

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 102089:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Røddekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 7/8 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Den 2. april 2024 indgav vi en klage over forsikringsselskabets afvisning af skader på klagers ejendom.

Der er tale om alvorlige indvendige skader, hvor Bygningsreglementet ikke er blevet overholdt. Specifikt har mangelfuldt opsat dampspærre mellem nyere opførte forsatsvægge og isolering resulteret i betydelige problemer. Luft kan strømme igennem konstruktionen, hvilket fører til kondensdannelse og ophobning af fugt i væggene. Denne vedvarende fugtighed har udviklet sig til skimmelsvamp. Dette skyldes ikke mindst der er tapet inde bag forsatsvægge, som derved danner grobund herfor.

Derudover er der tale om en forkert opbygget konstruktion, som yderligere forværrer problemet. Disse forhold udgør klare brud på de krav og standarder, der er fastsat i Bygningsreglementet, og har medført alvorlige skader på ejendommen. Vi henviser til Bilag A og B.

Vi ønsker hermed at indbringe en klage vedrørende behandling af en skadesag relateret til ejerskifteforsikring. Vi fremsætter følgende påstande og anmoder om en hurtig og retfærdig behandling af sagen.

Påstande:

1. Manglende dækning af skader:

- Selskabet har nægtet at dække flere skader, der normalt falder ind under ejerskifteforsikringen. Disse inkluderer, men er ikke begrænset til:

- Skjulte konstruktionsfejl eller mangler, som ikke var synlige under besigtigelsen, herunder strukturelle problemer, råd og skimmel.
- Skader forårsaget af tidligere bygningsarbejder, som ikke blev udført korrekt eller i overensstemmelse med bygningsreglementet.
- Problemer med VVS-installationer, elektriske systemer eller andre tekniske installationer, der ikke fungerer som forventet.

Disse forhold er tydeligt dokumenteret i rapporten fra OBH-Gruppen, hvor der specifikt peges på forholdene nævnt i punkterne 1 og 2.

2. Forsømmelse og uprofessionel håndtering:

Selskabet har igennem mere end fire måneder undladt at besvare vores henvendelser og fuldstændig negligeret at vende tilbage til klager. Der har heller ikke været nogen forsøg på at undersøge sagen nærmere gennem en uvildig og objektiv besigtigelse af en tredje part. Denne mangel på handling er både uprofessionel og uacceptabel.

3. Konsekvenser for Klager:

Klager står i en yderst uholdbar situation, hvor vedkommendes hus er fuldstændig ødelagt. Manglen på respons og handling fra selskabets side har efterladt klager uden konkrete muligheder for at komme videre med sagen. Klageren har en berettiget forventning om, at skader, der normalt dækkes af en ejerskifteforsikring, bliver håndteret professionelt og effektivt.

Juridiske bestemmelser og krav:

Vi henviser til relevante bestemmelser i forsikringsaftaleloven, herunder:

- Forsikringsaftaleloven: Forsikringsselskabet har en pligt til at behandle forsikringssager hurtigt og korrekt.
- Forsikringsaftaleloven: Forsikringstager har ret til at få sagen behandlet inden for rimelig tid og at få klar information om forsikringsdækningen.

I lyset af ovenstående finder vi selskabets ageren håbløs uprofessionel og i strid med de nævnte lovgivning. Vi anmoder derfor om, at Ankenævnet pålægger selskabet at:

1. Foretage en fornyet gennemgang af sagen og de faktuelle forhold, som de er dokumenteret i OBH-Gruppens rapport.
2. Besigtige skaderne ved en uvildig tredje part for en objektiv vurdering.
3. Snarest muligt vende tilbage med en afgørelse, der tager højde for de fremsatte krav og bestemmelser.

På vegne af klageren ser vi frem til en retfærdig og hurtig behandling af sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedring af konkrete skader og skimmelsanering iht. regler og lovgivning."

Selskabet har den 27/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 10-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE-02

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 20. december 2023.

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1967. Ejendommen er i et plan.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 09. januar 2024:

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

Stueplan. Det er pt. konstateret kondensvand og skimmelsvamp i et VÆRELSE MOD SYD-VEST (...)

andre to værelse undersøgs.

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Der er fugt og skimmel på vægge. Det er pt. konstateret i et VÆRELSE MOD SYDVEST (...)og to andre værelse undersøges om de har samme problem. VÆRELSE MOD NORD-VEST (...) & VÆRELSE MOD SYD (...)

Evt. udtalelse fra håndværker

Vi har nu fjernet loft i det ene rum samt gulve i 3 rum som efter planen. Det viser sig at ydervægge er efterisoleret på indersiden med bla. Flamingo og et andet produkt som vi ikke lige kan sætte navn på. Desværre viser det sig at efterisoleringen er monteret mellem loft og gulv hvilket giver kunlebro er danner en del kondensvand som er begyndt at udvikle skimmelsvamp på gammel tapet og puds Selve denne opbygning med efterisolering er vi ikke sikker på er korrekt udført og vi vil anbefalede at der bliver taget kontakt til en byggesagkyndig. Vi har kikket lidt på de 2 øvrige lofter og opbygningen her tyder på samme problem. Lige pt kan vi ikke rigtig komme videre før der ligger en afklaring på hvordan vi kommer videre. Mvh ...

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Sagsfremstilling

Efter modtagelse af anmeldelsen anmoder ejerskifteforsikringen OBH om at undersøge anmeldte forhold. Anmeldelsen fremlægges som Bilag 1 og der henvises i øvrigt hertil.

Af rapporten fra OBH fremgår:

Nuværende ejere har ifølge det oplyste overtaget huset i ultimo 2023, og har den 9. januar 2024 observeret misfarvning/skimmel og kondensdannelse lokalt på den blotlagte sokkel i forbindelse med planlagt udskiftning af gulvoverfladerne.

Klager/klages repræsentant **opfordres** til at redegøre nærmere for denne renovering, herunder fremlægge eventuelle tilbud.

På baggrund af rapporten fra OBH (bilag B) afviser ejerskifteforsikringen at anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringens afgørelse fremlægges som bilag 2 og der henvises hertil.

Af afgørelsen fremgår, at taksator med henvisning til, at det af rapporten fra OBH fremgår:

Observationer

Ved udvendig besigtigelse konstateres det, at der langs ydervæg ved værelse 1 og 2 er placeret tagnedløb/- brønde, se Bilag 7, foto 9 og 10.

I selve boligen, kunne der partielt på indvendig sokkeloverflade i alle tre værelser visuelt konstateres både misfarvning/skimmelvækst og kondens, se oversigt over de berørte vægge på foto 2, 4 og 6. I værelse 2 kan der ligeledes lokalt konstateres misfarvning/skimmelvækst på den blotlagte vægoverflade ud for den nu demonterede loftsbeklædning.

I alle tre værelser kunne det konstateres at de indvendige beklædninger var udført uden på savsmuldstapetsret vægge og uden anvendelse af dampspærre. De indvendige forsatsvægge var placeret oven på den oprindelige gulvoverflade af afsluttet under loftsbeklædning.

at utætte tagbrønde kan bidrag til opfugtningen.

Klager/klages repræsentant **opfordres** til at oplyse, hvorvidt der er foretaget nærmere undersøgelse af disse tagbrønde, herunder fremlægge eventuelle rapport, samt oplysning om der er tegnet stikledningsdækning og/eller udvidet vandskadedækning på husforsikringen, herunder fremlægge husforsikringspolisen.

Bygningsreglement - dampspærre

Klagers repræsentant anfører, at bygningsreglementet ikke er blevet overholdt med henvisning til mangelfuldt opsat dampspærre mellem nyere opført forsatsvægge og isolering.

Klagers repræsentant **opfordres** til at oplyse hvilket bygningsreglement, han mener, at forholdet skal bedømmes efter.

Ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet er dækket på ejerskifteforsikringens udvidet dækning.

At der på et tidspunkt efter opførelsen i 1967 er opført forsatsvægge og efterisolering, betyder ikke, at forholdet skal bedømmes efter et nyere bygningsreglement.

Klagers repræsentant **opfordres** tillige til at redegøre nærmere for den angiveligt forkert opbygget konstruktion herunder henvise til hvilke krav og standard i bygningsreglementet der ikke er overholdt.

Selskabet henviser til at det af rapporten fra OBH fremgår bl.a.:

Der er tale om et fritliggende enfamilieshus i et plan, som jævnfør BBR er fra 1967 med til-/ombygninger i 2001. De tre undersøgte værelser er opført med hulmurede ydervægge med tre forskellige typer eftermonteret indvendig efterisolering. I værelse 1 mod nord-vest er den indvendige beklædning udført med Wedi plader med ca. 40 mm blå polystyren. I værelse 2 mod sydvest er der på ydervægge monteret en præfabrikeret forsatsvæg (varmvæg) med ca. 40 mm hvid polystyren og gips. I værelse 3 mod sydvest er gipsplade-

beklædningen udført med et hulrum på ca. 120 mm og 75 mm mineraluldsisolering. Alle indvendige forsatsvægge er udført uden dampspærre, se Bilag 7 foto 1 og 10.

På det nuværende vidensgrundlag vurderes konstaterede visuelt synligt misfarvning/skimmelvækst på den indvendige side af sokkel i alle tre værelser er forårsaget som kombination af ejendommens alder og konstruktionsopbygning grundet forekomst af kuldebroer og utilstrækkelig, men tidstypisk fugtsikring. Misfarvninger/skimmelvækst lokalt på væggen i værelse 2 ud for den demonterede loftsbeklædning er ligeledes resultatet af en kuldebro. Ud fra tegninger fra det offentlige tilgængelige byggesagsarkiv fremgår det at der blev foretaget en tilbygning på ejendommen i 2001. De vurderes at den indvendige efterisolering i værelse 1 kan have været foretaget i forbindelse med denne tilbygning baseret på det anvendte produkt, mens den indvendige efterisolering i værelse 2 og 3 fremstår som værende ældre.

De konstaterede forhold omkring de indvendige forsatsvægge med tapet på den gamle vægoverflade og manglende dampspærre har med stor sandsynlighed medført lokale områder med skimmelvækst i tapetet bag ved forsatsvæggene i alle tre værelser, hvilket fremgår af resultatet af de udtagne prøver som viser middel til meget højt niveau af sporingedygtige sporer. Hertil kommer de konstaterede forhold omkring forhøjede fugtniveauer på betonoverfladerne i alle tre værelser, som også kan medføre skimmelsvampewækst på overfladen af betondækket såfremt gulvoverfladerne reetableres uden korrekt håndtering af disse fugtforhold. Det er vores vurdering at de konstaterede niveauer af skimmelsvampe bag forsatsvæggene i de tre værelser ikke adskiller sig fra de niveauer man kan finde bag forsatsvægge i tilsvarende ejendomme med samme opbygning og alder. For at undgå fremtidige skader med skimmelvækst bag forsatsvæggene anbefaler vi at der gøres tiltag for at minimere den risiko. Der henvises derfor til nedenstående afsnit 'Forslag til handlingsplan' for beskrivelse af anbefalede tiltag i forbindelse med renovering af de tre værelser.

Juridiske bestemmelser og krav

Klagers repræsentant anfører, at ifølge forsikringsaftaleloven

- har selskabet en pligt til at behandle forsikringssager hurtigt og korrekt
- har forsikringstager ret til at få sagen behandlet inden for rimelig tid og at få klar information om forsikringsdækning.

Klagers repræsentant **opfordres** til at oplyse hvilke paragraffer i forsikringsaftaleloven han påråber sig.

Selskabet beklager, at selskabets klageansvarlig ikke er vendt tilbage over for klagers repræsentant i anledning af klage af 02. april 2024.

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige princippet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klagerens repræsentant har i brev af 2/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vores gennemgang af sagen samt den dokumentation, vi har indhentet, viser klart og entydigt, at der foreligger betydelige mangler ved bygningens konstruktioner, som falder under dækningen af både basis- og udvidet ejerskifteforsikring. Forsikringsselskabets afvisning af dækning er dermed uden grundlag, og vi vil her præsentere en række centrale punkter, der underbygger kravet om erstatning.

Vi henviser til forsikringsselskabets svarskrift af 27. august 2024 vedrørende ejerskifteskadesagen og ønsker hermed at tilbagevise de påstande, der er fremsat, samt præcisere vigtige aspekter af sagen, som forsikringsselskabet har negligeret eller fejlagtigt afvist.

Forsikringsselskabets pligt til hurtig og korrekt sagsbehandling

I henhold til Forsikringsaftalelovens bestemmelser og de almindelige principper om god skik for forsikringsselskaber har ETU Forsikring pligt til at behandle forsikringssager hurtigt, loyalt, objektivt og korrekt. Derudover har kunden krav på at få en sag behandlet inden for rimelig tid og med klar information om dækningen.

Det er bemærkelsesværdigt, at ETU Forsikring har været langsom til at behandle sagen og ikke har ydet den nødvendige opfølgning, selvom Klageansvarlig var gjort opmærksom på dette allerede i april 2024. Denne mangel på fremskridt i sagen er til klar ulempe for vores klient og strider imod forsikringsaftaleloven.

Det skal påpeges, at ETU Forsikring i denne sag har nægtet dækning uden at tage behørigt stilling til de fremlagte rapporter og dokumentation.

Selskabets advokat har ikke fremmet sagen med den nødvendige omhu, hvilket tyder på manglende interesse i en saglig og korrekt behandling. Dette har desværre været et tilbagevendende problem i flere sager mod ETU Forsikring.

Vi vil nu gennemgå de konkrete punkter, som forsikringsselskabet har anfægtet, og tilbagevise deres påstande med faktuelle og veldokumenterede oplysninger.

- **Gulvvarme og loft i værelserne**

ETU Forsikring efterlyser dokumentation for renovering af gulvvarme og loft. Vi vedlægger hermed tilbud fra [tømrer- og snedkerfirma], som viser omfanget af arbejdet. Det er klart dokumenteret, at der har været udført nødvendige forbedringsarbejder, som er i direkte relation til de skjulte mangler, der blev opdaget efter købet.

- **Tagbrønde og vandskade**

Vedrørende tagbrøndene har vi vedlagt en besigtigelsesrapport, som fastslår, at der ikke er tale om en stoppet regnvandsbrønd, men at problemet skyldes fejl i konstruktionen. Det er altså ikke korrekt, når ETU Forsikring forsøger at afvise dækning på baggrund af stoppede brønde. Desuden har kunden tegnet en stikledningsdækning og udvidet vandskadedækning, hvilket gør spørgsmålet irrelevant i denne sammenhæng, da ansvaret stadig ligger hos ejerskifteforsikringen.

Forsikringssselskabet fokuserer på tagbrøndene som en mulig årsag til fugtproblemer, men dette er allerede blevet behandlet i besigtigelsesrapporten, som fastslår, at tagbrøndene ikke er stoppede, og at det ikke er en direkte årsag til de opdagede skader. Det er derfor irrelevant at forsøge at overføre ansvaret til husforsikringen for vandskade, da problemet klart er relateret til fejlagtig opbygning af vægge og lofter – forhold som falder under ejerskifteforsikringen.

- Bygningsreglement og udførelsesfejl

Forsikringssselskabet anfægter, hvilket bygningsreglement der skal anvendes i bedømmelsen af konstruktionerne. Det er irrelevant, da OBH-rapporten klart konkluderer, at der er tale om udførelsesfejl i forsatsvæggene, som ikke lever op til de krav, der var gældende på opførelsestidspunktet, herunder reglerne i bygningsreglementet fra 2001. OBH-rapporten dokumenterer, at både vægge og lofter er opført uden korrekt dampspærre, hvilket er en klar overtrædelse af både bygningsreglementet og gældende byggeskik.

- Skimmelsvamp og fugtproblemer

OBH-rapporterne fra både 17. januar og 15. februar 2024 dokumenterer tydelige tegn på skimmelsvamp og forhøjet fugtniveau i de indvendige vægge og sokler. Disse problemer er direkte relateret til den fejlagtige udførelse af konstruktionerne, og skimmelsvampen udgør en væsentlig risiko for både indeklima og ejendommens sundhed. Skader som disse er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen, både i henhold til den almindelige dækning for bygningens fysiske tilstand og under den udvidede dækning for indeklimaforhold.

- Praksis fra Ankenævnet

Ankenævnet for Forsikring har i tidligere afgørelser fastslået, at skjulte mangler ved isolering, dampspærre og fugtsikring, som medfører skimmelsvamp eller fugtproblemer, skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Dette understøtter vores klients krav om dækning. Afgørelser som fx sag nr. AK 70142 AK 86830, AK 87880 samt AK 84547, AK 69699, AK 88270 og AK 84547, hvor lignende fejl i konstruktionerne førte til medhold for forsikringstageren, kan bruges som præcedens i denne sag.

Manglende opfyldelse af bevisbyrden

Forsikringssselskabet anfører, at klager ikke har løftet bevisbyrden i henhold til de erstatningsretlige og forsikringsretlige principper. Dette er ikke korrekt. Klager har indhentet OBH-rapporterne, som klart dokumenterer, at der er tale om væsentlige konstruktionsfejl og skader i ejendommen, der stammer fra før købet. Herunder er der konstateret skimmelvækst, forhøjet fugtniveau i konstruktionerne og fejlagtig udførelse af forsatsvægge, manglende dampspærre, hvilket er velbeskrevet i rapporterne.

I henhold til ejerskifteforsikringsvilkårene er det netop sådanne skjulte fejl, som skal være omfattet af dækningen. Det kan ikke være klagers ansvar at fremlægge yderligere beviser, da de nødvendige tekniske undersøgelser allerede er blevet foretaget af OBH, som er en uvildig part.

Skadebegreb og ejerskifteforsikringens dækning

Det er vigtigt at understrege, at ejerskifteforsikringer dækker skjulte fejl og mangler, som var til stede ved overdragelsen af ejendommen, men som ikke blev opdaget ved den byggetekniske gennemgang. I den aktuelle sag foreligger der flere skader, der er dokumenteret gennem OBH-

rapport og andre fagmænd, og som klart indikerer, at der er tale om forhold, der skulle være påtalt ved overdragelsen, men som ikke blev afdækket. Herunder kan vi pege på:

- Skimmelsvamp og fugtproblemer i flere værelser som følge af fejlagtig opbygning af forsatsvægge uden korrekt anvendelse af dampspærre og manglende håndtering af fugtforhold.
- Manglende dampspærre i loftkonstruktionen over værelser, som har medført betydelig op-sivning af fugt til tagrummet og risiko for yderligere skimmelsvamp.
- Fejlagtig konstruktion af vægge og lofter, hvor der er udført arbejde, som strider mod både bygningsreglementet for den tids opførelse og almindelige byggeskikke på tidspunktet for re-noveringen.

Ejerskifteforsikringen dækker sådanne forhold under både basis- og udvidet dækning, idet der er tale om væsentlige mangler, der påvirker ejendommens brugsværdi og indeklimate negativt.

Ulovlig bygningsindretning

Forsikringsselskabet forsøger at afvise kravet om dækningsberettigende skade med henvisning til, at bygningsreglementet på opførelsestidspunktet ikke krævede dampspærre i konstruktionerne. Dog er forsikringsselskabets udvidede ejerskifteforsikring netop designet til at dække forhold, der er i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, eller hvor der er tale om byggefejl.

OBH-rapporterne dokumenterer klare udførelsesfejl, herunder manglende dampspærre, hvilket har resulteret i fugtproblemer og skimmelsvamp. Skader som disse falder ind under forsikringens udvidede dækning, som omfatter ulovlige konstruktioner og skjulte fejl. Der er således tale om forhold, der skulle være afdækket under ejerskifteforsikringen, og som skaber væsentlige indeklimaproblemer i boligen.

Konklusion og krav om erstatning

På baggrund af den fremlagte dokumentation, herunder OBH-rapporterne og tilbud fra håndværkere, er det indiskutabelt, at der foreligger en ejerskifteskade, som skal dækkes af ETU Forsikring. Vi anmoder derfor Ankenævnet for Forsikring om at give vores klient medhold i sagen og pålægge forsikringsselskabet at dække de nødvendige udgifter til udbedring af skaderne samt eventuelle følgeomkostninger, herunder skimmelsanering, efterisolering, etablering af dampspærre og andre tiltag, der er nødvendige for at bringe ejendommen i lovlig og forsvarlig stand.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at der foreligger en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen. OBH-rapporterne dokumenterer omfattende fugtproblemer, skimmelsvamp og fejlagtig opbygning af vægge og lofter. Disse forhold opfylder betingelserne for dækning under både basis- og udvidet forsikring.

Vi anmoder derfor om, at ETU Forsikring snarest genoptager sagen og tilkender klager den erstatning, som denne er berettiget til. Vi ser frem til en korrekt behandling af sagen, som tager udgangspunkt i den foreliggende dokumentation, og opfordrer selskabet til at afslutte sagen uden yderligere forsinkelse.

Vi henviser til de yderligere akter på sagen, Bilag F, G, H, I og billede 7 samt øvrige dokumenter."

Selskabet har i brev af 2/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabets sagsbehandling"

Det bestrides, at selskabet har været langsom til behandling af denne skadesag.

Tidslinje:

10.01.2024	Skadesanmeldelse modtages
23.01.2024	Rapport fra OBH modtages
31.01.2024	Afgørelse sendes med afvisning af alle forhold med undtagelse af et forhold, der kræver yderligere undersøgelse foretaget af OBH.
26.02.2024	Rapport fra OBH modtages, og afgørelse med afvisning sendes.

Klagen af 02.04.2024 fra klagers repræsentant – modtaget den 18.04.2024 hos selskabets klageansvarlig - er ikke besvaret, hvilket bl.a. kan tilskrives, at der i skadesystemet er fejloprettet et notat om forligsdrøftelser. Endvidere foretages der en organisationsændring og klagesagen lander desværre mellem 2 stole. Dette er naturligvis beklageligt, men klagers repræsentant er som rådgiver bekendt med muligheden for at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring, hvilket som bekendt er sket.

Det skal bemærkes, at klagen af 02.04.2024 ikke ses at indeholde nye oplysninger, der ville give anledning til en revurdering af tidligere fremsendte afgørelse.

Klagers repræsentant ses ikke at være i stand til at oplyse, hvilke paragraffer i forsikringsaftaleloven, han mener, selskabet har tilsidesat.

Det bestrides, at der ikke er taget behørigt stilling til de fremlagte rapporter og dokumentation. Oplysningerne i rapporterne fra OBH danner grundlaget for afgørelserne.

Gulvvarme og loft i værelserne

Klager fremlægger som bilag H udateret tilbud på **malerbehandling** og som bilag I udateret tilbud på **ombygning af 3 værelser og 2 badeværelser** fra [tømrer- og snedkerfirma]. Disse tilbud dokumenterer klart ifølge klagers repræsentant, at der har været udført nødvendige forbedringsarbejder, som er i direkte relation til de skjulte mangler, der blev opdaget efter købet. Dette bestrides.

Ejerskifteforsikringen dækker skader – skjulte mangler udgør ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Afgørende for dækning på ejerskifteforsikringen er at skadesbegrebet er opfyldt, hvilket de fremlagte tilbud ikke dokumentere.

I rapport fra OBH (bilag B) fremgår:

Nuværende ejere har ifølge det oplyste overtaget huset i ultimo 2023, og har den 9. januar 2024 observeret misfarvning/skimmel og kondensdannelse lokalt på den blotlagte sokkel i forbindelse med planlagt udskiftning af gulvoverfladerne.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke planlagt arbejde, og de fremlagte tilbud ses at omhandle planlagt arbejde i form af **ombygning af 3 værelser og 2 badeværelser**.

Tagbrønde og vandskade

Klager fremlægger som bilag F besigtigelsesrapport.

Besigtigelsesrapporten fastslår ifølge klagers repræsentant, at der ikke er tale om en stoppet regnvandsbrønd, men at problemet skyldes fejl i konstruktionen.

Selskabet er ikke enig heri, idet det af besigtigelsesrapporten fremgår, at **stoppet regnvandsbrønd** er årsag til at der ikke er dækning:

Generelt

Forfatter:	[Kloakfirma]
Besigtigelsesdato:	08-04-2024 11:00
Dækning:	Ikke dækket
Årsag til afgørelse:	Stoppet regnvandsbrønd

Det forhold, at kloakfirmaet i mail af den 13.09.2024 (bilag H) skriver

Jeg tænker ikke sf brønden har været 100% stoppet da vandet i brønden er sunket til normal vandstand niveau.

kan ikke føre til en anden vurdering, idet besigtigelsesrapporten (bilag F) konstatere stoppet regnvandsbrønd ved besigtigelsen den 08.04.2024, som med overvejende sandsynlighed har forårsaget opfugtning.

Bygningsreglement og udførelsesfejl

Klagers repræsentant ses ikke at være i stand til at oplyse, hvilket bygningsreglement, han mener, der skal anvendes i bedømmelsen af konstruktionen.

Klagers repræsentant henviser til, at **OBH-rapporten** – antages hermed at være bilag B - **klart konkluderer, at der er tale om udførelsesfejl i forsatsvæggene, som ikke lever op til de krav, der var gældende på opførelsestidspunktet, herunder reglerne i bygningsreglementet fra 2001.**

Dette bestrides, og selskabet gentager, at forholdet **ikke** skal bedømmes efter et nyere bygningsreglement, fordi der på et tidspunkt efter opførelsen i 1967 er opført forsatsvægge og efterisoleringsring.

OBH-rapporten (bilag 2) anfører jfr. tidligere, at ejendommen er opført med tidstypisk fugtsikring, hvilket bl.a. vil sige uden dampspærre, og således med forekomst af kuldebroer.

Skimmelsvamp og fugtproblemer

Klagers repræsentant henviser til OBH-rapporten, hvilket selskabet tillige gør med nedenstående uddrag:

De konstaterede forhold omkring de indvendige forsatsvægge med tapet på den gamle vægoverflade og manglende dampspærre har med stor sandsynlighed medført lokale områder med skimmelvækst i tapetet bag ved forsatsvæggene i alle tre værelser, hvilket fremgår af resultatet af de udtagne prøver som viser middel til meget højt niveau af sporingedygtige sporer. Hertil kommer de konstaterede forhold omkring forhøjede fugtniveauer på betonoverfladerne i alle tre værelser, som også kan medføre skimmelsvampvækst på overfladen af betondækket såfremt gulvoverfladerne reetableres uden korrekt håndtering af disse fugtforhold. Det er vores vurdering at de konstaterede niveauer af skimmelsvampe bag forsatsvæggene i de tre værelser ikke adskiller sig fra de niveauer man kan finde bag forsatsvægge i tilsvarende ejendomme med samme opbygning og alder. For at undgå fremtidige skader med skimmelvækst bag forsatsvæggene anbefaler vi

at der gøres tiltag for at minimere den risiko. Der henvises derfor til nedenstående afsnit 'Forslag til handlingsplan' for beskrivelse af anbefalede tiltag i forbindelse med renovering af de tre værelser.

Forholdet udgør derfor ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

BBR

Selskabet bemærker, at det af BBR-meddelelse for ejendommen fremgår ikke at ejendommen er med tilbygning fra 2001.

Ifølge BBR-meddelelsen er ejendommen opført i 1967. BBR-meddelelsen fremlægges som bilag 3.

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige princippet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klagerens repræsentant har i brev af 17/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det er vores opfattelse, at forsikringsselskabets argumenter bygger på fejlagtige forudsætninger, en ufuldstændig vurdering af de fremlagte dokumenter og en manglende efterlevelse af forsikringsaftaleloven samt principperne om god skik for forsikringsselskaber.

På baggrund af de fremlagte bilag identificeres kritiske forhold, som forsikringsselskabets vurdering overser. Disse forhold har direkte betydning for husets strukturelle sikkerhed, indeklima og overholdelse af Bygningsreglementet. Vi uddyber nedenfor:

- **Alvorlige skader på husets konstruktion:** Som dokumenteret i bilag A og B, udgør den manglende dampspærre og utilstrækkelig ventilation i loftet en trussel mod bygningens langtidsholdbarhed. Varmluftssivning og kondensdannelse har ført til råd og skimmelvækst i loftkonstruktionen. Disse skader kompromitterer husets stabilitet og bør udbedres omgående.

- **Bygningsreglementet kræver tæt dampspærre:** Forsikringsselskabet fejltolker fugtproblemerne som naturlige for husets alder. Uanset husets alder er en tæt dampspærre påkrævet ved efterfølgende renovering. Installation af loftspots uden tilstrækkelig tætning er en overtrædelse af disse regler. Forsikringsselskabet kan derfor ikke afvise dækning med henvisning til alderen på huset.

Dokumentationen viser, at huset oprindeligt blev opført med fuld fugtsikring, og lignende huse af samme alder oplever ikke tilsvarende skader. Fejlene er resultatet af dårlig konstruktion og utilstrækkelige renovering. Det er dækningsberettigede skader under ejerskifteforsikringen.

- **Risiko for indeklima og sundhed:** Flere bilag på sagen viser, at fugtproblemer i forsatsvæggene skyldes fejlagtig udførelse og manglende dampspærre. Kombinationen af biologisk materiale og fugt har fremmet skimmelsvamp. Dette truer både beboernes sundhed og husets indeklima.

- **Lovkrav ved renovering:** Bygningsreglementet kræver korrekt etablering af fugtspærre og dampspærre for at undgå fugtskader. OBH-Gruppens anbefalinger om demontering og genopbygning af væggene understreger alvoren af disse problemer. Manglende udbedring vil medføre yderligere nedbrydning.

Bygningsreglementet forpligter til fugtsikring i konstruktioner. De identificerede fejl i både loft og vægge strider mod kravene og har medført alvorlige konsekvenser. Eksempler omfatter manglende dampspærre i vægge og lofter samt forkert udvendig pudsning, som tillader fugt at trænge op i murværket.

- **Eksempel fra nævnspraksis:** Kendelser som AK 88393 og AK 90746 understøtter, at fejl i dampspærre og sokkelkonstruktioner er dækningsberettigede. Dette gælder også skader, der endnu ikke er udviklet fuldt ud, men hvor risikoen er nærliggende. Disse afgørelser kan bruges som præcedens i sagen.

1. Mangelfuld sagsbehandling

Forsikringsselskabet hævder, at der ikke er sket unødigt forsinkelse i sagsbehandlingen. Vi fastholder, at denne påstand er uden hold i virkeligheden. Sagsforløbet viser en række væsentlige fejl:

- **Langsom respons:** Klagen indgivet 2. april 2024 blev først registreret 18. april 2024 og efterfølgende negligeret grundet interne organisatoriske problemer. Dette er ikke en acceptabel praksis og har direkte forsinket sagens behandling til stor ulempe for vores klient.

- **Fejloprettelse af forligsnotat:** Dette understreger manglende kontrol og omhyggelighed i selskabets interne procedurer.

- **Ingen saglig vurdering af nye oplysninger:** Det bestrides, at klagen af 2. april 2024 ikke indeholder nye oplysninger. Tværtimod dokumenterer bilag F og OBH-rapporterne klarer konstruktionsfejl og skjulte mangler, der falder under forsikringens dækningsområde.

2. Fejlfortolkning af skadesbegrebet

Forsikringsselskabet argumenterer for, at de fremlagte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade. Dette er i strid med praksis og forsikringsbetingelserne.

- **Skjulte mangler som dækningsberettigede skader:** Forsikringsaftalelovens principper fastslår, at ejerskifteforsikringen skal dække skjulte mangler, der ikke kunne opdages ved købet. OBH-rapporterne bekræfter, at der er tale om væsentlige konstruktionsfejl, såsom manglende dampspærre og utilstrækkelig fugtsikring.

- **Planlagt arbejde vs. udbedring af skjulte mangler:** Forsikringsselskabet fejltolker bilag H og I som værende planlagt arbejde. Dette er ikke korrekt. Dokumentation viser klart, at der er tale om nødvendige reparationer for at afhjælpe skjulte mangler.

3. Tagbrønde og vandskade

Selskabet afviser, at skaderne skyldes konstruktionsfejl og hævder, at en stoppet regnvandsbrønd er årsagen. Dette bestrides.

- **Fejl i vurdering:** Besigtigelsesrapporten fastslår, at problemet er forårsaget af fejl i konstruktionen, ikke af en stoppet brønd.
- **Relevansen af stikledningsdækning:** Klienten har tegnet en udvidet forsikring, der specifikt dækker sådanne forhold, hvilket selskabet ignorerer.

4. Bygningsreglement og udførelsesfejl

Forsikringsselskabet anfører, at bygningen er opført i overensstemmelse med gældende byggeskik fra 1967. Dette er misvisende.

- **OBH-rapportens konklusioner:** Rapporten dokumenterer udførelsesfejl i forsatsvægge og lofter, der ikke opfylder kravene fra Bygningsreglementet af 2001. Disse fejl har resulteret i skimmelvækst og fugtskader, som er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen.

5. Skimmelsvamp og fugtproblemer

Selskabet forsøger at negligere de sundhedsmæssige konsekvenser af skimmel og fugt.

- **Indeklimaproblemer:** OBH-rapporterne dokumenterer klart, at skimmel og fugt skyldes skjulte mangler ved konstruktionerne. Skaderne udgør en væsentlig risiko for indeklimaet og boligens brugsværdi, hvilket gør dem dækningsberettigede under både basis- og udvidet forsikring.

6. Praxis fra Ankenævnet

Vi henviser til tidligere afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring, som fastslår, at skjulte mangler relateret til isolering, dampspærre og fugtsikring skal dækkes. Herunder sagerne AK 70142, AK 86830 og AK 88270, der er direkte relevante for nærværende sag.

7. Bevisbyrden er løftet

Forsikringsselskabet hævder, at bevisbyrden ikke er løftet. Dette bestrides.

- **Uvildig dokumentation:** OBH-rapporterne og øvrige bilag dokumenterer klart de skjulte mangler og deres årsager. Disse undersøgelser er foretaget af uvildige eksperter og udgør et tilstrækkeligt bevisgrundlag.

Konklusion

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at forsikringsselskabet har handlet i strid med forsikringsaftaleloven og principperne om god skik. Vi anmoder derfor om, at sagen straks genoptages, og at der ydes fuld dækning i henhold til forsikringsbetingelserne.

På baggrund af ovenstående oplysninger fastholder vi, at forsikringsselskabet har pligt til at dække skaderne i henhold til ejerskifteforsikringen. Manglerne i konstruktionen udgør en betydelig risiko for både husets integritet og beboernes sundhed.

Vi anmoder om, at selskabet revurderer sagen og iværksætter de nødvendige tiltag for at bringe ejendommen i lovlig og forsvarlig stand."

Selskabet har i brev af 14/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Konkurrerende skadeårsager

Af OBH-rapporten fremgår, at der kan være konkurrerende skadeårsager og nævner i den forbindelse eventuel utæt tagbrønd.

Selskabet henviser til, at eventuel manglende omfangsdræn kan være årsag til den af OBH registreret fugt i de 3 værelses ydervægge og betondække.

Bygningsreglementet gældende på opførelsestidspunktet kan indeholde en bestemmelse om, at der skal etableres et omfangsdræn, hvis jordbunden ikke er selvdrænende.

Klager **opfordres** til at oplyse, hvorvidt der er omfangsdræn. I benægtede fald **opfordres** klager til at dokumentere, at der i henhold til bygningsreglementet gældende ved opførelsen i 1967 ikke var krav om etablering af omfangsdræn, herunder fremlægge byggesagen fra 1967.

Udvidet dækning - vandsikring

Det er ubestridt, at klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning, herunder dækning af udgift til etablering af godkendt vandsikring ved en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen jfr. betingelsernes punkt 17.6

17.6 Vandsikring

Ved en dækningsberettiget skade på denne forsikring, der drejer sig om stikledninger eller kloak samt andre relevante bygningsdele og hvor der med fordel kan sikres mod tilbageløb af kloakvand fra det offentlige kloaksystem, dækker forsikringen etablering af godkendt vandsikring.

Erstatningen kan højst udgøre 25.000 kr. i hele forsikringens løbetid.

Det bestrides dog, at en stoppet regnvandsbrød er omfattet af denne dækning.

Manglende dampspærre

Klagers repræsentant anfører: ***Uanset husets alder er en tæt dampspærre påkrævet ved efterfølgende renovering.*** Dette bestrides – og selskabet bemærker, at en renovering ikke i sig selv betyder, at huset efter renoveringen skal leve op til bygningsreglementet gældende på renoveringstidspunktet. Renoveringen anses som udgangspunkt som vedligeholdelse, når forandringerne ikke er væsentlige.

Opsætning af indvendige forsatsvægge er ikke væsentlige forandringer, som medfører, at huset fra 1967 skal leve op til bygningsreglementet gældende i 2001.

Selskabet henviser igen til, at der i rapporten fra OBH (bilag 5) fremgår:

De konstaterede forhold omkring de indvendige forsatsvægge med tapet på den gamle vægoverflade og manglende dampspærre har med stor sandsynlighed medført lokale områder med skimmelvækst i tapetet bag ved forsatsvæggene i alle tre værelser, hvilket fremgår af resultatet af de udtagne prøver som viser middel til meget højt niveau af sporingedygtige sporer. Hertil kommer de konstaterede forhold omkring forhøjede fugtniveauer på betonoverfladerne i alle tre værelser, som også kan medføre skimmelsvampvækst på overfladen af betondækket såfremt gulvoverfladerne reetableres uden korrekt håndtering af disse fugtforhold. Det er vores vurdering at de konstaterede niveauer af

skimmelsvampe bag forsatsvæggene i de tre værelser ikke adskiller sig fra de niveauer man kan finde bag forsatsvægge i tilsvarende ejendomme med samme opbygning og alder. For at undgå fremtidige skader med skimmelvækst bag forsatsvæggene anbefaler vi at der gøres tiltag for at minimere den risiko. Der henvises derfor til nedenstående afsnit 'Forslag til handlingsplan' for beskrivelse af anbefalede tiltag i forbindelse med renovering af de tre værelser.

Indeklima

Klager har ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af ejendommens værelser 1,2 og 3 nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Klager har således ikke bevist, at indeklimaet på overtagelsestidspunktet har været påvirket af skimmelforekomst bag forsatsvæggene.

Utilstrækkelig ventilation i loft

Forholdet er omtalt i tilstandsrapporten jfr. nedenstående uddrag:

2		Udluftning/ventilation er utilstrækkelig da isolering er ført helt ud mod undertag i loftrum.	-	-
---	--	---	---	---

Klager er inden købet af ejendommen bekendt med utilstrækkelig ventilation i loftrummet, som på sigt vil kunne udvikle sig til egentlige skader, hvis forholdet ikke udbedres.

Øvrige

Selskabet finder ikke anledning til at komme med bemærkninger til det øvrige anførte af klagers repræsentant men henviser blot til tidligere indlæg

Sammenfattende

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Hvis Ankenævnet måtte mene, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, gøres det gældende, at ejerskifteforsikringen alene kan være forpligtet til at reetablere værelsernes oprindelige konstruktion jfr. ankenævnets kendelse 88270."

Klagerens repræsentant har i brev af 22/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentar til selskabets seneste skrivelse:

Vi må indledningsvis konstatere, at selskabets bemærkninger vedrørende de fremsatte forhold hverken afspejler en korrekt forståelse af gældende bygningsreglement eller den faktiske skade, som foreligger. Nedenfor følger vores præciseringer:

Bygningsreglementets bestemmelser og ventilerings af tagrum

Det er ubestrideligt, at det i bygningsreglementet fra 1966 fremgår, at tagkonstruktioner indeholdende træ eller andet organisk materiale skal forsynes med ventilationsåbninger, der sikrer en jævn luftfordeling over hele tagfladens underside. Ventilationskravet har til formål at beskytte konstruktionen mod fugtphobning og de deraf følgende skader. Manglende overholdelse af det-

te krav på opførelsestidspunktet medfører, at konstruktionen fra begyndelsen har været udført i strid med de foreskrevne regler.

Dampspærre og skimmelsvampens omfang

Det er dokumenteret, at dampspærren i vægge og gulve er fejlagtigt udført, hvilket har ført til fugtphobning og skimmelvækst. Dette forhold er i sig selv dækningsberettigende, idet det klart udgør en skade i ejerskifteforstand. Særligt bemærkes:

- En korrekt udført dampspærre har siden opførelsestidspunktet været et krav jf. bygningsreglementets bestemmelse om placeringen af dampstandsede lag på den varme side af isoleringen.
- En utæt dampspærre i kombination med organisk materiale i konstruktionerne skaber de ideelle betingelser for skimmelangreb. Den nuværende skade kræver derfor udbedring for at forhindre yderligere spredning.

Renoveringens betydning og henvisning til bygningsreglementet

Det bestrides, at renoveringen kan karakteriseres som ren vedligeholdelse uden væsentlige forandringer. Opsætningen af indvendige forsatsvægge udgør en ændring af konstruktionen, som indebærer en forpligtelse til at sikre, at konstruktionen lever op til gældende bygningsreglement, jf. reglementets krav i 2001, hvor renoveringen fandt sted. Det følger direkte af praksis, at ved væsentlige ændringer skal arbejdet udføres i overensstemmelse med de krav, der var gældende på renoveringstidspunktet.

Selskabets henvisning til tidligere afgørelser og kendelser er i denne sammenhæng ikke relevante, da konstruktionen er udført stik imod gældende regler både ved opførelsen og ved efterfølgende renovering.

Konkurrerende skadeårsager og omfangsdræn

Vi bemærker, at OBH-rapporten nævner konkurrerende skadeårsager som en teoretisk mulighed. Der er dog intet i rapporten, der dokumenterer, at en stoppet tagbrønd eller manglende omfangsdræn har haft afgørende indflydelse på den dokumenterede fugtskade.

Desuden er det selskabets ansvar at godtgøre, at manglende omfangsdræn ved opførelsen skulle have været etableret. Det er uacceptabelt, at selskabet forsøger at flytte denne bevisbyrde til klager.

Indeklima og skimmelangreb

Det er klart, at skimmelskaderne, der nu dokumenteres, udspringer af konstruktionsmæssige fejl. At indeklimaet ikke direkte er dokumenteret påvirket på overtagelsestidspunktet er uden betydning, da skaden i sig selv udgør en mangel, der skal udbedres for at forhindre yderligere forringelse af bygningens værdi og anvendelighed.

Afslutning

På baggrund af ovenstående er det vores opfattelse, at selskabets bemærkninger savner substans og alene tjener til at aflede opmærksomheden fra de faktiske forhold. Sagen bør derfor overdrages til Ankenævnets jurister for en endelig afgørelse, hvor de fremlagte dokumentationer og bygningsreglementets klare krav vil understøtte klagers ret til udbedring af de påpegede mangler.

Vi ser frem til Ankenævnets vurdering og forventer, at udbedring vil ske i overensstemmelse med gældende regler og praksis."

Selskabet har i brev af 27/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Udvidet dækning – ulovlig bygningsindretning

Der anføres nu af klager, at konstruktionen er i strid med gældende regler på opførelsestidspunktet.

Dette bestrides. På foreliggende grundlag skal ejendommen anses for at være opført i overensstemmelse med meddelte byggetilladelse.

I øvrigt bemærkes, at klagers henvisning til bygningsreglementet fra 1966 (bilag J) forudsætter, at byggetilladelsen er meddelt efter 01. august 1966.

Væsentlige ændring – opsættelse af fortsat vægge

Opsætning af indvendige fortsat vægge ud går *ikke* væsentlige ændringer i byglovens forstand, hvorfor kravene i bygningsreglementet gældende på udførelsestidspunktet *ikke* finder anvendelse.

Konkurrerende skadeårsager - omfangsdræn

Klagers repræsentant anfører, at selskabet forsøger at flytte bevisbyrden ved at anmode klager om at dokumentere, at der i henhold til bygningsreglementet gældende ved opførelsen i 1967 ikke var krav om etablering af omfangsdræn, herunder fremlægge byggesagen fra 1967.

Det er ikke tale om at flytte bevisbyrden, men derimod er det tale om, at forsikringstagers til at medvirke til oplysning af sagen, der er af betydning for vurdering af anmeldt forhold, herunder om der foreligger en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 17/2 2025 og 13/3 2025. Klagerens repræsentant har i brev af 25/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Til Ankenævnet for Forsikring

Vedrørende sagen om udvidet dækning og påstande om ulovlig bygningsindretning fremsat af selskabets advokat, skal det bemærkes, at selskabets afvisning af dækning er fejlagtig og ubegrundet. Vi vil herved tilbagevise selskabets synspunkter punkt for punkt.

Udvidet dækning – ulovlig bygningsindretning

Selskabets påstand om, at klager ikke har bevist en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed efter punkt 17.1 i betingelserne, er uholdbar. Der er fremlagt omfattende dokumentation, der viser, at skaderne opstod som følge af skjulte forhold, der burde have været afdækket ved forsikringsgennemgangen. I henhold til forsikringsbetingelserne påhviler det selskabet at sandsynliggøre, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Denne bevisbyrde har selskabet ikke løftet.

Væsentlige ændringer – opsættelse af forsatsvægge

Klager anerkender, at opsætning af indvendige forsatsvægge isoleret set ikke udgør en væsentlig ændring i bygningslovens forstand. Dog har den konkrete udførelse af forsatsvæggene medført en markant risiko for fugt- og skimmelophobning, hvilket udgør en væsentlig forringelse af bygnin-

gens funktionalitet og sikkerhed. Selskabet ignorerer her betydningen af tekniske forskrifter og byggetekniske krav, som gælder på opførelsestidspunktet. Den manglende overholdelse af disse krav kan ikke bortforklares med selskabets postulat om, at klager modsiger sig selv.

Selskabet undlader at forholde sig til det faktum, at skaderne ikke kun skyldes konstruktionen i sig selv, men også den manglende korrekte udførelse, hvilket udgør en relevant problematik i forsikringsmæssig sammenhæng. Det er ikke et krav, at skaden skyldes en specifik 'ændring' af bygningen, men snarere at skaden udspringer af skjulte fejl, som ejerskifteforsikringen skal dække. Herunder at den ikke følger Bygningsreglementet af den tids opførelse.

Konkurrerende skadeårsager - omfangsdræn

Selskabet forsøger at afvise dækning ved at henvise til mulige konkurrerende skadeårsager. Dette er imidlertid ikke tilstrækkeligt til at fritage selskabet fra deres forpligtelser. Det er velkendt, at der kan forekomme flere samtidige skadeårsager, men dette udelukker ikke, at den konstaterede skade er dækningsberettigende. Selskabets manglende undersøgelse af skadernes reelle ophav er kritisabel og kan ikke anvendes som argument for at afvise kravet.

For god ordens skyld skal det bemærkes, at selskabet ikke kan fraskrive sig sin forpligtelse til at undersøge og dokumentere skadeårsagerne grundigt. En forsikringsgiver har en loyalitetspligt over for forsikringstager og skal agere i overensstemmelse med god forsikringsetik, hvilket inkluderer en ordentlig og saglig behandling af sagerne.

Konklusion

Det er klagers opfattelse, at selskabet uberettiget har afvist dækning under ejerskifteforsikringen. Klager har sandsynliggjort, at der foreligger skjulte fejl og mangler, som har medført betydelige skader, og som falder ind under forsikringens dækningsområde. Selskabet har ikke løftet deres bevisbyrde for at afkræfte dette.

Vi henleder Ankenævnets opmærksomhed på de væsentlige billeder 1-14, som klart dokumenterer den pågældende problematik. Der er tale om en konstruktion, der ikke alene overtræder det gældende bygningsreglement for både opførelse og renovering på det relevante tidspunkt, men også en konstruktion, der er udført uden hensyntagen til de nødvendige forskrifter og bygningsreglementer. Kort sagt, der er tale om en privat opført konstruktion med væsentlige mangler, hvor udførelsen afslører en markant mangel på faglig viden om etablering af sådanne konstruktioner.

Yderligere skal det fremhæves, at billederne tydeligt viser, at der fortsat er tilstedeværelse af murpap i skiftet i bunden af væggen. Dette indikerer, at grundfugt ikke kan være årsagen, da murpapen fungerer som en effektiv vandtæt barriere, der forhindrer fugt i at trænge op i konstruktionen. Derfor er det udelukket, at der skulle være tale om grundfugt i det pågældende område.

Endvidere er det klart, at billederne viser tilstedeværelsen af organisk materiale mellem ydervæggen, første forsatsvæg samt i de mellemliggende lag og på den inderste forsatsvæg. Denne konstruktion udgør en betydelig risiko for – og har allerede medført – skimmelskader. Derudover ses det, at væggene og dampspærren omkring spotlysinstallationer ikke er korrekt eller forsvarligt aflukket mod loftrummet. Dette fører til, at varm luft siver op i konstruktionen, hvilket skaber en al-

vorlig risiko for yderligere skimmeldannelse og råd i loftrummet. Varmen vil medføre affugtning, som vil sætte sig på træværk og isolering, hvilket forværrer skaderne.

Der er også anvendt blå byggeplader, svarende til Wedi vådrumsplader, i konstruktionen. Disse plader er særligt varmeisolerende og bidrager til energibesparelser ved at reducere energiomkostningerne.

Wedi-pladernes blå XPS-kerne er 100 % vandtæt og forbliver funktionsdygtig, selv ved mulige skader.

Problemet opstår imidlertid, da der under disse plader og i den mellemliggende konstruktion er organisk materiale, som afgiver fugt og fremmer skimmelvækst. Afdampning kan ikke slippe væk fra konstruktionen, hvilket øger risikoen for yderligere skader, da fugten bliver fanget, hvilket potentielt kan føre til forværring af skimmel- og fugtrelaterede skader.

På denne baggrund anmodes Ankenævnet om at tage sagen til følge og pålægge selskabet at udbetale dækning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne."

Selskabet har i brev af 23/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Konkurrerende skadeårsager - omfangsdræn

Det anførte af klagers repræsentant giver ikke anledning til nye bemærkninger, men for god orden skyld skal selskabet blot gentage, at klager ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Det manglende omfangsdræn er årsagen til (risiko for) skade. Etablering af omfangsdræn er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Konklusionen

Det anførte af klagers repræsentant giver ikke anledning til nye bemærkninger, men for god orden skyld skal selskabet henvise til det tidligere anførte herunder rapporten fra OBH.

Afgørende for dækning på ejerskifteforsikringen er opfyldelse af forsikringens skadesdefinition, hvorfor det er uden betydning at udførelse/opførelse ikke er håndværksmæssig korrekt."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 6/5 2025, 26/5 2025, 2/6 2025 og 23/6 2025.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har bl.a. fået forelagt udaterede tilbud på malerbehandling og ombygning af 3 værelser og 2 badeværelser. Af tilstandsrapport af 9/10 2023 fremgår bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

Ankenævnet for Forsikring

20.

102089

...

2		Udluftning/ventilation er utilstrækkelig da isolering er ført helt ud mod undertag i lofttrum.	-	-
---	---	--	---	---

Af skadeanmeldelse af 9/1 2024 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

Stueplan. Det er pt. konstateret kondensvand og skimmelsvamp i et VÆRELSE MOD SYDVEST (...) og to andre to værelse undersøges.

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Der er fugt og skimmel på vægge. Det er pt. konstateret i et VÆRELSE MOD SYDVEST (...) og to andre værelser undersøges om de har samme problem. VÆRELSE MOD NORDVEST (...) & VÆRELSE MOD SYD (...)

Evt. udtalelse fra håndværker

Vi har nu fjernet loft i det ene rum samt gulve i 3 rum som efter planen. Det viser sig at ydervægge er efterisoleret på indersiden med bla. Flamingo og et andet produkt som vi ikke lige kan sætte navn på. Desværre viser det sig at efterisoleringen er monteret mellem loft og gulv hvilket giver kunlebro er danner en del kondensvand som er begyndt at udvikle skimmelsvamp på gammel tapet og puds Selve denne opbygning med efterisolering er vi ikke sikker på er korrekt udført og vi vil anbefalede at der bliver taget kontakt til en byggesagkyndig. Vi har kikket lidt på de 2 øvrige lofter og opbygningen her tyder på samme problem. Lige pt kan vi ikke rigtig komme videre før der ligger en afklaring på hvordan vi kommer videre. Mvh ..."

Af rapport af 17/1 2024 fra OBH Rådgivende Ingeniører rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"FORMÅL

Formålet med besigtigelsen var at vurdere de konstaterede misfarvninger/kondens, og vurdere hvorvidt de konstaterede forhold kan relateres til de indvendige forsatsvægge. På baggrund af de foretagne registreringer er der givet et estimat på alderen af forsatsvæggene og en vurdering af hvorvidt ejendommen fraviger byggeteknisk fra tilsvarende ejendomme fra samme periode. Endelig er der udarbejdet forslag til en handlingsplan.

...

KONKLUSION OG SKADESÅRSAG

På det nuværende vidensgrundlag vurderes konstaterede misfarvning/skimmelvækst på den indvendige side af sokkel i alle tre værelser er forårsaget som kombination af ejendommens alder og konstruktionsopbygning grundet forekomst af kuldebroer og utilstrækkelig, men tidstypisk fugtsikring. Misfarvninger/skimmelvækst lokalt på væggen i værelse 2 ud for den demonterede loftsbeklædning er ligeledes resultatet af en kuldebro. Ud fra tegninger fra det offentlig tilgængelige byggesagsarkiv fremgår det at der blev foretaget en tilbygning på ejendommen i 2001. De vurderes at den indvendige efterisolering i værelse 1 og 3 kan have været foretaget i forbindelse med denne tilbygning, mens den indvendige efterisolering i værelse 2 fremstår som værende ældre.

De konstaterede forhold omkring partielt manglende dampspærre i loftkonstruktionen resulterer i betydelig opsivning af rumluft i tagrummet, hvilket betyder en forøget varmeudgift og risiko for

skimmelsvampevækst på konstruktionsoverflader i tagrummet såfremt ventilationskapaciteten ikke er tilstrækkelig til at bortventilere den tilføjede fugt fra indeluften.

Fugtmålinger på overside af betondæk indikerer at der kan være påvirkning fra konkurrerende skadesårsager ved eventuel følgeskade fra eventuel utæthed(er) på tagbrønd(e) ved værelse 1 og 2. Dette anbefales undersøgt nærmere. Det vurderes ikke at de indvendige forsatsvægge har væsentlig betydning for de konstaterede forhold indvendigt på soklen og misfarvningerne lokalt på den blotlagte vægoverflade i værelse 2.

De konstaterede forhold omkring de indvendige forsatsvægge med tapet på den gamle vægoverflade og manglende dampspærre udgør en latent risiko for vækst af skimmelsvampe bag vægoverfladerne. Hertil kommer de konstaterede forhold omkring forhøjede fugtniveauer på betonoverfladerne i alle tre værelser, som også kan medføre skimmelsvampevækst på overfladen af betondækket såfremt gulvoverfladerne reetableres uden korrekt håndtering af disse fugtforhold. Skimmelsvampevækst i disse områder vil kunne påvirke indeklimaet negativt og reducere anvendelsen af ejendommen. Der henvises derfor til nedenstående afsnit 'Forslag til handlingsplan' for beskrivelse af anbefalede tiltag i forbindelse med renovering af de tre værelser."

Af rapport af 15/2 2024 fra OBH Rådgivende Ingeniører rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"BAGGRUND

Den 11. januar 2024 og d. 6. februar 2024 har OBH Rådgivende Ingeniører udført en genbesigtigelse af blotlagte områder på den indvendige sokkeloverflade under de indvendige forsatsvægge og vægoverflader over de indvendige forsatsvægge i tre værelser. Den tidligere fremsendte rapport er dateret 17. januar 2024.

Der er tale om et fritliggende enfamilieshus i et plan, som jævnfør BBR er fra 1967 med til-/ombygninger i 2001. De tre undersøgte værelser er opført med hulmurede ydervægge med tre forskellige typer eftermonteret indvendig efterisolering. I værelse 1 mod nordvest er den indvendige beklædning udført med Wedi plader med ca. 40 mm blå polystyren. I værelse 2 mod sydvest er der på ydervægge monteret en præfabrikeret forsatsvæg (varmvæg) med ca. 40 mm hvid polystyren og gips. I værelse 3 mod sydvest er gipspladebeklædningen udført med et hulrum på ca. 120 mm og 75 mm mineraluldsisolering. Alle indvendige forsatsvægge er udført uden dampspærre, se Bilag 7 foto 1 og 10.

Nuværende ejere har ifølge det oplyste overtaget huset i ultimo 2023, og har den 9. januar 2024 observeret misfarvning/skimmel og kondensdannelse lokalt på den blotlagte sokkel i forbindelse med planlagt udskiftning af gulvoverfladerne.

FORMÅL

Formålet med den første besigtigelse var at vurdere de konstaterede misfarvninger/kondens, og vurdere hvorvidt de konstaterede forhold kan relateres til de indvendige forsatsvægge. På baggrund af de foretagne registreringer er der givet et estimat på alderen af forsatsvæggene og en vurdering af hvorvidt ejendommen fraviger byggeteknisk fra tilsvarende ejendomme fra samme periode. Formålet med den anden besigtigelse var at udtage prøver for at undersøge skimmelsvampeniveauet på stikprøveniveau i savsmuldstapetet på ydervæggene bag ved de indvendige forsatsvægge i de tre værelser.

Endelig er der udarbejdet forslag til en handlingsplan.

UNDERSØGELSESRISULTATER

I det følgende henvises til vedlagt Bilag 7 med fotoregistrering og Bilag 8 med plantegning.

Observationer

Ved udvendig besigtigelse konstateres det, at der langs ydervæg ved værelse 1 og 2 er placeret tagnedløb/- brønde, se Bilag 7, foto 9 og 10.

I selve boligen, kunne der partielt på indvendig sokkeloverflade i alle tre værelser visuelt konstateres både misfarvning/skimmelvækst og kondens, se oversigt over de berørte vægge på foto 2, 4 og 6. I værelse 2 kan der ligeledes lokalt konstateres misfarvning/skimmelvækst på den blotlagte vægoverflade ud for den nu demonterede loftsbeklædning.

I alle tre værelser kunne det konstateres at de indvendige beklædninger var udført udenpå savsmuldstapetsret vægge og uden anvendelse af dampspærre. De indvendige forsatsvægge var placeret oven på den oprindelige gulvoverflade af afsluttet under loftsbeklædning.

Fugtregistreringer

På tilgængelige del af sokkeloverflader og betondæk blev der foretaget stikprøvevise overfladescanninger med et måleinstrument af typen GANN Hydromette UNI 1.

Alle målinger på både sokkel og betonoverflader i alle tre værelser viste forhøjede fugtniveauer, se repræsentativ måling i Bilag 7 foto 8.

Prøveresultater

I det følgende refereres der til prøvenumre som fremgår af Bilag 1

Prøverne KA/TA1 er udtaget fra bagside af savsmuldstapet på gavlvæg nederst ved facadevæggen i værelse 1. Prøven viser middel vækstintensitet og middel forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

Prøverne KA/TA2 er udtaget fra bagside af savsmuldstapet på gavlvæg nederst ved facadevæggen i værelse 2. Prøven viser lav vækstintensitet og middel forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

Prøverne KA/TA3 er udtaget fra bagside af savsmuldstapet nederst ved facadevæggen i værelse 3. Prøven viser lav vækstintensitet og meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

KONKLUSION OG SKADESÅRSAG

På det nuværende vidensgrundlag vurderes konstaterede visuelt synligt misfarvning/skimmelvækst på den indvendige side af sokkel i alle tre værelser er forårsaget som kombination af ejendommens alder og konstruktionsopbygning grundet forekomst af kuldebroer og utilstrækkelig, men tidstypisk fugtsikring. Misfarvninger/skimmelvækst lokalt på væggen i værelse 2 ud for den demonterede loftsbeklædning er ligeledes resultatet af en kuldebro. Ud fra tegninger fra det offentlig tilgængelige byggesagsarkiv fremgår det at der blev foretaget en tilbygning på ejendommen i 2001. De vurderes at den indvendige efterisolering i værelse 1 kan have været fo-

retaget i forbindelse med denne tilbygning baseret på det anvendte produkt, mens den indvendige efterisolering i værelse 2 og 3 fremstår som værende ældre.

De konstaterede forhold omkring partielt manglende dampspærre i loftkonstruktionen resulterer i betydelig opsvining af rumluft i tagrummet, hvilket betyder en forøget varmeudgift og risiko for fugtphobning på konstruktionsoverflader i tagrummet såfremt ventilationskapaciteten ikke er tilstrækkelig til at bortventilere den tilføjede fugt fra indeluften.

Fugtmålinger på overside af betondæk indikerer at der kan være påvirkning fra konkurrerende skadesårsager ved eventuel følgeskade fra eventuel utæthed(er) på tagbrønd(e) ved værelse 1 og 2. Dette anbefales undersøgt nærmere. Det vurderes ikke at de indvendige forsatsvægge har væsentlig betydning for de konstaterede forhold indvendigt på soklen og misfarvningerne lokalt på den blotlagte vægoverflade i værelse 2.

De konstaterede forhold omkring de indvendige forsatsvægge med tapet på den gamle vægoverflade og manglende dampspærre har med stor sandsynlighed medført lokale områder med skimmelvækst i tapetet bag ved forsatsvæggene i alle tre værelser, hvilket fremgår af resultatet af de udtagne prøver som viser middel til meget højt niveau af spiringsdygtige sporer. Hertil kommer de konstaterede forhold omkring forhøjede fugtniveauer på betonoverfladerne i alle tre værelser, som også kan medføre skimmelsvampevækst på overfladen af betondækket såfremt gulvoverfladerne reetableres uden korrekt håndtering af disse fugtforhold. Det er vores vurdering at de konstaterede niveauer af skimmelsvampe bag forsatsvæggene i de tre værelser ikke adskiller sig fra de niveauer man kan finde bag forsatsvægge i tilsvarende ejendomme med samme opbygning og alder. For at undgå fremtidige skader med skimmelvækst bag forsatsvæggene anbefaler vi at der gøres tiltag for at minimere den risiko. Der henvises derfor til nedenstående afsnit 'Forslag til handlingsplan' for beskrivelse af anbefalede tiltag i forbindelse med renovering af de tre værelser.

FORSLAG TIL HANDLINGSPLANER

Nærværende forslag til handlingsplan gives på baggrund af de hidtidige undersøgelsesresultater. Handlingsplanen og dennes anbefalinger er vores skøn over, hvad der er nødvendigt for at hindre, at de konstaterede problemer omkring opfugtede bygningsdele og skimmelvækst udgør et indeklimamæssigt problem. Hvis der i renoveringsprocessen opdages skjulte konstruktioner, som er berørt af fugt og eventuel skimmelsvampevækst, skal handlingsplanen eventuelt revurderes/tilpasses til omfanget.

Undersøgelse af vandførende installationer

Vi anser det for formålstjenligt, at husejer får foretaget undersøgelse af vandførende installationer ved kloak og tagbrønde for eventuelle utætheder i området omkring de tre værelser.

Demontering af indvendige forsatsvægge, blotlægning og skimmelsanering

På grund af den fejlagtige udførelse af forsatsvæggene samt tilstedeværelsen af skimmelsvampe sporer og med stor sandsynlighed lokal skimmelvækst i savsmuldstapetet bag forsatsvæggene i alle tre værelser anbefaler vi demontering af de indvendige beklædninger på alle ydervægge i de tre værelser.

Inden blotlægning og skimmelsanering iværksættes anbefaler vi at dørene mellem fordelingsgangen og de ikke berørte lokaler i huset tættes med lynslåsdøre i plastik således at sporepredning

gen begrænses. Der bør også opsættes en luftrenser med HEPA-filter med afkast til det fri for at skabe undertryk i de tre værelser og fordelingsgangen.

Det bagvedliggende savsmuldstapet fjernes inkl. evt. løstsiddende puds i de tre værelser. Herefter skal de blotlagte overflader inklusive de misfarvede områder over og under de nu demonterede forsatsvægge rengøres grundigt ved støvsugning med støvsuger med HEPA-filter (minimum H13), hvorefter de afvaskes grundigt med stiv nylonbørste, og der anvendes desinfektionsmiddel så som ProtoxHysan eller tilsvarende desinfektionsmiddel. Dosering og metode jævnfør producentens anvisninger.

NB. Bemærk, at skimmelsvampevækst skal fjernes ved grundig afvaskning og ikke blot sprøjtes med desinfektionsmiddel.

Når ovenstående skimmelsvampesanerering er udført, anbefales tilgængelige/luft-eksponerede overflader i de tre værelser og fordelingsgangen rengjort ved støvsugning med støvsuger med HEPA-filter (minimum H13) og ved aftørring med fugtig klud tilsat almindeligt rengøringsmiddel.

Ved slutrengøringen SKAL ovenstående luftrensere ligeledes benyttes.

Når ovenstående skimmelsanerering er udført, anbefales det at der udføres kvalitetssikring af det udførte arbejde jf. Bilag 5 'Kvalitetssikring', INDEN den efterfølgende reetablering af overflader igangsættes.

I forbindelse med reetablering af ydervæggene og for at fremme overfladediffusionen og ikke mindst mindske risikoen for mikrobiel vækst på ydervægsoverflader kan det anbefales at etablere en diffusionsåben/uorganisk overflade – eksempelvis med et produkt som Remmers COLOR SA PLUS eller Biorid efter forudgående afvaskning med BioWash anbefales, se producentens anvisninger inden brug.

Gulvoverflader

På grund af de konstaterede fugtforhold i betondæk og indvendige sokkeloverflader anbefaler vi muligheden for at etablere en fuldklæbet membran på betonoverfladerne undersøges. Såfremt løsningen med en fuldklæbet membran vælges, er det centralt at membranen klæbes sammen med de eksisterende fugtspærre over sokkel og over første skifte i skillevæggen mellem værelse 1 og badeværelset. Oven på membranen udlægges 50 mm trykfast isolering hvorpå der kan støbes et nyt betondæk med gulvvarmeslanger. Øverst afsluttes med en svømmende gulvoverflade udlagt på stødabsorberende membran.

Lofter

På grund af de konstaterede forhold omkring partielt manglende dampspærre i loftet over værelse 2 anbefaler vi at der etableres en ny dampspærre i hele værelse 2 med klemte og tapede samlinger op imod alle tilstødende vægge og imellem de enkelte baner. Loftsbeklædningen i værelse 1 og 3 demonteres for at undersøge om der er samme mangler i udførelsen af dampspærren i disse lokaler.

...

BILAG 1 LABORATORIERESULTATER

Prøver fra bygningsdelsoverflader

Kontaktaftryk (KA) og Mycometer surface (R) Fungi (MY)

Ankenævnet for Forsikring

25.

102089

Prøve ID	Lokation	Overflade	Identifikation	KA	MY			TA/MA
				cfu	A	B	C	
KA/MY1	Værelse 1	Tapet bag forsatsvæg	<i>Aspergillus versicolor</i> 1 <i>Sarocladium</i> sp. 10 <i>Penicillium</i> spp. 3 <i>Cephalotrichum</i> sp. 12	26		56		-
KA/MY2	Værelse 2	Tapet bag forsatsvæg	<i>Penicillium</i> spp. 12	12	8			
KA/MY3	Værelse 3	Tapet bag forsatsvæg	<i>Penicillium</i> spp. >100 <i>Cephalotrichum</i> sp. 7 <i>Rhodotorula</i> sp. 12	>107	4			

Resultaterne fra kontaktaftryk angivet i cfu pr. aftryksplade (totaltal) inddeles i følgende kategorier (iht. SBI-anvisning 274, tabel 18):

< 10	Lav forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
10-49	Middel forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
50-100	Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
> 100	Meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer

cfu (colony forming units) – spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer) Gær medregnes ikke

Resultaterne fra Mycometer surface prøverne inddeles i følgende kategorier (iht. producentens anvisninger):

A	≤ 20	Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrunds niveau.
B	21-135	Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrunds niveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer, men kan dog i enkelte tilfælde skyldes vækst af skimmelsvamp. Kun i særligt sensitive sager vil man overveje at skifte materialet.
C	> 135	Målingen viser vækst af skimmelsvamp. Materialet bør som udgangspunkt skiftes, medmindre der er gode argumenter imod dette.

Mycometertallet angiver mængden af specifikt skimmelsvampeenzymer ved fluorescensdetektion. Testarealet er 9 cm².

Af besigtigelsesrapport af 8/4 2024 indhentet af husforsikringen fra et kloakfirma fremgår bl.a.:

"Dækning: Ikke dækket

Årsag til afgørelse: Stoppet regnvands brønd"

Af mail af 13/9 2024 fra samme kloakfirma til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg tænker ikke sf brønden har været 100% stoppet da vandet i brønden er sunket til normal vandstand niveau."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brug-

barhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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.

...

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installations- rapportens udarbejdelse, eller
- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, 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.

...

17. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon.
- c) Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4.

...

17.4 Lovliggørelse af kloak- og stikledninger

Konstateres der ulovlige kloak- og stikledninger uden for bygninger dækket under policen, erstatter forsikringen tillige lovliggørelse heraf. Det er dog en betingelse for dækning, at dette konstateres i forbindelse med en dækningsberettiget skade på denne forsikring og at kloak- og stikledningerne har en direkte forbindelse til den dækningsberettigede skade.

Ved 'kloakledning' forstås rør, der fører spildevand væk fra den forsikrede ejendom.

Ved 'stikledning' forstås rør eller elforsyningskabler mellem den forsikrede ejendom og en hovedledning.

Kloak- og stikledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses /opførelses-tidspunktet. Septiktanke, faskiner, omfangsdræn, dræn i øvrigt, samt brønde er ikke omfattet af forsikringen. Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4. I ændring af betingelsernes pkt. 5. vedrørende afskrivning i erstatningen som følge af slid og ælde, gælder følgende afskrivningstabel for lovliggørelse af kloak- og stikledninger, og disse erstattes med følgende procenter af nyværdien:

...

Afskrivningen gælder for den samlede udbedring af skaden inklusive følgearbejder, arbejds løn etc.

...

17.6 Vandsikring

Ved en dækningsberettiget skade på denne forsikring, der drejer sig om stikledninger eller kloak samt andre relevante bygningsdele og hvor der med fordel kan sikres mod tilbageløb af kloakvand fra det offentlige kloaksystem, dækker forsikringen etablering af godkendt vandsikring. Erstatningen kan højst udgøre 25.000 kr. i hele forsikringens løbetid.

17.7. Forhold på grunden, der skader boligen

Forsikringen dækker tillige udbedring af forhold på grunden, der skader beboelsesbygningen. Erstatningen kan højst udgøre 100.000 kr. i forsikringens løbetid. Skader alene med årsag i geografisk placering, fx manglende kystsikring, i områder med risiko for oversvømmelse og lignende, er undtaget denne dækning. Desuden omfatter forsikringen ikke, at installationer (f.eks. omfangsdræn, brønde, samletanke, nedsivningsanlæg og mekaniske renseanlæg) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler. Betingelse for dækning forudsætter, at skadebegrebet i punkt 3.1.2 er opfyldt, og at forholdet ikke allerede indgår i undtagelserne i punkt 4. Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4. (Med undtagelse af punkt. 4.15)"

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1967 med til-/ombygninger i 2001. Klageren overtog ejendommen ultimo 2023 og anmeldte den 9/1 2024, at der var konstateret fugt og skimmel på vægge i et værelse. Klageren oplyste, at to yderligere værelser var ved at blive undersøgt for samme problem. Selskabet rekvirerede OBH Rådgivende Ingeniører, som besigtigede ejendommen den 6/2 2024. Formålet med besigtigelsen var at vurdere de konstaterede forhold, herunder hvorvidt forholdene relaterede sig til indvendige forsatsvægge i de tre værelser. Selskabet rekvirerede OBH Rådgivende Ingeniører for genbesigtigelse, hvor formålet var at udtage

prøver for at undersøge skimmelsvampeniveauet i savsmuldstapetet på ydervæggene bag ved de indvendige forsatsvægge. Selskabet afviste herefter dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af skader og følgeskader, herunder skimmelsanering, efterisolering, etablering af dampspærre og andre tiltag, der er nødvendige for at bringe ejendommen i lovlig og forsvarlig stand.

Klageren har anført, at der foreligger betydelige mangler ved ejendommens konstruktioner, som er dækket under basisdækningen og den udvidede dækning. OBH-rapporterne dokumenterer omfattende fugtproblemer, skimmelsvamp og fejlagtig opbygning af vægge og lofter. Konstruktionerne er udført i strid med bygningsreglementet på opførelsestidspunktet og på tidspunktet for senere renovering. Dampspærren i vægge, lofter og gulve er fejlagtigt udført, hvilket har ført til fugtophobning og skimmelvækst. OBH-rapporterne konkluderer, at der er tale om udførelsesfejl i forsatsvæggene, som ikke lever op til de krav, der var gældende på opførelsestidspunktet, herunder reglerne i bygningsreglementet fra 2001. Mangelfuld opsat dampspærre mellem nyere opførte forsatsvægge og isolering har resulteret i betydelige problemer. Luft kan strømme igennem konstruktionen, hvilket fører til kondensdannelse og op-hobning af fugt i væggene. Der er tapet inde bag forsatsvæggene, som derved danner grobund for skimmelsvamp. Den konstaterede skimmelsvamp udgør en væsentlig risiko for både indeklima og ejendommens sundhed.

Klageren har anført, at den manglende dampspærre og utilstrækkelige ventilation på loftet udgør en trussel mod bygningens langtidsholdbarhed. Varmluftssivning og kondensdannelse har ført til råd og skimmelvækst i loftrummet. Uanset husets alder er en tæt dampspærre påkrævet ved efterfølgende renovering. Installation af loftspots uden tilstrækkelig tætning er en overtrædelse af disse regler. Det fremgår af bygningsreglementet fra 1966, at tagkonstruktioner indeholdende træ eller andet organisk materiale skal forsynes med ventilationsåbninger, der sikrer en jævn luftfordeling over hele tagfladens underside. Ventilationskravet har til formål at beskytte konstruktionen mod fugtophobning.

Klageren har anført, at besigtigelsesrapporten fra husforsikringen fastslår, at tagbrøndene ikke er stoppede og ikke er en direkte årsag til de konstaterede skader. Der er intet i OBH-rapporterne, der dokumenterer, at en stoppet tagbrønd eller manglende omfangsdræn har haft afgørende indflydelse på den dokumenterede fugtskade. De fremlagte fotografier viser, at der fortsat er murpap i skiftet i bunden af væggen, hvilket indikerer, at grundfugt ikke kan være årsagen til fugt og skimmel. De fremlagte tilbud dokumenterer, at der er tale om nødvendige reparationer for at afhjælpe skjulte mangler, og der er ikke tale om planlagt arbejde.

Klageren har anført, at selskabets håndtering af sagen har været uprofessionel og uacceptabel, og at selskabet har handlet i strid med forsikringsaftaleloven og god skik.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade eller en ulovlig bygningsindretning. At der på et tidspunkt efter opførelsen i 1967 er opført forsatsvægge og efterisolering betyder ikke, at forholdet skal bedømmes efter et nyere bygningsreglement. OBH-rapporten anfører, at ejendommen er opført med tidstypisk fugtsikring, hvilket blandt andet vil sige uden dampspærre og således med forekomst af kuldebroer. Den utilstrækkelige ventilation i loftrummet er anmærket i tilstandsrapportens nr. 2. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af ejendommens værelser nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Klageren har således ikke bevist, at indeklimaet på overtagelsestidspunktet var påvirket af skimmelforekomst bag forsatsvæggene. Selskabet har anført, at det fremgår af OBH-rapporten, at der kan være konkurrerende skadeårsager i form af utæt tagbrønd. Eventuel manglende omfangsdræn kan ligeledes være årsag til den af OBH registreret fugt i de 3 værelses ydervægge og betondække, og etablering af omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen. Selskabet har anført, at de fremlagte tilbud ses at omhandle planlagt arbejde i form af ombygning af 3 værelser og 2 badeværelser, og at forsikringen ikke dækker planlagt arbejde.

I skadeanmeldelse af 9/1 2024 fremgår det under afsnittet "Evt. udtalelse fra håndværker", at "Vi har nu fjernet loft i det ene rum samt gulve i 3 rum som efter planen. Det viser sig at ydervægge er efterisoleret på indersiden med bla. Flamingo og et andet produkt som vi ikke lige kan sætte navn på. Desværre viser det sig at efterisoleringen er monteret mellem loft og gulv hvilket giver kuldebro der danner en del kondensvand som er begyndt at udvikle skimmelsvamp på gammel tapet og puds. Selve denne opbygning med efterisolering er vi ikke sikker på er korrekt udført, og vi vil anbefale at der bliver taget kontakt til en byggesagkyndig. Vi har kikket lidt på de 2 øvrige lofter og opbygningen her tyder på samme problem. Lige pt kan vi ikke rigtig komme videre før der ligger en afklaring på hvordan vi kommer videre".

Det fremgår af rapport af 15/2 2024 fra OBH Rådgivende Ingeniører rekvireret af selskabet, at "På det nuværende vidensgrundlag vurderes konstaterede visuelt synligt misfarvning/skimmelvækst på den indvendige side af sokkel i alle tre værelser er forårsaget som kombination af ejendommens alder og konstruktionsopbygning grundet forekomst af kuldebroer og utilstrækkelig, men tidstypisk fugtsikring. Misfarvninger/skimmelvækst lokalt på væggen i værelse 2 ud for den demonterede loftsbeklædning er ligeledes resultatet af en kuldebro. Ud fra tegninger fra det offentligt tilgængelige byggesagsarkiv fremgår det at der blev foretaget en tilbygning på ejendommen i 2001. De vurderes at den indvendige efterisolering i værelse 1 kan have været foretaget i forbindelse med denne tilbygning baseret på det anvendte produkt, mens den indvendige efterisolering i værelse 2 og 3 fremstår som værende ældre. De konstaterede forhold omkring partielt manglende dampspærre i loftkonstruktionen resulterer i betydelig opsivning af rumluft i tagrummet, hvilket betyder en forøget varmeudgift og risiko for fugtophobning på konstruktionsoverflader i tagrummet såfremt ventilationskapaciteten ikke er tilstrækkelig til at bortventilere den tilføjede fugt fra indeluften. Fugtmålinger på overside af betondæk indikerer at der kan være påvirkning fra konkurrerende skadesårsager ved eventuel følgeskade fra eventuel utæthed(er) på tagbrønd(e) ved værelse 1 og 2. Dette anbefales undersøgt nærmere. Det vurderes ikke, at de indvendige forsatsvægge har væsentlig betydning for de konstaterede forhold indvendigt på soklen og misfarvningerne lokalt på den blotlagte vægoverflade i værelse 2. De konstaterede forhold omkring de indvendige forsatsvægge med tapet på

den gamle vægoverflade og manglende dampspærre har med stor sandsynlighed medført lokale områder med skimmelvækst i tapetet bag ved forsatsvæggene i alle tre værelser, hvilket fremgår af resultatet af de udtagne prøver som viser middel til meget højt niveau af spiringsdygtige sporer. Hertil kommer de konstaterede forhold omkring forhøjede fugtniveauer på betonoverfladerne i alle tre værelser, som også kan medføre skimmelsvampevækst på overfladen af betondækket såfremt gulvoverfladerne reetableres uden korrekt håndtering af disse fugtforhold. Det er vores vurdering at de konstaterede niveauer af skimmelsvampe bag forsatsvæggene i de tre værelser ikke adskiller sig fra de niveauer man kan finde bag forsatsvægge i tilsvarende ejendomme med samme opbygning og alder. For at undgå fremtidige skader med skimmelvækst bag forsatsvæggene anbefaler vi at der gøres tiltag for at minimere den risiko. Der henvises derfor til nedenstående afsnit 'Forslag til handlingsplan' for beskrivelse af anbefalede tiltag i forbindelse med renovering af de tre værelser".

Det fremgår, at "Handlingsplanen og dennes anbefalinger er vores skøn over, hvad der er nødvendigt for at hindre, at de konstaterede problemer omkring opfugtede bygningsdele og skimmelvækst udgør et indeklimateæssigt problem. Hvis der i renoveringsprocessen opdages skjulte konstruktioner, som er berørt af fugt og eventuel skimmelsvampevækst, skal handlingsplanen eventuelt revurderes/tilpasses til omfanget. ... Vi anser det for formålstjenligt, at husejer får foretaget undersøgelse af vandførende installationer ved kloak og tagbrønde for eventuelle utætheder i området omkring de tre værelser. ... På grund af den fejlagtige udførelse af forsatsvæggene samt tilstedeværelsen af skimmelsvampesporer og med stor sandsynlighed lokal skimmelvækst i savsmuldstapetet bag forsatsvæggene i alle tre værelser anbefaler vi demontering af de indvendige beklædninger på alle ydervægge i de tre værelser. ... På grund af de konstaterede fugtforhold i betondæk og indvendige sokkeloverflader anbefaler vi muligheden for at etablere en fuldklæbet membran på betonoverfladerne undersøges. Såfremt løsningen med en fuldklæbet membran vælges, er det centralt at membranen klæbes sammen med de eksisterende fugtspærre over sokkel og over første skifte i skilleveggen mellem værelse 1 og badeværelset. Oven på membranen udlægges 50 mm trykfast isolering hvorpå der kan støbes et nyt betondæk med gulvvarmeslanger. Øverst afsluttes med en svømmende gulvoverflade udlagt på

stødabsorberende membran. ... På grund af de konstaterede forhold omkring partielt manglende dampspærre i loftet over værelse 2 anbefaler vi at der etableres en ny dampspærre i hele værelse 2 med klemte og tapede samlinger op imod alle tilstødende vægge og imellem de enkelte baner. Loftsbeklædningen i værelse 1 og 3 demonteres for at undersøge om der er samme mangler i udførelsen af dampspærren i disse lokaler".

Det fremgår af mail af 13/9 2024 fra et kloakfirma til klageren, at "Jeg tænker ikke sf brønden har været 100% stoppet da vandet i brønden er sunket til normal vandstand niveau".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, og at der foreligger forhold, som er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer 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 dækningsberettigende skadesårsag 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 bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens vægge, lofter og gulve, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den konstaterede skimmelsvamp kan derfor ikke dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag.

Nævnet finder, 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 særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at vægge, lofter og gulve er ulovligt opført i henhold til bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet, eller at forholdene er omfattet af den udvidede dæknings øvrige bestemmelser. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at de senere udførte forsatsvægge konkret er årsag til fugt, skimmelsvamp eller kuldebroer, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Nævnet bemærker, at udførelse af forsatsvægge indvendigt på vægge, der kan indeholde forhøjet fugt, efter omstændighederne kan indebære risiko for vækst af skimmelsvamp og fugtskader. Det fremgår af rapport af 15/2 2024 fra OBH Rådgivende Ingeniører, at det vurderes, at "konstaterede visuelt synligt misfarvning/skimmelvækst på den indvendige side af sokkel i alle tre værelser er forårsaget som kombination af ejendommens alder og konstruktionsopbygning grundet forekomst af kuldebroer og utilstrækkelig, men tidstypisk fugtsikring. Misfarvninger/skimmelvækst lokalt på væggen i værelse 2 ud for den demonterede loftsbeklædning er ligeledes resultatet af en kuldebro", og "Det vurderes ikke at de indvendige forsatsvægge har væsentlig betydning for de konstaterede forhold indvendigt på soklen og misfarvningerne lokalt på den blotlagte vægoverflade i værelse 2". Det fremgår, at "Det er vores vurdering at de konstaterede niveauer af skimmelsvampe bag forsatsvæggene i de tre værelser ikke adskiller sig fra de niveauer man kan finde bag forsatsvægge i tilsvarende ejendomme med samme opbygning og alder".

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret nedbrudsskader i konstruktionerne, og at det må lægges til grund, at forholdene er konstateret som følge af, at klageren har åbnet op

for konstruktionerne i forbindelse med planlagte arbejder ved ejendommen. Det fremgår af OBH-rapporten, at "Nuværende ejere har ifølge det oplyste overtaget huset i ultimo 2023, og har den 9. januar 2024 observeret misfarvning/skimmel og kondensdannelse lokalt på den blotlagte sokkel i forbindelse med planlagt udskiftning af gulvoverfladerne". Ligeledes fremgår det af udtalelse fra en håndværker vedlagt skadeanmeldelsen, at "Vi har nu fjernet loft i det ene rum samt gulve i 3 rum som efter planen. Det viser sig at ydervægge er efterisoleret på indersiden".

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende skader eller ulovlige forhold ved dampspærren i loftkonstruktionen. Forholdet er konstateret efter loftet er nedtaget, og der er ikke påvist følgeskader i loftskonstruktionen eller ejendommen i øvrigt. Klageren har ligeledes ikke bevist dækningsberettigende skader eller ulovlige forhold ved ventilationen i loftrummet. Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 2 med gråt hus, at "Udluftning/ventilation er utilstrækkelig da isolering er ført helt ud mod undertag i loftrum".

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved gulvene, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder. Der kan i ejendomme af den pågældende alder forekomme opstigende grundfugt som følge af manglende fugtsikring. En fugtmembran vil indebære en betydelig forbedring af bygningens oprindelige konstruktioner. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker brønde og omfangsdræn, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.15 og 17.7.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at der ikke er fremlagt målinger, der påviser, at indeklimaet har været negativt påvirket af skimmelsvamp. Da der er åbnet op for konstruktionerne, er det næppe længere muligt at undersøge, om indeklimaet var negativt påvirket på overtagelsestidspunktet.

Ankenævnet for Forsikring

35.

102089

Det forhold – at OBH Rådgivende Ingeniører anbefaler, at forsatsvæggene nedtages, at der etableres en membran på betonoverfladerne i gulvkonstruktionen, og at der etableres en ny dampspærre i loftet over værelse 2 – kan ikke føre til andet resultat.

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.



Peter Thønnings