

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. oktober 2025 blev i sag nr. 102863:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 5/1 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Det er angående løst puds i kælderen. Tidligere ejer har malet kældervæggene med plastik maling som har forårsaget, at fugten fra væggene ikke kan trænge ud igennem malingen og dermed skaber løst puds, afskalninger og bobler på malingen af væggene. Situationen giver anledning til høj risiko for at problemet spreder sig og skimmelsvamp i væggene, da fugten ikke kan trænge ud.

Det er alment kendt at kældre fra den alder har fugtige vægge og dermed skal der tages hensyn til dette med maling af væggene med diffusionsåben maling.

Vedhæftet fotos er følgende:

- våde vægge med fugtighedsmåler
- Fotos af afskalninger, bobler og løst puds
- Fotos af plastik maling som brænder. Andet maling brænder ikke.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker nedtagning af alt plastikmaling på væggene i hele kælderen, udbedring af det løse puds og efterfølgende udbedring med diffusionsåben maling."

Selskabet har den 14/2 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører pudsafskalninger på kældervægge, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret forhold ved kældervæggene, som afviger fra andre alderssvarende kældre, og således ikke opfylder forsikringens betingelser for dækning.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 24. januar 2024. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 13. oktober 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 24. februar 2024 anmelder klager, at der er løs puds på kældervægge. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 22. marts 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 15. maj 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 17. juni 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække afrensning af maling, oppudsning af vægge og ny maling.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 24. januar 2024 var forhold ved kældervæggene, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus opført i 1953, hvor en del af huset er udført med kælder. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Konsulenten får anvist disponibelt rum mod vest, hvor der er opsat arbejdsbord, op ad den oprindelige pudsede kældervæg. Konsulenten kan konstatere lette afskalninger i pudsen. Der kan ligeledes konstateres opstigende grundfugt i kældervæggene. Kælderen er udført efter gængs byggemetode. Det er konsulentens vurdering, at fugten og afskalningerne skyldes opstigende grundfugt, som er en naturlig følge af datidens konstruktionsmåde.

Klager gør derimod gældende, at afskalningerne skyldes, at kældervæggene er malet med diffusionsstæt plastmaling. Der foreligger ingen oplysninger om, hvilken maling der er anvendt eller hvor

mange lag. Det bemærkes i den forbindelse, at selv diffusionsåbne malinger ved opfriskninger/flere lag bliver mere og mere tætte.

Der er dog ikke noget usædvanligt i, at der er anvendt en plastmaling, som er den mest almindelige malingstype og fås i mange kvaliteter.

Hvilken maling der er tale om, kan heller ikke anses for afgørende i forhold til dækningsspørgsmål under ejerskifteforsikringen, da de færreste malinger vil være holdbare i længden i en kælder med opstigende grundfugt. Der vil uundgåeligt opstå afskallinger, i en kælder der ikke er fugtsikret, uanset hvilken maling der er anvendt.

Det kan heller ikke forventes, at tidligere ejere gennem tiden har udført optimalt vedligehold, men derimod har udført almindelig vedligeholdelse efter bedste evne.

Ud fra vores besigtigelse mener vi ikke, at kælderen kan siges at være nævneværdigt ringere, end andre tilsvarende kældre fra 1953. Det er desuden heller ikke vores opfattelse, at afskalningerne på ydervæggene har et omfang, som går ud over hvad der sædvanligvis må forventes.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 24. januar 2024 var forhold ved kælderen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 1/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Modsvar til Dansk Boligforsikring svar af d. 14.02.2025 på min klage af d. 08.01.2025 til ankenævnet.

Indledning:

Min klage bør efterkommes, da nedenstående synliggør, at betingelserne for den ejerskifteforsikring jeg har betalt og tegnet bliver opfyldt.

Kommentarer til ejerskifteforsikringen svar af d. 14.02.2025:

- Skaden består i, at den diffusionstætte maling, hermed kaldet plastikmaling har gjort, at pudsen bliver løs, malingen skaller af og dermed nedsætter standen af kælderen. At pudsen er løs og malingen skaller af er en skade på konstruktionerne.
- Der er ikke nævnt noget i tilstandsrapporten omkring skaden.
- Den nærtliggende skade består i, at der med tiden kommer skimmelvækst bag ved plastikmalingen. Dette emne skal følges for udvikling heraf, hvis der ikke gøres forebyggende foranstaltninger. Dette kan bekræftes af sag nr. 94081, hvor der er beskrevet skimmelsvamp bag ved plastikmaling på kældervægge, hvilket gør det klart at der er nærliggende sandsynlighed for skimmelsvamp vækst i dette hus og dermed risiko for personskade, astma og vejrtrækningsbesvær.
- Skimmelsvamp vækst i kælder, selvom det ikke er beboelse, har risiko for personskade, som astma, hovedpine og åndedrætsbesvær, selvom det er et midlertidigt opholdsrum. Dette er alment kendt fra f.eks. skoler og andre midlertidige opholdsrum med skimmeludfordringer.
- Skimmelsvamp vækst kan også forårsage at svampesporer går op i beboelsesdelen.

- Der ses kun et lag maling ved undersøgelse af malingen på kældervæggen. Der kan ikke konstateres flere lag maling. Laget er tydelig plastik maling, da det brænder med ild, hvilken alt andet maling ikke gør.

- Ved ejerskifteforsikringen sætning i 'Der er dog ikke noget usædvanligt i, at der er anvendt en plastmaling, som er den mest almindelige malingstype og fås i mange kvaliteter.' Måske på alle andre vægge end kældervægge, men ikke til fugtige kældervægge, som skal kunne ånde. Anvendelse af plastmaling på kældervægge er stik imod alment teknisk fælleseje og noget en forsikringsdækket ikke burde forvente. Selvfølgelig forventes det, at brugers vedligeholdelse sker så der ikke sker risiko for skaden af konstruktionerne og at vedligeholdelse sker med alment teknisk fælleseje.

- Ved ejerskifteforsikringen sætning 'Der vil uundgåeligt opstå afskallinger, i en kælder der ikke er fugtsikret, uanset hvilken maling der er anvendt.' Dette er ikke korrekt og der ikke noget hold i sætningen. En god diffusionsåben maling vil ikke skalle af en væg med opstigende grundfugt.

Udbedring:

Udbedringen forslås til nedtagning af plastmaling, nedtagning af løst puds, pudsning af vægge og efterfølgende maling med diffusionsåben maling, så væggene står som huset er solgt som.

Ejerskifteforsikringsbetingelser:

1. Forsikringsbetingelserne pkt. 3.1 er opfyldt ved nærtliggende risiko for skader, hvorfor forsikringen skal gå i dækning.
2. Forholdene var til stede på overtagelsestidspunktet. Dermed er pkt. 3.5 i forsikringsbetingelserne opfyldt. Skaderne opstår ikke på en eller to måneder.

Dokumentation for at plastikmalingen holder på den opstigende grundfugt i kælderen:

- Foto 1 - Viser måling i et afskallet område med måling på 79,7/82,1
- Foto 2 - Viser måling samme sted som foto 1, men ved siden af på plastikmalingen med måling på 63,9.
- Foto 3 - Viser måling af et afskallet område med måling på 69,8
- Foto 4 - Viser måling samme sted, som foto 3, men ved siden af på plastikmalingen med måling på 57,7.

Ovenstående beviser, at plastikmalingen virker som fugtspærre for den opstigende grundfugt og at fugten ikke kan trænge igennem, som dermed danner løst puds og afskallet maling. Dermed kan foranstaltninger som ejerskifteforsikringen foreslår ikke benyttes, da dette ikke trænger igennem plastikmalingen fra kældersiden af.

Konklusion:

Plastikmalingen skal nedtages for at hindre at yderligere skader opstår, skaderne yderligere udvikles, som løst puds, afskalning af maling og at der kommer skimmelvækst i kældervæggen.

Klagen bør efterleves og udbedring erstattes af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 19/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har gennemgået klagers yderligere bemærkninger til sagen.

Klagers målinger understøtter, hvad Dansk Boligforsikring allerede har beskrevet i klagesvaret.

Ankenævnet for Forsikring

5.

102863

Der er opstigende grundfugt i en sådan ældre kælder, der er udført tidstypisk uden fugtsikring.

Man kan ikke male en kælder tør, uanset hvilken maling man anvender.

Der er ikke konstateret nogen forhold ved kælderen, som adskiller sig fra, hvad man kan forvente af en hvilken som helst anden kælder fra 1954.

Klager har heller ikke dokumenteret, at der i kælderen, som ikke er godkendt til beboelse, på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et omfang, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsætter brugbarhedsværdien af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Kendelse 94081 som klager henviser til, er desuden en kendelse, hvor ejerskifteforsikringsselskabet fik medhold.

Dansk Boligforsikring fastholder det tidligere klagesvar i sin helhed.

Sagen kan behandles af Nævnet."

Klageren har i mail af 1/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed svar på dansk ejerskifteforsikring svar af d. 23.04.2025.

Jeg vil holde fast i, at skaden er løst puds og maling. Den nærliggende skade er, at der kan dannes skimmelsvamp, som kan medføre personlige skader og yderligere løst puds og maling.

Skaden og nærliggende skade kan efter ejerskifteforsikringen eget antagelse være, at der er malet med maling på væggene, hvilket ikke kan ånde, selv den bedste diffusionsåbne maling. Dette skyldes dermed skaderne og nærliggende skader. Det kan jeg godt gå med til, at være enig omkring, uanset hvad en maler ekspert vil sige.

Udbedringen kan dermed konkluderes til, at være følgende:

- Nedtagning af alt maling på væggene, som udgør skaden og nærliggende skade.
- Reparation af løst puds
- Oppudsning af vægge med mørtel, så det fremstår, som en pudset væg, som kan ånde, uden maling.

Dette forhold kan jeg gå med til som udbedringsløsning.

Sagen kan gå videre til ankenævnet."

Klageren har i kommentar af 5/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Der var skimmelvækst i kælderen og det lugtede rigtig dårligt. Det havde regnet meget og der var kommet opstigende grundfugt igennem midtervæggene i huset, som vi ikke har set i de 1,5 år vi har boet her.

Ankenævnet for Forsikring

6.

102863

Det har resulteret i at maling, flere steder i kælderen og på flere vægge, er boblet ud og pudsen er blevet porøs, da væggen ikke har kunne ånde igennem plastikmalingen. Så det er hermed en skade forårsaget, at forkert malingstype.

Se vedhæftet fotos."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 13/10 2023 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 24/2 2024 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Jeg var ved at sætte arbejdsbord op i kælderen, da jeg så der var meget løst på på kældervæggene.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Der er løst puds på kældervæggene."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 27/3 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Anmeldte afskallet puds ses i kælder litra A mod vest

...

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives opstigende grundfugt.

I kælder mod vest i disponibelt rum anvis anmeldte puds ved ny opsat arbejdsbord. Her ses lette afskalninger i puds ligesom der generelt måles opfugtninger af vægge i kælder.

Ved test ses der brug af ikke diffusions åben maling (Brandbar)

I kælderrum mod nord vest ses der bag hylder tegn på tidligere afskalninger ligesom der måles generelt opfugtning af vægge og gulv.

Forsikringstager er anbefalet og holde kældervægge fri for indbo grundet opstigende grundfugt, og ejendomme af denne periode ikke er sikret mod dette. Evt. sikringer mod grundfugt er vendt med forsikringstager ved f.eks. injektion af kemisk pasta.

Han er anbefalet og opsætte affugter med krystaller der kan købes for ca. 100.- og har en holdbarhed på ca. 3 mdr. Han bør ligeledes holde ekstra øje med f.eks. skimmel dannelser på tekstiler og pap der ses opstillet mod ydervægge.

Årsag tilstede ved overtagelsen. Afskalninger vurderes tidligere malerbehandlet.

Opført i henhold til normal byggeskik for ejendomme af denne periode. Fugtsikring af kældre sker først i 70'erne.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Intet relevant i arkivet,

Observationer og målinger

Plantegning anmeldte forhold i kælder litra A

Kælderrum mod vest

Foto 1

Anmeldte kælderrum

Foto 2

Opfugtning af væg mod gulv

...

Foto 3

Opfugtning midt væg

Foto 4

Ikke difusionsåben maling

Kælderrum trappe

Foto 5

Anmeldte væg og gulv med afskalning

Foto 6

Opfugtning gulv

Foto 7

Opfugtning væg mod trappe

Foto 8

Opfugtning væg mod disponibelt rum

Kælderrum mod nord vest

Foto 9

Anmeldte væg ses med tidligere overmalet afskalninger

Foto 10

Opfugtning af væg

...

Foto 11

Opfugtning af gulv

Tilstandsrapport

Intet relevant.

Udbedring og økonomi

Vurderes ikke relevant , da tale om grundfugt.

Hvis der vurderes dækning, er jeg gerne behjælpelig med indhentelse af pris."

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, 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.

...

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 udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1953 – den 24/1 2024. Klageren anmeldte den 24/2 2024 løst puds på kældervæggene. Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden og har oplyst, at han som udbedringsløsning kan gå med til, at man – efter fjernelse af maling på væggene og reparation af løst puds – pudser væggene med mørtel, så væggene fremstår pudse – uden maling – der kan ånde.

Klageren har anført, at den diffusionstætte maling har gjort, at pudsen bliver løs, malingen skaller af og nedsætter standen af kælderen. Klageren har anført, at den omstændighed – at pudsen er løs og malingen skaller af – er en skade på konstruktionerne. Der er ikke nævnt noget i tilstandsrapporten omkring skaden. Klageren har anført, at den nærliggende skade består i, at der med tiden kommer skimmelvækst bag ved plastikmalingen. Skimmelsvampevækst i kælder – selvom det ikke er beboelse – har risiko for personskade som astma, hovedpine og åndedrætsbesvær, selvom det er et midlertidigt opholdsrum. Hvad angår, at selskabet har anført, at der ikke er noget usædvanligt i, at der er anvendt en plastmaling, som er den mest almindelige malingstype, har klageren anført, at dette måske er tilfældet på alle andre vægge, men ikke til fugtige kældervægge, der skal kunne ånde. Klageren har anført, at det er stik imod alment teknisk fælleseje at anvende plastikmaling på kældervægge. Klageren har anført, at man selvfølge-

lig kan forvente, at vedligeholdelse sker, så der er ikke risiko for skade på konstruktionerne. Klageren har anført, at såfremt der var brugt en god diffusionsåben maling, ville malingen ikke skalle af en væg med opstigende grundfugt. Klageren har anført, at målingerne beviser, at plastmalingen virker som fugtspærre for den opstigende grundfugt, og at fugten ikke kan trænge igennem, som dermed danner løst puds og afskallet maling.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der ikke er noget usædvanligt i, at der er anvendt en plastmaling, der er den mest almindelige malingstype og fås i mange kvaliteter. Hvilken maling der er tale om, er heller ikke afgørende, da de færreste malinger vil være holdbare i længden i en kælder med opstigende grundfugt. Selskabet har anført, at der uundgåeligt vil opstå afskallinger i en kælder, der ikke er fugtsikret, uanset hvilken maling der er anvendt. Det kan ikke forventes, at tidligere ejere gennem tiden har udført optimalt vedligehold, men derimod har udført almindelig vedligeholdelse efter bedste evne. Hvad angår afskalningerne har selskabet anført, at disse ikke har et omfang, der går ud over, hvad der sædvanligvis må forventes, og at de målinger, klageren har fremlagt, understøtter, hvad selskabet har anført – at der er opstigende grundfugt i kældre af tilsvarende alder, der er udført uden fugtsikring.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kældervæggene, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand – eller at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

10.

102863

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1953, og at afskalningerne på kældervæggene, der ses på de fremlagte fotografier, efter nævnets vurdering ikke har en karakter, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at opstigende grundfugt i en ejendom fra 1950'erne ikke er usædvanlig, og at den omstændighed, at der efter det oplyste er brugt en maling til kældervæggene, der ikke er hensigtsmæssig til formålet, ikke i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold igennem årene er foretaget optimalt.

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