

Ankenævnet for Forsikring

Den 19. marts 2025 blev i sag nr. 101851:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 19/6 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Flamingo/EPS er ikke godkendt som vægisolering. Sættes EPS op en kold og fugtig væg uden isolering og bruges som efterisolering (som det er tilfældet i mit hus) vil der komme yderlig kondens og risikoen for skimmel øges markant mere end hvis det ikke var der. Det har kun gjort den sparsomme ventilering bag køkkenelementerne yderlig gunstig for skimmelvækst.

Derudover er EPS meget brandfarligt og udvikler farlige gasser hvis det brænder. Derfor skal flamingo/EPS afdækkes et brændbart lag hvilket det ikke har været.

Flamingo/EPS er hverken anvendt korrekt eller lovligt som efterisoleringsmateriale bag køkken-elementer. Den har tydeligt resulteret i at der slet ikke har kunnet være nogen ventilation og risikoen for skimmelsvamp er øget markant. Visuelt er der sort af skimmel sv.t hvor flamingoen har været placeret.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

På baggrund af ovenstående vil jeg have at ejerskifteforsikringen dækker mine omkostninger til:

- Nedtagning og bortskaffelse af køkken
- Skimmelsanering af de 2 afficerede væge, mekanisk afslibning og kemisk behandling
- Nyt køkken med nyt el og vvs"

Klageren har endvidere i brev af 19/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"08.09.2023 Overtager ... , vedlagt tilstandsrapport

Ankenævnet for Forsikring

2.

101851

27.09.2023 Anmelder skimmellignende aftegner i og bag skuffe i køkkenet (allerede dagen efter overtagelse registrerede jeg en 'mærkelig' lugt og rensede afløb og opvaskemaskine uden at kunne komme det livs), se foto 1

13.10.2023 Modtagelse af opfølgning på besigtigelse med information om at ejerskifteforsikringen ikke dækker, se opfølgning

25.10.2023 Skriftlig henvendelse til forsikringen pga. nyt i sagen. Jeg har selv fået fjernet skabet for at afdække skadens omfang. Her bagved er der isoleret med flamingo og bag der større sorte skimmelangreb. Jeg påtaler i henvendelsen at efterisolering med flamingo ikke er en korrekt udført rekonstruering. Håndværker oplyser at det ikke er udført efter gældende byggetekniske retningslinjer og at det har forværret skimmelvæksten negativ, se bilag med henvendelse og fotodokumentation foto 2,3,4

27.11.2023 Modtaget endnu et afslag med begrundelse i at den kondens der har forårsaget skimmelvæksten udelukkende, er betinget i konstruktionen og ikke efterisolering med flamingo, se bilag

06.12.2023 Jeg får selv fjernet alle køkkenelementer på de to ydervægge og bortskaffet elementerne da de er helt ubrugelige. I det modsatte hjørne af hvor jeg fandt det første angreb er der igen isoleret med flamingo med tydelig sort skimmelvækst, se billedokumentation. Jeg anmoder, på mail, pga. de nye forhold om at få min sag genoptaget. foto i bilag 5 og sagskorrespondance d. 06.12.2023

12.02.2024 Revurderet afgørelse med endnu et afslag, se bilag

14.02.2024 Jeg klager til kundeklager da forsikringen ikke har forholdt sig til efterisoleringens betydning for fugten og skimmel. Ligeledes ønsker jeg svar på hvordan der ikke er hjælp at hente når jeg ikke kan bruge et køkken i over ½ år efter husovertagelse.

06.05.2024 Afvisning fra kundeklage, se dokument.

'Det er vores vurdering, at det ikke konstruktionsmæssigt var forkert at anvende flamingoisolering til efterisolering af kolde ydervægge i ældre ejendomme, da denne har til formål at forhindre indtrængning af kulde og fugt og har derfor ikke påvirket skimlen. Herudover er det ikke min vurdering, at flamingoisoleringen har afstedkommet skimlen.'

Flamingo/EPS er ikke godkendt som vægisolering. Sættes EPS op en kold og fugtig væg uden isolering og bruges som efterisolering (som det er tilfældet i mit hus) vil der komme yderlig kondens og risikoen for skimmel øges markant mere end hvis det ikke var der. Det har kun gjort den sparsomme ventilering bag køkkenelementerne yderlig gunstig for skimmelvækst

Derudover er EPS meget brandfarligt og udvikler farlige gasser hvis det brænder. Derfor skal flamingo/EPS afdækkes et brændbart lag.

Flamingo/EPS er hverken anvendt korrekt eller lovligt som efterisoleringsmateriale. Den har tydeligt resulteret i at der slet ikke har kunnet være nogen ventilation og risikoen for skimmelsvamp er øget markant. Visuelt er der sort af skimmel sv.t hvor flamingoen har været placeret.

På baggrund heraf vil jeg have at ejerskifteforsikringen dækker mine omkostninger til:

- Nedtagning og bortskaffelse af køkken
- Skimmelsanering af de 2 afficerede væge, mekanisk afslibning og kemisk behandling
- Nyt køkken med nyt el og vvs"

Selskabet har den 12/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Fakta om ejerskifteforsikringen og den indtegnede ejendom

Der er tale om en basis ejerskifteforsikring, der i medfør af Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, er tegnet for ejendommen beliggende på

Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapporten med løbe. nr. Tilstandsrapporten ses uploadet af klageren.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 4. september 2023.

For forsikringen gælder vilkår nr. 6776-2. Vilkår og policeoplysninger er uploadet som bilag A og B.

Der er tale om en ejendom fra 1890.

Sagens forløb

Vi vil tilføje nedenstående oprids af sagens forløb til klagerens sagsfremstilling:

Vi modtager klagerens skadeanmeldelse den 27. september 2023. Klageren anmelder 'kraftig skimmelvækst bag køkkenmoduler monteret på 'kold' ydervæg'.

Den 4. oktober besigtigede taksator det anmeldte forhold.

I taksators rapport anfører han afsluttende: *'Det er vores vurdering på baggrund af besigtigelsen og gennemgang af sagens oplysninger, at det ikke er sandsynliggjort en aktuel bygningskade, eller fysisk forhold i bygningen der giver nærliggende risiko for bygningskade ved overtagelsen i september 2023 og som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand ifølge forsikringsvilkårenes pkt. 14 og 15 C.*

Ved vurderingen er der lagt vægt på, at ejendommen er fra 1890 (133 år) og at konstruktionen ikke adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner.

Det er således ikke tale om et forhold der er dækket af ejerskifteforsikringen.'

Vi henviser også til klagerens uploadede bilag kaldet 'opfølgning på besigtigelse - ... '

Efter taksators besigtigelse, rekvirerede taksator skadeservicefirmaet [skadeservice1], til at besigtige det anmeldte.

Skadeservicefirmaet konkluderede bl.a.: *'Efter besigtigelse og vores vurdering er der tale om indtrængende fugt fra den massive gavlvæg/facade som bliver udsat for regn og blæst da huset ligger ca. 100 m fra havet mod*

Ligeledes forventes det at facaden med dens opbygning også en kuldebro og der vil skabes kondens og der vil komme misfarvninger på skabe og væg'

Skadeservicerapporten ses uploadet som bilag C.

Denne rapport ses at blive fremsendt til klageren den 31. oktober 2023.

I perioden fra klageren modtager taksators afgørelse og rapporten fra skadeservicefirmaet, fremsender klageren en mail af 25. oktober 2023.

I klagerens mail fremgår det, at klageren er utilfreds med taksators afgørelse.

Klageren har derfor selv rekvireret et skadeservicefirma [skadeservice2], for at få foretaget DNA og mycometer test af skimmel i køkken.

Skadeservicefirmaet kunne bl.a. konstatere: *'DNA test: Analyse svar / Kategori A = Normalt niveau. Testen taget i støv over dørkarm i køkken. Mycometer skimmelsvamp test taget bag skabe i køkken. Mycometer tal: 198,9 = Massiv skimmelsvamp vækst.'*

Se bilag D for klagerens brev fra skadeservicefirma.

Klagerens klage af 25. oktober 2023 samt bilag og brev fra skadeservicefirmaet – rekvireret af klageren – bliver forelagt os/ejerskifteskadeafdelingens jurister, som ved brev af 27. november 2023, fremsender en afgørelse til klageren.

I afgørelsen fremgår det bl.a., at klageren ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte, udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved mail af 6. december 2023 fremsender klageren en mail til os, hvori hun anfører at der er nye oplysninger til sagen.

På denne baggrund rekvirerer vi [ekstern rådgivningsfirma] til undersøgelse af det indklagede forhold om skimmel.

Ekstern rådgiver besigtigede ejendommen den 12. december 2023.

Ekstern rådgiver har i deres rapport bl.a. konkluderet:

Konklusion

Vægge

Væg er jf. bilag 1 uden nævneværdig skimmelvækst. Afslibningen har således fjernet skimmelvæksten på vægge med tilfredsstillende resultat.

Årsagen til opfugtning af vægge – og tidligere skimmelvækst – er flere forhold:

- Indtrængende nedbør igennem den udsatte gavl/facade.
- Opstigende grundfugt.
- Kondens.

Se også bilag E for rapport fra ekstern rådgiver.

Den 12. februar 2024 fremsender vi vores afgørelse til klageren. Afgørelsen er bl.a. truffet på baggrund af ekstern rådgivers konklusion.

I afgørelsen har vi bl.a. meddelt klageren, at der ikke kan konstateres en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Se også klagerens bilag kaldet 'revurderet afgørelse 12.02.2024'.

Ved mail af 14. februar 2024 fremsender klageren en klage til Topdanmarks kundeklagefunktion.

Den 6. maj 2024 fremsender Topdanmark Kundeklagefunktion deres afgørelse.

I afgørelsen har vores kundeklage funktion bl.a. meddelt klageren: *'Det er vores vurdering, at det ikke konstruktionsmæssigt var forkert at anvende flamingoisolering til efterisolering af kolde ydervægge i ældre ejendomme, da denne har til formål at forhindre indtrængning af kulde og fugt og har derfor ikke påvirket skimlen. Herudover er det ikke min vurdering, at flamingoisoleringen har afstedkommet skimlen.*

...

Det er på foreliggende grundlag vores vurdering, at fugt og skimmelvækst på køkkenydervæggene er konstruktionsbetinget. Forholdet udgør dermed ikke en skade på ejerskifteforsikringen, der ned sætter boligens brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15C. Det anbefales derfor at rengøre de berørte områder grundigt med skimmeldræbende midler f.eks. Rodalon samt sørge for jævnlig udluftning og tilstrækkelig opvarmning af boligen.

Idet vi ikke har fundet, at der er tale om en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen, kan vi derfor desværre ikke hjælpe dig med en erstatning over forsikringen. Jeg er klar over, at det ikke var det svar, som du havde håbet på, men jeg håber trods alt, at ovenstående bedre forklarer vores afgørelse og besvarer dine spørgsmål.'

Se også bilag F for kundeklagefunktionens afgørelse.

Det anmeldte ses herefter at være blevet indklaget til Ankenævnet i juni 2024.

Definitionen af en skade

Afgørende for, om noget er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, er bl.a. at forholdet opfylder skadebegrebet beskrevet under punkt 15C i klagerens ejerskifteforsikringsvilkår.

Under punkt 15C i vilkårene fremgår det:

'15 Hvilke skader dækker forsikringen?

...

C Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

Det er således en forudsætning for dækning på klagerens ejerskifteforsikring, at der på tidspunktet for klagerens overtagelse, er tale om aktuelle fysiske forhold der udgør en skade på bygningen eller nærliggende risiko herfor.

Ejerskifteskader kan, jf. vilkårenes punkt 15C, også defineres ved at et fysisk forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Dette betyder således, at der i vurderingen af om der er tale om en skade der realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb, bl.a. skal sammenlignes med tilsvarende ejendomme i samme alder.

Afgørende for, om en ejerskifteforsikring kan dække udgifterne forbundet med skimmel, er således, at der enten skal være en aktuel bygningsskade der har forårsaget skimmel, således at skimmel er en følge af en dækningsberettigende skade, eller at skimlen – på tidspunktet for overtagelsen – var

til stede i så massivt et omfang, at skimlen i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade.

Vi henviser her til Ankenævnets klageguide, hvorpå der netop under dækningen på ejerskifteforsikringen og skimmelsvamp i bygningen bl.a. fremgår:

Hvis du anmelder, at der er **skimmelsvamp i bygningen** på ejerskifteforsikringen, kan du kun i nogle tilfælde få dækning. Du kan for det første få dækning, hvis skimmelsvampen udgør en følgeskade af en anden skade, der er dækket af forsikringen, og denne skade er den væsentligste årsag til skimmelsvampen. For det andet kan du også få dækning, hvis du kan bevise, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et så massivt skimmelangreb, at brugbarheden af først og fremmest beboelsesrummene i bygningen er væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Se eksempelvis sagerne [96353](#) og [96783](#). Det vil ofte være nødvendigt at indhente en sagkyndig erklæring for at kunne bevise, at generne som følge af skimmelsvampen har et omfang, der væsentligt nedsætter brugbarheden af rummene. Det er vigtigt, at den byggesagkyndige måler og registrer generne i alle de rum – du mener er påvirket af skimmel – idet man ikke kan udlede, at andre rum, end de undersøgte, er behæftet med samme indeklimaproblemer.

I nærværende sag mener vi, at hverken årsagen til skimlen udgør en dækningsberettigende skade, eller at der på tidspunktet for klagerens overtagelse var så massivt et omfang af skimmel til stede, at skimlen i sig selv nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, således at skimlen i sig selv skulle udgøre en skade der realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Konklusioner fra tekniske rapporter:

Som det fremgår af ovenstående oprids af sagens forløb, har både vi, og klageren indhentet rapporter/notater fra eksterne rådgivere og skadeservicefirmaer.

For et bedre overblik over sagen, vil vi nedenfor indsætte konklusionerne fra de forskellige rapporter og notater:

Skadeservicefirmaet som vi rekvirerede i oktober [skadeservice1], har ved deres rapport af 31. oktober 2023 bl.a. konkluderet: *'Efter besigtigelse og vores vurdering er der tale om indtrængende fugt fra den massive gavlvæg/facade som bliver udsat for regn og blæst da huset ligger ca. 100 m fra havet mod ...'*

Ligeledes forventes det at facaden med dens opbygning også en kuldebro og der vil skabes kondens og der vil komme misfarvninger på skabe og væg.'

Skadeservicefirmaet som klageren rekvirerede i oktober [skadeservice2], har i deres brev bl.a. konkluderet: *'DNA test: Analyse svar / Kategori A = Normalt niveau. Testen taget i støv over dørkarm i køkken. Mycometer skimmelsvamp test taget bag skabe i køkken. Mycometer tal: 198,9 = Massiv skimmelsvamp vækst.'*

Ved teknikker besøg observeres der synlig skimmelsvamp bag køkken skabe.

Der måles høje fugtmålinger på væg mod vest – væg mod nord. Der måles meget fugt i gulvet under køkken 30/40 cm. Fra væggen.'

[Ekstern rådgivningsfirma] rekvireret af os i december 2023 har bl.a. om vægge med skimmel bl.a. konkluderet:

'Konklusion

Vægge

Væg er jf. bilag 1 uden nævneværdig skimmelvækst. Afslibningen har således fjernet skimmelvæksten på vægge med tilfredsstillende resultat.

Årsagen til opfugtning af vægge – og tidligere skimmelvækst – er flere forhold:

- *Indtrængende nedbør igennem den udsatte gavl/facade.*
- *Opstigende grundfugt.*
- *Kondens.'*

Vores vurdering af det indklagede

Som nævnt indledningsvist, forstår vi klagerens klage således, at klageren kræver at ejerskifteforsikringen skal afholde udgifterne forbundet med - Nedtagning og bortskaffelse af køkken

- Skimmelsanering af de to afficerede vægge, mekanisk afslibning og kemisk behandling

- Nyt køkken med nyt EL og VVS

Det er vores opfattelse, at klageren mener at det bl.a. er forholdet om EPS/flamingo pladerne der har været medvirkende årsag til skimmel på køkkenelementer og vægge.

Dette er vi ikke enige i.

Det er vores vurdering, at ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde udgifterne forbundet med det indklagede, eftersom vi mener, at forholdet ikke realiserer skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi mener, at EPS/flamingo ikke har været årsag/medvirkende årsag til den skimmel der kunne konstateres på klagerens køkken vægge og køkkenelementer.

Der er tale om en ejendom fra 1890 som er placeret få hundrede meter fra [hav].

Den eksterne rådgiver vi har haft til at besigtige det indklagede forhold, skriver følgende om ejendommens opbygning:

'Bygningsbeskrivelse

Ejendommen er opført i 1890, efter alt at dømme på syldstensfundamenter og massivt murede vægge i tegl. Der er betonklaplag i køkken, men vi har noteret os, at der er ventilationsåbninger igennem sokkel til stue. Sadeltaget er belagt med diagonalskifer.'

Som ovenfor oplyst, kan man ved anmeldelse af skimmel, alene i nogle tilfælde opnå dækning på ejerskifteforsikringen.

Der kan opnås dækning hvis skimlen udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skade og der kan opnås dækning hvis klageren kan dokumentere, at der på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen var skimmel til stede i så massivt et omfang, at skimlen i sig selv nedsatte beboelsesbygningens brugbarhed nævneværdigt.

Vi bemærker, at det er klageren der har bevisbyrden for at sandsynliggøre, at det anmeldte om skimmel udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er ikke konstateret dækningsberettigende skader med skimmel til følge

Ejendommen er opført efter gængs byggeteknik og som man gjorde i 1890. Som ovenfor gengivet fra rådgiverens rapport, er ejendommen opført med massive murstensvægge uden hulmur.

Der var i 1890 ikke de samme regler til fugtsikring og isolering, som der er i dag, hvorfor det af denne grund ikke er usædvanligt at ydervægge er kolde og fugtige, og det er derfor heller ikke usædvanligt at der kan trænge grundfugt op i konstruktionerne grundet manglende grundfugtsikring.

Dette betyder således, at der på kolde ydervægge kan dannes kondens. Kondens kan ikke ventileres væg, når der – som i nærværende tilfælde – er opsat køkkenelementer eller større møbler der står tæt mod ydervæggen.

Konstruktionsopbyggelsen og opmærksomhedspunkterne vedrørende denne, understøttes bl.a. af tilstandsrapportens opmærksomhedspunkter, hvorunder der netop bliver oplyst, at det ikke er ualmindeligt, at der kan komme mørkfarvninger på bagmure bag eksempelvis møbler der står tæt opad kolde vægge.



Tegl

Oprindeligt var murede facader udført massive. Senere blev de udført som delvist hule mure. Fra ca. 1920'erne bliver facader udført som hule mure med ståltrådsbindere. Fra 1960'erne er alle huse udført med isolerede facader. Helt frem til 1970'erne er der kuldebroer i væggene – steder hvor for- og bagmure er bygget sammen. Disse kuldebroer kan medføre mørkfarvninger. Dette kan også ske, hvis møbler står tæt til kolde vægge. Uisolerede vægge er naturligt kolde, hvilket også kan opfattes som trækgener. Fugtsikring mellem fundament og facader kommer først omkring 1900, hvilket gør, at fugt trænger op i muren i de ældre huse, fra før den tid.

Det er således helt almenkendt, at der vil forekomme skimmel bagved møbler og køkkenelementer, grunder kuldebroer. Særligt, som i nærværende tilfælde, hvor to ydervægge mødes.

På denne baggrund er det vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort at der er skader på konstruktionerne som forårsager skimmel.

I vores afgørelse har vi bl.a. lagt vægt på at der ikke kan konstateres dækningsberettigende skader i form af bl.a. fysiske forhold, som skulle være årsag til skimmel bagved køkkenelementer.

Herunder tænker vi bl.a. fysiske forhold som revner, svækkelser eller lækage.

Omfang af skimmel på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen

Det er vores vurdering, at der heller ikke – på tidspunktet for klagerens overtagelse – var skimmel i sådan et omfang at skimlen i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade og dermed nedsatte bygningens brugbarhed nævneværdigt.

I vores afgørelse har vi særligt lagt vægt på, at der af klagerens egen indhentede notat/brev fra skadeservicefirmaet, bl.a. fremgår at der alene kunne registreres et normalt niveau af skimmel forekomst i målingen af støvet over en dørkarm i køkkenet.

Vi bemærker særligt, at denne måling netop er foretaget efter at klageren har nedtaget køkkenelementerne, og dermed også efter at klageren har 'frigivet' skimlen bagved køkkenelementerne. Vi bemærker desuden, at målingerne er foretaget mere end 2 måneder efter klageren har overtaget ejendommen.

Det er på denne baggrund vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort at der på tidspunktet for hendes overtagelse af ejendommen, var skimmel i så massivt et omfang i beboelsesrummet, at skimlen i sig selv nedsatte bygningens brugbarhed nævneværdigt.

Der kunne altså alene måles massiv skimmel bagved køkkenelementerne som klageren selv har valgt at nedtage efter hendes overtagelse. Som vi har oplyst om ovenfor, er dette ikke usædvanligt for en ejendom af denne alder.

Vi mener således, at det anmeldte om skimmel ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For at understøtte vores vurdering, vil vi henvise til en lignende Ankenævns sag med sagsnummeret 100168, der netop vedrører spørgsmålet om det var sandsynliggjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af en ejendom, havde været massivt omfang af skimmel i beboelsesrummet. I afgørelsen

har Nævnet bl.a. udtalt:

'Spørgsmålet er herefter, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/7 2022, anmeldte forholdet den 28/11 2022, og at det på det foreliggende grundlag ikke kan lægges til grund, at der er tale om et skimmelangreb, der er så massivt, at værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene på overtagelsestidspunktet var nævneværdigt nedsat. Nævnet har herunder lagt vægt på beskrivelsen og udbredelsen af skimmelforekomsterne. Det bemærkes i den forbindelse, at den skimmel lufttest-prøve, der er foretaget som en del af skimmelundersøgelsen, ikke forholder sig til forholdene på overtagelsestidspunktet, hvorfor en vurdering af om forholdene på over-

tagelsestidspunktet konkret har påvirket indeklimaet i en grad som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, må anses som usikker.'

Anvendelsen af EPS/flamingoplader

Hvad angår forholdet om at der er anvendt EPS/flamingoplader bagved køkkenelementerne, mener vi ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi har bl.a. lagt vægt på, at der ikke er konstateret en skade grundet det, at der er anvendt EPS/flamingoplader bag køkkenelementerne.

Det er vores vurdering, at der ikke er mere skimmel på væggen, fordi der var opsat EPS/flamingopladerne bag køkkenelementerne. Anvendelsen af EPS/flamingopladerne ændrer ikke på, at der er tale om en kold ydervæg hvorpå der er opsat køkkenelementer, der hindrer ventilation af den kondens der helt automatisk vil komme grundet konstruktionsopbygningen.

Pladerne er angiveligt anvendt for at hæve temperaturen og som indvendig isolering.

Vi er ikke bekendt med hvornår EPS/flamingopladerne er opsat.

Til klagerens anførte om ulovligheden ved anvendelse af EPS/flamingopladerne, kan vi oplyse, at de ikke længere anvendes grundet brandfare.

Klageren har en basis ejerskifteforsikring og dermed ikke dækning for ulovlige bygningsindretninger, hvorfor vi allerede derfor heller ikke kan dække udgifterne forbundet med EPS/flamingopladerne.

Vi skal desuden gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold der alene består i uhensigtsmæssigheder. At noget er uhensigtsmæssigt, underligt eller anderledes udført, udgør i sig selv ikke en skade på ejerskifteforsikringen.

Vi kan bl.a. henvise til Ankenævnets klageguide, hvorunder der bl.a. om definitionen af en skade fremgår følgende:

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

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

Opsummering

Som ovenfor anført, er det vores vurdering, at der ikke kan konstateres forhold ved det anmeldte, om skimmel og EPS/flamingoplader, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi mener, at der ikke er sandsynliggjort fysiske skader der har medført skimmel og vi mener desuden at det ikke er sandsynliggjort at der på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen var skimmel i sådan et omfang, at skimlen i sig selv nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Det er desuden vores vurdering, at der ikke kan konstateres en skade ved anvendelsen af EPS/flamingopladerne. Klageren har ikke dækning for ulovlige bygningsindretninger, hvorfor klageren allerede af den årsag heller ikke kan opnå dækning herfor, såfremt det – mod vores forventning – skulle vise sig, at EPS/flamingopladerne var opsat på et tidspunkt hvor de var ulovlige."

Klageren har i mail af 27/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Allerede da jeg fik fjernet det første køkkenskab for at afdække skadens omfang og ikke som forsikringen anbefalede kun rengjorde det med skimmeldræbende middel som rodalon, gjorde håndværkerne mig opmærksom på at det ikke var opført efter gældende håndværksmæssige retningslinjer. Jeg tog derfor kontakt med ejendomsmægler for at høre hvornår køkkenet er opført. Køkkenet er opført 2008:

...

Så kom der svar fra sælger. Det er Svane-køkken som har tegnet og opsat køkkenet i 2008. Sælger har hverken faktura eller tegninger.

Jeg tænker dog, at det er en mulighed at Svane-køkken stadig kan have noget liggende.

...

Fra jeg fandt årsagen til den lugt jeg kort efter overtagelsen registrerede og til skaden var endelig afdækket, køkkenet nedtaget, saneret og reetableret start april 2024 måtte jeg etablere et midler-

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

101851

tidigt køkken og vaske op på toilettet. Dette fysiske forhold nedsatte min boligs brugbarhed nævneværdigt. Dette er allerede forelagt forsikringen, se bilag 'respons på afslag 25.10.2023'

Jeg fastholder at isoleringen med flamingo i hjørnerne af køkkenet opsat 2008 er en rekonstruktiv ændring af som har været negativ gunstig for skimmelvækst på de fugtige ydervægge og kuldebroen. Dette ses tydeligt visuelt, se bilag 5 tidligere vedlagt.

Jeg afventer ankenævnets stillingtagen til at jeg overtog et hus med en skade af et omfang der nedsatte dets brugbarhed og værdi nævneværdigt.

Jeg fastholder tidligere krav om at ejerskifteforsikringen skal afholde udgifterne til udbedring af skaden."

Ankenævnet for Forsikring

14.

101851

Selskabet har i brev af 15/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det klageren har anført, ændrer ikke vores stillingtagen til sagen. Vi henviser i det hele til vores tidligere høringssvar.

Vi vil dog kort nedenfor komme med vores bemærkninger til klagerens høringssvar.

Det er fortsat vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort at der på tidspunktet for klagerens overtagelse, var skimmel i sådan et omfang at skimlen i sig selv udgjorde et dækningsberettigende forhold.

Som nævnt i vores tidligere høringssvar, tillægger vi det særlig betydning, at der af klagerens eget indhentede notat/brev fra skadeservicefirmaet bl.a. fremgår, at der alene kunne registreres et normalt niveau af skimmel forekomst i målingen af støvet over en dørkarm i køkkenet. Denne måling er som tidligere oplyst, foretaget efter klageren har nedtaget køkkenelementerne og dermed 'frigivet' skimlen.

Vi mener derfor, at denne måling understøtter at der på tidspunktet for klagerens overtagelse, ikke var skimmel i sådan et omfang, at skimlen i sig selv nedsatte bygningens brugbarhed.

Derudover mener vi heller ikke, at klageren har sandsynliggjort fysiske skader der har medført skimmel.

Det er desuden fortsat vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende forhold, ved det anmeldte om EPS/flamingo pladerne bag køkkenskabene.

Hvornår EPS/flamingo pladerne er opsat er ikke relevant for forsikringens dækning, eftersom klageren ikke har dækning for udgifterne forbundet med ulovlige bygningsindretninger.

På baggrund af ovenstående, må vi fastholde vores afgørelse. Vi mener, at klageren ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende forhold, ved det anmeldte om skimmel bag køkkenelementer."

Klageren har i mail af 29/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. at jeg skulle have 'frigivet' skimmel ved køkkennedtagning er det ikke en tænkelig situation da jeg opsatte en støvvæg d. 27. sep. 2023 (14 dage efter husovertagelsen), med det samme jeg fandt årsagen til lugten jeg havde registreret. Denne støvvæg havde jeg gennem forløbet med afventning af forsikringsvurdering, afdækning af skadens omfang og til at køkkenet blev nedtaget og bortskaffet da det ikke kunne geninstalleres pga.skimmel.

...

Jeg overtog et hus med skimmel i det, tidligere dokumenterede, omfang, at jeg måtte leve uden adgang til køkken over ½ år og afholde udgifter til at nedtage køkkenet, sanerer og etablere et nyt.

Jeg fastholder at dette fysiske forhold nedsatte min ny erhvervede boligs brugbarhed nævneværdigt og jeg fastholder tidligere krav om at ejerskifteforsikringen skal afholde udgifterne til udbedring af skaden. Vedlagt er fakturer til hertil."

Selskabet har i brev af 6/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det er fortsat vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort at det anmeldte om skimmel bag køkkenelementer eller anvendelsen af EPS/flamingoplader, realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi vil kort forklare, at det vi mente med, at klageren har 'frigivet' skimlen ved at nedtage køkkenelementerne er, at der – til trods for – at klageren har nedtaget køkkenelementerne, alene kunne registreres normalt niveau af skimmel.

Klagerens oplysning om, at hun opsatte støvvæg inden hun nedtog køkkenelementerne, ændrer således ikke på, at der ved DNA-testen alene kunne registreres et normalt niveau af skimmel i boligen, på tidspunktet efter klagerens overtagelse.

Sagt på en anden måde, så har klageren ikke sandsynliggjort, at der på tidspunktet for hendes overtagelse, var skimmel i sådan en grad at skimlen i sig selv nedsatte bygningens brugbarhed nævneværdigt jf. skadebegrebet."

Nævnets sendte den 19/11 2024 en besked til selskabet, hvor det bl.a. fremgik:

"Vi skal derfor bede om selskabet forholde sig til klagerens oplysning om, at køkkenet var ødelagt af fugt og skimmelsvamp. Såfremt selskabet fastholder sin afvisning, skal vi bede selskabet oplyse på hvilket grundlag, det har vurderet, at køkkenet på overtagelsestidspunktet ikke var beskadiget. Vi bemærker, at selskabet over for nævnet ikke konkret har forholdt sig til skader på køkkenelementerne."

Selskabet har i brev af 3/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist er det vigtigt for os at understrege, at der er tale om en konstruktionsopbygning der er tidstypisk. Klagerens ejendom er fra 1890. En tid hvor der ikke var de samme regler til fugtsikring og isolering, som vi ser i dag.

Det er derfor uundgåeligt når klageren kan registrere kolde og fugtige vægge, hvorfor der også er god grobund for kondens og dermed også skimmelvækst. Vi henviser i det hele til vore tidligere høringssvar hvor vi har uddybet årsagerne til bl.a. fugt, kondens og skimmel. Når dette er sagt, er det vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort at fugt og skimmel har været af sådan et omfang at fugten og skimlen i sig selv har forårsaget skade på klagerens køkkenelementer.

For en bedre illustration heraf vil vi nedenfor indsætte fotos med beskrivelse:

Ankenævnet for Forsikring

16.

101851

	
Foto 1: Hylde under skuffe	Foto 2: Sokkel under skabet + visning af bundplade i "naboskab"
	
Foto 3: viser bunden/soklen af ovenfor illustrerede hylde	Foto 4: Skuffers bund og front

Foto 1 viser skuffeskabet hvor der ses at være en form for 'misfarvning/belægning' på bundpladen i skuffeskabet.

Foto 2 viser skuffeskabets placering i køkkenet og hvorledes skuffeskabets sokkel så ud efter demontering. Derudover ses bundpladen hos 'naboskuffen'.

Foto 3 viser et nærmere foto af sokkelopbygningen under det skuffeskab, hvor der på bundpladen var registreret en 'misfarvning/belægning'.

Foto 4 viser undersider/bund og fronter på skuffer.

Ser man nærmere på fotoene, er det alene bundpladen i skuffeskabet, der ses at have denne 'misfarvning/belægning'.

'Misfarvningen/belægningen' er ikke fundet andre steder i lignende omfang. Det fremgår af alle fire fotos, at siderne i skuffeskabet og soklen ikke har den samme 'misfarvning' som selve bundpladen i skuffeskabet. På foto 2, fremgår det derudover over, at 'naboskabets' bundplade i skuffeskabet, fremstår helt hvid og uden aftegninger eller andre tegn på nedbrydning eller andet.

Hvis man kigger nærmere på foto 3, der viser skabets sokkelopbygning, under den pågældende skuffehylde, ses der ingen tegn på nedbrydning eller andre tegn på opfugtning.

Såfremt der havde været et fugtproblem, og at 'misfarvningen' på foto 1 var grundet fugt, er det vores klare overbevisning, at køkkenelementerne ville have fremstået i langt værre forfatning. Når melaminplader og spånplader (som bl.a. sokkelopbygningen er lavet af) bliver opfugtet, 'slår de sig' da pladen vil suge fugten. Dette gør især spånplader.

Derudover ses der ingen synlige tegn på skimmelvækst på sokkelopbygningens plader eller på skufferne.

Taksator oplyser desuden, at bundpladen vist på foto 1 fremstod med en fedtet/klistret hinde, som om det trængte til en mere grundig afvaskning. Det er derfor vores vurdering, at der ikke er tale om skimmel, men en 'belægning/misfarvning'.

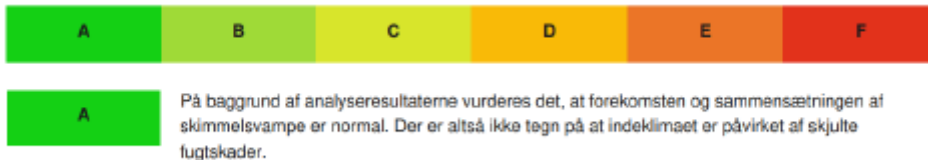
Da der – efter oplysningerne i salgsopstillingen – er tale om et køkken der på tidspunktet for klagerens overtagelse – var mere end 15 år, er derfor vores klare overbevisning, at såfremt køkkenelementerne havde taget skade af eventuel fugt eller skimmel, at køkkenelementerne ville fremstå langt mere nedbrudt og i langt værre forfatning end hvad der var tilfældet ved taksators besigtigelser.

Tværtimod ses der slet ikke misfarvninger på sokkelementerne eller på skuffernes underside. Sokkelementerne og bagpladen på skuffehylden er trods alt mere udsat for kuldebroen end bundpladen i skuffeskabet.

Derudover skal vi endnu engang gøre det gældende, at det er uundgåeligt at der vil opstå denne form for kuldebro bagved køkkenelementer i en ejendom fra 1890 som er oprindeligt udført med massive ydervægge og uden kuldebrosisolering.

Vi skal igen gøre opmærksom på resultatet af, den af klageren indhentede, rapport fra [skadeservice2], hvori det konkluderes, at der den 9. oktober 2023, ikke kunne konstateres skimmelsvamp udover hvad der er normalt forekommende.

Vi indsætter nedenfor resultatet fra rapporten:



Det er vores klare overbevisning, at hvis der, på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen, havde været fugt og skimmel i så stort et omfang, at fugt og skimmel i sig selv havde forårsaget direkte skade i form af bl.a. nedbrydning af køkkenelementerne, at det klart ville kunne registreres ved en DNA-analyse.

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores tidligere anførte, og har derudover ikke yderligere bemærkninger til det af Nævnet efterspurgt vedrørende klagerens køkkenelementer."

Klageren har i brev af 4/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Med et så massivt skimmelangreb på 2 vægge er det naturligvis umuligt at kunne genbruge køkkenelementerne efter skimmelsaneringen. Skimmel der er påvist kort efter husovertagelsen og ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Fra [rådgivningsfirma] rapport 'Brev fra [skadeservice2], udateret. Følgende konkluderes i brevet: Ved teknikker besøg observeres der synlig skimmelsvamp bag køkken skabe. Der måles høje fugtmålinger på væg mod vest – væg mod nord. Der måles meget fugt i gulvet under køkken 30/40 cm. fra væggen. Vi anbefaler, at køkkenskabe tages ned og skimmelsvamp saneres bag dis-se.

Topdanmark anbefalede i første afvisning af skaden at skabet med skimmel bare blev vasket ned med fx rodalon og jeg luftede godt ud. Som dokumenteret viste skaden sig at være at væsentlig større omfang mht. afdækning og udbrdring."

Selskabet har i brev af 3/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er ikke enige i, at det er dokumenteret at der er påvist skimmel i et omfang der nedsætter boligens brugbarhed nævneværdigt, på tidspunktet for klagerens overtagelse.

Som vi tidligere har gjort gældende, er det ikke usædvanligt med skimmel bag køkkenskabe i en ejendom fra 1890 som efter gængs byggeskik, er opført i massivt murværk, hvorfor væggene vil fremstå kolde og der vil opstå kondens.

Det er ikke dokumenteret, at køkkenelementerne var beskadiget i sådan et omfang, at de ikke kunne genanvendes, dette fremgår ingen steder i de fremlagte rapporter. At køkkenskabene skulle ned for at sanere skimlen væk, dokumenterer ikke at køkkenelementerne ikke kunne genanvendes.

Vi henviser i øvrigt til fotos fremlagt i vores forrige høringssvar.

Derudover mener vi så desuden, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der i beboelsens indeklima var skimmel i sådan et omfang, at skimlen i sig selv gjorde huset ubeboeligt. Vi henviser til vores tidligere anførte om dette samt bl.a. bilag D hvoraf det fremgår at der alene kan måles normalt niveau af skimmel i indeklimaet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget police, betingelser, tilstandsrapport og selskabets opfølgning på besigtigelse af 13/10 2023. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af selskabets opfølgning på besigtigelse af 13/10 2023:

"Vi dækker ikke:

Forhold 1. Misfarvninger/skimmel i underskabe til højre for opvaskemaskine.

Du oplyser, at der lugter i køkken/alrum og at der er konstateret skimmel i underskabe til højre for opvaskemaskine.

Ved besigtigelsen kan der konstateres misfarvninger/skimmel i underskabe til højre for opvaskemaskine. I underskabet lige ved opvaskemaskine skyldes en del af misfarvningen/skimmel manglende rengøring ved overdragelse af ejendommen.

...

Skabe er efterfølgende besigtiget af [skadeservice]. Notat er ikke modtaget dags dato (eftersendes). Det er dog oplyst, at gavlvæg er opfugtet og at evt. skimmel i /på skabe skyldes placering af skabe op ad kold ydervæg (kuldebro).

Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten.

Ejendommens ydervægge er fra 1890 og opført uden isolering og fugtstandsende lag mellem sokkel og ydervægge. Konstruktionsopbygningen er tidstypiske for ejendomme fra 1890 og har fungeret som sådan uden nævneværdige ændringer i ca. 133 år.

Misfarvninger/skimmel i underskabe og evt. bag ved underskabe som er placeret op af kolde/fugtige ydervægge er almindeligt forekommende, og adskiller sig ikke fra tilsvarende ejendomme/konstruktioner fra 1890 hvor der er placeret skabe op ad ydervægge.

Det fremgår følgende af tilstandsrapportens side 6 - OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER:

...

Det er vores vurdering på baggrund af besigtigelsen og gennemgang af sagens oplysninger, at det ikke er sandsynliggjort en aktuel bygningsskade, eller fysisk forhold i bygningen der giver nærliggende risiko for bygningsskade ved overtagelsen i september 2023 og som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand ifølge forsikringsvilkårenes pkt. 14 og 15 C.

Ved vurderingen er der lagt vægt på, at ejendommen er fra 1890 (133 år) og at konstruktionen ikke adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner.

Det er således ikke tale om et forhold der er dækket af ejerskifteforsikringen."

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

101851

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 31/10 2023 fra skadeservice1 indhentet af selskabet:

"Beskrivelse af skaden

Skadesårsag: Fugt trænger igennem facade som er uden hulmur

Skadessted: Gavl mod Vest køkken

Skadesomfang – hvad er berørt af skaden?

Køkken: Der kan ses misfarvninger i skabe efter skuffer er demonteret i 3 under skabe. Der kan måles lidt fugt i skabe. På ydervægge i køkken måles der fugt helt op til loftet, der måles ligeledes fugt på skillevæg mod stue.

Stue:

På ydervægge måles der fugt fra gulv til loft Ligeledes måles der fugt på skillevæg mellem stue og køkken.

Konstruktionsbestemmelse

Beskrivelse af konstruktionsopbygningen der er berørt af skaden: Facade er muret massiv uden hulmur ifl. Ejer.

Konklusion på Besigtigelse

Konklusion

Efter besigtigelse og vores vurdering er der tale om indtrængende fugt fra den massive gavlvæg/facade som bliver udsat for regn og blæst da huset ligger ca. 100 m fra havet mod Ligeledes forventes det at facaden med dens opbygning også en kuldebro og der vil skabes kondens og der vil komme misfarvninger på skabe og væg"

Det fremgår af brev fra skadeservice2 indhentet af klageren:

"Hermed vedhæftet analyse for udtaget DNA & Mycometer skimmelsvamp test.

DNA test: Analyse svar / Kategori A = Normalt niveau. Testen taget i støv over dørkarm i køkken.

Mycometer skimmelsvamp test taget bag skabe i køkken. Mycometer tal: 198,9 = Massiv skimmelsvamp vækst.

Ved teknikker besøg observeres der synlig skimmelsvamp bag køkken skabe.

Der måles høje fugtmålinger på væg mod vest – væg mod nord.

Der måles meget fugt i gulvet under køkken 30/40 cm. fra væggen.

Vi anbefaler at køkken skabe tages ned og skimmelsvamp saneres bag disse.

Gulvet bør tjekkes om der er skimmelsvamp vækst under disse."

Det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelse af 17/12 2023 fra eksternt rådgivningsfirma indhentet af selskabet:

"Baggrund

Ifølge det oplyste, er ejendommen overtaget/ejerskifteforsikret 8. september 2023.

27. september 2023 opdagede husejer skimmelvækst på vægge i køkkenet, og meldte forholdet til ejerskifteforsikringen hos Topdanmark Forsikring.

Følgende er fremlagt på Scalepoint:

- Fotos fra køkken før og efter demontering af køkken. Af fotos fremgår det, at der er flere m² skimmelvækst bag køkkenskab, og at der har været isoleret med polystyrenplader bag køkkenskab.

- Mycometer-analyse, udtaget 19. oktober 2023 og analyseret af [skadeservice2]. Analyse viser kategori C: *'Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Resultater i denne kategori betyder, at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.'*

- DNA-analyse fra HouseTest, udtaget af [skadeservice2]. Analyse er udført 23. oktober 2023. Analyse viser kategori A: *'På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at forekomsten og sammensætningen af skimmelsvampe er normal. Der er altså ikke tegn på at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader.'*

- Brev fra [skadeservice2] dateret. Følgende konkluderes i brevet: *'Ved teknikker besøg observeres der synlig skimmelsvamp bag køkken skabe. Der måles høje fugtmålinger på væg mod vest – væg mod nord. Der måles meget fugt i gulvet under køkken 30/40 cm. fra væggen. Vi anbefaler, at køkkenskabe tages ned og skimmelsvamp saneres bag disse. Gulvet bør tjekkes, om der er skimmelsvamp vækst under disse.'*

- Fugtrapport fra [skadeservice1] dateret 31. oktober 2023. I rapporten konkluderes *'Efter besigtigelse og vores vurdering er der tale om indtrængende fugt fra den massive gavlvæg/facade som bliver udsat for regn og blæst, da huset ligger ca. 100 m fra havet mod vest. Ligeledes forventes det at facaden med dens opbygning også en kuldebro og der vil skabes kondens og der vil komme misfarvninger på skabe og væg.'*

...

Resume af [rådgivningsfirmas] undersøgelser

Skimmelvækst på vægge var fjernet forud for undersøgelsen.

Der er skimmelvækst under køkkengulvet.

Undersøgelser

Bygningsbeskrivelse

Ejendommen er opført i 1890, efter alt at dømme på syldstensfundamenter og massivt murede vægge i tegl. Der er betonklaplag i køkken, men vi har noteret os, at der er ventilationsåbninger igennem sokkel til stue. Sadeltaget er belagt med diagonalskifer.

Registreringer

Ejendommen fremstår udvendigt nymalet (foto 2-4), efter alt at dømme med dispersionsmaling på akryl- eller PVA-base.

I køkkenet er puds og maling slebet af forud for vores besigtigelse, se foto 6. Sydvest og nordvest vendte vægge i køkkenet er fugtige nederst og øverst, som det fremgår af de repræsentative fotos 6-9. For undersøgelse af skimmel på væg, er MSF1 udtaget på teglsten på sydvestvendt gavl (foto 6).

Trægulvet (hårdt træ på strøer mod betonklaplag) er generelt med et fugtindhold på under 16%, dog med 20-22 % langs sydvestgavl, se foto 13-16. For undersøgelse af skimmel på trægulv, er MSF2 udtaget på underside af trægulv nær skillevæg til stue (foto 12).

Betonklap måles til >140 Gann digits nær skillevæg til stue (foto 14) – betonklaplag vurderes, qua bygningens alder - opfugtet i sin helhed. For undersøgelse af skimmel på betonklaplag, er MSF3 udtaget på betonklaplag nær skillevæg til stue (foto 12).

Luftfugtigheden mellem betonklaplag og gulvbrædder er tilsvarende rumluften jf. foto 13, 15, 17 og 20.

Løfter er tørre, se foto 18-19.

Analyseresultat af laboratorieanalyser fremgår af bilag 2.

Konklusion

Vægge

Væg er jf. bilag 1 uden nævneværdig skimmelvækst. Afslibningen har således fjernet skimmelvæksten på vægge med tilfredsstillende resultat.

Årsagen til opfugtning af vægge – og tidligere skimmelvækst – er flere forhold:

- Indtrængende nedbør igennem den udsatte gavl/facade.
- Opstigende grundfugt.
- Kondens.

Gulv

Trægulvet indeholder generelt under 16% træfugt, dog >20 % i de yderste 40-50 cm langs sydvestgavl.

Årsagen til de højere målinger i trægulvet nær facaden vurderes at være flere forhold:

- Indtrængende nedbør igennem den udsatte gavl/facade.
- Kondens.

Der er skimmelvækst på betonklaplag og på underside af trægulv."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"15 Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

C Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1890, den 4/9 2023 og tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring med basisdækning. Hun anmeldte den 27/9 2023, at der var konstateret kraftig skimmelvækst bag køkkenmoduler, som var monteret på en kold ydervæg. Det blev konstateret, at der bag køkkenet var isoleret med EPS/flamingo. Klageren fik afmonteret køkkenelementerne, som ifølge klageren ikke kunne genanvendes. Klageren har fået foretaget skimmelsanering ved at afslibe maling og puds. Klageren har herefter fået opsat et nyt køkken.

Klageren ønsker dækning af udgifterne til "nedtagning og bortskaffelse af køkken, skimmelsanering af de 2 afficerede vægge, mekanisk afslibning og kemisk behandling samt nyt køkken med ny el og vvs". Klageren har fremlagt faktura for nyt køkken på 45.603 kr. samt to fakturaer for tømrer-, murer- og elektrikerarbejde på henholdsvis 60.961,30 kr. og 41.888,71 kr.

Selskabet har afvist at yde dækning og har anført, at "der ikke kan konstateres forhold ved det anmeldte, om skimmel og EPS/flamingoplader, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi mener, at der ikke er sandsynliggjort fysiske skader, der har medført skimmel og vi mener desuden, at det ikke er sandsynliggjort, at der på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen var skimmel i sådan et omfang, at skimlen i sig selv nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Det er desuden vores vurdering, at der ikke kan konstateres en

skade ved anvendelsen af EPS/flamingopladerne. Klageren har ikke dækning for ulovlige bygningsindretninger, hvorfor klageren allerede af den årsag heller ikke kan opnå dækning herfor, såfremt det – mod vores forventning – skulle vise sig, at EPS/flamingopladerne var opsat på et tidspunkt hvor de var ulovlige". I forhold til køkkenelementerne har selskabet anført, at der var tale om et 15 år gammelt køkken, at køkkenelementerne og sokkel ville fremstå langt mere nedbrudt og i langt værre forfatning, hvis de havde været skadet af skimmel, og at det køkken-element, der havde misfarvning, ikke var angrebet af skimmel men derimod af en fedthinde, der kunne afvaskes.

Klageren har anført, at "flamingo/EPS er ikke godkendt som vægisolering. Sættes EPS op en kold og fugtig væg uden isolering og bruges som efterisolering (som det er tilfældet i mit hus) vil der komme yderlig kondens og risikoen for skimmel øges markant mere end hvis det ikke var der. Det har kun gjort den sparsomme ventilerings bag køkkenelementerne yderlig gunstig for skimmelvækst. Derudover er EPS meget brandfarligt og udvikler farlige gasser hvis det brænder. Derfor skal flamingo/EPS afdækkes et brændbart lag hvilket det ikke har været. Flamingo/EPS er hverken anvendt korrekt eller lovligt som efterisolerings materiale bag køkkenelementer. Den har tydeligt resulteret i at der slet ikke har kunnet være nogen ventilation og risikoen for skimmelsvamp er øget markant. Visuelt er der sort af skimmel sv.t hvor flamingoen har været placeret".

Det fremgår af besigtigelsesrapport rekvireret af selskabet af 31/10 2023 fra skadesservice1 v. fugttekniker: "Skadesårsag: Fugt trænger igennem facade som er uden hulmur. ... Køkken: Der kan ses misfarvninger i skabe efter skuffer er demonteret i 3 underskabe. Der kan måles lidt fugt i skabe. På ydervægge i køkken måles der fugt helt op til loftet, der måles ligeledes fugt på skillevæg mod stue. Stue: På ydervægge måles der fugt fra gulv til loft Lige ledes måles der fugt på skillevæg mellem stue og køkken. ... Konklusion: Efter besigtigelse og vores vurdering er der tale om indtrængende fugt fra den massive gavlvæg/facade som bliver udsat for regn og blæst da huset ligger ca. 100 m fra havet mod Ligeledes forventes det, at facaden med dens op-

bygning også en kuldebro og der vil skabes kondens og der vil komme misfarvninger på skabe og væg".

Det fremgår af brev fra skadeservice2 til klageren: "DNA test: Analyse svar / Kategori A = Normalt niveau. Testen taget i støv over dørkarm i køkken. Mycometer skimmelsvamp test taget bag skabe i køkken. Mycometer tal: 198,9 = Massiv skimmelsvamp vækst. Ved teknikker besøg observeres der synlig skimmelsvamp bag køkken skabe. Der måles høje fugtmålinger på væg mod vest – væg mod nord. Der måles meget fugt i gulvet under køkken 30/40 cm. fra væggen. Vi anbefaler at køkkenskabes tages ned og skimmelsvamp saneres bag disse. Gulvet bør tjekkes om der er skimmelsvamp vækst under disse".

Det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelse af 17/12 2023 fra eksternt rådgivningsfirma indhentet af selskabet: "Vægge: Væg er jf. bilag 1 uden nævneværdig skimmelvækst. Afslibningen har således fjernet skimmelvæksten på vægge med tilfredsstillende resultat. Årsagen til opfugtning af vægge – og tidligere skimmelvækst – er flere forhold: • Indtrængende nedbør igennem den udsatte gavl/facade. • Opstigende grundfugt. • Kondens. Gulv: Trægulvet indeholder generelt under 16% træfugt, dog >20 % i de yderste 40-50 cm langs sydvestgavl. Årsagen til de høje målinger i trægulvet nær facaden vurderes at være flere forhold: • Indtrængende nedbør igennem den udsatte gavl/facade. • Kondens. Der er skimmelvækst på betonklaplag og på underside af trægulv".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen – i henhold til nævnets praksis – er en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der

sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at skimmelforekomsten er en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en ejendom fra 1890 med massive ydervægge uden isolering og fugtsikring, hvorfor det må anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener, særligt henset til, at ejendommen ligger meget tæt på havet.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke bevist, at flamingoisoleringen var hovedårsag til den konstaterede skimmelsvamp.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens krav.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af brev fra skadeservice2 indhentet af klageren, at der ved DNA-test af støv over dørkarm i køkkenet er konstateret normalt niveau.

For så vidt angår køkkenelementerne finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at brugbarheden af køkkenelementerne på overtagelsestidspunktet i nævneværdig grad var nedsat som følge af skimmel. Nævnet har lagt vægt på de fremlagte fotos, hvor køkkenelementerne ikke

Ankenævnet for Forsikring

28.

101851

umiddelbart fremstår skadede af skimmel, idet køkkenelementer og sokkel ikke fremstår med betydelige misfarvninger eller anden tegn på skimmel og fugt. Nævnet er opmærksom på, at der er fremlagt et foto af et køkkenelement, der er tydeligt misfarvet i bunden og på bagvæggen, men det er nævnets opfattelse, at det ikke med den fornødne sikkerhed kan fastslås, hvad misfarvningen skyldes. Nævnet bemærker, at køkkenelementerne efter det oplyste var 15 år gamle på overtagelsestidspunktet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand