Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. september 2026 blev i sag nr. 105081:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har en 5-årig ejerskifteforsikringen med udvidet dækning. I klageskema af 7/1 2026 samt vedlagt bilag har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Det starter 08-04-2024 hvor vi skulle hente noget i kælderen som står med blank vand.
Dette bliver meldt til forsikringsselskabet, nedenfor her er et lille udpluk af hvad der er blevet krævet af os for at bevise at skaden skal dækkes, og hvad vi har fået af svar som, vi har eftervist med flere med flere undersøgelser, som stadig er blevet afvist:

Vi får først af vide vi skal bevise der er en skade i betongulvet, hvilket vi er forstående over for, men da vi så viser revnen antages det fra forsikringens side at den er overfladisk. Derefter laver vi en boreprøve for endnu engang at bevise skade i betongulvet, og her ses tydeligt at der er revne igennem betongulvet og at der har været trukket noget op igennem. Igen her afvises det at det kan dækkes.

Vi har haft fagfolk på ind over som ikke mener at det er forventeligt at der skal komme revner i betongulv fra 1978 særligt når kælderen har den størrelse som den har.

Den artikel som er vedlagt stemmer ikke overens men den problematik som vi står i, da vi ikke er blevet gjort opmærksom i tilstandsrapporten at der er mulighed for vandindtrængen eller tidligere har været vand i kælderen. Derfor mener vi ikke at den kan bruges som argument i vores situation.

De billeder vi har vedlagt med vores boreprøve, er der ikke kommet en specifik respons på og vi mener jo at det er meget tydeligt at der er skade i betongulvet som ikke kun er overfladisk, men går hele vejen igennem.

Til sidst i dag, står vi med en kælder som ikke kan bruges da den stadig står uden fliser på gulvet, tapet der skaller af på væggene og en følelse af at vores ejerskifteforsikring har kørt rundt med os, i håb om at vi vil give op, men nu er dette sidste håb for at vi kan få dækket de skader vi har haft.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg håber at opnå, hvad jeg føler er retfærdighed. da vi i god tro køber en udvidet ejerskifteforsikring, som netop skulle være til at give ekstra sikkerhed og ro i maven, hvis der nu skulle ske noget efter vores huskøb.

Derimod bliver vi efter skadens indtræffes, bedt om at bevise hvordan vandet er kommet ind, og at det er en skjult skade, som vi syntes vi gør til fulde, men står stadig bare tilbage med en afvist sag i hånden.

Så vi håber at selskabet kommer til at dække de skader der er sket på hus og indbo.
Samt betaler for det arbejde vi har udført i kælderen for at påvise de skjulte skader.
Samt få kælder til at fremstå i samme stand som før vandskaden.
Lave udbedringer på kælderen så skaden ikke sker igen.
…

1. Sagens kerne
Vi klager over Alm. Brands afvisning af dækning under vores ejerskifteforsikring (med udvidet vanddækning) vedrørende vandindtrængen i kælderen på vores ejendom.

2. Faktisk forløb
- **Februar 2024:** Vi overtager ejendommen. Tilstandsrapportens pkt. 8.2 angiver 'nej' til tidligere vandindtrængen.
- **Efter indflytning:** Vi oplever ca. **15 cm stående vand i kælderen**, dokumenteret med fotos/video.
- **Tidligere hændelse:** Nabo … har personligt kendskab til, at der tidligere har været ca. **5 cm vand i kælderen** under en køkkenrenovering, hvor strømmen til grundvandspumpen var afbrudt. Denne hændelse er også bekræftet af sælger i samtale.
- **Maj 2025:** Vi fremlægger denne oplysning for Alm. Brand.
- **Juni 2025:** Alm. Brand fastholder afslag med henvisning til, at fugt/vandindtrængen er almindeligt forekommende i ældre kældre.

3. Klagepunkter
A. Fejlagtig vurdering af skadebegrebet
- Ejerskifteforsikringen dækker skjulte fejl, der var til stede ved overtagelsen, og som ikke fremgår af tilstandsrapporten.
- Den tidligere hændelse med ca. 5 cm vand viser, at kælderen ikke er tæt uden aktiv pumpeløsning.
- Den nye skade med 15 cm vand dokumenterer, at problemet er reelt og tilbagevendende.
- Alm. Brand har fejlagtigt sidestillet en konkret vandindtrængen med generel fugtrisiko.

B. Mangelfuld sagsbehandling
- Alm. Brand har ikke inddraget eller vurderet den nye oplysning om tidligere vandindtrængen korrekt.

- De har henvist til generelle forhold ved ældre kældre uden at forholde sig til den dokumenterede hændelse.
- Dette har vildledt os i processen og givet indtryk af, at skaden ikke kunne være dækningsberettiget, selvom den opfylder kriterierne for skjult fejl.

4. Dokumentation (bilag)
1. Tilstandsrapport (pkt. 8.2 markeret 'nej' til tidligere vandindtrængen).
2. Fotos/video af 15 cm vand i kælderen.
3. Korrespondance med Alm. Brand, inkl. afslag.
4. Notat om samtale med sælger, hvor tidligere hændelse bekræftes.
5. Vidneerklæring fra nabo …
6. Overslag fra håndværker på udbedring (ca. 60.000 kr.).

5. Påstand
Vi anmoder Ankenævnet for Forsikring om at ændre Alm. Brands afgørelse og anerkende, at skaden er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen med udvidet vanddækning, idet der er tale om en skjult fejl, som var til stede før overtagelsen, og som sælger undlod at oplyse om. Vi anmoder desuden om, at nævnet vurderer, om Alm. Brands sagsbehandling har været i overensstemmelse med god forsikringsskik."

Selskabet har den 6/3 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring har afvist dækning for klagers anmeldelse vedrørende vandindtrængen i kælderen.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til dækning på ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold.

Sagens forløb
Klageren er omfattet af en ejerskifteforsikring gældende fra 1. februar 2024.

Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som **bilag A.**

Selskabet modtog skriftlig anmeldelse fra klager den 18. april 2024 om, at der var konstateret indtrængende vand i kælderen, hvor flere af deres indbogenstande havde taget skade.

Skadesanmeldelse er fremlagt som **bilag B** og fotos er fremlagt som **bilag C.**

Selskabet skrev herefter følgende til klager:
'Hej [klageren],
Skade på indbo skal du melde til din indboforsikring.
Hvis du har 'udvidet vand' på din husforsikring vil de som udgangspunkt også kunne hjælpe med vandskaden.

I tilstandsrapporten er beskrevet fugtige vægge og afskallet puds, og umiddelbart vurderes vand i en ældre kælder ikke at afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme i samme stand og alder.

Jeg kan se at der oplyst i sælgeroplysningerne at der er omfangsdræn og grundvandspumpe.

Er det undersøgt om grundvandspumpen er slået til og fungerende, samt om drænet er monteret korrekt, renset mv.?

Det virker usandsynligt at en konstruktionsfejl først giver vand i kælderen efter 45 år, så derfor vil jeg bede jer dokumentere en eventuel konstruktionsfejl eller en anden årsag til vandindtrængen.

Indtil der er påvist et dækningsberettiget forhold, påligger det jer som forsikringstagere at dokumentere en skadeårsag der kan omfattes af forsikringen. Undersøgelse er ikke en del af ejerskifteforsikringen.
Rimelige og nødvendige udgifter til påvisning af et dækningsberettiget forhold omfattes af forsikringen.'

Hertil besvarede klager følgende:

'Hej …
Se nedestående svar [med fed skrift].

Skade på indbo skal du melde til din indboforsikring.
Hvis du har 'udvidet vand' på din husforsikring vil de som udgangspunkt også kunne hjælpe med vandskaden.
Skade på indbo dækkes ikke af egen indbo forsikring, selvom der er udvidet vand tegnet med.
vi fasterholder at det skal dækkes af ejerskifteforsikring, da der er tale om en skjult fejl.

I tilstandsrapporten er beskrevet fugtige vægge og afskallet puds, og umiddelbart vurderes vand i en ældre kælder ikke at afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme i samme stand og alder.
Det er korrekt at der ofte kan måles fugt indhold i kældervæge, men ikke korrekt der er pludselig ligger 15 cm vand på et betonstøbt kældergulv. Efter at have været i kontakt med 2 betonfirmaer, har vi fået bekræftet at i betonkonstruktioner i huse fra 1978 og nyere, bør konstruktionen være tæt hvis det er udført korrekt.

Jeg kan se at der oplyst i sælgeroplysningerne at der er omfangsdræn og grundvandspumpe.
Er det undersøgt om grundvandspumpen er slået til og fungerende, samt om drænet er monteret korrekt, renset mv.?
Grundvandspumpen fungere korrekt, og der løber fint vand til i brønden.
Om pumpen fungere eller ej, har jo inden betydning for om konstruktionen er tæt, dette er kun et ekstra tiltag.

Det virker usandsynligt at en konstruktionsfejl først giver vand i kælderen efter 45 år, så derfor vil jeg bede jer dokumentere en eventuel konstruktionsfejl eller en anden årsag til vandindtrængen.
Det er almindeligt kendt, at vi har haft den vådeste vinter og forår i mere end 100 år, og netop derfor kan der nemt være en fejl i konstruktionen, som ikke tidligere har kunne opdages.
Den store mængde vand har medført hævet grundvand og dermed et øget vandtryk på konstruktionen.

Netop det at der kommer den mængde vand ind på så kort tid, bekræfter at der ikke er udført korrekt fugebånd i støbekel, eller at der er revner i beton. derfor fastholder vi kravet om erstatning fra ejerskifte forsikring.

Indtil der er påvist et dækningsberettiget forhold, påligger det jer som forsikringstagere at dokumentere en skadeårsag der kan omfattes af forsikringen.
Vi mener at den store mængde vand kun kan komme ind gennem gulv konstruktionen, og derved mener vi at det kun kan være tale om et af overnævnte skjulte fejl i konstruktionen.

Hilsen
[Klageren]'.

Sagen blev herefter overdraget til selskabets skadekonsulent.

Selskabets skadekonsulent foretog besigtigelse hos klager den 30. april 2024

Fotos fra besigtigelsen er fremlagt som **bilag D.**

Efter besigtigelsen meddelte skadekonsulenten følgende til klager den 6. maj 2024:
'Hej [klageren]
Så har jeg fået en tilbagemelding fra vores fagkonsulenter vedr. din sag.

De fastholder desværre afvisningen da de ikke mener der er fremkommet yderlige oplysninger, der kan ændre den første afgørelse og give dækning af jeres forhold.

De fastholder det før skrevet.
I tilstandsrapporten er beskrevet fugtige vægge og afskallet puds, og umiddelbart vurderes vand i en ældre kælder ikke at afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme i samme stand og alder.

I kældre fra 1969 er det ikke unormalt at der kan forekomme vandindtrængen. Jeg har samtidig ikke kunnet komme med oplysninger der endegyldigt kan belyse hvorfor vandet er kommet ind, andet end at det er en ældre kælder, hvor dette er hyppigt set i forhold til tilsvarende bygninger i samme alder og stand.

De fastholder derfor afvisningen.'

Klager var uenig i afvisningen og skrev følgende den 21. maj 2024:
'Hej …
Vores kælder er ikke fra 1969 men fra 1978 og er en kælder i insitostøbt beton og hvis denne konstruktion er udført korrekt i forhold til støbeskel/fugebånd vil konstruktionen være tæt.

Derudover har vi snakket med flere af vores naboer som også har kælder på tilsvarende alder og en kælder der ligger dybere end vores og de har ikke i samme periode eller tidligere haft vand i kælderen, vi synes derfor det virker lidt pudsigt at der skal trænge vand ind i vores kælder og ikke deres som ligger væsentlig dybere end vores. Vi holder derfor fast i at der må være en skjult skade i gulv konstruktion, som skal dækkes af jer.

Vi er blevet bekendt med at der har været vand i kælderen tidligere, men at det var grundet at pumpen ikke virkede og i vores tilfælde har pumpen virket som den skulle men der alligevel kommer vand ind og der må derfor være en skade, som er skjult.
Mvh.'.

Sagen blev herefter overdraget til selskabets fagkonsulent, som skrev følgende den 23. maj 2024:

'Hej [klageren]
Tak for din henvendelse af 21.05.2024, som jeg har fået videresendt til nærmere besvarelse.

Det fremgår af sagen, at vores taksator ved sin besigtigelse, ikke har kunnet konstatere nogen åbenlyse fejl eller årsag til den oplevede vandindtrængen.

Du er ligeledes ikke kommet med nogen nærmere dokumentation for en evt. årsag.

At der trænger vand ind i en kælder fra 1978, er ikke i sig selv et forhold som er dækket på ejerskifteforsikringen, jf. bl.a. almindelig praksis ved Ankenævnet for forsikring.

At kælderen er insitustøbt i 1978, er ikke ens betydende med at denne så i alle tilfælde og over tid, altid vil være tæt.

Jf. almindelige forsikringsretlige principper, så er det dig som forsikringstager, som skal påvise at du har en dækningsberettiget skade på din ejerskifteforsikring.

Såfremt du undersøger nærmere og finder frem til selve årsagen til vandindtrængen, så er du selvfølgelig velkommen til at vende tilbage til os for en nærmere vurdering af sagen, ud fra disse evt. nye oplysninger.

Såfremt vi ender med at gå i dækning, vil der også være dækning for rimelige og nødvendige udgifter til forundersøgelser.

Vi gør opmærksom på at såfremt årsagen til vandindtrængen, ligger udenfor fundamentet af dit hus, så vil dette typisk ikke være dækket på ejerskifteforsikringen.

Venlig hilsen
…
Fagkonsulent'.

Selskabet hørte ikke noget fra klager, hvorfor sagen blev lukket.

Den 17. januar 2025 henvendte klager sig igen, idet han nu havde fjernet gulvfliser og konstateret en skade/revne i terrændækket, som han mente var årsagen til den indtrængende vand i kælderen.

Selskabets skadekonsulent foretog ny besigtigelse hos klager den 4. februar 2025, hvor klager viste en meget lille revne som fremstod fyldt ud af tidligere gulvbelægning (spartel/lim). Det var ikke muligt at måle dybden på revnen, idet den var så lille.

Fotos fra besigtigelsen er fremlagt som **bilag E.**

Som følge af besigtigelsen meddelte selskabets fagkonsulent følgende til klager den 11. februar 2025:

'Hej [klageren]
Jeg har modtaget nedenstående tilbagemelding fra vores taksator, som senest var på besigtigelse hos dig.

'Hej [fagkonsulent]
Jeg har d. 04.02 genbesigtiget dette forhold efter, at ft. har fjernet gulvklinkerne og vendt tilbage med, hvad han mener er årsagen til vand i kælderen.

Ved besigtigelsen fremviser han en revne på tværs at gulvet. (se billeder)

Revnen er meget lille og fremstår som fyldt ud af tidligere gulvbelægning. (spartel/Lim mv.) Den er så lille at det ikke er muligt at måle dybden på den og min vurdering er at den ikke går langt ned i betonen.

Jeg mener ikke at der er tale om andet en en mindre revne, som ikke har betydning for om der kommer vand i kælderen eller ej.

Revnen/gulvet er som man kan forvente i et betongulv i en kælder fra 1978.'

Som følge af ovenstående samt sagen i sin helhed, finder vi det fortsat ikke påvist, at der er forhold ved kælderen, som adskiller sig væsentligt fra kældre af samme alder og konstruktion som din, eller i øvrigt opfylder selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen.'

Vi må derfor fortsat fastholde en afvisning af det anmeldte forhold.

Se evt. vedhæftede kendelser fra Ankenævnet for forsikring, hvoraf det ligeledes fremgår af de overordnede principper i sagerne, at vandindtrængen i kældre af samme alder som din, ikke dækkes.

Klagemuligheder
Er du ikke enig i de oplysninger, som jeg har lagt til grund ved min vurdering, eller mener du, at jeg ikke har taget alle relevante oplysninger eller forhold i betragtning, beder jeg dig kontakte mig.

Vil du klage, kan du sende en klage til vores klageansvarlige i Alm. Brand via følgende link: Klageskema til forsikringsklager | Alm. Brand (almbrand.dk)

Når vi har modtaget din klage, undersøger vi din sag nærmere og vurderer, om den er korrekt behandlet. Din klage vil blive behandlet hurtigst muligt, og vi bestræber os på at sende dig et svar indenfor syv arbejdsdage, efter vi har modtaget klagen. I nogle sager må du dog regne med lidt længere behandlingstid.

Venlig hilsen
…
Fagkonsulent'.

Klager var uenig i selskabets afvisning og skrev følgende den 16. februar 2025:

'Hej [fagkonsulent]
Tak for tilbagemeldingen.

Vi er dog ikke enige i de oplysninger der er blevet taget i betragtning og vi fastholder kravet på erstatning.

De eksempler du har vedhæftet, var de gjort opmærksom på vandindtrængning i tilstandsrapporten og som var den overvejende grund til de ikke fik erstatning. Der netop ikke i vores tilstandsrapport gjort opmærksom på vandindtrængen i kælderen som i eksemplerne.

Gulv udført i beton om det er i 70'erne eller i 2020 betragtes gulvkonstruktioner af 10 cm beton som en vandtæt konstruktion. Det er korrekt, at der kan forekomme små svindrevner, men vi mener at de forekommende revner i vores tilfælde er så store, at sandsynligheden for at der kommer vand igennem er stor.
Vi har vist billederne til ingeniørfirma som udfører mange betongulve, de bekræfter at der er stor sandsynlighed for at vandet er kommet igennem disse revner.
Det er jo en kendsgerning at der er kommet vand op igennem gulvet og vi har fundet den sandsynlige årsag, som i har bedt os om at påvise.
Entreprenørfirma har foreslået at der udføres en boreprøve med kernebor, hvis forsikringsselskabet ønsker yderligere dokumentation.
Vi forventer jo selvfølgelig at forsikringsselskabet dækker omkostningerne, når i forventer ekstra dokumentation for den åbenlyse grund til vandindtrængen.

Venligst bekræft om I ønsker det udført og om I vil være til stedet når det udføres eller er det nok at filme til dokumentation.

Vi forstår ikke at I ikke anerkender det som en skjult fejl med en revne i et betongulv, som vi ikke har haft mulighed for at kende til, da vi købte huset.
Mvh.'

Selskabets fagkonsulent besvarede følgende den 21. februar 2025:

'Hej [klageren]
Tak for din mail.

Vi er ikke enige i, at afgørelsen i de fremsendte kendelser fra Ankenævnet for forsikring, alene er truffet på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Vi er klar over at de fremsendte kendelser, selvfølgelig ikke er 1:1 sammenlignelige med din konkrete situation. Dog blev de fremsendt for at oplyse om de overordnede principper/praksis omkring vandindtrængen i ældre kældre.

Der ligger en hel del kendelser hos Ankenævnet for forsikring omkring vandindtrængen i ældre kældre, hvorfor der også er etableret en ret fast praksis omkring dette.

At der sker vandindtrængen igennem revner i en ældre kælder, er ikke i sig selv et forhold som er dækningsberettiget på en ejerskifteforsikring. Det væsentlige, er om selve årsagen opfylder

skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. bl.a. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne samt praksis ved Ankenævnet for forsikring.

Vandindtrængen i ældre kældre er desværre en almen kendt risiko, som desværre har været stigende i de senere år. Vi kan bl.a. henvise til en artikel fra Videnscentret Bolius omkring netop dette emne, i deres seneste udgivelse på Bolius.dk samt jf. følgende link Magasinet Bolius 136

Det er lidt uklart for os, hvad en boreprøve konkret skulle påvise yderligere ?

Vi kan desværre ikke på forhånd give dækning til diverse forundersøgelser, da der først kan opnås dækning for dette, såfremt forholdet ender med at blive dækket på ejerskifteforsikringen efterfølgende. Hvis der opnås dækning, vil rimelige og nødvendige udgifter til bl.a. forundersøgelser blive dækket.

Som følge af ovenstående samt sagen i sin helhed, finder vi det fortsat ikke påvist, at der er forhold ved kælderen, som adskiller sig væsentligt fra kældre af samme alder og konstruktion som din, eller i øvrigt opfylder selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen.

Som tidligere oplyst er det jf. bl.a. praksis ved Ankenævnet for forsikring, ikke ualmindeligt med vandindtrængen i ældre kældre, eller revner i et betongulv i en ældre kælder, hvorfor forholdet ikke adskiller sig fra bygninger af samme alder og konstruktion som dit.'

Den 13. marts 2025 fremsendte klager yderligere fotos og skrev følgende den 13. marts 2025:

'Hej [fagkonsulent]
Vi mener fortsat i skal dække skaden. Som dokumentation for vores påstand har vi søgt viden hos fagfolk som kan ses i mailen ved de vedlagte bilag.

Vi er gjort bekendt med at svind revner i oversiden kan forekomme men ikke så meget i små gulve som vores. Det er ikke ofte man ser revner som går hele vejen igennem som boreprøver vi har lavet.
Boreprøven er udført med et kernebor, hvor man udtager en boreprøve på 80 mm. Som i kan se på de vedlagte billeder er der en revne som får den første 2/3 del af gulvet til at gå fra hinanden og den sidste 1/3 del er der en revne på den ene side, hvor man tydeligt kan se der har været trukket noget op igennem betonet. Vi mener derfor det er tydeligt at det er her vandet er trukket op igennem betondækket.

Først siger du at vi skal finde en skade og da vi finder det, siger du at i ikke dækker det uden at vide revnes dybde men bare antager den er overfladisk. Derudover så skulle i have taget forbehold for det i forsikringen, og vi derfor ikke skulle have betalt fuld pris, hvis i mener i ikke kan dække det som der skulle være med vores kælder. I skriver også i jeres betingelser 2.2.1 at I dækker revnedannelse som gør kælderen ikke brugbar, som den jo ikke er i vores tilfælde.

Vi har fri retshjælp og hvis ikke i anerkender skaden og vil dække den går vi videre med det.

Vi har vedlagt en mail fra Bent Brodde hvor i kan læse hans kommentar på sagen.'

Fotos er fremlagt som **bilag F** og korrespondancen er fremlagt som **bilag G.**

Selskabets fagkonsulent fastholdt afvisningen og skrev følgende:

'Hej [klageren]
Tak for dine mails.

At der ikke skulle kunne trænge vand ind igennem et betongulv fra 70'erne, og som er opført jf. almindelig byggeskik, kan vi ikke genkende.

Som forsikringsselskab oplever vi ofte anmeldelser omkring vandindtrængen i især kældre fra 50'erne, 60'erne og 70'erne og nogle gange også kældre fra 80'erne og 90'erne - især på baggrund af de seneste års stigende nedbørsmængde samt stigende grundvandsspejl.

Dette afspejles ligeledes i fremsendte skrivelse fra Bolius samt diverse kendelser ved Ankenævnet for forsikring.

At der af forskellige årsager kan opstå revner i et betondæk i en kælder fra 1978, som er ca. 47 år gammelt, opfylder ikke i sig selv skadebegrebet for ejerskifteforsikringen, da det netop ikke adskiller sig væsentligt fra kældre af samme alder og konstruktion som din.

Vi må derfor fortsat fastholde, at vi ikke finder det påvist, at der på overtagelsestidspunktet for ejendommen d. 01.02.2024, skulle være forhold ved kælderen, som opfylder skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne samt praksis ved Ankenævnet for forsikring.

Klagemuligheder
Er du ikke enig i de oplysninger, som jeg har lagt til grund ved min vurdering, eller mener du, at jeg ikke har taget alle relevante oplysninger eller forhold i betragtning, beder jeg dig kontakte mig.

Vil du klage, kan du sende en klage til vores klageansvarlige i Alm. Brand via følgende link: Klageskema til forsikringsklager | Alm. Brand (almbrand.dk)

Når vi har modtaget din klage, undersøger vi din sag nærmere og vurderer, om den er korrekt behandlet. Din klage vil blive behandlet hurtigst muligt, og vi bestræber os på at sende dig et svar indenfor syv arbejdsdage, efter vi har modtaget klagen. I nogle sager må du dog regne med lidt længere behandlingstid.'.

Klager kontaktede herefter selskabet telefonisk den 31. marts 2025, idet han var utilfreds med afgørelsen. Klager oplyste, at han ville i gang med at istandsætte kælderen, hvilket blev frarådet i henhold til den igangværende sag og hvis han ønskede at påklage afgørelsen, skulle han lade kælderen stå til, at sagen var endeligt afgjort.

Den 21. juni 2025 skrev klager igen følgende til selskabet:

'Hej Matin
Vi har noget nyt i sagen som vi mener skal med i vurderingen.

Vi blev gjort opmærksomme på at sælger har haft vand i kælderen i forbindelse med køkkenrenovering, hvor der blev slukket for strømmen.

Dette er noget vi først er blevet gjort opmærksomme på efter huskøbet af en nabo og som efterfølgende blev bekræftet af sælger og vi mener derfor at dette er en skjult fejl, som sælger ikke har gjort opmærksom på inden huskøb.

Dette stemmer så ikke overens med det som var krydset af i tilstandsrapporten.

Vi vil gerne i tager dette med i jeres vurdering om vores sag med vand i kælderen.

Ved afslag igen går vi videre med det til ankenævnsstyrelsen.

Hilsen'.

Hertil besvarede selskabet følgende:

'Hej [klageren]
Tak for din mail.
Denne ændre ikke noget i forhold til vores afgørelse.

At sælger ikke har oplyst yderligere i sælgeroplysningerne, ændre ikke på konstruktionen og vurderingen der er givet tidligere.

Jeg må derfor henvise dig til tidligere fremsendte klagevejledning.

Klagemuligheder
Er du ikke enig i de oplysninger, som jeg har lagt til grund ved min vurdering, eller mener du, at jeg ikke har taget alle relevante oplysninger eller forhold i betragtning, beder jeg dig kontakte mig.

Vil du klage, kan du sende en klage til vores klageansvarlige i Alm. Brand via følgende link: Klageskema til forsikringsklager | Alm. Brand (almbrand.dk)'.

Den 31. marts 2025 modtog selskabets klageafdeling en klage fra klager.

Klagen er fremlagt som **bilag H.**

Selskabets klageansvarlige fastholdt den 22. april 2025, at det ikke var påvist, at der skulle være forhold ved kælderen, som adskilte sig nævneværdigt fra kældre af samme alder og konstruktion som klagers og dermed ikke opfyldte skadebegrebet for ejerskifteforsikringen.

Klagesvaret er fremlagt som **bilag I.**

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2 fremgår, hvad der dækkes af forsikringen, jf. bilag A, s. 11:

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

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

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

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.3 fremgår, hvad der ikke dækkes af forsikringen, jf. bilag A, s. 12:

'2.3.1 Forhold
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

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

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

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

Klageren har gjort gældende, at vandindtrængen i kælderen er forårsaget af den konstaterede revne i betongulvet, som ikke er forventeligt for en betonkonstruktion fra 1978.

Der er tale om en kælder opført i 1978, som er opført ved datidens byggeskik og materialer.

Selskabet bemærker, at selskabets taksator alene konstaterede en meget lille revne, hvor det ikke var muligt at måle dybden på den. Det er dog ikke dokumenteret, at betondækkets revne har haft indvirkning på den konstaterede vandindtrængen i kælderen.

Af klagers fremlagte boreprøve har han oplyst, at boreprøven er foretaget på ca. 80 mm, hvoraf 2/3 af denne er revnet.

Selskabet gør dog hertil gældende, at det ikke er ualmindeligt, at der kan opstå revner i et kælderbetongulv fra 1978, herunder revner i in-situ støbte betongulve i kældre fra 1978 som typisk skyldes typisk en kombination af husets alder, byggeteknikken fra den periode og naturlige bevægelser i jorden. Der er således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes punkt 2.3.1. Der er endvidere ikke konstateret sætninger eller større skader i kælderens

betongulv af konstruktionsmæssig karakter 47 år efter kælderens opførelse, hvorfor der ikke anses at være nærliggende risiko for skader.

Det er således selskabets opfattelse, at forholdet ikke nedsætter kælderens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til lignende kældre fra 1978 af samme alder og stand.

I øvrigt fremgår følgende anmærkning i tilstandsrapporten under punkt 12:
'Kældervæggene er fugtige, og der er enkelte steder løst og afskallet puds.'.

Hertil bemærkes, at den konkrete anmærkning giver en indikation af en kælder, som ikke kan betragtes som værende tæt for opstigende- og indtrængende grundfugt, nedbør mv.

Selskabet fastholder som følge af ovenstående, at klageren ikke har dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af tilstandsrapport:

"

BEBOELSE - Kælder - Generelt for kælderen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12	GRÅ	Kældervæggene er fugtige, og der er enkelte steder løst og afskallet puds.	-	-

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Ja
8.2	Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?	Nej

"

Det fremgår af skadeanmeldelse den 17/4 2024:

"**Dato for skade**
08-04-2024
...
Beskrivelse af uheldet?

I forbindelse med at have fået vand i kælderen, vil vi hermed anmelde en skjult fejl i kældergulvs konstruktion. Efter at have talt med mure og betons firma … er årsagen sandsynligvis revne i beton gulv eller manglende fugebånd i sammenstøbning. I forbindelse med udtørring kunne det konstateres at der kom yderligere vand op ved fugerne i klinkerne. Dette har ikke været muligt at konstatere ved fremvisning af huset da der er klinker på gulvet, derfor mener vi det er en skjult fejl og mangel.

Hvilke(n) bygning/bygningsdele/genstande er berørt?
De berørte bygningsdele er kældergulv, kælder ydervæg og skillevæg. Ting der har stået under vand og taget skade: 8 stole, baby seng, 4 kasser med klik gulv, 2 reoler, cafébord, skuffemøbel, 2 par ski, skydedør.
…
Hvad tror du er årsagen til skaden?
At der er en skade på beton under fliser.
…
Hvornår blev skaden konstateret første gang?
Mandag morgen d. 8. april
…
Hvad er alderen på bygningsdelen?
Kælderen er fra 1978, men klinker og skillevæg er nyere.
…
Er skaden helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten?
Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten."

Det fremgår af skadekonsulentens brev til klageren den 6/5 2024 på baggrund af taksators notat fra besigtigelsen den 30/4 2024:

"Hej [klageren]
Så har jeg fået en tilbagemelding fra vores fagkonsulenter vedr. din sag.

De fastholder desværre afvisningen da de ikke mener der er fremkommet yderlige oplysninger, der kan ændre den første afgørelse og give dækning af jeres forhold.

De fastholder det før skrevet.
I tilstandsrapporten er beskrevet fugtige vægge og afskallet puds, og umiddelbart vurderes vand i en ældre kælder ikke at afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme i samme stand og alder.

I kældre fra 1969 er det ikke unormalt at der kan forekomme vandindtrængen. Jeg har samtidig ikke kunnet komme med oplysninger der endegyldigt kan belyse hvorfor vandet er kommet ind, andet end at det er en ældre kælder, hvor dette er hyppigt set i forhold til tilsvarende bygninger i samme alder og stand.
De fastholder derfor afvisningen."

Det fremgår af taksators notat fra besigtigelsen den 4/2 2025:

"Jeg har d. 04.02 genbesigtiget dette forhold efter, at ft. har fjernet gulvklinkerne og vendt tilbage med, hvad han mener er årsagen til vand i kælderen.

Ved besigtigelsen fremviser han en revne på tværs at gulvet. (se billeder)
Revnen er meget lille og fremstår som fyldt ud af tidligere gulvbelægning. (spartel/ Lim mv.) Den er så lille at det ikke er muligt at måle dybden på den og min vurdering er at den ikke går langt ned i betonen.
Jeg mener ikke at der er tale om andet end en mindre revne, som ikke har betydning for om der kommer vand i kælderen eller ej.
Revnen/gulvet er som man kan forvente i et betongulv i en kælder fra 1978."

Det fremgår af selskabets brev til klageren den 11/2 2025:

"Jeg har modtaget nedenstående tilbagemelding fra vores taksator, som senest var på besigtigelse hos dig.
…
Jeg har d. 04.02 genbesigtiget dette forhold efter, at ft. har fjernet gulvklinkerne og vendt tilbage med, hvad han mener er årsagen til vand i kælderen.

Ved besigtigelsen fremviser han en revne på tværs at gulvet. (se billeder)
Revnen er meget lille og fremstår som fyldt ud af tidligere gulvbelægning. (spartel/Lim mv.) Den er så lille at det ikke er muligt at måle dybden på den og min vurdering er at den ikke går langt ned i betonen.
Jeg mener ikke at der er tale om andet end en mindre revne, som ikke har betydning for om der kommer vand i kælderen eller ej.
Revnen/gulvet er som man kan forvente i et betongulv i en kælder fra 1978.

Som følge af ovenstående samt sagen i sin helhed, finder vi det fortsat ikke påvist, at der er forhold ved kælderen, som adskiller sig væsentligt fra kældre af samme alder og konstruktion som din, eller i øvrigt opfylder selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen.

Vi må derfor fortsat fastholde en afvisning af det anmeldte forhold."

Det fremgår af klagerens brev til selskabet den 16/2 2025:

"Gulv udført i beton om det er i 70'erne eller i 2020 betragtes gulvkonstruktioner af 10 cm beton som en vandtæt konstruktion. Det er korrekt, at der kan forekomme små svindrevner, men vi mener at de forekommende revner i vores tilfælde er så store, at sandsynligheden for at der kommer vand igennem er stor.
Vi har vist billederne til ingeniørfirma som udfører mange betongulve, de bekræfter at der er stor sandsynlighed for at vandet er kommet igennem disse revner.
Det er jo en kendsgerning at der er kommet vand op igennem gulvet og vi har fundet den sandsynlige årsag, som i har bedt os om at påvise.
Entreprenørfirma har foreslået at der udføres en boreprøve med kernebor, hvis forsikringsselskabet ønsker yderligere dokumentation.
Vi forventer jo selvfølgelig at forsikringsselskabet dækker omkostningerne, når i forventer ekstra dokumentation for den åbenlyse grund til vandindtrængen.

Venligst bekræft om I ønsker det udført og om I vil være til stedet når det udføres eller er det nok at filme til dokumentation.
Vi forstår ikke at I ikke anerkender det som en skjult fejl med en revne i et betongulv, som vi ikke har haft mulighed for at kende til, da vi købte huset."

Det fremgår af selskabets brev til klageren den 21/2 2025:

"At der sker vandindtrængen igennem revner i en ældre kælder, er ikke i sig selv et forhold som er dækningsberettiget på en ejerskifteforsikring. Det væsentlige, er om selve årsagen opfylder skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. bl.a. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne samt praksis ved Ankenævnet for forsikring.

Vandindtrængen i ældre kældre er desværre en almen kendt risiko, som desværre har været stigende i de senere år. Vi kan bl.a. henvise til en artikel fra Videnscentret Bolius omkring netop dette emne, i deres seneste udgivelse på Bolius.dk samt jf. følgende link Magasinet Bolius 136

Det er lidt uklart for os, hvad en boreprøve konkret skulle påvise yderligere ?

Vi kan desværre ikke på forhånd give dækning til diverse forundersøgelser, da der først kan opnås dækning for dette, såfremt forholdet ender med at blive dækket på ejerskifteforsikringen efterfølgende. Hvis der opnås dækning, vil rimelige og nødvendige udgifter til bl.a. forundersøgelser blive dækket.

Som følge af ovenstående samt sagen i sin helhed, finder vi det fortsat ikke påvist, at der er forhold ved kælderen, som adskiller sig væsentligt fra kældre af samme alder og konstruktion som din, eller i øvrigt opfylder selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen.

Som tidligere oplyst er det jf. bl.a. praksis ved Ankenævnet for forsikring, ikke ualmindeligt med vandindtrængen i ældre kældre, eller revner i et betongulv i en ældre kælder, hvorfor forholdet ikke adskiller sig fra bygninger af samme alder og konstruktion som dit."

Det fremgår af entreprenørvirksomheds mail til klageren den 5/3 2025:

"Som aftalt har jeg forhørt min rundt i branchen vedrørende betongulve fra 70 erne.

Ud over at have forhørt mig internt i firmaet, har jeg også talt med Mure og beton entreprenør … og Betonentreprenør …, som har stor erfaring og støbt rigtig mange betongulve i flere årtier. Jeg har ligeledes talt med konstruktions ingeniør ... Der er en enstemmig udmelding, at betonmateriale i 70 erne var af en god kvalitet og at betongulve støbt i 100 - 120 mm tykkelse betragtes som tætte konstruktioner. Det er også hvad vi konstaterer når vi har med bygninger at gøre fra denne periode.

Undertegnede og dem jeg har talt med, er ikke enig i at betongulve fra 70 erne må forventes at være utætte."

Det fremgår af klagerens brev til selskabet den 13/3 2025:

"Vi mener fortsat i skal dække skaden. Som dokumentation for vores påstand har vi søgt viden hos fagfolk som kan ses i mailen ved de vedlagte bilag.

Vi er gjort bekendt med at svind revner i oversiden kan forekomme men ikke så meget i små gulve som vores. Det er ikke ofte man ser revner som går hele vejen igennem som boreprøver vi har lavet.
Boreprøven er udført med et kernebor, hvor man udtager en boreprøve på 80 mm. Som i kan se på de vedlagte billeder er der en revne som får den første 2/3 del af gulvet til at gå fra hinanden og den sidste 1/3 del er der en revne på den ene side, hvor man tydeligt kan se der har været trukket noget op igennem betonet. Vi mener derfor det er tydeligt at det er her vandet er trukket op igennem betondækket."

Det fremgår af selskabets brev til klageren den 22/4 2025:

"Efter jeg nu har gennemgået din sag, mener jeg fortsat, at sagen er afgjort korrekt.

Vi må, overordnet set, fortsat henvise til vores tidligere skrivelser i sagen, hvori der er henvisninger til ankenævnspraksis samt henvisninger til eksterne fagpersoner (Bolius), som beskriver den almindelig kendte risiko for vandindtrængen i huse med ældre kældre.

Selvom jeres kælder ikke havde den nævnte revne, ville det stadigvæk være sandsynligt, at der med de vandmængder (ca. 5,5 cm vand i kælderen jf. jeres egen indsendte dokumentation) alligevel ville have trængt vand ind i kælderen på anden vis. Ligesom der fremadrettet fortsat vil være risiko for vandindtrængen i jeres kælder, selvom man eventuelt reparerede den viste revne.

Som tidligere nævnt, er en revne i et ca. 47 år gammelt kældergulv (herunder heller ikke den, I har indsendt dokumentation for), ikke i sig selv et forhold, der opfylder betingelserne for dækning på en ejerskifteforsikring.

Fra jeres tilstandsrapport fremgår det bl.a. i skade nr. 12, at kældervæggene generelt er fugtige, samt at der er afskallet puds mv. Dette giver alt andet lige også en indikation af en kælder, som ikke kan betragtes som værende tæt for opstigende og indtrængende grundfugt, nedbør mv.

Overordnet set, og som følge af sagen i sin helhed, finder vi det ikke påvist, at der skulle være forhold ved jeres kælder (herunder årsagen til vandindtrængen), som adskiller sig nævneværdigt fra kældre af samme alder og konstruktion som jeres, og som samtidig opfylder selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen.

Derfor må vi fortsat fastholde vores afgørelse i sagen."

Det fremgår af sælgerens brev til klageren den 10/6 2025:

"Jeg er naturligvis ærgerlig over at modtage jeres mail, her præcis 1 år efter første henvendelse. Jeg er ked af, at I skal have denne bekymring, men jeg står også ganske uforstående.
Jeg vil gerne gentage, hvad jeg allerede har sagt og skrevet nogle gange. Kælderen har været knastør i alle de år jeg har boet på [adressen]. Som I så ved rundvisningen, er kælderen blevet

brugt til opbevaring af tøj … og andet med affektionsværdi. Desuden … elektronik og inventar … som I fik med i handelen - inventar der bestemt ikke bar præg af vandskade.
Som allerede fortalt - eneste episode jeg har oplevet, var da huset var under en gennemgribende renovering ift det nye køkken-alrum, etablering af gulvvarme m.m. Her havde elektrikeren … taget strømmet til hele huset, og dermed også grundvandspumpen. Dette resulterede kortvarigt i en smule indtrængende vand, men ikke mere end en optørring, en affugter og undskyldning fra elektrikeren kunne løse. En menneskelig fejl, intet andet. Ellers har jeg … aldrig oplevet en dråbe vand i kælderen. Grundvandspumpen er dimensioneret til at fjerne vandet via brønden uden problemer. Med mindre denne har været slukket af uransagelige årsager, vil den til hver en tid bortlede vandet. Den er lavet af en årsag, og findes i adskillige kældre rundt om i Danmark, hvor problemstillingen er den samme. Jeg mener på alle måder, at kælderen er fuldstændig brugbar, og går ikke ud fra at I har oplevet vand i kælderen siden episoden primo 2023, til trods for varierende vandstand/grundvand hen over sæsonerne.
Jeg har drøftet situationen med en advokat ... Desuden med … mægler på sagen, samt med … der lavede tilstandsrapporten. Samstemmende oplyser de, at jeg har ageret 100% OK, afkrydset korrekt og været i god tro. Se vedhæftede brev fra [advokat]."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"***2.2 Hvad dækkes?***
2.2.1 Skader
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
2.3 Hvad dækkes ikke?
2.3.1 Forhold
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
2.3.8 Slid og manglende vedligeholdelse
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 2.2.1.

2.3.9 Udløb af sædvanlig levetid

19. 105081

> *Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.*"

Der er fremlagt billeder af vandet i kælderen, af revnen i betonen under flisegulvet og af boreprøven, som viser en revne gennem betonen.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – som er fra 1969 og med kælder fra 1978 med betongulv – i februar 2024. Klageren anmeldte den 17/4 2024, at der var vandindtrængen i kælderen, og at flere indbogenstande havde taget skade. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at vand i en ældre kælder ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme i samme stand og alder. Selskabet besigtigede ejendommen den 30/4 2024. Den 6/5 2024 fastholdt selskabet sin afgørelse. Den 17/1 2025 henvendte klageren sig til selskabet, fordi han havde fjernet gulvfliser og konstateret en skade/revne i terrændækket, som han mente var årsagen til det indtrængende vand i kælderen. Den 4/2 2025 besigtigede selskabet ejendommen, og den 11/2 2025 fastholdt selskabet sin afvisning. Klageren ønsker, at selskabet dækker det ødelagte indbo, omkostningerne til borearbejdet, til udbedring af revnen, og til at få kælderen til at fremstå i samme stand som før vandskaden.

Klageren har anført, at de oplevede 15 cm stående vand i kælderen, som er dokumenteret med fotos/video. Klageren har anført, at selskabet antager, at revnen i gulvet er overfladisk, men at en boreprøve viste en revne hele vejen igennem betongulvet, som vandet er trukket op igennem. Klageren har anført, at fagfolk har udtalt, at det ikke er forventeligt, at der skal komme revner i et betongulv fra 1978, særligt når kælderen er af dén størrelse. Klageren har anført, at han ikke blev gjort opmærksom på risikoen for vandindtrængen, eller at der tidligere havde været vand i kælderen. I tilstandsrapporten er der svaret "nej" til spørgsmålet om tidligere vandindtrængen. Klageren har anført, at kælderen ikke kan bruges, da den er uden fliser på gulvet, og idet tapetet skaller af. Klageren har anført, at han har bevist, hvordan vandet er kommet ind, og at det er en skjult skade. Klageren har anført, at deres nabo har kendskab til en

tidligere hændelse, hvor der var ca. 5 cm vand i kælderen under en køkkenrenovering, hvor strømmen til grundvandspumpen var afbrudt, og at denne oplysning er bekræftet af sælgeren. Denne tidligere hændelse beviser, at kælderen ikke er tæt uden aktiv pumpeløsning. Klageren har anført, at den nuværende skade dokumenterer, at problemet er tilbagevendende. Klageren har anført, at selskabet har henvist til generelle forhold ved ældre kældre uden at forholde sig til den dokumenterede hændelse.

Selskabet har anført, at det ikke er dokumenteret, at årsagen til den anmeldte vandindtrængen i kælderen er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der er tale om en kælder opført i 1978, som er opført ved datidens byggeskik og materialer. Selskabet har anført, at der ved den nye besigtigelse den 4/2 2025 blev konstateret en meget lille revne, som fremstod fyldt ud af tidligere gulvbelægning (spartel/lim). Det var ikke muligt at måle dybden på revnen, idet den var så lille. Det er ikke dokumenteret, at betondækkets revne har haft indvirkning på den konstaterede vandindtrængen i kælderen. Selskabet har anført, at det ikke er ualmindeligt, at der opstår revner i et kælderbetongulv fra 1978 på grund af en kombination af husets alder, byggeteknikken fra perioden og naturlige bevægelser i jorden. Der er ikke konstateret sætninger eller større skader i kælderens betongulv af konstruktionsmæssig karakter 47 år efter kælderens opførelse, hvorfor der ikke anses at være nærliggende risiko for skader. Selskabet har anført, at forholdet ikke nedsætter kælderens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til lignende kældre fra 1978 af samme alder og stand. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at 'kældervæggene er fugtige, og der er enkelte steder løst og afskallet puds', hvilket giver et indtryk af en kælder, som ikke kan betragtes som værende tæt for opstigende- og indtrængende grundfugt, nedbør mv.

Det fremgår af tilstandsrapporten med gråt hus, at "kældervæggene er fugtige, og der er enkelte steder løst og afskallet puds". Det fremgår under sælgeroplysninger, at sælgeren har svaret "nej" på spørgsmålet "Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?".

21. 105081

Det fremgår af skadeanmeldelse den 17/4 2024, at klageren den 8/4 2024 fik vand i kælderen og vil "anmelde en skjult fejl i kældergulvskonstruktion. Efter at have talt med mure og betons firma … er årsagen sandsynligvis revne i betongulv eller manglende fugebånd i sammenstøbning. I forbindelse med udtørring kunne det konstateres at der kom yderligere vand op ved fugerne i klinkerne. Dette har ikke været muligt at konstatere ved fremvisning af huset da der er klinker på gulvet, derfor mener vi det er en skjult fejl og mangel … De berørte bygningsdele er kældergulv, kælder ydervæg og skillevæg. Ting der har stået under vand og taget skade: 8 stole, baby seng, 4 kasser med klik gulv, 2 reoler, cafébord, skuffemøbel, 2 par ski, skydedør … Hvad tror du er årsagen til skaden? At der er en skade på beton under fliser … Kælderen er fra 1978, men klinker og skillevæg er nyere".

Det fremgår af skadekonsulentens brev til klageren den 6/5 2024 på baggrund af taksators notat fra besigtigelsen den 30/4 2024, at "Så har jeg fået en tilbagemelding fra vores fagkonsulenter vedr. din sag. De fastholder desværre afvisningen da de ikke mener der er fremkommet yderlige oplysninger, der kan ændre den første afgørelse og give dækning af jeres forhold. De fastholder det før skrevet. *I tilstandsrapporten er beskrevet fugtige vægge og afskallet puds, og umiddelbart vurderes vand i en ældre kælder ikke at afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme i samme stand og alder.* I kældre fra 1969 er det ikke unormalt at der kan forekomme vandindtrængen. Jeg har samtidig ikke kunnet komme med oplysninger der endegyldigt kan belyse hvorfor vandet er kommet ind, andet end at det er en ældre kælder, hvor dette er hyppigt set i forhold til tilsvarende bygninger i samme alder og stand".

Det fremgår af taksators notat fra besigtigelsen den 4/2 2025, at han har "genbesigtiget dette forhold efter, at ft. har fjernet gulvklinkerne og vendt tilbage med, hvad han mener er årsagen til vand i kælderen. Ved besigtigelsen fremviser han en revne på tværs at gulvet. (se billeder). Revnen er meget lille og fremstår som fyldt ud af tidligere gulvbelægning. (spartel/ Lim mv.) Den er så lille at det ikke er muligt at måle dybden på den og min vurdering er at den ikke går langt ned i betonen. Jeg mener ikke at der er tale om andet end en mindre revne, som ikke har

betydning for om der kommer vand i kælderen eller ej. Revnen/gulvet er som man kan forvente i et betongulv i en kælder fra 1978".

Det fremgår af entreprenørvirksomheds mail til klageren den 5/3 2025, at "som aftalt har jeg forhørt min rundt i branchen vedrørende betongulve fra 70 erne. Ud over at have forhørt mig internt i firmaet, har jeg også talt med Mure og beton entreprenør … og Betonentreprenør …, som har stor erfaring og støbt rigtig mange betongulve i flere årtier. Jeg har ligeledes talt med konstruktions ingeniør ... Der er en enstemmig udmelding, at betonmateriale i 70 erne var af en god kvalitet og at betongulve støbt i 100 - 120 mm tykkelse betragtes som tætte konstruktioner. Det er også hvad vi konstaterer når vi har med bygninger at gøre fra denne periode. Undertegnede og dem jeg har talt med, er ikke enig i at betongulve fra 70 erne må forventes at være utætte".

Det fremgår af klagerens brev til selskabet den 13/3 2025, at "Vi er gjort bekendt med at svind revner i oversiden kan forekomme men ikke så meget i små gulve som vores. Det er ikke ofte man ser revner som går hele vejen igennem som boreprøver vi har lavet. Boreprøven er udført med et kernebor, hvor man udtager en boreprøve på 80 mm. Som i kan se på de vedlagte billeder er der en revne som får den første 2/3 del af gulvet til at gå fra hinanden og den sidste 1/3 del er der en revne på den ene side, hvor man tydeligt kan se der har været trukket noget op igennem betonet. Vi mener derfor det er tydeligt at det er her vandet er trukket op igennem betondækket".

Det fremgår af sælgerens brev til klageren den 10/6 2025, at "Kælderen har været knastør i alle de år jeg har boet på [adressen]. Som I så ved rundvisningen, er kælderen blevet brugt til opbevaring af tøj … og andet med affektionsværdi. Desuden … elektronik og inventar … som I fik med i handelen … der bestemt ikke bar præg af vandskade. Som allerede fortalt - eneste episode jeg har oplevet, var da huset var under en gennemgribende renovering ift det nye køkken-alrum, etablering af gulvvarme m.m. Her havde elektrikeren … taget strømmet til hele huset, og dermed også grundvandspumpen. Dette resulterede kortvarigt i en smule indtrængende vand,

men ikke mere end en optørring, en affugter … kunne løse … Ellers har jeg … aldrig oplevet en dråbe vand i kælderen. Grundvandspumpen er dimensioneret til at fjerne vandet via brønden uden problemer. Med mindre denne har været slukket af uransagelige årsager, vil den til hver en tid bortlede vandet".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1, 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, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.3.1, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Nævnets flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnets flertal, at klageren har antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderens fugtforhold og fugtsikring, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet skal derfor dække udgiften til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen, og som herunder kan beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal inddrage informationerne ved en fornyet sagsbehandling og stillingtagen til det anmeldte forhold.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at kælderen er fra 1978, og at det fremgår af bygningsreglementet fra 1972 punkt 7.2, at "Vægge og gulve i kældre skal konstrueres og udføres en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind".

Flertallet har også lagt vægt på, at der ikke er sikre oplysninger om, hvordan vandet er kommet ind i kælderen, herunder om revnen i betondækket er årsagen til den skete vandindtrængen, og i givet fald hvordan revnen er opstået. Flertallet henviser bl.a. til sagerne 86830, 86902 og 102189.

Nævnets mindretal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnets mindretal, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Mindretallet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er sikre oplysninger om, hvordan vandet er kommet ind i kælderen, herunder om revnen i betondækket er årsagen til den skete vandindtrængen, og i givet fald hvordan revnen er opstået.

Mindretallet har også lagt vægt på, at det fremgår af taksators notat fra besigtigelsen den 4/2 2025, at han "mener ikke at der er tale om andet end en mindre revne, som ikke har betydning for om der kommer vand i kælderen eller ej. Revnen/gulvet er som man kan forvente i et betongulv i en kælder fra 1978".

Mindretallet har også lagt vægt på, at sælgeren har oplyst til klageren, at han – bortset fra i forbindelse med renoveringen af køkkenet, hvor der ved en fejl blev slukket for grundvandspumpen – aldrig har oplevet vand i kælderen.

Mindretallet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at kældervæggene er fugtige, og at der er enkelte steder med løst og afskallet puds, hvorfor klageren i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at der kan være problemer med kælderens tæthed. Mindretallet bemærker, at den skete vandindtrængen opstod i forlængelse af helt usædvanlige nedbørsmængder.

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

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

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal dække udgiften til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der er forhold ved kælderen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal inddrage informationerne ved en fornyet sagsbehandling og stillingtagen til det anmeldte forhold. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Ankenævnet *for* Forsikring

26. 105081

27. 105081

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck