne konstruktioner blev i byggeriet hovedsageligt anvendt i forbindelse med de dengang moderne funkis villaer og til bærende bjælkekonstruktioner mm. Mindre murermeisterhuse som den aktuelle bungalow blev sædvanligvis opført med kælder-ydervægge og fundamenter i 'murermeisterbeton', ganske som vi her ser. Af den oprindelige ansøgning om byggetilladelse fremgår det med tydelighed at der er tale om et murermeisterbyggeri som er ansøgt af den kommende husejer... Der har ikke været tilknyttet en arkitekt eller udført ingeniørberegninger af hverken fundamenter eller andre bærende konstruktioner. Projektet er dermed opført som den pågældende murermeister havde for vane. Du og din ingeniør mener at kælderydervæggene ikke er bæredygtige. Som ovenfor beskrevet fremstår kælderydervæggene intakte uden større revner. Alle laster fra tag, etagedæk, ydermure, snelast og vindlast samt indbo mm. bliver optaget af kælderydervæggene (og de indv. skillevægge i kælderen). Der ses ingen sætningsrevner i kælderydervæggene, ligesom der absolut ikke kan konstateres revner i det overliggende facademurværk, hverken udvendigt eller indvendigt... Selvom vi antager at betonen er svagere blandet end som man gjorde i 1936; kan vi konstatere at det ikke har medført en skade på ejendommen i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det ikke indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen ved uændret brug".

Det fremgår af selskabets udprint af notatet "05 – kældre, krybekældre og terrændæk" skrevet af Sikkerhedsstyrelsen, at "Fra ca. 1890 har kældervægge også været støbt i beton - ofte af en mindre god kvalitet. Betonen har enten været støbt i forskalling til begge sider eller støbt direkte mod jord, dvs. kun med forskalling mod kælderens inderside... For kældervægge udført med murværk eller svag beton under terræn, ses ofte fugtproblemer, fordi mursten og svag beton er kapillarsugende og derfor kan suge fugt fra den omgivende jord".

Det fremgår af selskabets udprint af artikel fra byggesagkyndiges hjemmeside, at "Fugtige vægge i kælderen er lige så sikkert som amen i kirken. Og man kan sige, at jo ældre huset og kælderen er, desto mere fugt er der, og problemer er som oftest større".

Det fremgår af selskabets udprint af artikel af Bolius, at "Problemet er størst i ældre kældre (fra før 1950). I sådanne kældre er kældervæggen ofte muret op af mursten, som kan suge meget fugt til sig. Kældervæggene kan også være støbt af beton i dårlig kvalitet, som også kan være opfugtet og dermed problematisk".

Det fremgår af klagernes uddrag af bogen "Simple konstruktioner af armeret beton" skrevet i 1913, at "Ved Beton forstaar man et Murværk af uregelmæssigt Stenmateriale, samlet med Mørtel. Mørtelen bestaar af el Mørtelstof og Grus eller Sand. Stenmaterialet i Beton, som skal armeres, er altid Skærver af Natursten eller Singels. Mørtelen dannes af Portland-Cement og Grus... Portland-Cement. Undersøgelse for Styrke og Finmaling foretages paa Laboratorier. Normprøverne med langsomt størknende Cement (1 Cement, 3 Sand) skal efter 28 Døgns Forløb vise en Trykstyrke af mindst 200 kg/cm² og en Trækstyrke af mindst 10 kg/cm²".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 15 C, at 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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værd eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af

Ankenævnet *for* Forsikring

63.

103745

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".

Kælderydervægge

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen eller vedligeholdelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at kælderydervæggens tilstand på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning, ligesom nævnet ikke finder anledning til at udtale kritik af selskabets sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset er opført i 1936, at der ikke er oplysninger i sagen, der understøtter, at væggene ikke har fungeret og været stabile i hele perioden, at der ikke er konstateret skader af betydning, og at problematikken omkring kældervæggens betonkvalitet først opstod i forbindelse med, at klagerne ville renovere kælderen. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at klagernes ingeniør har anført, at "forholdet skal udbedres for at skaden ikke udvikler sig over tid", hvilket efter nævnets vurdering ikke understøtter, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at "Der ses ingen sætningsrevner i kælderydervæggene, ligesom der absolut ikke kan konstateres revner i det overliggende facademurværk, hverken udvendigt eller indvendigt... Selvom vi antager at betonen er svagere blandet end som man gjorde i 1936; kan vi konstatere at det ikke har medført en skade på ejendommen i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det ikke indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen ved uændret brug".

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er dokumenteret skader i kælderydervæggene som følge af de opsatte forsatsvægge, og at selskabets taksator har anført, at "Der har været opsat forsatsvægge af organisk materiel for at varmeisolere og mindske kondens, men det er almindelig kendt at denne løsning ikke er holdbar i længden".

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til bygge- og forsikringsteknisk bistand.

Klagevejledning

For så vidt angår klagerens bemærkninger om selskabets manglende klagevejledning bemærker nævnet, at det fremgår af § 4 i forbrugerklageloven, at selskabet "skal give forbrugerne information om det alternative tvistløsningsorgan, jf. stk. 3, hvortil forbrugeren kan indbringe en tvist mellem den erhvervsdrivende og forbrugeren". Af lovens § 16, stk. 2, nr. 1, fremgår det, at et "godkendt privat tvistløsningsorgan kan afvise at behandle en klage, hvis forbrugeren ikke forudgående har reklameret over for den erhvervsdrivende". Det fremgår af § 5 i bekendtgørelse nr. 1219 af 20/11 2019 om den klageansvarlige og finansielle virksomheders håndtering af klager, at selskabet "skal oplyse, hvem der er virksomhedens klageansvarlige, og hvor og hvordan man kan rette henvendelse til den klageansvarlige".

Nævnet har i sag 94783 tidligere udtalt, at "selskabet først har en egentlig pligt til at orientere om klageadgangen til Ankenævnet for Forsikring, når klageren har rettet henvendelse til selskabet og har meddelt, at klageren er utilfreds med selskabets afgørelse, og når selskabet svarer på denne henvendelse".

Det fremgår af selskabets afgørelse af 17/10 2024, at klagerne kan rette spørgsmål til taksatoren. Der fremgår ikke særskilte oplysninger om klagemuligheder. I selskabets fastholdelsesbrev af 21/11 2024 gives der udførlig klagevejledning. Nævnet finder på den anførte baggrund ikke anledning til at kritisere, at selskabet i afgørelsen af 17/10 2020 ikke har oplyst om muligheden for at klage til Ankenævnet for Forsikring.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

66.

103745

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

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

Peter Thønnings