

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. april 2025 blev i sag nr. 102387:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 6/10 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har ansøgt hos om dækning af skimmelskader i vores hus.

Første gang vi ansøger om dækning til skimmelsanering, får vi medhold.

Anden gang får vi - trods identiske forhold - afslag.

Modsat hvad selskabet fejlagtigt oplyser i sin afvisning af vores klage, har vi på intet tidspunkt søgt om dækning af udbedring af opstigende grundfugt, men selv bekostet dette.

Modsat hvad selskabet ligeledes fejlagtigt i sin afvisning af vores klage angiver, har 'nedbrydning' på intet tidspunkt været en del af sagen.

Vi søger derimod om dækning af skader i form af skimmelsvamp opstået i vægge, der af forrige ejer er behandlet med ikke diffusionsåbne materialer (sandspartel og plasticmaling), hvilket har forårsaget fugtophobning og skimmelsvamp. Altså forhold nøjagtigt svarende til dem, selskabet - jf. medsendte - få uger forinden har dækket (dokumentation medsendt).

Havde de nævnte vægge, i lighed med den dækkede forsatsvæg, ikke været behandlet med forkerte materialer, ville fugten kunne have forladt væggene ved almindelig diffusion, og skimmelvæksten ville være undgået.

Modsat hvad selskabet i sin afvisning af klagen skriver, var problemet her ikke nedbrydning, men skimmelvækst, hvilket da også af selskabet blev dækket.

At der netop ikke er ydet dækning til genetablering af forsatsvæggen, men derimod skimmelsaner-
ring, understreger dette faktum.

'Nedbrydning' af forsatsvæggen fremstår dermed som en efterrationalisering med det formål at
afvise vores klage over den senere afgørelse. Nedbrydning er mao. et påfund, der på intet tids-
punkt har været anført i sagen af nogen (hverken selskabet os eller de tilknyttede fagfolk).

Skimmelvækst er stærkt sundhedsskadeligt og er - jf. forsikringsbetingelserne et 'fysisk forhold i
bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt...'

Derfor bør vi have medhold, hvilket også understreges af, af at selskabet første gang ville dække
skimmelsaner, men anden gang (på samme etage og med identiske forhold) ikke ville.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker dækning af skaden og dens udbedring jf. vores oprindelige krav."

Selskabet har den 28/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører fugtphobning og skimmelsvamp i ejendommens ydervægge, som klager ønsker
dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke
udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i år 1900 beliggende ... den 1. maj 2024. I forbindelse med
handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund
af tilstandsrapport ... udarbejdet den 12. september 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager. Tilstandsrapporten fremlægges
som bilag A.

Den 13. maj 2024 anmeldte klager, at der i køkkenet var skader bagved en forsatsvæg. Anmeldel-
sen fremlægges som bilag B. Sammen med anmeldelsen vedlagde klager et notat fra [skimmelfir-
ma] samt billeder (klagers bilag).

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede efterfølgende ejendommen den 29. maj 2024. Der blev
alene udarbejdet et internt notat, da konsulent selv samme dag tilbød klager en kontanterstat-
ning.

Notatet fremlægges som bilag C og fotos fra besigtigelsen som bilag D.

Herefter anmeldte klager den 14. juni 2024 skimmelsvamp i materialer, efter gulve var taget op
(bilag E).

Den 21. juni 2024 svarede DBF, at opstigende grundfugt ikke i sig selv er dækningsberettiget mv.,
hvorefter klager den 4. juli 2024 fremsendte en rapport fra sin rådgiver efter hele gulvkonstruktio-
nen var taget op (klagers bilag) inkl. sine kommentarer, hvorefter DBF den 4. juli 2024 afviste
dækning.

Klager fremsendte herefter tilbud fra sin murer (bilag F) samt maler (bilag G).

Efter en telefonisk henvendelse fra klager fastholdt DBF's skadeafdeling den 15. juli 2024, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen.

Korrespondancen mellem klager og skadeafdelingen fremlægges som bilag H.

Afgørelsen påklagedes til DBF's interne klageafdeling den 19. juli 2024, som den 21. august 2024 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag I.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække fugtophobning og skimmelsvamp i ejendommens vægge.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2024 var forhold ved ejendommens vægge, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en lejlighed opført i år 1900. Ejendommen er opført med sadeltag, tagbelægning af tegltagsten samt ydervægge med massivt murværk, hvor facaderne er udført med puds. Hertil er huset opført på en teglstenssokkel opbygget på kampesten.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 29. maj 2024 konstateret (bilag C), at der bagved en nyere forsatsvæg er opsat en celotexplade, som er kraftigt nedbrudt og opfugtet. Hertil er der målt forhøjet fugt i væggen, hvilket dog, efter konsulentens vurdering, er helt sædvanligt for tilsvarende ejendomme opført i år 1900.

Som følge af at det ikke er hensigtsmæssigt at opsætte forsatsvægge med bagvedliggende organiske materialer, har DBF efterfølgende dækket fjernelse af forsatsvæggen samt svampesanerung bagved denne.

Klager har efterfølgende, som led i en planlagt renovering, fjernet hele gulvkonstruktionen ned til terrændækket og fremlagt et notat fra sin rådgivning vedrørende fugt i de øvrige vægge (klagers bilag).

Rådgiveren har konstateret, at det underliggende jordlag er opfugtet, samt der er fugt i ydervæggene.

Klagers rådgiver har ikke, i forbindelse med sin undersøgelse af forholdet, påvist nogen former for skader eller fugtproblemer i selve gulvkonstruktionen, men alene opfugtning af det underliggende jordlag i selve terrændækket samt af ydervæggen. Hertil har rådgiveren konstateret et indbygget bræt i skillevæggen ud mod skorstenen, som ikke er rådskadet, på trods af at brættet befinder sig i skillevæggen. Hertil har rådgiveren konstateret, at der er misfarvning bagved fodlister, som ifølge rådgiveren skulle være skimmelsvamp.

At der kan forekomme fugt i massive ydervægge i ejendommen opført i år 1900, er helt sædvanligt, da man på daværende tidspunkt ikke benyttede fugtspærre i ydervæggene. Det er derfor forventeligt, at der kan forekomme fugt i ydervæggene samt mørke aftegninger bagved paneler.

Klager gør gældende, at DBF bør dække skimmel og fugt i ydervæggene, når DBF allerede har meddelt dækning til fjernelse af forsatsvæggen samt skimmelsanering bagved denne.

Årsagen til at DBF har dækket fjernelse af forsatsvæggen mv. er, at det er en nyere forsatsvæg, at der er konstateret nedbrud af træfiberpladen bagved forsatsvæggen, og at forsatsvæggen hindrer rummets varme og naturlige ventilation at bortlede/udtørre fugten på bagmurens overflade. Da det ikke er hensigtsmæssigt at have forsatsvægge i et ældre hus, har dækningstilsagnet indeholdt blotlæggelse af væggen samt efterfølgende sanering for svamp.

Der er ikke i ejendommens øvrige ydervægge konstateret rådskaader eller andre alvorlige skader, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion. Der er alene konstateret opstigende grundfugt, som er helt almindeligt i tilsvarende ejendomme opført i år 1900, hvor man på daværende tidspunkt ikke benyttede murpap eller anden form for fugtspærre i ydervæggene.

Dette forklarer, at DBF alene har meddelt dækning til det anmeldte forhold vedrørende forsatsvæggen og ikke manglende fugtspærre i de øvrige ydervægge.

DBF dækker derfor ikke etablering af en fugtspærre ved soklen samt øvrige murer- og malerarbejder ved øvrige vægge, som klager har indhentet tilbud på (bilag F og G), da klager ikke har påvist, at opstigende grundfugt i ydervæggene udgør nærliggende risiko for skade eller et forhold, som nedsætter ejendommens byggetekniske værdi væsentlig i forhold til tilsvarende intakte ejendomme fra år 1900.

Klager gør gældende, at DBF skal dække skader i form af skimmelsvamp, opstået i forbindelse med at forrige ejer har behandlet vægge med ikke diffusionsåbne materialer, hvilket efter klagers opfattelse har forårsaget fugtphobning og skimmelsvamp.

Den blotte konstatering af at væggen er spartlet og malet med plasticmaling, udgør ikke en dækningsberettigende skade, når der af klagers rådgiver alene er konstateret mørke aftegninger bagved fodpaneler og dermed ikke alvorlige skader i ejendommens ydervægge.

Hertil har klagers rådgiver i rapporten vedrørende forsatsvægge alene et enkelt sted på den nordvestvendte ydervæg målt, at den er lettere opfugtet, hvilket heller ikke peger på, at fugtforholdene i ejendommens ydervægge er unormale i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion, uanset hvorledes ydervæggene er blevet vedligeholdt af tidligere ejere.

Dertil er det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen, og efter praksis i ankenævnet, en betingelse for dækning af skimmelsvamp:

1) at skimmelsvampen enten udgør en følgeskade af en dækningsberettigende 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 sam-

menlignes 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.

DBF finder ikke, at klager har dokumenteret, at skimmelsvampen udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen eller der er tale om et massivt skimmelangreb i selve beboelsen.

Hertil oplyser klagers rådgiver i notatet vedrørende forsatsvæggene, at 'ved besigtigelsen er ejendommen fraflyttet og rengjort og der opleves umiddelbart et behageligt indeklima i lejligheden', hvilket efter DBF's opfattelse peger på, at klager ikke på overtagelsestidspunktet har haft nogen former for problemer med indeklimaet i beboelsen.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2024 var forhold ved ejendommens ydervægge og sokkel, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerens krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 23/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Svarets sene fremkomst skyldes sygdom over flere uger. Dokumentation for lægebesøg kan fremsendes på anmodning.

DBF hævder i sit svar, at gulvkonstruktionen har været en del af klagen. Dette er ikke korrekt. Vi kan dog i denne sammenhæng oplyse, at gulvkonstruktionen i køkkenet var kraftigt nedbrudt, men dette forhold har – da gulvet alligevel skulle fjernes – som nævnt aldrig har været en del af klagen.

Faktum er fortsat, at der ved overtagelsen kunne måles høje fugtkoncentrationer i samtlige vægge i stueetagen. Opfugtningen skyldtes, at væggene var behandlet med plasticmaling, og ikke – som det bygningsmæssigt er korrekt i en ældre bygning – med diffusionsåben maling, der ville have tilladt fugten at passere. Samtidig var der mørke aftegninger bag på panelerne, hvilket – modsat hvad DBF synes at antyde – er et ganske alvorligt forhold, der medfører sundhedsfare.

Det er alment anerkendt viden at a) plasticmaling lukker fugt inde og b) at plasticmaling i sig selv kan være substrat for skimmelsvamp.

Situationen er dermed helt analog til den skade i forsatsvæg, som af DBF da også blev dækket: Fugt blev lukket inde og skabte som følge af fejlkonstruktion skimmelsvamp.

DBF skriver, at indeklimaproblemer på overtagelsestidspunktet ikke kan bevises. Dette er forkert, da de målte fugtkoncentrationer i sammenhæng med organisk materiale (bl.a. også gammelt ta-

Ankenævnet for Forsikring

6.

102387

pet) med nødvendighed resulterer i vækst af skimmel. Igen: Nøjagtigt som den allerede dækkede skade ang. forsatsvæg.

Dermed er den bygningsmæssige værdi nødvendigvis stærkt svækket, da indeklima med skimmelsvamp er sundhedsskadeligt. Derfor havde bygningen på overtagelsestidspunktet netop også en væsentlig nedsat brugbarhed, da bygningen var sundhedsskadelig at opholde sig i. Dette følger af skimmelvækst.

Ovenstående bevises af de målte fugtkoncentrationer i væggene, som da netop også nødvendiggjorde den gennemførte skimmelsanering. Når der er fugt og organisk materiale er skimmelsvamp ikke en mulighed, men noget, der med sikkerhed opstår. DBF skriver, at renoveringen var planlagt. Det kun delvist korrekt, da den del, der specifik vedrører fugtophobning og skimmelsvamp ikke var det. Disse forhold er da heller ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Afslutningsvist ønsker jeg at henlede opmærksomheden på det åbenlyst mærkværdige den tanke, at vi som ejere skulle igangsætte en bekostelig skimmelrenovering medfølgende økonomisk risiko, dersom indeklimaet a) ikke oplevedes som problematisk og b) der ikke forelå håndgribelige fakta, der entydigt pegede på nødvendigheden af en sådan.

Jeg henviser i øvrigt til alment anerkendt viden om skimmelsvampe og deres sundhedsskadelige effekter, sådan som disse beskrives på bl.a. portalen Bolius. Se f.eks.: <https://www.bolius.dk/hvad-er-skimmelsvamp-17409>."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af tilstandsrapporten af 12/9 2023:

"Ejendomstype:

Enfamilieshus

...

Byggeår

1900

...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

...

BEBOELSE – YDERVÆGGE

...

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
-----	-----------	-------	--------	------------

...

3		Læmure har enkelte revner på midten og ved sammenbygninger.	Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.	-
---	---	---	---	---

"

Det fremgår bl.a. af skadesanmeldelse af 13/5 2024:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 06/05/2024

Hvordan blev skaden opdaget? Vi blev af håndværkere gjort opmærksom på, at der i køkkenet er lavet en 'ekstra' væg dvs. en væg inden på ydermuren/mellem køkkenrummet og ydermuren. Gætter på, den har skullet fungere som en form for isolerende væg mellem rummet og ydervæggen. Vi blev også gjort opmærksom på, at men den almindeligt opstigende grundfugt, er dette en meget dårlig løsning med stor sandsynlighed for svamp.

Vi tilkaldte derfor ... fra [skimmelfirma]. Han kom og lavede huller i væggen og vurderede, at der bestemt gror svamp inde bagved, som skal fjernes. Se beskrivelse fra [skimmelfirma] i vedhæftede.

Jeg har herudover uploadet billeder af væggen samt de huller, ... har lavet i forbindelse med sine undersøgelser.

Hvad er skaden? ... Der er svamp inde bag en væg i køkkenet.

...

Hvor er skaden lokaliseret? En væg i køkkenet. Den væg som vender ind mod nabohuset."

Det fremgår bl.a. af sagkyndig erklæring indhentet af klageren af 13/5 2024:

"Formål med besigtigelsen er at udføre en fugtteknisk og biologisk undersøgelse af ejendommens stueplan.

Ejendommen er ifølge OIS Ejendomsdata opført i år 1900 som en etageejendom i to plan. Ydervæggene er udført i teglsten og taget er udført i vingetegl.

[Klagerne] har lige overtaget ejendommen og ønsker derfor en fugtteknisk og biologisk undersøgelse af ejendommen før der igangsættes en klargøring til indflytning af boligen.

...

Besigtigelse af stueplan

...

Ejendommens stueplan er indrettet med en entré med trappe til 1. sal. Fra entréen er der adgang til den sydvestvendte stue, som er i åben forbindelse med det nordøstvendte køkken.

Væggene i stueplan er malerbehandlede med tapet eller udført som malerbehandlet puds og gulvet er henholdsvis udført som et plankegulv på et, formodet, bjælkelag og der er korkfliser på gulvet i køkkendelen.

Gulvkonstruktionens opbygning er dog ikke undersøgt nærmere.

Ved besigtigelsen er ejendommen fraflyttet og rengjort og der opleves umiddelbart et behageligt indeklima i lejligheden.

Der kan med kapacitetsfugtmåler konstateres varierende fugtforhold på væggene i stueplan, men den nederste del af den nordvestvendte ydervæg er let opfugt. Der kan med indstiksmåler måles op til 16% fugt (forhøjet) i fodlisten på ydervæggen i det pågældende hjørne.

Det kan konstateres, at der er udført en pladebeklædning af den vestvendte skillevej i køkkendelen mod naboejendommen. Ved en destruktiv undersøgelse af pladebeklædningen kan det kon-

stateres, at pladebeklædningen er udført i gips-varmvægspalader, der er monteret på celotexplader. Celotexpladerne er monteret direkte på den bagvedliggende væg.

Celotexpladerne bag varmtsvægspaladerne fremtræder opfugtede og med en kraftig mislugt som følge af skimmelvækst og det bagvedliggende murværk er opfugtet. Der er med gannmåler målt 116,4 (fugtigt) digits på murværket).

Der er ved besigtigelsen ikke udtaget aftryksprøver i den rengjorte lejlighed, da det ikke vurderes, at aftryksprøver, udtaget på rengjorte overflader i boligen ikke vil give et retvisende billede af skimmelforekomsterne. Der er heller ikke udtaget mycometertest eller andre prøver af den opfugtede og skimmelangrebne pladebeklædning på skillevæggen mod naboeligheden. Der kan dog indsendes materialeprøver til Teknologisk institut til nærmere undersøgelser såfremt det ønskes.

Konklusion:

Det kan konstateres, at den yderste del af skillevæggen mod naboeligheden i køkkendelen er opfugtet og angrebet af skimmelsvamp samt at fugtproblemet i første omgang er forsøgt løst ved at montere celotexplader på væggen.

På et senere tidspunkt er der monteret varmvægspalader på den pågældende væg uden at fjerne de malerhandlede celotexplader, hvilket fremmer vækstbetingelserne for skimmelsvamp i væggen.

Det vurderes, at opfugtningen af skillevægge skyldes opstigende grundfugt som følge af en manglende eller nedbrudt fugtspærre mellem sokkel og murværk. Det kan dog ikke udelukkes, at fugtproblemet kan skyldes, at gulvniveauet i naboeligheden ligger over gulvniveauet i nr. 14.

Såfremt der er støbt et betongulv i naboeligheden uden at der er udført en kantisolering mellem betongulvet og skillevæggen og hvis gulvniveauet i naboeligheden ligger over gulvniveauet i nr. 14 kan opstigende grundfugt under gulvet i naboeligheden forplante sig op i skillevæggen mellem de to ejendomme.

Udbedring:

Årsagen til opfugtningen af skillevæggen mellem de to ejendomme bør undersøges nærmere og om muligt fjernes, f.eks. ved at udføre en fugtimprægning af væggen med Sokkelstop fra Skalfleks. Det skal dog gøres opmærksom på, at en sådan løsning ikke altid har den ønskede virkning.

Det anbefales, at varmvægspaladerne og de bagvedliggende celotexplader fjernes, samt at det bagvedliggende murværk afrenses med tørdamp. Herefter skal væggen udtørres til et acceptabelt niveau før evt. beskadiget puds reetableres og væggen malerbehandles.

Overslag:

Det vurderes, at en blotlægning af skillevæggen og en skimmelsanering af den bagvedliggende væg kan udføres for kr. 17.000 inkl. moms.

Det gøres opmærksom på, at udgifter til indledende undersøgelser er medregnet i prisen."

Det fremgår bl.a. af selskabets interne note vedr. forsatsvæg af 29/5 2024:

"På besigtigelsen anviser FT. væggen i køkkenet.

På den anmeldte væg konstateres det at der er opført en forsatsvæg. Forsatsvæggen er udført med 1 lag gips og er isoleret med stenuldsbatts.

På den oprindelige bagmur konstateres det at der er opsæt en blød træfiberplade. Denne træfiberplade ses kraftigt nedbrudt/opfugtet (foto 2)

Denne opfugtning skyldes opstigende grundfugt. Der måles forhøjet fugt i væggen (foto 4-5) Det er ganske normalt med opstigende grundfugt i en ejendom af denne alder og udførelse.

I dette tilfælde er der opført en nyere forsatsvæg som hindrer rummets varme og naturlig ventilation i at bortlede/udtørre fugten på bagmurens overflade.

Dette forhold øger, som her, risikoen for længerevarende opfugtning med nedbrydning og skimmel til følge."

Det fremgår bl.a. af udateret sagkyndig erklæring vedrørende de øvrige vægge indhentet af klageren:

"Formål med besigtigelsen er at udføre en fugtteknisk undersøgelse af ejendommens stueplan efter blotlægning af gulvkonstruktionen.

...

Ved besigtigelsen er gulvene i ejendommens stueplan fjernet og det øverste lag af det underliggende jordlag er afgravet og den øverste del af husets sokkel er blotlagt.

...

Det kan konstateres, at den demonterede gulvkonstruktion har været dårligt ventileret og at det underliggende jordlag er opfugtet samt at det fugtige miljø under gulvene har forplantet sig op i husets vægge.

Huset er opført på en teglstenssokkel opbygget på kampesten. Der ses en indlagt skifferplade i dele af den østvendte sokkel og under terrassedøren. Derudover ses der ingen fugtspærre i vægkonstruktionerne udover den effekt de underliggende kampesten har.

Der er med gannmåler målt mellem 83,3 og 131,1 digits på den nederste halve meter af husets væggene og sokkelen. Fugten har dog hævet sig højder i den yderste del af den nordvest vendte skillevæg mod naboejendommen. Der ses misfarvninger på væggene bag de demonterede fodlister

som følge af skimmelvækst og det vurderes, at der ved udtagning af mycometertest kan konstateres

værdier der vil kræve en afrensning af den opfugtede del af væggene.

...

I forbindelse med besigtigelsen er det bemærket at der er indbygget et brædt i skillevæggen ud mod skorstenen, hvilket giver en risiko for rådskaader i den nederste del af væggen under de nuværende fugtforhold.

...

Ved den udvendige besigtigelse ses der en revnedannelse mellem læmuren og ydervæggen i det nordvestvendte hjørne og det vurderes Læmuren kan være opført før huset og at muren udgør en del af skillevæggen mod naboejendommen. Hvilket bevirker, at der ikke er en fugtspærre mellem læmur og huset og at fugt i læmuren frit kan forplante sig ind i skillevæggen.

Udbedring:

Det anbefales, at tapet/glasfilt og spartel samt løst og misfarvet puds på den nederste halve meter (opfugtede del) af væggene fjernes, samt at de bagvedliggende vægge og de øverste 30 cm. Af sokkelen afrenses med tørdamp. Tapet, glasfilt, puds for at frigive fugten dampafrensning for at neutraliserer skimmelvæksten.

Herefter skal væggen udtørres til et acceptabelt niveau før evt. beskadiget puds reetableres og væggen malerbehandles med en diffusionsåben uorganisk maling til indvendigt brug. Det kan være nødvendigt at etablerer mekanisk affugtning, med centreret konstruktions-affugtning.

Det anbefales, at der etableres et betongulv udført efter gældende krav til isolering og radonsikring samt at der udføres en kant isolering mellem såvel ydervægge som skillevægge.

Derudover foreslås det at der udføres en fugtimprægning af alle væggene med f.eks. sokkelstop eller et liggende produkt.

Det skal sikres, at fugt i læmuren ikke kan forplante sig ind i skillevæggen mod naboejendommen f.eks. ved at udføre en lodret fugtimprægning af skillevæggen. Eller at skære læmuren fri for skillevæggen og lægge polystyren og en gummifuge mellem læmuren og skillevæggen.

Det foreslås, at der monteres platonplader på sokkelen for at minimere den udefra kommende fugtpåvirkningen af sokkelen.

Overslag på udførsel af nedenstående skimmelsanering:

Det vurderes, at en blotlægning af den nederste halve meter af væggen og en skimmelsanering af de blotlagte vægoverflader og den øverste del af sokkelen kan udføres for kr. 12.079,00 inkl. moms.

Det gøres opmærksom på, at udgifter til de indledende undersøgelser er medregnet i prisen. Samt at der kan være yderligere omkostninger på kr. 9.500,00 inkl. moms for mekanisk affugtning."

Det fremgår bl.a. af selskabets mail af 29/5 2024:

"Ejerskipteforsikringen kan tilbyde dækning til skimmelsanering af anmeldte væg.

Under besigtigelsen kunne der konstateres opstigende grundfugt, samt skimmelvækst.

Udbedringsmetoden er at skimmelsanere anmeldte væg, hvilket vurderes at ville koste 17.000 kr. inkl. moms iht. det indsendte tilbud.

Som aftalt på besigtigelsen kan jeg kan tilbyde en kontant erstatning på 17.000 kr., hvorfra der trækkes din selvrisiko på 5.000 kr. Beløbet udbetales som en kontant erstatning til fuld og endelig afgørelse, uden præjudice."

Det fremgår bl.a. af klagerens skadesanmeldelse af 14/6 2024:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 13/06/2024

Hvordan blev skaden opdaget? Vi har igangsat en renovering af stueetagen, hvor det hyrede tømrerfirma tager køkkenet ned og gulve op, da der skal laves gulvvarme.

Hvad er skaden? ... Der er fundet skimmelsvamp både i de materialer, der er taget af i forbindelse med, at gulvene er taget op. Se billeder. Der er også fundet skimmelsvamp bag de nuværende gulvlisterne også.

...

Herudover er der fundet ekstrem fugt i et hjørne i køkkenet ud mod den lille gårdhave. Dette er formentlig en afgørende årsag til den store mængde skimmelsvamp i den eksisterende guldbeklædning og vægge.

...

Hvad er årsagen til skaden? Der er opstigende grundfugt. Dette forventes fremadrettet at blive løst ved etablering af gulvvarme, fugtspærring samt at der ikke genopsættes gulvlister af organisk materiale efter den planlagte renovering.

Herudover er der et hjørne i køkkenet, som er særskilt vådt. Vi kender ikke årsagen hertil.

Jeg har i dag bedt et skimmelrens firma komme og vurdere, hvad der skal til for at fjerne den nuværende skimmel samt hjælpe med at identificere årsagen til den store mængde fugt i hjørnet af køkkenet. Når den vurdering er mig i hænde, sender jeg den ind til jer. Begge dele skal løses, før end der efter min vurdering ikke kommer skimmelsvamp igen.

Hvor er skaden lokaliseret?

Køkkenet samt rundt langs alle vægge i stueetagen dvs. køkken, gang og stue."

Det fremgår bl.a. af pristilbud indhentet af klageren af 4/7 2024:

"Maler Behandling af køkken/alrum stue og entre/gang Forsikringssag:

Væggene fremstår med filt / glat overflade hvor vi skal spartel ca 1 meter op 2 gange for at komme til samme slutresultat, der er ikke mulighed for at plet males os ud af denne opgave, da det vedrører stort set alle vægflader!

Køkken/alrum:

- Der er oplyst at der vil blive rensset af fra gulv og ca 1 meter op og derefter skal der en mure på.
- 2 gange spartling til glat overflade på de berørte steder slibning grunding og 2 gange slut maling i diffusionsåben maling på væggene fra hjørne til hjørne/top til bund.
- Der er 1 væg som de selv skal stå for at istandsætte.

Stuen:

- Der er oplyst at der vil blive rensset af fra gulv og ca 1 meter op og derefter skal der en mure på.
- 2 gange spartling til glat overflade på de berørte steder slibning grunding og 2 gange slut maling i diffusionsåben maling på væggene fra hjørne til hjørne/top til bund.

Entre/gang:

- Der er oplyst at der vil blive rensset af fra gulv og ca 1 meter op og derefter skal der en mure på.
- 2 gange spartling til glat overflade på de berørte steder slibning grunding og 2 gange slut maling i diffusionsåben maling på væggene fra hjørne til hjørne/top til bund.

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

102387

Løfter står de selv for.

Overlags pris ekskl. Moms 44.630, -"

Det fremgår bl.a. af klagerens mail af 4/7 2024:

"Vi ansøger jer som beskrevet i rapporten om følgende, da de er følger af fejlkonstruktioner inde i huset samt forkert konstrueret læmur:

- 1) Det anbefales, at tapet/glasfilt og spartel samt løst og misfarvet puds på den nederste halve meter (opfugtede del) af væggene fjernes, samt at de bagvedliggende vægge og de øverste 30 cm. af sokkelen afrenses med tørdamp. Tapet, glasfilt, puds for at frigive fugten dampafrensning for at neutraliserer skimmelvæksten.
- 2) Herefter skal væggen udtørres til et acceptabelt niveau før evt. beskadiget puds reetableres og væggen malerbehandles med en diffusionsåben uorganisk maling til indvendigt brug. Det kan være nødvendigt at etablerer mekanisk affugtning, med centreret konstruktions-affugtning.
- 3) Det skal sikres, at fugt i læmuren ikke kan forplante sig ind i skillevæggen mod naboejendommen f.eks. ved at udføre en lodret fugtimprægning af skillevæggen. Eller at skære læmuren fri for skillevæggen og lægge polystyren og en gummifuge mellem læmuren og skillevæggen. Det foreslås, at der monteres platonplader på sokkelen for at minimere den udefra kommende fugtpåvirkningen af sokkelen. om udgifter til skimmelfirmaet afrensning samt de udbedringer, der er beskrevet i relation til murerarbejde samt efterfølgende malerarbejde.

Vi ansøger IKKE om følgende 2 punkter i rapporten:

- 1) Det anbefales, at der etableres et betongulv udført efter gældende krav til isolering og radon-sikring samt at der udføres en kant isolering mellem såvel ydervægge som skillevægge.
- 2) Derudover foreslås det, at der udføres en fugtimprægning af alle væggene med f.eks. sokkel-stop eller et liggende produkt."

Det fremgår bl.a. af pristilbud indhentet af klageren af 5/7 2024:

"Overslag:

Vedr. fugt i vægge:

Udvendig mur skæres fri ved naboskæl

Derilægges flamingo og en gummifuge

Sokkel der graves ned og der laves fugtspærre

Ca. 1-2 meter fra hjørne

Puds af væg i køkken

Puds af vægge ca. en halv meter op fra gulv

Fjerne træ i væg ved køkken og rep af væg

Pris 26645,00 ex moms.33306,25 ind moms."

Det fremgår bl.a. af selskabets mail af 15/7 2024 til klagerens ægtefælle:

"Som aftalt vender jeg - efter vores telefonsamtale - tilbage med en uddybning af den afvisning, som jeg sendte til dig den 4. juli.

Afvisningen skete med henvisning til såvel datidens byggestil, som ikke hindrer opstigende grundfugt, og til de konkrete forhold på ejendommen, særligt revnen ved sammenbygningen, der er anmærket i tilstandsrapporten.

Disse forhold har dine egne rådgivere/håndværkere også henvist til.

Du oplyste under telefonsamtalen, at du vurderer, at der er anvendt forkert maling på væggene, og at dette skulle ændre på min vurdering. Dette er ikke tilfældet.

Årsagen til, at du oplever fugt i væggene er fortsat datidens byggestil og de anmærkede forhold. Det kan ikke afvises, at fugtophobningen er større eller mindre afhængig af malingstype eller anden overfladebehandling. Dette ændrer dog ikke på, at selve skadeårsagen ikke er dækningsberettiget."

Det fremgår bl.a. af klagerens mail af 19/7 2024 til selskabet:

"Vi anmeldte den 13. maj 2024 en skade Skaden blev den 29. maj besigtiget af konsulent ... i samarbejde med skadesteam ...

Der var tale om en forsatsvæg opsat direkte på en mur med fugtindtrængning. Forsatsvæggen var en fejlkonstruktion med forkerte materialevalg, hvorfor følgerne var fugtophobning og skimmelvækst.

Dansk Boligforsikring anerkendte skaden som dækningsberettiget.

Ved renovering af den øvrige del af etagen kunne det desværre konstateres, at fejlkonstruktioner af de øvrige vægge på etagen helt på samme vis havde forhindret fugt i at forlade væggene naturligt: Tidligere ejers brug af samme forkerte materialer (sandspartel og plasticmaling) havde afstedkommet fugtophobning, der, præcis som med den Dansk Boligforsikring dækkede forsatsvæg, muliggjorde skimmelvækst.

Vi anmeldte forholdet i juni 2024, men nu var svaret fra Dansk Boligforsikring negativt.

Vi er uforstående overfor, at skaden anmeldt i maj 2024 er dækket, mens dette tilsyneladende ikke er tilfældet med skaden fra juni 2024. Der er nemlig tale om præcis samme problematik: Fugtophobning pga. forkerte materialevalg.

[Selskabet] anfører i korrespondancen gentagne gange, at forsikringen ikke dækker opstigende grundfugt. Det har vi hele tiden været klar over, ligesom vi naturligvis ikke på noget tidspunkt har ansøgt om udbedring af noget sådant. Derimod har vi ansøgt om dækning af ophobet fugt pga. forkerte materialevalg, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Det har vi én gang fået dækning af, men ikke efterfølgende på trods af præcis samme forhold og problematik."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i

forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden

...

16. Udvidet dækning

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

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har bl.a. fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – som blev opført i 1900 – den 1/5 2024. Klageren anmeldte den 13/5 2024, at der var konstateret svamp bag en af køkkenets forsatsvægge. Selskabet foretog besigtigelse den 29/5 2024, og tilbød samme dag klageren dækning af skimmelsanering af den anmeldte væg. Klageren anmeldte den 14/6 2024, at der i forbindelse med renovering af stueetagen blev konstateret skimmelsvamp i gulvbeklædningen og bag gulvlisterne langs alle vægge i stueetagen. Der blev også konstateret fugt i et hjørne af køkkenet, hvilket

klageren mente, var en afgørende årsag til den store mængde skimmelsvamp i gulvbeklædningen. Selskabet afviste dækning af det anmeldte forhold.

Klageren ønsker i tråd med anbefalingen i den udaterede sagkyndige rapport, som klageren har indhentet, at selskabet dækker, "1) Det anbefales, at tapet/glasfilt og spartel samt løst og misfarvet puds på den nederste halve meter (opfugtede del) af væggene fjernes, samt at de bagvedliggende vægge og de øverste 30 cm. af sokkelen afrenses med tørdamp. Tapet, glasfilt, puds for at frigive fugten dampafrensning for at neutraliserer skimmelvæksten. 2) Herefter skal væggen udtørres til et acceptabelt niveau før evt. beskadiget puds reetableres og væggen malerbehandles med en diffusionsåben uorganisk maling til indvendigt brug. Det kan være nødvendigt at etablerer mekanisk affugtning, med centreret konstruktions-affugtning. 3) Det skal sikres, at fugt i læmuren ikke kan forplante sig ind i skillevæggen mod naboejendommen f.eks. ved at udføre en lodret fugtimprægning af skillevæggen. Eller at skære læmuren fri for skillevæggen og lægge polystyren og en gummifuge mellem læmuren og skillevæggen. Det foreslås, at der monteres platonplader på sokkelen for at minimere den udefra kommende fugtpåvirkningen af sokkelen."

Klageren har anført, at de forrige ejere har behandlet de skaderamte vægge med ikke diffusionsåbne materialer, hvilket har forårsaget fugtophopning og skimmelsvamp. Klageren har anført, at det er uforståeligt, at selskabet har dækket skimmelsanering af forsatsvæg i køkkenet, men ikke ønsker at dække væggene på stueetagen. Klageren har anført, at "Havde de nævnte vægge, i lighed med den dækkede forsatsvæg, ikke været behandlet med forkerte materialer, ville fugten kunne have forladt væggene ved almindelig diffusion, og skimmelvæksten ville være undgået", og "Modsat hvad selskabet i sin afvisning af klagen skriver, var problemet her ikke nedbrydning, men skimmelvækst, hvilket da også af selskabet blev dækket. At der netop ikke er ydet dækning til genetablering af forsatsvæggen, men derimod skimmelsanering, understreger dette faktum". Klageren har anført, at der ved overtagelsen kunne måles høje fugtkoncentrationer i samtlige af stueetagens vægge, og at der blev konstateret mørke aftegninger bag på pa-

neler. Klageren har anført, at boligens bygningsmæssige værdi er stærkt nedsat, idet indeklimaet er påvirket af skimmelsvamp.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der ikke er påvist skade eller fugtproblemer i selve gulvkonstruktionen, men alene opfugtning af det underliggende jordlag i terrændækket og af ydervæggen. Klagerens rådgiver har også konstateret et indbygget bræt i skillevæggen ud mod skorstenen, som ikke er rådskadet, på trods af at brættet befinder sig i skillevæggen. Hertil har rådgiveren konstateret, at der er misfarvning bagved fodlister, som ifølge rådgiveren skulle være skimmelsvamp. Selskabet har anført, at det er helt sædvanligt, at der kan forekomme fugt i massive ydervægge opført i 1900, idet man på daværende tidspunkt ikke benyttede fugtspærre i ydervæggene. Selskabet har anført, at selskabet har meddelt dækning af forsatsvæggen i køkkenet – og ikke de øvrige vægge – idet, der er tale om en nyere forsatsvæg med nedbrud af træfiberpladen bag væggen, og at "forsatsvæggen hindrer rummets varme og naturlige ventilation at bortlede/udtørre fugten på bagmurens overflade". Selskabet har anført, at der i de øvrige ydervægge ikke er konstateret rådskader eller andre alvorlige skader, som nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion, og at opstigende grundfugt er almindeligt i ejendomme opført i 1900. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret alvorlige skader i ydervæggene, som følge af at væggene er spartlet og malet med plastikmaling, og at klagerens rådgiver alene har målt lettere opfugtning et enkelt sted på ydervæggene. Selskabet har anført, at det ikke er dokumenteret, at skimmelsvampen udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadesårsag, eller at der er tale om et massivt skimmelangreb.

Det fremgår bl.a. af sagkyndig erklæring indhentet af klageren af 13/5 2024, at "Ved besigtigelsen er ejendommen fraflyttet og rengjort og der opleves umiddelbart et behageligt indeklima i lejligheden. Der kan med kapacitetsfugtmåler konstateres varierende fugtforhold på væggene i stueplan, men den nederste del af den nordvestvendte ydervæg er let opfugtet. Der kan med indstiksmåler måles op til 16% fugt (forhøjet) i fodlisten på ydervæggen i det pågældende hjør-

ne. Det kan konstateres, at der er udført en pladebeklædning af den vestvendte skillevæg i køkkendelen mod naboejendommen. ... Celotexpladerne bag varmtsvægspladerne fremtræder opfugtede og med en kraftig mislugt som følge af skimmelvækst og det bagvedliggende murværk er opfugtet. Der er med gannmåler målt 116,4 (fugtigt) digits på murværket). Der er ved besigtigelsen ikke udtaget aftryksprøver i den rengjorte lejlighed, da det ikke vurderes, at aftryksprøver, udtaget på rengjorte overflader i boligen ikke vil give et retvisende billede af skimmelforekomsterne".

Det fremgår bl.a. af selskabets interne note vedr. forsatsvæggen i køkkenet af 29/5 2024, at "På den oprindelige bagmur konstateres det at der er opsæt en blød træfiberplade. Denne træfiberplade ses kraftigt nedbrudt/opfugtet ... Denne opfugtning skyldes opstigende grundfugt. Der måles forhøjet fugt i væggen (foto 4-5) Det er ganske normalt med opstigende grundfugt i en ejendom af denne alder og udførelse. I dette tilfælde er der opført en nyere forsatsvæg som hindrer rummets varme og naturlig ventilation i at bortlede/udtørre fugten på bagmurens overflade. Dette forhold øger, som her, risikoen for længerevarende opfugtning med nedbrydning og skimmel til følge".

Det fremgår bl.a. af udateret sagkyndig erklæring vedrørende de øvrige vægge indhentet af klageren, at "Det kan konstateres, at den demonterede gulvkonstruktion har været dårligt ventileret, og at det underliggende jordlag er opfugtet samt at det fugtige miljø under gulvene har forplantet sig op i husets vægge. Huset er opført på en teglstenssokkel opbygget på kampesten. Der ses en indlagt skifferplade i dele af den østvendte sokkel og under terrassedøren. Derudover ses der ingen fugtspærre i vægkonstruktionerne udover den effekt de underliggende kampesten har. Der er med gannmåler målt mellem 83,3 og 131,1 digits på den nederste halve meter af husets vægge og sokkelen. Fugten har dog hævet sig højder i den yderste del af den nordvest vendte skillevæg mod naboejendommen. Der ses misfarvninger på væggene bag de demonterede fodlister som følge af skimmelvækst og det vurderes, at der ved udtagning af mycometertest kan konstateres værdier der vil kræve en afrensning af den opfugtede del af væggene. ... I forbindelse med besigtigelsen er det bemærket at der er indbygget et brædt i skille-

Ankenævnet for Forsikring

19.

102387

væggen ud mod skorstenen, hvilket giver en risiko for rådskeer i den nederste del af væggen under de nuværende fugtforhold. ... Ved den udvendige besigtigelse ses der en revnedannelse mellem læmuren og ydervæggen i det nordvestvendte hjørne og det vurderes Læmuren kan være opført før huset og at muren udgør en del af skillevæggen mod naboejendommen. Hvilket bevirker, at der ikke er en fugtspærre mellem læmur og huset og at fugt i læmuren frit kan forplante sig ind i skillevæggen".

Det fremgår bl.a. af selskabets mail af 29/5 2024 vedrørende køkkenvæggen, at "Ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning til skimmelsanering af anmeldte væg. Under besigtigelsen kunne der konstateres opstigende grundfugt, samt skimmelvækst. Udbedringsmetoden er at skimmelsanere anmeldte væg, hvilket vurderes at ville koste 17.000 kr. inkl. moms iht. det indsendte tilbud".

Det fremgår bl.a. af klagerens skadesanmeldelse af 14/6 2024, at "Vi har igangsat en renovering af stueetagen, hvor det hyrede tømrerfirma tager køkkenet ned og gulve op, da der skal laves gulvvarme. ... Der er fundet skimmelsvamp både i de materialer, der er taget af i forbindelse med, at gulvene er taget op. ... Der er også fundet skimmelsvamp bag de nuværende gulvlisterne også. ... Herudover er der fundet ekstrem fugt i et hjørne i køkkenet ud mod den lille gårdhave. Dette er formentlig en afgørende årsag til den store mængde skimmelsvamp i den eksisterende gulvbeklædning og vægge. ... **Hvad er årsagen til skaden?** Der er opstigende grundfugt. Dette forventes fremadrettet at blive løst ved etablering af gulvvarme, fugtspærring samt at der ikke genopsættes gulvlister af organisk materiale efter den planlagte renovering. Herudover er der et hjørne i køkkenet, som er særskilt vådt. Vi kender ikke årsagen hertil ... **Hvor er skaden lokaliseret?** Køkkenet samt rundt langs alle vægge i stueetagen dvs. køkken, gang og stue".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse,

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

Det fremgår af punkt 16 "udvidet dækning", at forsikringen dækker "Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne".

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 ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fugtforhold mv. ved ejendommens vægge i stueetagen og læmuren, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand ud over det forhold, som selskabet har anerkendt at dække.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1900, og at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved ejendommen herunder læmuren, som adskiller sig næv-

neværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, således at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb. Nævnet bemærker, at der i ejendomme af den pågældende alder kan forekomme opstigende grundfugt i indervægge som følge af manglende fugtsikring.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten med gult hus anmærkning, at læmuren havde revner, og at der – ved manglende udbedring – var risiko for yderligere skadesudvikling.

Skimmelsvamp

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til praksis i ankenævnet 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.

Nævnet finder, jf. det anførte ovenfor om væggene mv., at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

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

Ankenævnet for Forsikring

22.

102387

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ulovlighedsdækning

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning i medfør af forsikringens udvidede dækning. Nævnet bemærker, at det tillige er en betingelse for forsikringsdækning, at der ikke kan opnås dispensation for eventuelle ulovligheder hos myndighederne.

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck