

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. august 2020 blev i sag nr. 94874:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S  
Kanalstræde 10, 1. Sal  
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 16/2 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

**"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"**

At de udbetaler erstatning således, at kælderen kan sættes i den stand, der fremgår af tilstands rapport og salgs opstilling."

"Ved købsaftale af 16.4.2019 køber vi ejendommen ... med overtagelsesdato 7. juni 2019. I salgsoptillingen er ejendommen beskrevet således: 'Drømmer I om en velholdt bolig med central beliggenhed i ...? Så skal I vende blikket mod ..., hvor I møder ejendommen fra 1949, hvis røde murstensfacade komplementeres af et rødt tegltag. Tilknyttet matriklen er et skur og en nyanlagt indkørsel fra 2018. Indenfor fordeler de veludnyttede kvadratmeter sig over flere forskudte niveauer, mens kælderen gemmer på tre disponible rum og et bryggers.

Af tilstandsrapporten udfærdiget på grundlag af en besigtigelse 19.2.2019 omkring kælderen er anført:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion

K1 Der er enkelte klinker uden fuld vedhæftning til underlag.

5.2 Vægge

K1 Der ses fugtskjolder og løs puds på kældervægge Note: Dette er normalt forekommende for ældre kældre.

5.5 Etageskillelse

K1 Der ses lidt løs puds på lofter i etageskillelse mellem kælder og stueetage

# Ankenævnet for Forsikring

2.

94874

## 5.6 Ventilation K2

Der er ikke nok ventilationsriste til det fri i krybekælder. Note: Der er dog 2 riste mod vest og der ses ingen tegn på skader.

Sælger anfører intet usædvanligt under 'Sælgers oplysninger om ejendommen'

Det kan undre, at der ikke, hverken fra sælger eller byggesagkyndig er anført, at der er installeret 'et eller andet' solcelle udluftningsanlæg.

Produktet hedder SolarVenti. Vi finder en brochure i en mappe, vi får overleveret med forskellige kvitteringer m.m. Det fremgår af brochuren, at det er en løsning til udluftning og opvarmning af fugtige kældre. Som tidligere anført ikke nævnt hverken af sælger eller byggesagkyndig.

Vi starter indflytningen fra vores tidligere hus, som vi skal være ude af senest 1.07.2019, med at opmagasinere flyttekasser m.m. i kælderen mens der slibes gulve m.m. i stueetagen.

Kort efter overtagelsen konstaterer vi meget våde vægge i kælderen – bagerste rum. Det sker da vi påbegynder opsætning af reoler til opbevaring. Ved samme lejlighed åbner vi nogle af de flyttekasser der har været opbevaret i kælderen mindre end 1 måned. Her finder jeg en PC, der har ligget i en kasse fyldt med en ulækker hvid belægning. (Billedet er taget 3. juli 2019 kl. 19:07) under en måned efter vi har overtaget ejendommen og 14 dage efter kassen er opmagasineret i kælderen.



Vi konstaterer ved samme lejlighed, at loftet i et andet af de tre (disponible) rum er ved at falde ned på grund af fugt.



# Ankenævnet for Forsikring

3.

94874

Vi har efterfølgende fået fjernet det løse puds på ca. 0,9 m<sup>2</sup>. Her kunne vi konstatere af fugten ikke stammer fra det overliggende træ, men der alene er tale om fugt fra kælderen.

Da vi kort efter overtagelsen har konstateret den overdrevne fugt, skriver vi den 24. juni 2019 kl. 09.36 en mail til sælger. Her forespørger vi om 'Hvordan tændes (solvarme) udluftningen i kælderen, det ser ikke ud til den kører på trods den står på 'on' i kælderen?' hertil svarer sælger: 'Udluftningsanlægget kører automatisk, når der er nok sol til at drive det. I kælderen lige før du går ind i det bageste rum hvor selve udluftningen er monteret, sidder der en kontrolenhed i metalboks, hvor du kan justere termostaten. Jeg kan ikke huske, om du kan slukke for det, jeg mener det er indstillet til at køre pr. automatik, altså kører det altid, når der er sol nok. Vi har aldrig oplevet problemer med anlægget, men der skal en vis mængde sol til at drive det – som i dag skulle det gerne køre.'

Dette underbygger vores opfattelse af, at sælger i egen besvarelsen i forbindelse med tilstandsrapporten ikke har svaret korrekt. Det kan ikke passe, at vi efter en måned i ejendommen kan konstatere omfattende fugtskader.

Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulv afløb)?

Hvis ja, hvor og hvor ofte?

☐ ☒

Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen?

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

☐ ☒

Væggene i kælderen var, ligesom resten af huset, pæne og nymalede. Nu 6 måneder senere ligner det 'jeg ved ikke hvad' Jeg vedlægger billeder af væggene i dag:



Fugtighedsprocenten i væggene ligger i dag mellem 10 på de pæne hvide vægge og 48 %, hvor det er højest. Vi har haft Rådgivende ingeniør ... til at gennemgå kælderen. I skrivelse til forsikringsselskabet anfører han blandt andet: 'Der er i tilstandsrapporten kun noteret K1 skader omkring fugtproblemerne i kælderen, og de er angivet som normale fugtproblemer i en ældre kælder, men de skader som undertegnede konstaterede dags dato rækker langt udover hvad der normalt forefindes af fugtskader i en gammel kælder. Og det er ikke korrekt, som det anføres i Jeres mail af d.d., at den Bygningssagkyndige ikke udfører fugtighedsmålinger; det gør vi ofte! Og nu er der jo ikke blot tale om fugt, men skimmel, og en overhængende risiko for svampeskader.'

I mail af 2. oktober 2019 skriver forsikringsselskabet: Jeg forstår til fulde jeres frustration over, at vi sender en konsulent ud og det anmeldte efterfølgende bliver afvist med henvisning til vores betingelser. Men på trods af, at fugt i en 70 år gammel kælder typisk ikke dækkes under ejerskifteforsikringen, har min kollega valgt at bede en konsulent se på jeres konkrete kælder. Det vælger vi nogle gange, fordi vi oplever, at dialogen med vores kunder i langt de fleste tilfælde er bedre, når vi møder personligt op. I har tegnet basisdækning på jeres ejerskifteforsikring. Basisdækningen er designet af lovgiver og det er dermed ikke op til selskaberne at vælge om, man ønsker at følge lovgivers udformning af ordningen eller ej. Dækningen på basisforsikringen er ens i alle selskaber. Fugt, som skyldes de oprindelige konstruktioner, er aldrig dækket under en ejerskifteforsikring. Det fremgår af vores betingelsers punkt 3.1, at der skal sammenlignes med en tilsvarende konstruktion med samme alder. Det har ikke været lovgivers hensigt, at ejerskifteproduktet skulle opgradere ejendommene til at opfylde mere nutidige krav til konstruktionerne. Ankenævnet for Forsikring har i mange sager taget stilling til kundernes forventninger til dækning af sådanne forhold, men da det ikke har været lovgivers hensigt med ordningen, får selskaberne som altovervejende hovedregel medhold i nævnet i, at forholdene ikke er dækket under basisproduktet. Til belysning heraf har jeg vedhæftet nogle eksempler på kendelser fra nævnet. Men der kan findes mange andre på [www.ankeforsikring.dk](http://www.ankeforsikring.dk).

Det fastholdes, at jeg ikke kan tilbyde dækning til udbedring af fugt i jeres kælder med de tidligere anførte begrundelser.

Såfremt I fortsat er uenige, har I mulighed for at klage til vores interne klageafdeling. I så fald bedes I beskrive jeres uenighed og dét I ønsker at opnå. Klagen kan sendes på mail: [www.klage@danskboligforsikring.dk](mailto:www.klage@danskboligforsikring.dk)

Efter at have korresponderet med klageafdelingen får vi 30.10.2019 følgende afslag:

"Hej [klagerens rådgivende ingeniør]

Vores kunde har tidligere udtrykt utilfredshed med, at vi valgte at besigtige det anmeldte forhold, når vi alligevel afviste dækningen med henvisning til bygningens alder.

Kunden har naturligvis en pointe, men jeg mener dog, at besigtigelsen var berettiget, da vi netop skal kunne udelukke, at der er andre årsager til fugtproblemerne end den fugt, som må tilskrives de oprindelige konstruktioner.

Jeg må fastholde, at fugt der alene skyldes, at kælderen er udført sædvanligt, dvs. uden fugtsikring, og derfor vil det være spild af alles tid, hvis vi stiller op til et møde, alene for igen at konstatere, at der ikke er grundlag for dækning.

Det er ikke et udtryk for, at jeg ikke ønsker at samarbejde med vores kunde, blot en konstatering af, at som sagen står nu, så må kunden kunne påvise eventuelle fejlkonstruktioner eller skadeforhold, før det vil give mening, at vi genbesigtiger.

Hvis du altså vil fastholde, at der andre problemer med kælderen, en alderen og den naturligt forekommende fugt, så må du få foretaget de undersøgelser, der er nødvendige for at påvise dette. [selskabet]

Vi er klar over vi køber et hus fra 1949, det ændrer dog ikke vores forventning om at få en brugbar kælder, ikke til beboelse, men til opbevaring.

I salgsoptstillingen står huset gemmer på 3 disponible rum i kælderen. Det er ikke tilfældet, idet vi som tidligere beskrevet allerede efter 3 uger finder opbevarede ting fuld af skimmellignende vækst.

Der står intet i tilstandsrapporten og kælderen er fuld af skimmelvækst og sundhedsfarlig. Der er alene taget et standardforbehold for ældre kældre.

Forsikringsselskabet fraskriver sig dækning af kældre fra 1949. Det kan så undre der ikke er taget forbehold for det ved betaling af policen. Jeg har betalt liste eller standardprisen, alene baseret på husets størrelse. Hvis forsikringsselskabets påstand skulle være troværdig, burde prisen på mit hus, hvor de ikke vil dække skader ud fra årstal 1949, være billigere eller jeg burde have fradrag for de manglende dækninger og dermed risiko.

Det er tillige mærkeligt, at forsikringsselskabet sender en konsulent ud for at besigtige kælderen, når de senere anfører at de ikke dækker skaden. Oplevelsen med konsulenten var dog også, at han ikke var sendt ud for at undersøge kælderen men alene for at tale problemet væk. Han foretog kun få målinger og ikke alle relevante steder.

Status i dag er, at vi har en ubrugelig kælder, der hverken stemmer overens med salgsoptstillingen eller tilstandsrapporten.

At årstallet ikke har betydning for muligheden for erstatning underbygges tillige af nævnets afgørelse af den 13. september 2017 i sag nr. 90706."

Selskabet har i brev af 12/3 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget denne klage, som vi beder Nævnet om at afvise.

## **1. Supplerende sagsfremstilling**

Ejerskifteforsikringen er tegnet med basisdækning - bilag A.

Den tilstandsrapport, som har ligget til grund for handlen fremlægges som bilag B.

Ejendommen er overtaget d. 7. juni 2019.

D. 3. juli 2019 anmeldte vores kunde fugt i kælderen. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C. Sammen med skadeanmeldelsen fremsendes de to fotos, der er medtaget i klagers supplerende oplysninger.

En konsulent besigtigede kælderen d. 22. juli 2019 – kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som bilag D.

Vi afviste at dække forholdet omkring kælderen, men har dækket andre skadeforhold. Det er alene kælderen, der er omfattet af klagen til Nævnet. Korrespondancen med skadeafdelingen fremlægges som bilag E.

Vores kunde klagede d. 3. oktober 2019 over afvisningen af kælderen – det skete via en teknisk rådgiver. Brevet fremlægges som bilag F.

Klageafdelingen fastholdt afvisningen, men skrev, at hvis der fandtes andre årsager til fugten end ejendommens sædvanlige og lovlige konstruktioner, ville vi gerne vurdere forholdet igen. Korrespondancen fremlægges som bilag G.

Vi modtog svar fra både kundens tekniske rådgiver og fra kunden selv d. 30. oktober 2019 (bilag H), at de ville påvise usædvanlige årsager til fugten, hvorefter vi ville høre nærmere.

Vi har imidlertid ikke hørt yderligere fra kunden, indtil vi modtog klagen til Nævnet.

## **2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Ejendommen er opført i 1949.

Kælderen står i sine oprindelige grundkonstruktioner med støbte ydervægge, skillevægge af muret teglsten og betongulv. Indvendigt er væggene pudset med mørtel og malet. Lofterne er rørpudset strå. Der er ikke lagt dræn rundt om kælderen.

Konstruktionerne er helt sædvanlige og lovlige på opførelsestidspunktet.

Vores konsulent målte fugt i væggene i kælderen, selvom det var sommer (sommerkondens).

Han vurderer, at der kan trænge fugt ind i kælderen - opstigende og indtrængende fugt – fordi kælderen ikke er fugtsikret.

I et mindre område i den ene rum i kælderen er det rørpudsede loft løst. Konsulenten oplyser, at det kan skyldes mange års fugt i kælderen og/eller rust i jertrådende som rørene er bundet med. Partiel reparation af den løse puds er under bagatelgrænsen (og forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, se nedenfor).

Konsulenten vurderer, at fugten og det løse puds i loftet er sædvanligt forekommende i en kælder fra 1949 (71 år gammel). På samme måde kan man opleve malings- og pudsafskaldninger på væggene – det skyldes fugten, som trænger ind udefra.

Vi har ikke fundet fejl ved kælderen. Vores kundes rådgiver er heller ikke vendt tilbage og har påvist fejl ved kælderen. Vi må derfor falde tilbage på konsulentens vurdering, nemlig at fugten skyldes opstigende grundfugt.

Klager er utilfreds med, at kælderen er mere fugtig end han havde forventet, da han købte huset. Det er selvfølgelig ærgerligt, at kælderen ikke er så tør, som vores kunde, havde håbet, men i forhold til ejerskifteforsikringen, og om forholdet opfylder skadebegrebet, er det afgørende om ejendommen er fejlkonstrueret eller bygget ud fra de byggemetoder og anvisninger, som var gældende, da ejendommen blev opført.

Klager mener ikke, at kælderen stemmer overens med salgsopstillingen eller tilstandsrapporten. Evt. forventninger, som støttes på salgsopstillingen kan ikke gøres gældende overfor ejerskifteforsikringen, men må gøres gældende overfor sælger og/eller ejendomsmægler.

I forhold til tilstandsrapporten, er det vores opfattelse, at kælders stand er meget godt beskrevet i tilstandsrapporten. Fugt og løst puds på væggene er anmærket med en K1, og der er supplerende oplyst, at det er normalt i ældre kældre. Det løse puds på lofterne er anmærket med en K1. Det er desuden anmærket, at krybekælderen ikke har nok ventilation (K2), men at der ikke ses skader som følge heraf.

Anmærkningerne er efter Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse beskrivende for kælderen – også som vi så den efter overtagelsen. Det er svært at se, hvordan kælderen skulle have været anmærket anderledes, og anmærkningerne er under alle omstændigheder ikke klart forkert beskrevet.

Klager kræver 'erstatning således at kælderen kan sættes i den stand, der fremgår af tilstandsrapport og salgsopstilling'.

Det er uklart hvilken istandsættelse klager ønsker erstattet, men hvis kælderen skal være mere tør, skal der laves fugtsikring og dræn. Sådanne tiltag er 100% forbedringer i forhold til kælders sædvanlige og lovlige konstruktion, og kan ikke kræves erstattet under ejerskifteforsikringen."

Klageren har i mail modtaget af nævnet den 13/4 2020 bl.a. anført:

"Jeg har modtaget Dansk Boligforsikring svar på min klage.

Det giver anledning til følgende bemærkninger.

Forsikringsselskabet skriver i sin supplerende sagsfremstilling, at man ikke har hørt yderligere fra mig inden man modtog klagen.

Det er ikke korrekt, jeg og min rådgiver har ved skrivelse af 2. oktober 2019 opfordret til at holde et møde på ejendommen således, at vores rådgiver kunne gennemgå kælderen med forsikringsselskabet. Det bliver afvist og vi bliver bedt om at fortsætte den endeløse klage række i selskabet. Vi vælger derfor at indgive skrivelse til ankenævnet for at komme videre i processen. Nu har vi gennem flere måneder ikke kommet et skridt videre. Dette på trods af vi selv afholder udgifter til vores rådgiver og selv betaler hans deltagelse i møder.

Jeg har en forventning, at jeg som forsikringstager tegner en forsikring imod 'kedelige overraskelser' i forbindelse med en ejendomshandel. På mange områder ser det også ud til vi er enige om

mange ting i forløbet. Vi er enige om, at vi har en meget fugtig kælder som er uegnet til opbevaring. Det bliver konstateret under en måned efter vi har overtaget ejendommen. Vi er også enige om, at sælgerne bør have vidst der var fugt i kælderen uagtet de i egen besvarelsen i tilstandsrapporten ingen anmærkninger anfører. I forsikringsselskabets besigtigelsesnotat, bilag D, skriver konsulenten nederst på side 4: 'NOTE: Det er dog tydeligt at man har prøvet at male skimmel og fugtskjolder over, inden salg'

Set i det berømte bakspejl er der ingen tvivl om sælger ikke loyalt har oplyst om fugt problemer i kælderen.

Spørgsmålet er så om det er forsikringsselskabet der skal lave regres mod sælgerne eller mig som køber der efterfølgende skal sagsøge sælgerne. Her er jeg af den helt klare opfattelse af at jeg ved at tegne denne ejerskifteforsikring har forsikret mig mod skjulte fejl og mangler og det dermed er forsikringsselskabet, der efterfølgende må opføre deres tab overfor sælgerne.

Det virker også som om vi langt hen ad vejen er enige om at tilstandsrapporten ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Forsikringsskabet anfører at mange års fugt i kælderen som værende årsag til loftet er meget fugtigt og falder ned af sig selv. Der er efter min og min byggerådgiver opfattelse ikke en K1 i tilstandsrapporten, idet et loft der falder ned, vil være en skade som have været en K3, eller som min rådgiver anfører i bilag F mindst skulle være angivet som 'undersøges nærmere'

I tilstandsrapporten pkt. 5.2. anføres: 'K1 Der ses fugtskjolder og løs puds på kældervægge' NOTE fra i Bilag D fra Dansk Boligforsikringskonsulent hedder: 'Det er normalt forekommende for ældre kældre' Det er jeg helt enig i, hvis det havde været i overensstemmelse med de faktiske forhold men her kommer igen den ubekendte hvor meget sælger har skjult over for firmaet der har udført tilstandsrapporten. Udviklingen i væggene siden vi overtog huset til i dag dokumenter helt klart, at der er tale om et fejlskøn. Tidligere dokumenteret i fremsendte billeder.

Igen fremkommer problemstillingen om de fejlskøn, der er i tilstandsrapporten, skal komme mig som forsikringstager til skade eller jeg ved at tegne en ejerskifteforsikring har forsikret mig ud af problemet.

Her er det min klare opfattelse, at forsikringsselskabet ved at tegne forsikringen ud fra tilstandsrapporten har risikoen og hvis de mener firmaet ikke har lavet en tilfredsstillende og korrekt tilstandsrapport er erstatningsansvarlig og forsikringsselskabet derfor må gøre krav gældende.

Sidst i afsnit 2 i forsikringsselskabets skrivelse af 12. marts 2020 skriver man:

*'Klager kræver 'erstatning således at kælderen kan sættes i den stand, der fremgår af tilstandsrapport og salgsopstilling'.*

Det er uklart hvilken istandsættelse klager ønsker erstattet, men hvis kælderen skal være mere tør, skal der laves fugtsikring og dræn. Sådanne tiltag er 100% forbedringer i forhold til kældrens sædvanlige og lovlige konstruktion, og kan ikke kræves erstattet under ejerskifteforsikringen.'

Jeg er ikke enig i, at det er en 100% forbedring. Det er naturligvis en forbedring i forhold til bygningens opførelse i 1949, men ikke en forbedring i forhold til den stand kælderen må forventes at

være i når man ser på salgsoptilling og tilstandsrapport. Vi har ikke en berettiget forventning om at kælderen skal være 100% tør men vi har en berettiget forventning om at kælderen skal være brugbar til opbevaring. Som det er i dag, er kælderen uegnet til opbevaring, hvilket er dokumenteret ved at bl.a. billede af bærbar PC, der have været opbevaret i kælderen i under en måned. Vi har efterfølgende måtte kassere mange ting fra kælderen på grund fugt og skimmel.

...

Vi har allerede selv måtte kassere meget indbo som bare er kommet på tabskontoen.

Men billederne dokumenter at kælderen ikke er i overensstemmelse med tilstandsrapporten, idet der burde have stået kælderen, er uegnet til opbevaring.

Vi har fået et tilbud på kr. 150.000 fra et firma, der ved at bore en masse huller i væggen og fylde 'et eller andet' i hullerne lover vi får en brugbar kælder. En metode vi har fået anbefalet fra andre som værende god. Så vores forventning er en erstatning på kr. 150.000, så vi kan få bragt kælderen i en forfatning der gør opbevaring mulig."

Selskabet har i brev af 29/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klageafdelingen oplyser, at aftalen med klagers rådgiver var, at han ville dokumentere, at fugten i kælderen skyldtes andet end kældersens sædvanlige og lovlige konstruktion. Den dokumentation kom aldrig, og parterne ses nu også at være enige om, at der ikke er fejl ved kælderen. Hvorvidt der skulle have været afholdt et møde, ved jeg ikke, men mødet ville under alle omstændigheder ikke have ført til nogen ændring i sagen – fugt i en kælder fra 1949 er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi er IKKE enige i, at tilstandsrapporten ikke er retvisende. Der henvises til mit første indlæg. Loftet hvor pudsen er løs er så lille et område, at en reparation ligger under bagatelgrænsen. Loftet har fået en K1, det er ikke klart forkert beskrevet. En K3 anmærkning gives til forhold, der giver skader på andre bygningsdele. En UN til skader, som man ikke kender årsagen til. Den bygnings-sagkyndige har med sin erfaring vidst, at et rørpudset loft i en kælder fra 1949 over tid kan blive løst. Der er intet uvist eller usædvanligt i det.

Klager mener, sælger ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt. Det er vi ikke enige i. Sælger skal ikke oplyse, hvordan et gammelt hus opfører sig, og hvilken vedligeholdelsesbyrde der ligger i huset. Det kan sælger gøre, men det sker sjældent pga. de modstridende interesser der ligger i en køb-/salgs-situation. Der er ikke noget usædvanligt i, at sælger i en salgssituation ønsker at huset fremstår bedst muligt, og derfor nymaler facader (som over tid skaller), renser mos af tag, foretager pudsreparationer og maler i kælderen osv.

Klager kræver ikke, at kælderen skal være tør, men at han skal kunne opbevare ting i den, uden at der kommer skimmel/mug på dem. Dette kan kun opnås, ved at forbedre kældersens oprindelige konstruktion (fugtsikring). En sådan forbedring kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Den fugtsikring ved kemisk injektion, som klager har fået tilbud på, har vi ingen praktisk erfaring med. Men det er en fugtsikring, som ikke kan kræves dækket under den tegnede ejerskifteforsikring."

Til dette har klageren fremsendt brev af 17/5 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Forsikringsselskabets bemærkninger til anledning til yderligere bemærkninger:

Lad os glemme det løse puds i loftet, og fokusere på det væsentlige, årsagen til pudset er løst.

Dog med den lille tilføjelse, at størstedelen af loftet i det store rum er løst og nemt kan falde ned ved berøring. Vi har tidligere valgt at fokusere på den del af loftet, der uden berøring selv falder ned, og vil fortsætte med det, hvis ikke det bliver udbedret.

Lad os tage udgangspunkt i tilstandsrapporten side 9 pkt. 5.2 som siger: 'Der ses fugtskjolder og løs puds på kældervægge' med karakter K1.

Den beskrivelse er formodentlig lavet, efter sælger har forsøgt at skjule de faktiske forhold.

Det vi oplever kort tid efter vores overtagelse, er ikke bare fugtskjolder, men meget store områder med fugt og skimmel mange steder i kælderen. Det er det forhold sælger ubestridt har forsøgt at skjule. Dette underbygges som tidligere anført af forsikringsselskabets egen konsulent der i sin rapport skriver: 'Fra sælgeroplysninger: Ingen bemærkninger i TR NOTE: det er dog tydeligt at man har prøvet at male skimmel og fugtskjolder over, inden salg.'

Det betyder, at tilstandsrapporten ikke har givet et retvisende billede af kælderens stand som forsikringsselskabet anfører.

I egen besvarelse svar sælger: Nej til de har kendskab til reparationer efter fugt, råd, svampe eller insektskader i kælderen. Det stemmer ikke overens med de faktiske forhold. Jeg håber jeg har misforstået forsikringsselskabets svar, hvor man i fjerde afsnit skriver, at det er i orden ikke kun at male facader og rense mos m.m. men også male kældervægge for huset fremstår bedst muligt. Så langt er vi enige, men som jeg læser det, siger man også det er i orden man gemmer store fugt- og skimmelproblemer ved overmaling, forhold som ovenikøbet er bekræftet af selskabets egen konsulent. Man siger altså det er i orden at dække skader og lyve i egen besvarelsen i TR????

Det vi taler om her, er ikke kommende vedligeholdelse byrde som forsikringsselskabet anfører. Det er forhold, der bliver meget synlige under en måned efter vi har overtaget huset og dette på trods af de er forsøgt skjult.

Hvad der yderligere underbygger sælger har været i ond tro er, at det tidligere omtalte SolatVenti anlæg, ifølge firmaet, er installeret 21. december 2015, det vil sige i sælgerens ejertid.

Jeg tror ikke jeg ville installere et sådan anlæg, hvis der ikke var kendte fugt problemer, og hvis jeg havde installeret det, ville jeg have svaret ja i til egen besvarelsen i tilstandsrapporten. Jeg burde så supplerende have oplyst problemet, efter installation, var løst. Så ville det kun være en halv fortællelse.

Ovennævnte dokumenter sælger ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt i tilstandsrapporten.

Man kan altid gradbøje ordet tør kælder. Jeg tror ikke der findes mange 100% tørre kældre i Danmark, så det er naivt at tro vi kan få en 100% tør kælder. Vi forventer at få en brugbar kælder, som stemmer overens med salgsopstillingen og tilstandsrapporten. Begge dokumenter har indgå-

# Ankenævnet for Forsikring

11.

94874

et i forsikringsselskabets materiale ved indgåelse af forsikringen, og det bør derfor ikke komme som den store overraskelse for forsikringsselskabet, at kælderen er beskrevet som brugbar, hvilket ikke er tilfældet med de tidligere fremsendte høre fugtighedsprocenter i kælderen."

Hertil har selskabet i mail af 26/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers svar af 17. maj 2020 giver ikke anledning til yderligere fra Dansk Boligforsikring A/S' side. Til info skal det dog oplyses, at Dansk Boligforsikring A/S afgiver forsikringstilbud på baggrund af tilstandsrapport og el-rapport - ikke yderligere dokumenter så som salgsoptilling. Sagen kan afgøres af Nævnet på det foreliggende grundlag."

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

Af tilstandsrapporten af 19/2 2019 fremgår bl.a.:

|                                        |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5. Kældre/krybekældre/terrændæk</b> |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                    |
| 5.1 Gulvkonstruktion                   | K1                                                                                                               | Der er enkelte klinter uden fuld vedhæftning til underlag.                                                                                                         |
| 5.2 Vægge                              | K1                                                                                                               | Der ses fugtskjolder og løs puds på kældervægge<br>Note: Dette er normalt forekommende for ældre kældre.                                                           |
| 5.5 Etageadskillelse                   | K1                                                                                                               | Der ses lidt løs puds på lofter i etageadskillelse mellem kælder og stueetage                                                                                      |
| 5.6 Ventilation                        | <b>Karakter:</b><br>K2                                                                                           | <b>Registrering og note:</b><br>Der er ikke nok ventilationsriste til det fri i krybekælder.<br>Note: Der er dog 2 riste mod vest og der ses ingen tegn på skader. |
| ...                                    |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                    |
| <b>5.</b>                              | <b>Kælder / krybekælder / ventileret hulrum</b>                                                                  |                                                                                                                                                                    |
| 5.1                                    | Er der kælder?                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                       |
|                                        | Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kældervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)?    | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                       |
|                                        | Hvis ja, hvor og hvor ofte?                                                                                      |                                                                                                                                                                    |
|                                        | Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen?      | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                       |
|                                        | Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?                                                                               |                                                                                                                                                                    |
| 5.2                                    | Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                       |
|                                        |                                                                                                                  | Ja      Nej                                                                                                                                                        |
|                                        | Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen?                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                       |
|                                        | Hvis ja, hvor?                                                                                                   |                                                                                                                                                                    |
|                                        | <b>2 steder i kælderen</b>                                                                                       |                                                                                                                                                                    |
|                                        | Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen? | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                       |
|                                        | Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?                                                                               |                                                                                                                                                                    |
| 5.3                                    | Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament?                                   | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                       |
|                                        | Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?                                                                       |                                                                                                                                                                    |
| 5.4                                    | Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?                                                               | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                       |
|                                        | Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?                                                                       |                                                                                                                                                                    |

Af skadesanmeldelsen af 3/7 2019 fremgår bl.a.:

**"Hvornår blev skaden opdaget (dato)**

Onsdag, 3. juli 2019

**Hvordan blev skaden opdaget**

Vi har overtaget huset for under en måned siden og skulle ned i kælderen for at påbegynde opstilling af reoler m.m. Her konstaterer jeg væggene er meget våde, og der ligge vand på gulvet. Det er ikke bare fugt skjolder man må forvente af en hus på denne alder. Det er direkte våde vægge med vand gennemtrængning.

**Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**

Væggen er tilsyneladende mere utæt end det fremgår af tilstands rapporten og den er kasser med indhold der har lidt overlast. Billede af bærbar PC der har stået i kælderen vedhæftet."

Af besigtigelsesnotat af 22/7 2019 fremgår bl.a.:

**"Anmeldte forhold omhandler:**

Fugt/overfladevand på kældervægge og delvis gulv.

**Beskrivelse/ årsag/konklusion:**

...

Konstruktion/opbygning:

Kld. ydermure er opført som in situ støbte vægge (støbt på stedet), der er ikke lavet dræn omkring bygningen. Indervægge dvs. skillevægge, er op muret teglvægge alle overflader er pudset med mørtel og malet.

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen af huses kld. forklar kunden at der er et meget højt indhold af fugt i hele kælderen i den oprindelig del af huses, der ses bl.a. i et af kld. rummene antydninger af skimmel, kunden viser en bærbar computer frem som har lægge i kld. i ca. en måned og der ses fugt/skimmel liggende pletter på den.

Når man rører ved ydervæggene (den af beton) kan man mærke fugt/vand på overfladen der bliver alligevel fortaget scanning med tramexen for at vis fugt forholdet i kælderen. På selve ydervæggene er fugten meget høj, op til udvendigt sokkel, i skillevæggene er der fugt ca. en meter op i teglvæggene se foto kældervægge nr. 1 - 20

Kunden forklar at man også har oplevet at puds i loftet er begyndt at falde ned, det er især i det rum hvor der også er opstillet vaskemaskine m.m. Der er tale om et ret lille område - se foto kld. loft nr. 1 - 3.

Ved udvendig gennemgang af huses kan det ses at der ikke er etableret drænsystem omkring huses, men man har lavet en mindre rende med sten foran soklen som dog kun går 10 cm. ned i jorden se foto huses udefra nr. 1 - 9.

Konklusion:

Årsagen til den megen fugt i kælder, i den oprindelige del af huses, skyldes grundfugt. En tidligere ejer har fået installeret et ventilationssystem af typen SolarVenti som skulle fjerne fugt bl.a. fra

gulvoverfladen i huses, men systemet virker umilbart ikke helt efter hensigten forklar kunden under besøget se evt. BILAG 1. produktbeskrivelse. Kunden har prøvet at kontakte det firma som har installeret anlægget i huses.

Pga. huses alder er det meget tidstypisk at fugt kan forekomme i bl.a. ydervægge og nederste del af skillevæggene dette skyldes de materialer og den bygge tekniske måde at etablere kælder på den gang. Og da der ikke er etableret nogen former for dræn, har grundvandet mulighed for at sive ind i kælderen.

Årsagen til at loftet i det ene kælder rum er så løst kan skyldes den meget fugt i rummet, men også at der kan være tale om normal rust i de jertråde som siv rør er er bundet samme med, de er trosalt godt 70 år gamle.

Alderen på det skadede:

Huses er opført i 1949, dette indbefatter så også kælderen.

Konstruktiv betydning:

Forholdet er meget normalt ift. opfugtning af kld. ydervægge. Dette kan dog virke voldsomt når man opdager det men forholdet har ikke konstruktiv betydning ift. bygningsdelene, nok mere for de genstande som opbevares dernede.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der er ikke tale om aktuelle skader ift. bygningsdele, men kunden indbo har om muligt fået nogle fugtskader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er ikke tale om ulovlige bygningsdele pga. huses alder, det er min vurdering at selve udførelsen af kælderen er gjort ud fra datids byggeteknik og viden.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet har være tilstede i mange år, også før den nuværende ejer har købt huses.

## **Tilstandsrapport:**

Fra bemærkninger i tilstandsrapport:

Ingen anmærkninger i TR

Anmærkninger i tilstandsrapport:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.2 Vægge

K1 Der ses fugtskjolder og løs puds på kældervægge

Note: Dette er normalt forekommende for ældre kældre.

5.5 Etageadskillelse

K1 Der ses lidt løs puds på lofter i etageadskillelse mellem kælder og stueetage

5.6 Ventilation

K2 Der er ikke nok ventilationsriste til det fri i krybekælder.

# Ankenævnet for Forsikring

14.

94874

Note: Der er dog 2 riste mod vest og der ses ingen tegn på skader.

Policeforbehold:

Udvidet dækning Nej

Fra sælgeroplysninger:

Ingen bemærkninger i TR

Er anmeldte forhold 'fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?

NOTE: det er dog tydeligt at man har prøvet at male skimmel og fugtskjolder over, inden salg.

Nej

Regres:

Nej

## **Udbedring:**

Dette forhold er jo ikke nået vi plejer at gå ind i, men anslået pris på omfangsdræn 350.000,00 kr. ex. moms En evt. epoxy behandling i kældervæggene kan gøres for ca. 150.000,00 kr. ex. moms.

## **Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:**

Ved gennemgang af huset spørger jeg kunden hvad han forventer af denne anmeldelse, han forklarer at han forventer at det bliver gjort nået ved fugtproblemerne, da han ikke mener at bl.a. byggesagkyndig og sælger har været ærlige omkring problemerne ift. den megen fugt.

Han siger at han godt kan forstå at en kælder af denne slags, ikke kan være 100 % tør men når den er så fugtig som nu. Føler han sig ført bagom lysen så at sige, og set ud fra dette mener han der må være den form for dækning evt. fra sig ejerskifteforsikring da skaden i hans verden så kan betegnes som skjult skade eller liggende."

Af brev af 2/10 2019 fra klagerens rådgivende ingeniør til selskabet fremgår bl.a.:

"Undertegnede har dags dato besigtiget ovennævnte ejendom ifm. at der er konstateret omfattende fugtskader i kælderen.

Der er særligt to steder i kælderloftet/etageadskillelsen hvor pudsen er løs og der er kan måles fugt op til ca. 40%. Det vurderes at en skade af denne karakter skulle have udløst en 'undersøges nærmere' i en tilstandsrapport. Der er bestemt ikke blot tale om de normale fugtskader, som ofte ses i en gammel kælder.

Hvor fugten stammer fra kan ikke umiddelbart bestemmes, og det vurderes at fugten kan stamme fra andre dele af bygningen, hvor det evt. er lækager eller lign. Det vurderes at der kan være tale om svampeskader i etageadskillelsen, og det begrundes med at der ifm. fugtskaderne er en forholdsvis kraftig lugt af skimmel evt. svampeskade.

I den øvrige del af kælderen er ligeledes konstateret fugtproblemer. Dette er dog nævnt til en vis grad i den pågældende tilstandsrapport for ejendommen, men ikke i den grad, som det har udviklet sig til dags dato. Der er formentlig tale om skimmel/mug flere steder.

Ved sælgers overtagelse af ejendommen fremstod kælderen nærmest nymalet, og der var ingen tegn på fugt i nævneværdig grad, og ej heller mislugte. Sælger har haft ting oplagret i kælderen, som næsten straks blev angrebet af fugt/skimmel; et tegn på at fugtpåvirkningen er noget voldsommere end i en normal gammel kælder, og skyldes ikke de oprindelige konstruktioner!

Vi må opfordre til at der bliver holdt et møde på stedet med en taksator og det er muligt at det er nødvendigt at lave et kontrolophug inden dette møde foretages, da det næsten er sikkert at der kan påvises skader i etageadskillelsen, som vil kunne udløse en erstatning fra enten forsikringsselskabet eller fra den bygningssagkyndige som har foretaget tilstandsrapporteringen.

Der er i tilstandsrapporten kun noteret K1 skader omkring fugtproblemerne i kælderen, og de er angivet som normale fugtproblemer i en ældre kælder, men de skader som undertegnede konstaterede dags dato rækker langt udover hvad der normalt forefindes af fugtskader i en gammel kælder. Og det er ikke korrekt, som det anføres i Jeres mail af d.d., at den Bygningssagkyndige ikke udfører fugtighedsmålinger; det gør vi ofte! Og nu er der jo ikke blot tale om fugt, men skimmel, og en overhængende risiko for svampeskader.

Det vurderes at der er tale om alvorlige risici for svampe- og skimmelskader og en mislugt i huset som gør at beboelsen nærmest ikke kan bebos specielt hvis man er allergisk overfor skimmel/svamp. Der er meget stor risiko for allergiske reaktioner hvis man er disponeret for allergi. Vi forventer en positiv respons, og står til position for evt. spørgsmål inden der afholdes et møde på stedet. Og det skal præcisere, at såfremt vi ikke imødekommes i denne sag, vil vi gå direkte videre til at få afholdt et uvildigt syn/skøn."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

### **"3. Hvilke forhold er dækket?**

3.1 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, revnedannelser, 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 skade' 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 1949 – den 7/6 2019. Den 3/7 2019 anmeldte han fugtgener i kælderen. Han kræver, at selskabet udbetaler erstatning, så kælderen kan sættes i den stand, der fremgår af tilstandsrapport og salgsopstilling.

Klageren har anført, at han er klar over, at han har købt et hus fra 1949, men at det ikke ændrer på hans forventning om at få en brugbar kælder, der kan bruges til opbevaring. Han har anført, at der ikke står noget i tilstandsrapporten, og at kælderen er fuld af skimmelvækst og sundhedsfarlig. Klageren har oplyst, at han i forbindelse med indflytningen blandt andet opmagasinerede flyttekasser i kælderen, og at han mindre end 1 måned efter, at han overtog ejendommen – og 14 dage efter kasserne blev sat i kælderen – opdagede, at en computer, der havde ligget i en af kasserne, var dækket af en ulækker hvid belægning. Han har anført, at han har en ubrugelig kælder, der hverken stemmer overens med salgsopstillingen eller tilstandsrapporten, at sælger bør have vidst, at der var fugt i kælderen. Klageren har anført, at dette også fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, hvor det står "NOTE: Det er dog tydeligt at man har prøvet at male skimmel og fugtskjolder over, inden salg"

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er fundet fejl ved kælderen, og at fugten skyldes opstigende grundfugt. Selskabet har anført, at det afgørende – for hvorvidt forholdet opfylder skadebegrebet i ejerskifteforsikringen – er, om ejendommen er fejlkonstrueret eller bygget ud fra de byggemetoder og anvisninger som var gældende, da ejendommen blev opført. Selskabet har anført, at kældersens stand er meget godt beskrevet i tilstandsrapporten og beskrivende for kælderen. Selskabet har anført, at forventninger, der støttes på salgsopstillingen, ikke kan gøres gældende over for ejerskifteforsikringen, men skal gøres gældende over for sælgeren og/eller ejendomsmægleren.

Af tilstandsrapport af 19/2 2019 fremgår det, at "5. Kældre/krybekældre/terrændæk ... 5.2 Vægge K1 Der ses fugtskjolder og løs puds på kældervægge Note: Dette er normalt forekommende for ældre kældre. 5.5 Etageadskillelse K1 Der ses lidt løs puds på lofter i etageadskillelse

mellem kælder og stueetage 5.6 Ventilation K2 Der er ikke nok ventilationsriste til det fri i krybekælder. Note: Der er dog 2 riste mod vest og der ses ingen tegn på skader."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, 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, revnedannelser, 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 ... Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1949, at der ikke er fremlagt oplysninger, som dokumenterer, at kælderen ud fra daværende byggeskik kan anses for at være fejlkonstrueret, og at fugtindtrængning i kældre fra 1940'erne er sædvanligt forekommende.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapport af 19/2 2019, at kældervæggene har fået karakteren K1, og at det fremgår "der ses fugtskjolder og løs puds på kældervæggene Note: Dette er normalt forekommende for ældre kældre."

Nævnet bemærker, at eventuelle oplysninger i salgsoptillingen omkring ejendommens stand er uden betydning for sagen, da salgsoptillingen ikke er en del af tilstandsrapporten, og heller ikke på anden måde indgår som en del af selskabets grundlag for tegne forsikringen.

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

# Ankenævnet *for* Forsikring

18.

94874

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

  
Peter Thønnings