

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. september 2020 blev i sag nr. 95190:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 28/4 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Fugtproblemer i kælder pga. vandindtrængen gennem kælderydervæg. Anvendelse af ikke egnet malerbehandling på skillevægge. Fejl i angivelse af materialetype for kælderydervæg, angivet som beton men er teglsten. Sælgeroplysninger er ikke korrekt oplyst i forbindelse med udarbejdelse af huseftersynsrapport. Brugbarhed af kælder er forringet på grund af fugtkoncentration, faste skabe kan ikke anvendes.

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

Udbedring af svigtet, tæt kælderydervæg og udskiftning af defekte byggematerialer. Malerbehandling af berørte områder, samt færdiggørelse og udtørring etc."

I klage modtaget af nævnet den 28/4 2029 har klageren bl.a. anført:

**"Hovedpunkter for klage:**

Dansk Boligforsikring A/S afviser klage, og ønsker ikke at deltage i udbedring af skaden.

1. Et vægstykke i kælder er kritisk opfugtet, skyldes formodentlig brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningens kælderydervæg, specifikt på yderside af kælderskillevæg som derved opfugtes unormalt i forhold til det forventelige og i forhold til øvrige skillevægge i kælder.

2. Kælderskillevægge er behandlet med malerprodukter der ikke er egnede og med tilstrækkelige diffusionsåbne egenskaber for anvendelse på teglstenskældervægge, derved kan fugtophobninger i teglstenene ikke transporteres til stenens yderside mod kælderrum og slippe fugtkoncentrationen væk fra overfladen.

3. Placering af 'platonplade'. Kælderen er i 2002-03 totalt ombygget med forsatsvægge m/isolering, omfangsdræn, nye kældergulve m/varmeslanger i alle rum. 'Platonplade' er placeret på indvendig side af kælderydervæg, hvilket ikke er normalt - placeres normalt på udvendig side af kælderydervæg?
4. Skabe i kælder kan ikke anvendes til opbevaring pga. de høje fugtkoncentrationer i omtalte vægflade, derved nedsættes brugsværdien af huset. Af tilstandsrapporter og sælgeroplysninger fremgår at der ikke har været fugtproblemer ved gulv og vægge, pkt. 5.3 og 5.4 huseftersynsrapport.
5. Af huseftersynsrapport fremgår at kælderydervæg er udført af beton, dette er ikke korrekt. Som det fremgår af billeder fra [firmas] rapport er kælderydervæg af teglsten, hvilket ikke kan forventes af have samme tæthed for overfladevand på udvendig side af kælderfundamentet.
6. Sælgeroplysninger i huseftersynsrapport er ikke korrekte, sælger må have haft kendskab til fugtproblemer ved den specifikke vægflade. Hvis indbo har været opmagasineret i skabe, må indbo være fugtskadet? Gulvklinter er misfarvede og skjoldet, vægoverflade er forvitret, boblet, nedbrudt på overfladen, samt skabe mug og skimmelangrebne.

## **Tidsskema for køb/skadesudbedring/anmeldelse m.m.**

Boligen overtages den 1. december 2016

Ombygning af boligen fra 2. december 2016 til 22. december 2017. Vi har kun periodisk benyttet huset pga. vi havde bopæl i ... indtil 22. dec. 2017. Der er ikke foretaget ombygningsarbejder i kælderetagen.

Indflytning 22. december 2017

I januar/februar 2018 blev vi opmærksomme på fugtproblemer i kælderen. Vi anmeldte skaden til vores husforsikring ved [andet selskab].

[Andet selskabs] samarbejdspartner [firma] udførte fugtrapport dateret 23.02.2018. Vedhæftes som fil.

[Andet selskabs] underentreprenører udførte udtørring og udbedring af overflader, men fandt ikke frem til en årsag til de forhøjede fugtkoncentrationer i det omtalte vægstykke. [Firma] mente det kunne skyldes utætheder ved gennemføringer af kloak eller vand i kælderfundament. I min dialog med [andet selskab] drøftede jeg om skaden skulle anmeldes til ejerskifteforsikring, hvilket [andet selskab] ikke mente relevant på daværende tidspunkt.

Før jeg ville anmelde skaden til Ejerskifteforsikringen er følgende tiltag udført for at løse problemet. For at undersøge om formodningen fra [firma] om utætte gennemføringer i ydervæggen, er der medio 2018 udgravet ved gennemføringer i kælderydervæg for kloak og vand – der kunne ikke konstateres svigt ved gennemføringer. Flisebelægningen ved hovedindgang er omlagt så der sikres større fald væk fra bygning, hvilket ligeledes forbedrede og opfyldte bygningsreglementets krav til adgangsveje, var tidligere ulovligt pga. 21 cm trin ved indgang. Af konsulentrapport fremgår: FT fortæller at han har hævet belægning foran fordør, da der tidligere har været fald mod fordør ...

- Dette er ikke korrekt, der har ikke været bagfald mod dør (granittrappesten), belægning er hævet for at overholde bygningsreglement (max. 15 cm trin ved adgangsveje), samt for at sikre bedre afvanding og opstuvninger ved trappetrin ved større regnmængder. Omfangsdræn blev spulet og

kontrolleret af kloakmester, der kunne ikke konstateres fejl - alle ledninger var fuldt funktionsdygtige.

Ovennævnte tiltag håbede jeg løste fugtproblemerne, men medio/ultimo 2019 blev vi igen opmærksomme på fugt på gulv, samt skimmel og mug på indbo i kælderskabe. De fastmonterede skabe blev fjernet og jeg indkøbte 2 stk. dobbeltskabe og monterede skabene på hjul med friafstand mellem væg og skabssider.

Skaden anmeldes til Dansk Boligforsikring 19. november 2019.

Der er gentagne gange anket over Dansk Boligforsikrings afvisning, se vedhæftede mailkorrespondance.

## **Supplerende oplysninger om klagepunkterne.**

Pkt. 1 Et vægstykke i kælder er kritisk og unormalt opfugtet: Af fugtrapport fra [firma] og Besigtigelsesnotat udført af Dansk boligforsikring A/S fremgår hvilket vægstykke der er unormalt opfugtet. Jeg har umiddelbart efter overtagelsen af bygningen konstateret, at der er omfattende misfarvninger på gulvklinker i det beskrevne område omkring skillevæg og langs kælderydervæg mod nord. Sælger har med stor sandsynlighed fortiet dette i huseftersynsrapporten, se 'sælgeroplysninger pkt. 5.3 og pkt. 5.4' hvor der er svaret 'nej' til om der har været fugtproblemer i kælderen. Min husforsikring har i første omgang forsøgt at udbedre problemet, men desværre uden held.

Af tilstandsrapport fremgår under pkt. 5.2 følgende:

Fugt i nederste del af kældervægge.

Note: Husets konstruktion og alder indebærer en forhøjet risiko for opfugtning af kældervægge og – gulve. Dette synes dog ikke at udgøre et akut problem, henset til kælderens nuværende brug som ikke godkendt bolig.

Jeg har konstateret at skillevæggen mellem gang og depot 2 indeholder ca. 100 % fugtighed fra gulv til loft, hvilket ligeledes er bekræftet af Dansk Boligforsikrings konsulent (se foto). Den ekstreme opfugtning af væggen er kun konstateret på den ene vægflade, hvilket må skyldes et brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, som iht. forsikringsbetingelser pkt. 3.1 berettiger til erstatning. Der er øget risiko for følgeskader på omgivende konstruktioner og indbo, jeg vil derfor anbefale at manglen udbedres asap.

Som angivet i konsulentrapport: Der ses skjolder og misfarvninger på kældervæg. Værst ved ydervæg ... Der måles højest fugt i gulv ved skillevæg, aftagende bort fra ydervæg ...

- Det er ikke korrekt, på det omtalte vægstykke angiver måleinstrument udslag i 'rødt felt' for hele vægfladen fra gulv til loft i hele længden. Øvrige vægge har kun forhøjede fugtmålinger ved gulvniveau.

Der måles højest fugt i skillevæg tættest på ydervæg ...

- Det er ikke unormalt, at der er højere opfugtning hvor svigtet i konstruktionen er, kælderen er opvarmet og fugten optages i rummet i det omfang malerbehandlingen tillader dette? Ved udbedring af [andet selskab] er der anvendt en mere egnet malerbehandling, mere diffusionsåben. Der ses ved vandledningen, at der er monteret drænplade på kældervæg ...

Øvrige vægge i kælderen fremstår uden misfarvninger og fugtkoncentrationer i samme omfang, derfor er det sandsynligt at der er et svigt i kælderydervægskonstruktionen mod/foran skillevæg, se rapport fra [firma] dateret 23.02.2018 som konstaterer at fugtindtrængen kommer fra vægkonstruktioner ikke opstigende fugt fra gulvkonstruktion. Der er konstateret 'rindende vand' slamudtræk ca. 0,5 m over gulvniveau, stenenes kapillarvirkning vil medføre opstigende fugt samt af fugten breder sig til øvrige konstruktioner m.v.

Som angivet i konsulentrapport: Jeg (konsulenten) vurderer årsagen til fugt i skillevæggen i kælderen skyldes opstigende grundfugt og overfladevand som trænger ind i kældervæggen.

- Det er ikke korrekt se [andet selskabs] konsulentrapport, der er ikke tegn på opstigende grundfugt. Min vurdering er at der er svigt i kældervægs konstruktionen som er dækningsberettiget jf. pkt. 3.1. i Dansk Boligforsikring forsikringsbetingelser.

Som angivet i konsulentrapport: Kældervæggen af teglsten kan opsuge fugten fra ydervæg og terrændæk som derved opfugtes og giver fugtskjolder og skimmelvækst. Skabene foran kældervæggen bevirker endvidere at der hindres for ventilation og varme af kældervæggen, hvilket er medvirkende til fugtophobning i væggen og skimmelvækst til følge.

Kælderydervæggen er i huseftersynsrapport angivet som beton, af [andet selskabs] konsulentrapport ses ydervæggen udført i teglsten?

På tidspunktet for udførelse af tilstandsrapport har skabe været monteret i tæt forbindelse mod væggen, hvis skabe ikke kan bruges er det en forringelse af husets brugbarhed.

Af tilstandsrapport fremgår kun at der kan være forhøjet risiko for opfugtning af den nederste del af kældervægge.

Som angivet i konsulentrapport: Fugt i kælderen kommer typisk fra det omgivende terræn, hvor jordens indhold af nedsivende regnvand, almindelig jordfugt eller grundvand trænger igennem kælderydervægge og/eller -gulve. Huse fra før 1972 kan ikke påregnes at være effektiv sikret mod grundfugt.

Kælder er totalt ombygget i 2002/03 – omfangsdræn, nye gulvkonstruktioner, gulvvarme opdelt rumvis, forsatsvægge m.m. De bærende konstruktioner er naturligvis ikke ændret, men de omfattende ombygningsarbejder af gulvopbygningen anses for at formindske risiko for opstigende fugt. Der er ikke konstateret opstigende grundvand. Kælderen er totalt ombygget i 2002/03, og som køber må forventningen være at lovgivning og god byggeskik er opfyldt ved ombygningen. Gulvvarmeanlæg er udført som forventet på udførelsestidspunktet, separate/opdelte gulvvarmekredse m.v., byggeteknik for øvrige konstruktioner må ligeledes forventes udført iht. gældende regler på opførelsestidspunktet.

## **Pkt. 2 Kælderskillevægge er behandlet med ikke egnede malerprodukter:**

Malerbehandling af vægfladen er udført med produkter der ikke er tilstrækkeligt diffusionsåbne, hvilket ikke muliggør at teglstenens kapillarvirkning kan 'transportere fugt' til ydersiden mod rummet og 'slippe' fugtkoncentrationen væk fra overfladen. Når der anvendes diffusionstætte malerbehandlinger på teglstensvægge og der samtidigt er svigtet i kælderydervæggen, skærpes problemet specifikt især på denne vægflade hvor koncentrationen åbenbart er størst. Se Ankenævnet for Forsikring kendelse 13. september 2017 sag nr. 90706.

**Pkt. 3 Placering af 'platonplade':**

Som køber vil man med rette kunne forvente at bygningen er udført med materialevalg og konstruktionsprincip efter god byggeskik samt efter gældende regler/normer på renoveringstidspunktet, udført i 2002/03. I huseftersynsrapport er oplyst af det ikke er udført som selvbyg?

Forventningen på købstidspunktet var, at der på samme vis som f.eks. med gulvvarmeslanger er anvendt god byggeskik og arbejdet er udført efter gældende regler/vejledninger som med eksempelvis sektionsopdelt gulvvarmekredse (rumsektioneret) – som foreskrevet i normer! Gulvvarmeanlægget har vi kunnet kontrollere ved købet og fundet udført iht. regler på renoveringstidspunktet, men svigtet ved kældervægs konstruktionen har været skjult bag forsatsvægge, vi har derfor ikke haft mulighed for at konstatere svigtet eller den 'alternative' placering af platonplader.

Platonpladerne burde være monteret på udvendig side af kælderydervæg og ikke på indvendig side af kælderydervæg.

Af sælgeroplysninger pkt. 5.5 er der oplyst at der er udført dræn langs husets fundament i 2002-2003, så forventningen var at Platonplader og fugttætning var udført jf. vejledninger på udførelsesstidspunktet.

**Pkt. 4 Skabe i kælder kan ikke anvendes til opbevaring:**

At kælderen og inventaret ikke kan anvendes til opbevaring af indbo pga. den forhøjede fugtkoncentration i og omkring den specifikke vægflade, nedsættes bygningens værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til de på købstidspunktet ønskede forventninger. Skimmel og mug på tøj, sko og indbo er ikke acceptabelt. Af sælgeroplysninger er der oplyst i pkt. 1.2 at kælderen er renoveret i 2002-2003, forventningen er dermed af gældende regler m.v. er opfyldt. Som angivet i konsulentrapport: Der ses to højskabe på hjul, som FT kører bort fra kældervæg ... Skabe er udskiftet efter der er konstateret fugtskader og nedbrud på eksisterende 2 stk. dobbeltskabe, og for at undgå en gentagelse af fugtskader på skabe er de opstillet med afstand mellem skabe og væg, de nye skabe er monteret på hjul. Jeg har afholdt udgift til udskiftning af skabe ultimo 2019.

**Pkt. 5 Af huseftersynsrapport fremgår at kælderydervæg er udført af beton:**

Kælderydervæggen er formodentlig ikke udført i beton som der angives i tilstandsrapporten side 21, men opført i grundmurede teglsten se billede i [firmas] rapport. Det er en væsentlig forringelse af hvilke forventninger en køber kan have til tæthed for kælderydervægge.

Konstruktion/opbygning: I huseftersynsrapport er angivet: Kælderydervæggen er en betonvæg med ca. 50 mm isoleret forsatsvæg i stålskelet beklædt med gips. Kælderskillevæggen er 108 mm teglvæg berappet og malet.

**Pkt. 6 Sælgeroplysninger i huseftersynsrapport er ikke korrekte:**

Af relevante dokumenter ved købet som tilstandsrapport eller af andre dokumenter, kunne der ikke forventes fugtkoncentrationer i den specifikke vægflade ej heller at skabe i kælderen ikke kan anvendes til opbevaring af indbo. Dette nedsætter klart brugsværdien af bygningen. Sælger burde have oplyst at konstruktionen (gulv/væg) har været omfattet af unormal fugtkoncentration. Den

Byggesagkyndige som udarbejdede tilstandsrapporten burde have konstateret og beskrevet at gulvklinker var misfarvede omkring skillevæggen i depotrum 2 idet klinker var synlige. Klinker under skabe var ikke synlige ved udarbejdelse af huseftersyns rapporten (skabe var monteret i tæt forbindelse til væg og gulv)"

Selskabet har i brev af 9/6 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Dansk Boligforsikring A/S beder Nævnet afvise denne klage.

## **1. Supplerende sagsfremstilling**

Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 1. december 2016.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med basis dækning (5-årig løbetid). Forsikringspolice og den tilstandsrapporten, der lå til grund for handlen, er fremlagt af klager.

Den 20. november 2019 anmeldte vores kunde fugt i kælderen - skadeanmeldelsen fremlægges som bilag A.

En konsulent foretog besigtigelse d. 3. december 2019 – kopi af hans notat og tilhørende fotos er fremlagt af klager.

Vi har afvist at dække fugten i kælderen. Klager ses at have fremlagt korrespondancen med både skadeafdelingen, og med klageafdelingen, som også har vurderet sagen.

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

Ejendommen er fra 1945.

Kælderen er ikke godkendt til beboelse. Kælderen er ikke fugtsikret (almindelig byggeskik).

Vores konsulent vurderer, at fugten i kælderen skyldes almindelig opstigende/indtrængende grundfugt pga. husets lovlige og sædvanlige konstruktion. Se konsulentens notat.

Fugt i ældre kældre – heller ikke selvom det er mere, end køberen havde forventet – er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der henvises til Ankenævnets efterhånden 25-årige praksis herom.

Klager mener, at forholdet skal dækkes, fordi kælderen er renoveret i nyere tid (2002/03).

Vi er ikke klar over omfanget af renoveringen, og har heller ikke undersøgt det nærmere.

Klager oplyser, at gulvkonstruktionen er renoveret med gulvvarme og fugtsikring – der er klinker øverst. Vi har ingen grund til at tro, at vores kundes oplysninger herom ikke skulle være rigtige.

Klager oplyser også, at der er lagt dræn. Omfangsdræn er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Der er opsat en forsatsvæg på kælderydervæggen. Den er lavet i stålregler udenpå en fugtsikringsplade (platon), se konsulentens fotos (se f.eks. foto 34). Der er som sådan ikke noget galt med forsatsvæggene (og de er heller ikke en del af klagen/anmeldelsen). Der trænger fugt ind nederst i hjørnet mellem ydervæg og skillevæg.

Vi er ikke klar over, hvorfor der trænger (mere) fugt ind her – det kan skyldes en rørgennemføring, støbeskel eller lignende. Vi har afvist at undersøge, hvorfor og hvorfra fugten trænger ind netop her – da vi ikke vurderer, at der er mere fugt i kælderen end der er i andre kældre fra 1945.

Kældrens grundkonstruktioner er de oprindelige. Det er vores kunde enig i.

Vi vurderer ikke, at den renovering, der er sket i nyere tid, har gjort fugten i kælderen større end den ellers ville have været, eller at der er fejl ved renoveringen, som giver mere fugt, end der ellers ville have været. Vi ved ikke, om renoveringen har medført mindre fugt i kælderen, end der tidligere var.

Vores kunde har ændret de faste skabe, der var opsat i kælderen til skabe på hjul. Det er en god ide, så skabene ikke står op ad kolde, fugtige kældervægge. Herved tillades maksimal ventilation og skabene ødelægges ikke over tid.

I klagen til Nævnet oplyser klager, at der skulle være brugt en ikke-egnet maling på skillevæggen i kælderen. Det har ikke været undersøgt og ikke været et tema, hverken for anmeldelsen eller for klagen hos Dansk Boligforsikring A/S.

Maling vil ikke kunne forhindre indtrængende grundfugt i en kælder – uanset hvilken type – og der er intet fra vores fotos eller besigtigelsen, der tyder på, at malingen i sig selv skulle forårsage skader i kælderen.

Klagen går også på, at kælderydervæggen ikke er lavet af beton, som oplyst bagerst i tilstandsrapporten, men af teglsten. Oplysningerne omkring ejendommens konstruktioner og materialer er til ejerskifteforsikringen og ikke nogen garanti – det fremgår udtrykkeligt.

Evt. skuffede forventninger til ejendommens materialer eller konstruktion er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På den forsikrede ejendom er der ikke fundet aktuelle skader ved overtagelsen i 2016 eller fejl ved kælderen, og overordnet afviger den ikke fra andre kældre fra 1945 – henset også til de anmærkninger, der var i tilstandsrapporten i 2016 (K2-anmærkninger om fugt og revner).

Klagen bør afvises."

Klageren har i brev af 11/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager ... beder nævnet give klager medhold i, at fugtophobningen i den specifikke væg skyldes brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen.

Ifølge Dansk Boligforsikrings pkt. 3.1. Almindelige forsikringsbetingelser nr. W.1.1.15. er ovennævnte forhold dækket af forsikringsbetingelser.

## 1. Supplerende sagsfremstilling samt præcisering af tidligere fremstilling

Klager anker over, at Dansk Boligforsikring A/S ikke på faglig korrekt måde har undersøgt, hvad årsag til den koncentrerede fugtophobning skyldes, der er ikke foretaget destruktive indgreb i forsatsvægge eller andre tekniske undersøgelser f.eks. kikkertundersøgelser.

Klager har kommenteret Dansk Boligforsikrings konsulentrapport, idet den findes mangelfuld og ikke udført på et fagligt acceptabelt grundlag.

Ved overtagelse af ejendommen havde køber skærpet opmærksomhed på, at kælder var 'Tør', og at der var foretaget omfattende ombygning af kælder i 2002/03.

Af tilstandsrapport og sælger oplysninger fremgår, at der ikke er problemer med fugt i kælder.

## 2. Kommentarer til Dansk Boligforsikring A/S opfattelse af sagen

Kommentar til konsulents (DB) oplysninger om årsag til fugten:

Som det fremgår af [andet selskabs] konsulent skyldes fugten i kælder ikke almindelig opstigende eller indtrængende grundfugt, men et svigt i kælderydervæg – se rapport fra [firma] dateret 23.02.2018.

Kommentar til Dansk Boligforsikrings opfattelse af acceptalt fugt i kælder:

Henvisningen til, at ejendommen er opført i 1945 og dermed ikke kan forventes uden fugt, findes ikke relevant set i forhold til, at kælder er omfattende renoveret med omfangsdræn, fugtsikringsplader (fugtsikringsplader burde dog være placeret på udv. side af kælderydervæg), isolerede forsatsvægge, nye gulvkonstruktioner: kapillarbrydende isoleringplader, gulvvarme, klaplag, slidlag, teglklinker m.m.

Købers forventning er naturligvis, at kælder er udført efter gældende regler/anvisning for bygningskonstruktioner i 2002/03.

Der beskrives ligeledes, at der trænger fugt ind nederst i hjørnet mellem ydervæg og skillevæg, hvilket kan skyldes, at det indtrængende vand, som kommer gennem kælderydervæg, ophober sig bag stålskelet – se rapport fra [firm], som præciserer, at vand kommer gennem kælderydervæg.

Mht. grundkonstruktioner er klager enig i, at kælderydervægge og skillevægge er de oprindelige konstruktioner, men øvrige konstruktioner: gulve, forsatsvægge, fugtsikringsplader, omfangsdræn m.m. er nye konstruktioner fra 2002/03.

De omtalte K2-anmærkninger om fugt og revner er ikke beskrevet på det påklagede sted, men på modsatte side af bygningen – mindre svindrevner i sokkelpuds.

Som det fremgår af tilstandsrapport note 5.2, er det forventelige fugtniveau for køber 'Fugt i nederste del af kældervægge', hvilket også er fugtniveauet for den øvrige del af kælder.

# Ankenævnet for Forsikring

9.

95190

Af sælgers oplysninger fremgår, at der ikke har været problemer med fugt i kælder og at kælder er omfattende renoveret i 2002/03, ligeledes er dette præciseret i salgsopstilling, at kælder er ombygget for en anseelig sum.

Af tilstandsrapport/salgsdokumenter og sælger oplysninger er der intet, der angiver, at der kan være fugtproblemer omkring den specifikke væg, klager bør derfor have medhold, i at fugtproblemet er omfattet af forsikringsbetingelser pkt. 3.1"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen herunder fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 8/3 2016 fremgår det bl.a.:

## Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja  
☐

Nej  
☒

Bygning

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besøgtiges?

☒

☐

ABC

*A: Forbehold overfor oprindelige vægge bag pladebeklædte vægge.*

...

### 4. Fundament/sokler

#### 4.2 Sokkel

K2

Fuge mellem kældertrappe og kældervæg er ikke tæt.

Note: Forholdet bevirker en forhøjet fugtbelastning på kældervæg med heraf følgende skadesrisici.

K2

Sætningsrevner i kældervægge, tv. for kælderdør øst, på sydøsthjørne samt i sydvæg. Note: Revner er gamle og vurderes ikke kritiske. Der er dog risiko for fugtindtrængninger i kældervægge.

Hvis der ønskes sikkerhed for om revner vil udvikle sig skal der udføres en egentlig geoteknisk undersøgelse.

...

#### 4.4 Udvendige lyskasser

K2

Revner, fugt og pudsdestruktionrr i udvendige lyskasser.

...

### 5. Kældre/krybekældre/terrændæk

...

#### 5.2 Vægge

K1

Revne i kældervægge - ses ved skorsten.

K2

Fugt i nederste del af kældervægge.

Note: Husets konstruktion og alder indebærer en forhøjet risiko for opfugtning af kældervægge og -gulve. Dette synes dog ikke at udgøre et akut problem, henset til kælderenes nuværende brug som ikke godkendt bolig.

Af sælgeroplysningsskemaet af 4/3 2016 fremgår det bl.a.:

1.2

Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår?

Renovering af kælderen 2002-2003. Renovering af overetage (gavl, vinduer (Velux) og stue (køkken, vinduer og havedør.

☒

☐

☐

Af fugtrapport af 23/2 2018 udfærdiget på foranledning af et andet selskab fremgår det bl.a.:

"[Firma] tilkaldt for at:

Skadeårsag:

# Ankenævnet for Forsikring

10.

95190

Formentlig indtrængning af overfladevand fra perforering/brud på kældervæg/sokkel

Regres/skadevolder:

Der er ikke mulighed for regres.

## Beskrivelse af ejendommen:

...

Ejendommen er opført i 1945

Ejendommen består af 191 m<sup>2</sup> beboelse og er opført i 3 plan.

## Konstruktionernes opbygning:

Kælder:

Gulv: Klinker, beton.

Vægge: Ydervægge er i teglsten med forsatsvæg med gips beklædning på stål skellet.

## Synlige skader:

Trapperum: Der er misfarvninger på klinker ved skabsopstilling mod depot 2 i område markeret som fugtigt

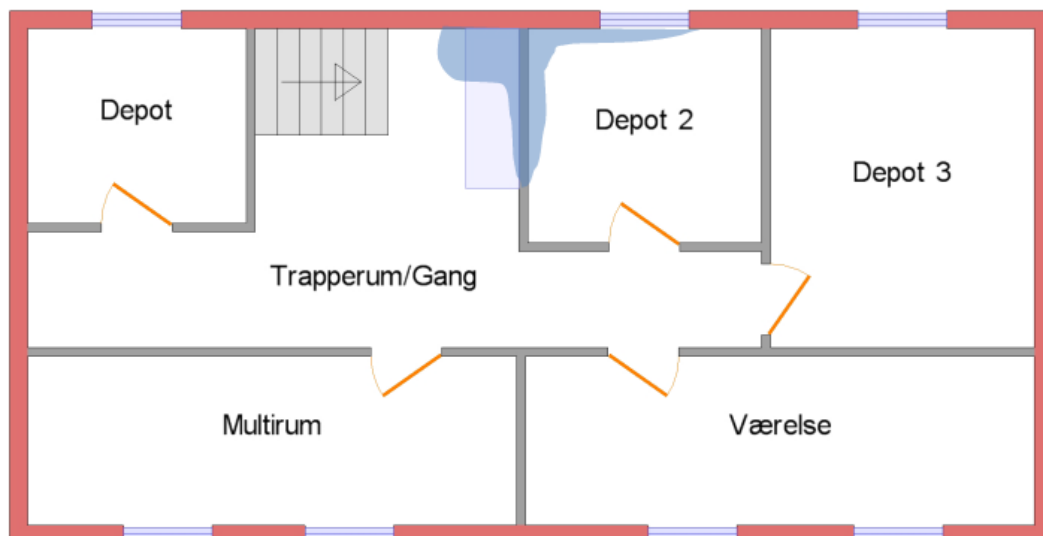
Depot 2: Der er misfarvninger på klinker og vægge i områder markeret som fugtige

Synlig vækst: Der er vækst på vægge i depot 2 i område markeret som fugtigt.

Tidligere skader: Ingen tidligere skader.

Bemærkninger: Vi har ved inspektion i gipsvæg depot 2 konstateret opfugtning af ydervæg der ved visuel gennemgang lader til at komme fra gennemtrængning af overfladevand ved gennemføring af kloak og vandstik i sokkelkonstruktion. Der er konstateret slamudtræk fra borehuller der befinder sig 40-50 cm over gulv, dette giver anledning til skøn om at vandet kommer ind over gulvniveau (indtrængende) og ikke under (opstigende).

Skitse med mål og målepunkter:



# Ankenævnet for Forsikring

11.

95190

## **Signaturforklaring:**

Farven blå angiver fugtigt område

Tal og bokstaver henviser til måleresultat skema

Grå vægge – indervægge / Røde vægge - ydervægge

Måleresultater: I område angivet som fugtigt er der målt 150+ units med Gann måler på såvel gulv som skillevæg.

Der er i øvrigt ikke tale om en fugtig kælder da maksimale der er fundet som reference måling er 80 units med Gann måler

...

## **Anbefalet tiltag:**

Da det ikke er muligt for os at fastslå endegyldigt hvad årsagen er til skaden anbefaler vi at der på udvendige side af det berørte område graves fri og inspiceres for om gennemgang af såvel kloak og vand er tilstrækkeligt tætte."

Af skadesanmeldelsen af 20/11 2019 fremgår det bl.a.:

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

Mandag, 18 november 2019

## **Hvordan blev skaden opdaget**

Fugt- og skimmelskjolder på væg, gulv og skabselementer

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

Fugt ved overgang mellem kældervæg/sokkel og en specifik indv. muret skillevæg, ca. 0,5-1,0 m over kældergulv hvor koncentrationen af fugt er størst – fugtophobningen er aftagende jo længere afstanden er til kælderydervæg.

Stor koncentration af fugtpletter/skimmel bag 2 dobbeltskabe placeret foran omtalte væg, samt på

modsatte side af skillevæg under bordplade/hylde. Gulvklinker er misfarvet på begge sider af skillevæg - yderste rækker ved kældervæg og rækker tættest ved skillevæg.

Ovennævnte fremgår ikke som en mangel hverken i 'huseftersynsrapport' eller af sælgers oplysninger. I pkt. 5.2 vægge er der omtalt 'fugt i nederste del af kældervægge' hvilket ikke er sammenligneligt med de fugtophobninger der er konstateret specifikt ved den ene væg."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/12 2019 fremgår det bl.a.:

## **"Anmeldte forhold omhandler:**

Fugt i kældervæg.

Jævnfør forsikringstagers skadeanmeldelse.

## **Beskrivelse/årsag/konklusion:**

...

Det er indvendig kældervæg/skillevæg som udgår fra kælderydervæg mod nord.

Konstruktion/opbygning:

Kælderydervæggen er en betonvæg med ca. 50mm isoleret fortsatsvæg.  
Kælderskillevæggen er 108 mm teglvæg berappet og malet.

## Beskrivelse:

### Inde:

Der ses to højskabe på hjul, som FT kører bort fra kældervæg. Foto 10-11.  
Der ses skjolder og misfarvninger på kældervæg. Værst ved ydervæg. Foto 11-15.  
Der måles højest fugt i gulv ved skillevæg, aftagende bort fra ydervæg. Foto 16-23 og 44-48.  
Der måles højest fugt i skillevæg tættest på ydervæg. Foto 24-31.  
Der ses ved vandledningen, at der er monteret drænplade på kældervæg. Foto 35-36.

### Ude:

FT fortæller at han har hævet belægning foran fordør, da der tidligere har været fald mod fordør.  
Foto 2.

### Konklusion:

Jeg vurderer årsagen til fugt i skillevæggen i kælderen skyldes opstigende grundfugt og overfladevand som trænger ind i kældervæggen. Kældervæggen af teglsten kan opsuge fugten fra ydervæg og terrændæk som derved opfugtes og giver fugtskjolder og skimmelvækst. Skabene foran kældervæggen bevirker endvidere at der hindres for ventilation og varme af kældervæggen, hvilket er medvirkende til fugtophobning i væggen og skimmelvækst til følge. Fugt i kælderen kommer typisk fra det omgivende terræn, hvor jordens indhold af nedsivende regnvand, almindelig jordfugt eller grundvand trænger igennem kælderydervægge og/eller -gulve. Huse fra før 1972 kan ikke påregnes at være effektiv sikret mod grundfugt.

Alderen på det skadede: Huset er fra 1945

Konstruktiv betydning: Det har ingen konstruktiv betydning at der er fugt i kælderen.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Ingen skader ud over det beskrevne. Der er ikke risiko for yderligere skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Det er en lovlig konstruktion og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

## Tilstandsrapport:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport:

A: Forbehold overfor oprindelige vægge bag pladebeklædte vægge.

Anmærkninger i tilstandsrapport:

## 4.2 Sokkel

K2 Sætningsrevner i kældervægge, tv. for kælderør øst, på sydøsthjørne samt i sydvæg.

Note: Revner er gamle og vurderes ikke kritiske. Der er dog risiko for fugtindtrængninger i kældervægge. Hvis der ønskes sikkerhed for om revner vil udvikle sig skal der udføres en egentlig geoteknisk undersøgelse.

## 4.4 Udvendige lyskasser K2 Revner, fugt og pudsdestruktioner i udvendige lyskasser.

## 5.2 Vægge K2 Fugt i nederste del af kældervægge.

Note: Husets konstruktion og alder indebærer en forhøjet risiko for opfugtning af kældervægge og -gulve. Dette synes dog ikke at udgøre et akut problem, henset til kælderens nuværende brug som ikke godkendt bolig.

Policeforbehold:

Særlig undtagelse: Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader, herunder skader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, jf. tilstandsrapport pkt. 2.1 & 4.2.

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion jf. tilstandsrapport pkt. 1.1, 1.3, 1.8, 1.10, som følge af fugt.

Fra sælgeroplysninger:

### 1.2

Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Renovering af kælderen 2002-2003.

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

Forholdet med fugt i kælderen er beskrevet af BS under punkt 5.2

Regres:

Ingen."

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.

...

#### **4. Undtagelser fra dækning**

Forsikringen dækker ikke:

4.1 - Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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 udtaler:**

Klageren overtog den sikrede ejendom – der er fra 1945 – den 1/12 2016. Klageren anmeldte den 20/11 2019, at der i ejendommens kælder er "fugt ved overgang mellem kældervæg/sokkel og en specifik indiv. muret skillevæg". Klageren oplyste, at skaden blev anmeldt til et andet selskab, hvor klageren har sin husforsikring, i begyndelsen af 2018, og at skaden herefter blev delvist udbedret medio 2018. Klageren kræver, at selskabet dækker udbedring af kælderydervæggen samt udskiftning af defekte byggematerialer, malerbehandling af berørte område samt færdiggørelse og udtørring etc.

Klageren har anført, at der er et kritisk opfugtet vægstykke i kælderen, der formentlig skyldes brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningens kælderydervæg, specifikt på yderside af kælderskillevæg som derved opfugtes unormalt i forhold til det forventelige og i forhold til øvrige skillevægge i kælder. Han har anført, at kælderskillevægge er behandlet med malerprodukter, der ikke har tilstrækkeligt diffusionsåbne egenskaber for anvendelse på teglstenskælderydervægge. Han mener, at placeringen af "platonplade" i kælderen i forbindelse med en total ombygning af kælderen i 2002-2003 er forkert, da den er placeret på den indvendige side af kælderydervæggen, mens den normalt vil blive placeret på den udvendige side af kælderydervæggen. Han har anført, at han som køber med rette kunne forvente at bygningen er udført med materialevalg og konstruktionsprincip efter god

byggeskik samt efter gældende regler/normer i 2002/03, hvor kælderen blev renoveret. Han har anført, at det er forkert, når det fremgår af tilstandsrapporten, at kælderydervæggen er udført i beton, da der er tale om teglsten, og at teglsten ikke kan forventes at have samme tæthed for overfladevand på udvendig side af kælderfundamentet. Klageren mener, at sælger må have vidst, at der var fugtproblemer ved den specifikke vægflade, og at sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten derfor ikke er korrekte.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at fugt i ældre kældre ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der ikke er fundet aktuelle skader ved overtagelsen i 2016 eller fejl ved kælderen, og at kælderen overordnet ikke afviger fra andre kældre fra 1945.

Af tilstandsrapporten af 8/3 2016 fremgår under pkt. 4.2, sokkel, "fuge mellem kældertrappe og kældervæg er ikke tæt. Note: Forholdet bevirker en forhøjet fugtbelastning på kældervæg med heraf følgende skadesrisici." Forholdet har fået karakteren K2. Det fremgår videre, at "sætningsrevner i kældervægge, tv. for kælderdoor øst, på sydøsthjørne samt i sydvæg. Note: Revner er gamle og vurderes ikke kritiske. Der er dog risiko for fugtindtrængninger i kældervægge. Hvis der ønskes sikkerhed for om revner vil udvikle sig skal der udføres en egentlig geoteknisk undersøgelse." Dette forhold har ligeledes fået karakteren K2. Det fremgår desuden af pkt. 5.2, kældervægge, "fugt i nederste del af kældervægge. Note: Husets konstruktion og alder indebærer en forhøjet risiko for opfugtning af kældervægge og -gulve. Dette synes dog ikke at udgøre et akut problem, henset til kælderens nuværende brug som ikke godkendt bolig." Dette forhold har også fået karakteren K2.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 16/12 2019 fremgår det, at "Anmeldte forhold omhandler: Fugt i kældervæg ... Det er indvendig kældervæg/skillevæg som udgår fra kælderydervæg mod nord ... Der måles højest fugt i gulv ved skillevæg, aftagende bort fra ydervæg ... Der måles højest fugt i skillevæg tættest på ydervæg ... Der ses ved vandledningen, at der er monteret drænplade på kældervæg ... Jeg vurderer årsagen til fugt i skillevæggen i kælderen skyldes opstigen-

de grundfugt og overfladevand som trænger ind i kældervæggen. Kældervæggen af teglsten kan opsuge fugten fra ydervæg og terrændæk som derved opfugtes og giver fugtskjolder og skimmelvækst. Skabene foran kældervæggen bevirker endvidere at der hindres for ventilation og varme af kældervæggen, hvilket er medvirkende til fugtophobning i væggen og skimmelvækst til følge. Fugt i kælderen kommer typisk fra det omgivende terræn, hvor jordens indhold af nedsivende regnvand, almindelig jordfugt eller grundvand trænger igennem kælderydervæge og/eller -gulve. Huse fra før 1972 kan ikke påregnes at være effektivt sikret mod grundfugt ...

Konstruktiv betydning: Det har ingen konstruktiv betydning at der er fugt i kælderen. Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Ingen skader ud over det beskrevne. Der er ikke risiko for yderligere skader. Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Det er en lovlig konstruktion og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet. Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen."

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, deformering, 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 ... Forsikringen dækker ikke: 4.1 - Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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 indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, der udgør en dækningsberettigende skade.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1945, og at der ikke er fremlagt oplysninger, der godtgør, at den stedvise kraftige opfugtning af bl.a. en del af en kælderydervæg er en følge af fejl eller skade på bygningen eller dens installationer. Nævnet bemærker, at fugtindtrængning i kældre fra 1940'erne som følge af grundfugt er sædvanligt forekommende, og at dette kan medføre gener i form af f.eks. høj luftfugtighed og skimmeldannelse i skabe langs kældervægge.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at der ikke er fremlagt oplysninger, der godtgør, at fugtsikringen af kælderen i forbindelse med renoveringen i 2002-2003 skulle være etableret i overensstemmelse med senere bygningsreglementer e.l.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 5.2, at kældervægge har fået karakteren K2, og at det i bemærkningen hertil er anført, at der er "fugt i nederste del af kældervægge. Note: Husets konstruktion og alder indebærer en forhøjet risiko for opfugtning af kældervægge og –gulve. Dette synes dog ikke at udgøre et akut problem, henset til kældrens nuværende brug som ikke godkendt bolig."

# Ankenævnet *for* Forsikring

18.

95190

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is positioned above the printed name.

Peter Thønnings