

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. marts 2026 blev i sag nr. 103796:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Privatsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 17/6 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg foretager en anmeldelse 8/2-2025 af vandgennemtrængning af kældervægge for mit hus købt 1/2-2019.

Privatsikring svarer mig overhovedet ikke og efter flere ugers ventetid ringer jeg til dem den 19/3-2025, hvor jeg får afslag på dækning, da kvinden i telefonen siger at de aldrig har modtaget min anmeldelse (kvittering for anmeldelse er vedhæftet) og at de ikke vil dække skaden da [andet selskab] har overtaget alle mine forsikringer (hus, indbo, fritid og ejerskifteforsikring).

Kontakter [andet selskab] som afviser dækning af skade da skaden er opstået før de overtog forsikringerne.

Klager over afvisning herefter både til Privatsikring og [andet selskab] og modtager fra Privatsikring en forklaring på at de ikke dækker kældervægge, da det er et hus fra midten af 1950'erne.

Denne afgørelse finder jeg ikke rimelig da kældervæggene ikke er omtalt som dårlige i tilstandsrapporten og der er heller ikke nogle forbehold eller klausuler i ejerskifteforsikringen fra Privatsikring.

Grunden til at der gik et år fra jeg observeret vandgennemtrængning første gang og til der blev foretaget en anmeldelse af skaden er, at ... og jeg fik fræset fugerne ud og genfugtet dem igen da vi havde en mistanke på at det måske var der problemet var.

Ankenævnet *for* Forsikring

2.

103796

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de anerkender, at de bør dække skaden, da der ikke er nogle forbehold af kældervægge i Tilstandsrapporten og der ej heller er forbehold af kældervægge i Ejerskifteforsikringen."

Selskabet har den 3/10 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi anerkender modtagelsen af ankenævnsklagen i ovennævnte sag.

Der klages over, at Privatsikring har afvist at dække en anmeldt vandskade.

Sagsforløb

Klageren har tegnet ejerskifteforsikring for ejendommen beliggende ..., i selskabet. Gældende forsikringsbetingelser vedlægges som bilag A.

Den forsikrede ejendom er en villa i to plan med kælder opført i 1954. Forsikringen er tegnet pr. 1/2 2019 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/10 2018 (bilag B).

Klageren anmelder den 3. juni 2025, at der trænger vand gennem kældervæggene.

Vi afviser dækning telefonisk. Denne afvisning bliver efterfølgende fulgt op med en skriftlig afvisning den 4. juni 2025. Vores afslag er vedlagt af klageren.

Klageren har nu indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Vi har efter modtagelse af ankenævnsklagen anmodet sekretariatet om en udsættelse af sagen med henblik på en besigtigelse af forholdene, idet en sådan ikke tidligere er blevet foretaget. Vores taksator besigtigede efter aftale med klageren ejendommen den 17. september 2025. Vores taksator skriver på baggrund af besigtigelsen følgende:

'Der ses ikke forhold, som gør ovenstående skadebegreb er opfyldt, derfor kan ejerskifteforsikringen ikke hjælpe. Der er tale om en kælder i et hus fra 1950'erne hvor grundfugten presser sig gennem ydervægge og enkelte gange gulvet, når der er tryk på regnvandet. Der ses udposninger (bobler) sorte og lyserøde aftegninger som er tegn på skimmelvækst.

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 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. Betonafstøbninger blev dengang ikke udført under samme skrappe krav som moderne støbninger bliver, og derfor vil der ofte findes større områder i væggene, hvor der ligger såkaldte 'stenreder' – altså områder hvor de iblandede sten har samlet sig i en klump. Sådanne steder er mere modtagelige, tilbøjelige til fugttransport.

Der findes løsninger til at stoppe denne fugt, men der er tale om meget store og omkostningstunge tiltag.

Kondensdannelse på kældervægge er ligesom opstigende grundfugt helt naturligt, og kan være svært at få bugt med. Det er dog ofte kondensproblematikken der giver de fleste problemer med skimmelsvampe. Kolde vægge, (og gulve) gør fugten i luften vil fortætte på væggenes overflade, hvilket giver fugt/vand, som giver grobund for skimmelvækst. Om vinteren er det typisk over terræn, ud mod den kolde vinterluft. Og om sommeren er det oftest under terræn, hvor man oplever sommerkondensen.

Om sommeren er der meget fugt i den varme udendørs luft, og når denne varme fugtige luft kommer ned i en sval kælder, stiger den relative luftfugtighed, og dermed dugpunktet. Generelt handler det om at holde en god og relativ høj temperatur nede i kælderen, (også om sommeren), kombineret med en god, effektiv og kontinuerlig ventilation. Fælles for al fugt, uagtet om den kommer snigende eller vælter ind, så er det fugten der giver grobunden for skimmelvækst. Af samme årsag handler det om at begrænse fugtmængden nede i kælderen.

Der findes mange løsninger, og endnu flere husråd til at holde sig en god sund kælder. Nogle af de vigtigste handler om varme og udluftning eller decideret ventilation. Videre er det vigtigt, at man ikke får indkapslet fugten i vægge og gulve, enten ved at bruge ikke-ånd-bare materialer til overfladerne, eller ved at stille en masse ting op ad de fugtige vægge (eller gulve). Det er ligeledes ikke fremmende for fugtforholdet i kælderen at fylde den op med terrarier. Der ses her på adressen mange terrarier, der er tale om min. 30-40 stk.'.

Klagerens hus er opført i 1954. Huse og kældre opført før 1970 er oftest lavet uden fugtsikring mod vandindtrængen og opstigende grundfugt, og selv hvis der er lavet en form for fugtsikring, vil denne på grund af alder typisk være nedbrudt i større eller mindre grad. Det er derfor heller ikke unormalt, at der i perioder kan trænge vand gennem kældervæggene.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er almindelige og tilsvarende for huse af samme alder og stand.

På baggrund af det ovenfor anførte fastholder vi, at klageren ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor skaden ikke er dækket af forsikringen."

Klageren har i mail af 28/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Undertegnede vil ikke accepterer afvisning af klage eller mangel på denne.

Da jeg anmeldte skaden til Privatsikring via deres webside hørte jeg intet i 2 måneder, hvorfor jeg derfor tager telefonisk kontakt til Privatsikring som fortæller mig, at de ikke længere har disse forsikringer og at de er overgået til [andet selskab].

Jeg sender en skadesanmeldelse til [andet selskab] som afviser skaden, da skaden er sket mens jeg var kunde hos Privatsikring.

Ankenævnet for Forsikring

5.

103796

Kontakter herefter Privatsikring og beder om et skriftligt svar på deres afvisning på dækning af skaden.

Beder i denne forbindelse om, at Privatsikring svarer på fremsendte mail, da jeg ikke ønsker endnu en gang at blive holdt hen i 2 måneder og skulle foretage endnu en telefonisk kontakt før man kunne få et svar.

Samtidig skal det rettes, at det ikke er fugt i kælderen som skrevet af Privatsikring, men at det er en vandgennemtrængning af kældervægge der opstår ved kraftig nedbør så der tydeligt kan ses vanddråber der løber ned af væggene og fugtige områder fremtræder mange steder på kældervæggene.

Det er ikke unormalt at der kan tørres 10-15 liter regnvand op ved kraftigt nedbør.

Billeder og video af dette er videregivet.

Besigtigelse af kælderen er foretaget 17/9-2025 klokken 10:00.

At Privatsikring har holdt mig hen i det uvide og gjort mig til kastebold til andet selskab gør at jeg ikke havde den store tiltro til, at der ville ske videre i denne sag og derfor rettede henvendelse til Ankenævnet for forsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 2/4 2019 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 8/2 2025 fremgår bl.a.:

"Hvilken dato er skaden sket? 02/02-2024

Oplysninger om skaden/sygdommen

Hvilken skade er der sket? Utætheder

I hvilken bygning er fejlen eller manglen? Beboelse

Beskriv hvad fejlen eller manglen består i: Vandgennemtrængning gennem kældervægge. Problemet består på trods af, at der er blevet udfræset og genmuret fuger."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"5 Hvad dækker forsikringen?

5.1 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 værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1954 – med en forsikring, der trådte i kraft den 1/2 2019. Klageren anmeldte den 8/2 2025 vandgennemtrængning gennem kældervæggene. Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at kældervæggene ikke er omtalt som dårlige i tilstandsrapporten, og der heller ikke er nogle forbehold eller klausuler i ejerskifteforsikringen fra Privatsikring. Klageren har oplyst, at grunden til, at der gik et år fra han observerede vandgennemtrængning første gang og til han anmeldte skaden, er, at han først fik fræset fugerne ud og genfuget dem, da der var mistanke om, at det måske var der, problemet var. Klageren har oplyst, at da han anmeldte skaden til Privatsikring via deres hjemmeside, hørte han intet fra selskabet i to måneder, hvorefter selskabet telefonisk oplyste, at de ikke længere har disse forsikringer, og at de er overgået til [andet selskab]. Klageren har oplyst, at han derefter sendte en skadesanmeldelse til [andet selskab], der afviste skaden, da skaden var sket, mens han var kunde hos Privatsikring. Klageren har oplyst, at han herefter kontaktede Privatsikring og bad om et skriftligt svar på deres afvisning på dækning af skaden. Klageren har påpeget, at det ikke er fugt i kælderen, som Privatsikring skriver, men at det er vandgennemtrængning af kældervægge, der opstår ved kraftig nedbør, så der tydeligt ses vanddråber, der løber ned ad væggene og fugtige områder fremtræder mange steder på kældervæggene. Klageren har anført, at det ikke er unormalt, at der kan tørres 10-15 liter regnvand op ved kraftigt nedbør.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at klagerens hus er opført i 1954, og at huse og kældre opført før 1970 oftest er lavet uden fugtsikring mod vandindtrængen og opstigende grundfugt – og selv hvis der er lavet en form for fugtsikring, så vil denne på grund af alder typisk være nedbrudt i større eller mindre grad. Det er derfor heller ikke unormalt, at der periodisk kan trænge vand gennem kældervæggene.

Ankenævnet for Forsikring

7.

103796

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/2 2019 og anmeldte den 8/2 2025, at der var konstateret vandindtrængning gennem kældervæggene den 2/2 2024.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er fra 1954, og at kældre fra denne periode ikke er sikret imod grundfugt og øvrig fugtindtrængning, og at det efter nævnets vurdering ikke er godtgjort, at der er tale om et omfang, der på overtagelsestidspunktet nedsatte værdien eller brugbarheden af ejendommen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5.1.

Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotografier, der efter nævnets vurdering ikke i sig selv godtgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103796

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck