

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 102892:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 9/1 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen
På s 93 i BR72 i kapitel 7.1 står der at det
7.1. Almene krav. Stk. 1. Bygninger skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at fugtgener og fugtskader undgås. Stk. 2. Overfladevand skal ledes væk fra terræn omkring bygninger.

Forholdet har været skjult af fodpaneler og andet og fugtindholdet været ukendt og uden problemer til nu, hvor konstruktionen har fejlet. Man kan så diskutere, hvornår skimmel er en skade – det bliver der i hvert fald blandt fagparter, men så kraftigt som dit slår igennem er det min vurdering at det er en skade, forårsaget af at skjult forhold. Løsning kræver en sikring af, at det ikke gentager sig ved f.eks horisontal fugtspærre hvis muligt og muligvis nyt terrændæk. Derudover bør man nok kigge på dræn. Og helt sikkert skimmelbehandling så I ikke udvikler allergener – det skal man ikke spørge med. Men jeg har ikke overblik over dine konstruktionsopbygninger som [klagerens eksterne rådgiver] her indledningsvist. Så ift løsninger må bolden være deres for nu.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
opnå dækningstilsagn hos selskabet."

Selskabet bad i meddelelse af 4/6 2025 om at sagen blev sat i bero, imens ejendommen blev vurderet af ekstern rådgiver.

Selskabet har den 22/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vurdering fra ekstern ingeniørrådgiver og skal her vende tilbage til ovennævnte klage om opstigende grundfugt med stedvis skimmelpåvirkning af nedre del af vægge.

Sagens fakta

Oplysninger om bygningen

Ejendommen er et fritidshus opført i 1972. Vores forsikringstager overtager ejendommen og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for perioden 1. juli 2019 til 30. juni 2024 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19. juni 2019 (bilagt klagen). Police med forsikringsbetingelser nr. ... vedlægges som bilag A og B.

Overordnet sagsforløb

Den 11. juni 2024 anmelder klager udfordringer med fugt i ejendommen, jf. rapport fra ekstern rådgiver ([ekstern rådgiver], bilagt klagen) hvor der overordnet beskrives udfordringer, som skyldes grundfugt.

Taksator (...) besigtiger det anmeldte og konstaterer forhold svarende til det anmeldte (bilag C):

- *Skimmelvækst på væg mellem to værelser*
- *Skimmel bag skab i det ene værelse*
- *Skimmel bag lydpaneler monteret på væg og bag fodpaneler i tilstødende værelse*
- *Væg mellem de to værelser med forhøjet fugt – aftagende mod loft*
- *Indvendige vægge opført i massiv gasbeton uden tegn på svækkelse*
- *Huset er gennemgående renoveret udvendigt i 2020, med montage af udvendig facade beklædning i træ. Det er oplyst at forsikringstager har udskiftet gulve og vægge er renoveret med filt og malet i samme ombæring (2020).*

Henset til konstruktionens alder og udførelse er de konstaterede forhold ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor dækning afvises. Klager påklager afgørelsen til Klageansvarlige enhed, som ikke finder grundlag for at statuere skade i ejerskifteforsikringens forstand i svar af 8. november 2024 (bilag D). Vi henviser i det hele til svaret.

Klagers fremlagte notat fra ekstern rådgiver (...) er ikke indhentet i ejerskifteforsikringens kontekst. Vi har derfor anmodet ekstern ingeniørrådgiver (...) om en administrativ vurdering i ejerskifteforsikrings kontekst. I den forbindelse har vi modtaget byggetegninger fra klager (bilag E).

Den administrative vurdering fra ekstern ingeniørrådgiver (bilag F) giver ikke anledning til at ændre vurdering.

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretslige principper er det sikrede der skal bevise, at der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Fritidshuset fra 1972 er op- og udført tidstypisk og traditionelt. I 2020 er der udført renovering i form af montering af facadebeklædning i træ. Indvendigt er gulve udskiftet, og vægge er renoveret med filt og malet. Vi forstår, at de grundlæggende konstruktioner er de oprindelige fra 1972.

Klagers rådgiver anfører i notat:

'På grund af kraftigere regnskyl, mere nedbør og flere større skybrud hen over en længerevarende periode i de senere år, er der blevet problemer med fugt i ejendommen [adresse].

[Klagers rådgiver] har derfor besigtiget ejendommen og har taget en del fugtmålinger i flere forskellige højder. Der er ikke taget prøver af den vækst der er på gulv og vægge.

Der blev ved inspektionen konstateret synlige forhold (Se billeder), som indikerede problemer med indtrængning af fugt nedefra. Dette var både i vægge og gulve og forklaringen kan være en konstruktionsmæssig fejl, da der umiddelbart ifølge gamle tegninger ikke er udlagt en fugtspærre mellem det kapillarbrydende lag og betongulvet. Derudover ser det ud som om alle indvendige vægge er opsat lige ovenpå det eksisterende betongulv uden grundpap.

Det skal derfor sikres, at der udføres byggetekniske ændringer, der kan eliminere årsagerne.

I den vedlagte tilstandsrapport er der ikke bemærkninger til gulve eller vægge, så ejer af ejendommen har ikke været bevist om den konstruktionsmæssige fejl som tegnestuen vurderer, er årsagen.

Det er [Klagers rådgiver] vurdering, at for at kunne forhindre opstigende fugt i gulve og vægge fremover, skal det eksisterende gulv ophugges og alle indvendige vægge skal nedtages.

Det fremtidige terrændæk skal udføres med stikdræn, som tilsluttes det offentlige regnvandssystem og en buffertank som kan tømmes. Det nye terrændæk skal udføres med radon/fugtmembran og der skal lægges fugtspærre/grundpap under alle nye indvendige vægge.

Derudover skal alle ydervægge sikres mod opstående fugt nedefra med en membran.'

Klagers rådgiver har ikke udført destruktive indgreb. Uanset dette er det vores opfattelse, at der ikke beskrives forhold, som afviger fra hvad der er forventeligt for en fritidsbolig anno 1972.

Vi noterer os videre, at der ikke beskrives eller omtales nedbrydningsskade i form af svamp eller råd, hvilket heller ikke er omtalt af taksator eller ekstern ingeniørrådgiver.

For så vidt angår fugtspærre, henviser vi til taksators bemærkninger, at der tilbage i 1972 ikke var særlige krav til fugtsikring/-spærre i et fritidshus. Det er derfor ikke ualmindeligt, at der opleves opstigende grundfugt af den aktuelle karakter i et fritids-/sommerhus fra denne tid, heller ikke henset til vandspejlet på adressen, jf. svar fra klageansvarlig enhed (bilag D, side 4. 2. sidste afsnit).

Ekstern ingeniørrådgiver anfører i sin vurdering bl.a. (bilag F):

'...

Rådgiveren påtaler i sit notat at årsagen til den opstigende grundfugt i betongulvet(dækket) og indervæggene skyldes en konstruktionsmæssig fejl og fejlen består i at der ikke er udlagt en fugtspærre mellem det kapillarbrydende lag og betongulvet, samt at det formodes at alle indvendige vægge (udført i 10 cm gasbeton) er opsat direkte på det eksisterende betongulv uden en grundpap.

Jeg ser dog ikke at rådgiveren nærmere argumenterer for, hvorfor en undladt fugtspærre og grundpap kan anses for værende en fejl på dette ældre sommerhus opført tilbage i år 1972. På byggesagen ligger der en tegning af sommerhuset, som er godkendt tilbage den 2. maj 1972. Lige som rådgiveren ser jeg ikke at der på tegningen er vist eller beskrevet en fugtspærre eller en grundpap, men tegningen er godkendt i sin form og udgør en del af byggetilladelsen.

Sommerhuset er opført tilbage i år 1972, dato for udstedt byggetilladelse er den 2. maj 1972. Bygningsreglementet år 1972 trådte først i kraft den 1. januar 1973, derfor har bygningsreglementet år 1966 været gældende på opførelsestidspunktet. Følgende fremgår i BR 1966 under kapitel 13. gældende for sommerhusbebyggelse:

Kap. 13. Sommerhusbebyggelse

Stk. 1. Ved sommerhusbebyggelse forstås bebyggelse, der alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april–30. september og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, week-ends og lign.

Stk. 2. For opførelse af sommerhusbebyggelse i områder, der i bygningsvedtægt eller byplanvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse, gælder bestemmelserne i dette kapitel i stedet for forskrifterne i kap. 3.2, kap. 4–9 og kap. 11–12). Uden for de i 1. punktum nævnte sommerhusområder skal sommerhuse opføres i overensstemmelse med forskrifterne i de foregående kapitler, medmindre der meddeles en dispensation af vedkommende dispensationsmyndighed, jfr. byggelovens § 15.*

Stk. 7. Husenes fundamenter, etageadskillelser, væg- og tagkonstruktioner skal udføres på forsvarlig måde. Når der ikke udføres støbt fundament, skal der foretages sikringsforanstaltninger mod indtrængen af rotter, jfr. indenrigsministeriets cirkulære af 21. juni 1962.

Under forudsætning af at sommerhuset i sin tid er opført i et område alene udlagt til sommerhusbebyggelse, er det kun bestemmelserne i kapitel 13, der har været gældende for opførelsen. I kapitel 13 er der ikke opstillet direkte specifikke krav til anvendelse af en fugtspærre eller en grundpap. I stk. 7. opstilles alene nogle overordnede krav til at husets fundamenter, etageadskillelser, væg- og tagkonstruktioner, at disse skal udføres på en forsvarlig måde.

Jeg ser at stk. 7. kan anses for værende opfyldt på sommerhuset i denne sag, dette henset til hvordan man typisk opførte sommerhuse dengang, hvor man ikke byggede med effektive fugtsikringer og man derfor ikke kan sammenligne dette sommerhus med sommerhuse opført i dag.

Jeg ser derfor ikke at det pågældende sommerhus i denne sag afviger fra hvordan andre tilsvarende sommerhuse er opført tilbage i år 1972.

Sommerhuset har desuden stået siden år 1972 og frem til år 2024, hvor forsikringstager først anmelder fugtskaden, det er ca. 52 år. Havde dette sommerhus været påvirket af grundfugt i større grad siden år 1972 og frem til i dag, så ville fugtskadebilledet på ejendommen havde set meget værre ud end det var tilfældet på anmeldelsestidspunktet.

Det må derfor være overvejende sandsynligt at det først er i de senere år at klimaforandringer med hyppigere og kraftigere nedbør, har medført de fugtudfordringer sommerhuset har i dag, herunder grundet et højere grundvandsspejl.

Inden anmeldelsen af fugtskaden har forsikringstager ejet sommerhuset i ca. 5 år. Jeg ser ikke at forsikringstager for nuværende kan føre et bevis for at der allerede tilbage i år 2019 har været de udfordringer med opfugtninger, der ses aktuelt på ejendommen i dag, herunder skimmelvæksten deraf.

Ankenævnet for Forsikring

5.

102892

Desuden ser jeg ikke dokumenteret i sagen, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen tilbage i år 2019, har været et negativt påvirket indeklima af skimmel.

Under sælgers oplysninger i tilstandsrapporten oplyses følgende:

1.	Generelle oplysninger	
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? Siden 2010	
5 3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? Vi har fået oplyst, at der er omkring huset, hvilket vi har kunnet se i forbindelse med massivt regnvejr (der har ikke ligget vand som på nabogrunde). Det skulle være opført omkring 2005/06	Ja Nej ☒ ☐

Ud fra ovenstående lader det til at sommerhuset har været fint drænet ved massivt regnvejr frem til salget i år 2019.

Vi ved dog ikke hvordan drænet har det i dag? virker det nu grundet et højere grundvandsspejl? Ikke til at svare på.

Det vil dog være sådan at et eventuelt uvirksomt dræn er undtaget dækning på en ejerskifteforsikring, herunder også de eventuelle opfugtninger på ejendommen det uvirksomme dræn måtte have medført på sommerhuset efter overtagelsen i år 2019.

Ud fra de foreliggende oplysninger i sagen, ser jeg ikke dokumenteret en dækket skade på ejerskifteforsikringen.'

Ekstern ingeniørrådgiver anfører således, at der hverken var krav om effektiv fugtspærre i BR 66, kapitel 13 eller projekteret hermed, ligesom det heller ikke var udtryk for gældende byggeskik på tidspunktet for opførelsen af fritidshuset.

Derimod skyldes de aktuelle forhold de traditionelt udførte konstruktioner i kombination med klimatiske forhold, hertil vandspejlet på ejendommen. Ekstern ingeniørrådgiver beskriver eller angiver ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Samlet må vi fastholde, at klager ikke har afdækket dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, heller ikke på tidspunktet for overtagelsen i 2019, jf. notat fra klagers rådgiver, taksator og ekstern ingeniørrådgiver."

Klageren har i brev af 9/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Jeg er uenig i forsikringsselskabets vurdering af byggepraksis og forventningsniveau i 1972
Jeg er uenig i vurderingen af, at fraværet af fugtspærre skulle være 'normalt og forventeligt' i 1972. Tværtimod havde man allerede i 1960'erne **indgående kendskab til problemer med opstigende grundfugt** og anbefalede anvendelsen af fx asfaltpap som fugtspærre flere steder.

Allerede i **Bygningsreglementet fra 1961** fremgår det af flere kapitler, at **fugtsikring med paplag** var kendt og benyttet. Og i **BR72**, som blev offentliggjort samme år som huset blev opført (om

end først trådte i kraft 1. januar 1973), fremgår det på side 93 i **kapitel 7.1** under 'Almene krav', at:

Stk. 1: *Bygninger skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at fugtgener og fugtskader undgås.*

Stk. 2: *Overfladevand skal ledes væk fra terræn omkring bygninger.*

Det er dermed klart, at der allerede dengang var **en faglig og teknisk forventning** om, at bygninger skulle beskyttes mod fugt. Derudover begyndte man i 1972 også at fugtsikre kældre – hvilket yderligere viser, **at opmærksomheden omkring fugtsikring var både kendt og praktiseret**. Derfor er det ikke korrekt, at konstruktionen uden fugtspærre ikke afviger fra datidens standard.

2. Fejlkonstruktionen har medført en konkret skade

Som tidligere nævnt er der dokumenteret opstigende grundfugt i vægge og gulve – en skade som er tydelig og målbart til stede. Skimmelvækst er observeret, og fugtniveauet overstiger hvad der er acceptabelt for boligens indeklima. Skaden er ikke kun teoretisk – den **nedsætter både ejendommens brugbarhed og sundhedsmæssige kvalitet**.

3. Ejerskifteforsikringen dækker følgeskader – ikke kun akutte sammenstyrtningsskader

Fejlkonstruktioner som sådan er ikke dækket, men når de fører til en egentlig skade, der var til stede ved eller umiddelbart efter overtagelsen, er de det. Skimmel og opfugtning udgør netop en sådan skade.

4. Skaden var sandsynligvis til stede ved overtagelsen

Skader af denne type udvikler sig gradvist over år. Derfor er det sandsynligt, at der allerede i 2019 – ved min overtagelse – har været fugtpåvirkning i konstruktionen. At skaden ikke var synlig på dette tidspunkt udelukker ikke dens tilstedeværelse.

5. Dokumenteret sokkelstop indikerer tidligere fugtproblem

Efter anmeldelsen har jeg konstateret, at tidligere ejer har udført sokkelstop i fundamentet, en byggeteknisk metode der bruges til at stoppe opstigende grundfugt. Dette er en klar indikation af, at fugtproblemer **var kendte og tilstrækkeligt alvorlige til at kræve indgreb allerede før overtagelsen**.

Vedlagt er billedokumentation (Bilag 1–2), der viser sokkelstoppet.

6. Forsikringsselskabets vurdering bygger ikke på tilstrækkelig dokumentation

Der er ikke foretaget historiske fugtmålinger eller skimmelanalyser, som påviser, at problemet først er opstået efter overtagelsen. Omvendt har jeg fremlagt teknisk dokumentation, fotos og rapporter, som viser **skade og skadesårsag** – hvilket bør tillægges vægt."

Selskabet har i brev af 6/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers modsvar til vores høringsvar 1, som giver anledning til følgende.

Ad 1. Jeg er uenig i forsikringsselskabets vurdering af byggepraksis og forventningsniveau i 1972

Vi fastholder det anførte i høringsvar 1, herunder at der er tale om et fritidshus opført i overensstemmelse med BR66, kapitel 13.

Ad 2. Fejlkonstruktionen har medført en konkret skade

Vi fastholder, at der ikke er tale om fejlkonstruktion, ligesom de konstaterede forhold ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad 3. Ejerskifteforsikringen dækker følgeskader – ikke kun akutte sammenstyrtningskader

Vi henviser til ad 2.

Ad 4. Skaden var sandsynligvis til stede ved overtagelsen

Allerede fordi forholdene ikke er udtryk for dækningsberettigende skade er forholdet underordnet. Det er dog vores opfattelse, at forholdene ikke har været tilstede siden overtagelsen i 2019.

Ad 5. Dokumenteret sokkelstop indikerer tidligere fugtproblem

Klagers bemærkninger og billeder er forlagt ekstern ingeniørrådgiver (bilag G), som anfører:

'Ser jeg på de to fotos, kan hullerne nederst godt ligne huller fra udførelsen af et fugtstop med en 'kemisk barriere'. Man borer nogle huller med mellemrum og injicerer i hullerne et vandafvisende middel, der f.eks. kan være et epoxyprodukt. Det er dog ikke en metode, der kan forventes at give et 100 % resultat, altså 100% kan blokere for grundfugt nedefra. Trods udførelsen vil der kunne være nogle steder, hvor det vandafvisende middel ikke 'når ud' – og der derfor fortsat vil kunne komme noget fugt op nogle steder.

Så jeg ser ikke at metoden kan sidestilles med og betragtes at kunne stoppe grundfugt nedefra med

100%. Jeg ser det derfor stadig, at det i nogen grad må være forventeligt at der fortsat kan komme noget fugt op i væggen. En 100% løsning havde været at indlægge enten stålplader eller en bitumenholdig murpap.'

Herefter må vi lægge til grund, at det udførte, ikke er udtryk for en fuldstændig fugtsikring af vægkonstruktionen, som fuldstændig hindrer grundfugt i at sige op i vægkonstruktionen.

Vi fastholder vores tidligere vurdering.

Ad 6. Forsikringselskabets vurdering bygger ikke på tilstrækkelig dokumentation

Vi deler ikke klagers opfattelse, og fastholder i det hele det anførte."

Klageren har i brev af 12/6 2025 bl.a. anført:

" 1. Skaden er teknisk dokumenteret og alvorlig

Vedlagt rapport fra [klagerens eksterne rådgiver] (10-06-2024) dokumenterer en alvorlig fugtskade i både gulv og vægge, som skyldes en manglende fugtspærre i konstruktionen - en klar konstruktionsfejl.

2. Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten

Den oprindelige tilstandsrapport fra 2019 omtaler intet om fugtproblemer i hverken gulve eller vægge. Dermed var forholdet ikke synligt ved overtagelsen og ikke muligt for mig som køber at opdage.

3. Selskabets egne eksperter anerkender fugtstop-forsøg

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

102892

Gjensidige henviser til deres ekstern ingeniørrådgiver, som bekræfter, at der formentlig er udført kemisk fugtspærre. Dette viser, at tidligere ejer har haft kendskab til fugtproblemet og forsøgt at løse det - uden varig virkning.

4. Billeddokumentation

Vedlagt er billeder (Bilag A-D), der viser: Synlig misfarvning og opfugtning af vægge, Skader i vægge og sokkel tæt ved gulv, Tegn på forsøg med fugtstandsning.

Ankenævnet for Forsikring

9.

102892

Konklusion og påstand:

Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at tilsidesætte selskabets afvisning og anerkende min ret til dækning for skaden i henhold til forsikringsbetingelserne."

Ankenævnet har fået forelagt selskabets brev af 7/7 2025.

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af rapport af 10/6 2024 fra klagerens eksterne rådgiver fremgår bl.a.:

"På grund af kraftigere regnskyl, mere nedbør og flere større skybrud hen over en længere varende periode i de senere år, er der blevet problemer med fugt i ejendommen ...

[Klagerens eksterne rådgiver] har derfor besigtiget ejendommen og har taget en del fugtmålinger i flere forskellige højder. Der er ikke taget prøver af den vækst der er på gulv og vægge.

Der blev ved inspektionen konstateret synlige forhold (Se billeder), som indikerede problemer med

indtrængning af fugt nedefra. Dette var både i vægge og gulve og forklaringen kan være en konstruktionsmæssig fejl, da der umiddelbart ifølge gamle tegninger ikke er udlagt en fugtspærre mellem det kapillarbrydende lag og betongulvet. Derudover ser det ud som om alle indvendige vægge er opsat lige ovenpå det eksisterende betongulv uden grundpap.

Det skal derfor sikres, at der udføres byggetekniske ændringer, der kan eliminere årsagerne.

I den vedlagte tilstandsrapport er der ikke bemærkninger til gulve eller vægge, så ejer af ejendommen har ikke været bevist om den konstruktionsmæssige fejl som tegnestuen vurderer, er årsagen.

Det er [rådgiverens] vurdering, at for at kunne forhindre opstigende fugt i gulve og vægge fremover, skal det eksisterende gulv ophugges og alle indvendige vægge skal nedtages.

Det fremtidige terrændæk skal udføres med stikdræn, som tilsluttes det offentlige regnvandssystem og en buffertank som kan tømmes. Det nye terrændæk skal udføres med radon/fugtmembran og der skal lægges fugtspærre/grundpap under alle nye indvendige vægge. Derudover skal alle ydervægge sikres mod opstående fugt nedefra med en membran."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/6 2024 fremgår bl.a.:

" Observeret på besigtigelsen:

- Skimmelvækst på væg mellem to værelser
- Bag skab i det ene værelse
- Bag lydpaneler monteret på væg og bag fodpaneler i tilstødende værelse
- Væg mellem de to værelser med forhøjet fugt - aftagende mod loft
- Indvendige vægge opført i massiv gasbeton uden tegn på svækkelse

Ved gennemgang af sagen og husets historik, kan det konstateres at huset er gennemgående renoveret udvendigt i 2020, med montage af udvendig facade beklædning i træ. Det er oplyst at FT har udskiftet gulve og vægge er renoveret med filt og malet i samme ombæring (2020).

Der kan konstateres at være forhøjet fugt i den indvendige skillevæg i gasbeton, og at der er skimmelvækst bag skab og bag fodpaneler i de to værelser.

Det er endvidere oplyst, via rapport fra [klagerens rådgiver], at der ikke er monteret murpap under de indvendige skillevægge og at der de seneste år har været kraftig stigning i vandophobningen i det underliggende terræn i området, grundet kraftig regn og at opfugtningen skyldes netop denne opstigende grundfugt.

Der kan på besigtigelsen ikke konstateres at være en skade på bygningsdele, skimmel er ikke en skade i sig selv og gasbetonvæggene er ikke svækkede eller med fare for sammenstyrtnings. Den manglende fugtspærre afviger ikke nævneværdigt fra hvad man kan forvente sig af en tilsvarende bygning fra 1972, da man efter datidens byggestandarder ikke gjorde det store, for at sikre sig mod fugt fra undergrunden.

Det skal desuden godtgøres at der på overtagelsen har været en skade eller nærliggende risiko herfor, og at det i øvrigt er som huset var på overtagelsen. For at kunne afgøre dette skal huset føres tilbage til den stand det var i på overtagelsen for knap fem år siden.

Dog kan der ikke konstateres at være skade på bygningen, som nedsætter bygningsdelenes brugbarhed, og det er ikke godtgjort at der på overtagelsen har været en skade der opfylder skadebegrebet i betingelserne.

Konklusion: - Ikke dækket

- Konstruktionsfejl i sig selv ikke en skade
- Skimmel er ikke en skade
- Forholdet afviger ikke nævneværdigt fra hvad man kan forvente sig af en tilsvarende bygning i samme alder."

Af selskabets brev af 8/11 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Vi deler taksatorens opfattelse af, at der tilbage i 1972 ikke var nogen - eller i hvert fald ikke særlige strenge - krav til fugtsikring/spærre, hvorfor vi ikke mener, at det er ualmindeligt, at der opleves opstigende grundfugt i et sommerhus fra 1972. Det er også vores opfattelse, at selv hvis der var etableret en fugtspærre ved opførelse af bygningen, så havde denne formentlig her 52 år efter opførelse haft ingen eller kun meget begrænset effekt.

Via www.dingeo.dk noterer vi os, at sommerhuset er placeret i et område, hvor højt og/eller stigende grundvand kan udgøre et problem. Den gennemsnitlige grundvandsdybde på adressen er 0,8 meter under terræn, og det kan ikke afvises, at den sande dybde kun er 0,4 meter under terræn.

Idet konstruktionsprincipperne i 1972 ikke indebar en særlig omfattende fugtsikring af bygningen – hvis overhovedet nogen - og idet sommerhuset er placeret på en adresse, hvor grundvandet

står højt, mener vi ikke, at forekomsten af opstigende grundfugt adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder.

...

Dernæst må vi henlede opmærksomheden på, at fugten - og deraf skimmelsvampen - er opstået efter overtagelsen pga. dels de store nedbørsmængder, men også at dine klienter har påklædt bygningen med træbeklædning udvendigt og filt, lydpaneler og skabe indvendigt, således at den fugt, som uundgåeligt vil være i ældre sommerhusvægge uden særlig omfattende fugtsikring, ikke har mulighed for at bortventilere."

Af rapport af 1/4 2025 fra selskabets eksterne rådgiver fremgår bl.a.:

"Administrativ vurdering:

Undertegnede er af Gjensidige Forsikring blevet bedt om at vurdere sagen på baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen, herunder om hvorvidt det anmeldte kan anses for værende dækket på ejerskifteforsikringen eller ej.

Der er tale om et fritidshus opført i år 1972, som oplever opstigende grundfugt i både vægge og gulve jf. notatet fra rådgiver ... (dateret den 10. juni 2024). Rådgiveren vurderer årsagen til at være en konstruktionsmæssig fejl, da der på de gamle tegninger over sommerhuset ikke ses en fugtspærre lagt mellem det kapillarbrydende lag og betongulvet. Derudover oplyser rådgiveren, at det ikke ser ud til at alle indvendige vægge (udført i 10 cm gasbeton) er opsat direkte på det eksisterende betongulv på en grundpap.

Rådgiveren skriver desuden i notatet, at på grund af kraftigere regnskyl, mere nedbør og flere større skybrud hen over en længerevarende periode i de senere år, er der blevet problemer med fugt i ejendommen.

I notatet er der indsat en række fotos, der viser målinger af forhøjet fugt nederst på vægge og mørke områder samme steder, som formodes at være skimmelvækst, der er dog ikke undersøgt nærmere for dette.

Der har tidligere tilbage den 20. juni 2024 været afholdt en fællesbesigtigelse ude på ejendommen, med deltagelse af to rådgivere(forsikringstagers) og forsikringsselskabets taksator. Der var enighed omkring at årsagen til fugten i både betondækket og i bunden ved flere af de indvendige gasbetonvægge måtte skyldes opstigende grundfugt. Desuden kunne taksatoren se skimmelvækst nederst på flere af væggene, dette har dog ikke medført skade i form af svækkelse på gasbetonen.

Taksatoren sender en afgørelse til forsikringstager den 24. juni 2024 og afviser dækning med følgende begrundelser:

- Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres at være en skade på bygningsdele, skimmel er ikke en skade i sig selv, da den ikke er bygningsnedbrydende og gasbetonvæggene er ikke svækkede eller med fare for sammenstyrtning
- Den manglende fugtspærre afviger ikke nævneværdigt fra hvad man kan forvente sig af en tilsvarende bygning fra år 1972, da man efter datidens byggestandarder ikke gjorde det store for at sikre sig mod fugt fra undergrunden
- Indervæggene har med skiftende årstider og varierende regnmængder fra tid til anden med stor sandsynlighed været opfugtet i mere eller mindre grad gennem husets 52 år. Der kan som sagt ikke

konstateres at være en skade på gasbetonvæggene på trods af denne opfugtning.

- Det skal desuden godtgøres, at der på overtagelsen har været en skade eller nærliggende risiko herfor, og at det i øvrigt er, som huset var på overtagelsen. For at kunne afgøre dette skal huset føres tilbage til den stand det var i på overtagelsen for knap fem år siden.
- Dog kan der ikke konstateres at være skade på bygningen, som nedsætter bygningsdelenes brugbarhed, og vi finder det er ikke godtgjort, at der på overtagelsen har været en skade der opfylder skadebegrebet i ejerskiftebetingelsernes pkt. 18.3

Forsikringstager klager efterfølgende over afgørelsen.

Min vurdering:

Indledningsvis skal der ved en vurdering omkring dækning eller ej på ejerskifteforsikringen holdes fast i at der alene er tegnet en standarddækning, som kun vurderes op imod et skadebegreb (se punkt 18.3 i betingelserne) – ikke andet. Det betyder at eventuelle fejlkonstruktioner, fejlmontager og ulovlige bygningsindretninger ikke dækkes som ejerskifteforsikringsskader i sig selv, medmindre forholdet allerede havde givet anledning til en afledt skade på bygningen, som påviseligt var til stede på tidspunktet for overtagelsen eller var opstået i nærliggende (læs kort) tid derefter og skaden i øvrigt var så alvorlig at den opfyldte skadebegrebet for dækning.

Rådgiveren påtaler i sit notat at årsagen til den opstigende grundfugt i betongulvet(dækket) og indervæggene skyldes en konstruktionsmæssig fejl og fejlen består i at der ikke er udlagt en fugtspærre mellem det kapillarbrydende lag og betongulvet, samt at det formodes at alle indvendige vægge (udført i 10 cm gasbeton) er opsat direkte på det eksisterende betongulv uden en grundpap.

Jeg ser dog ikke at rådgiveren nærmere argumenterer for, hvorfor en undladt fugtspærre og grundpap kan anses for værende en fejl på dette ældre sommerhus opført tilbage i år 1972. På byggesagen ligger der en tegning af sommerhuset, som er godkendt tilbage den 2. maj 1972. Ligesom rådgiveren ser jeg ikke at der på tegningen er vist eller beskrevet en fugtspærre eller en grundpap, men tegningen er godkendt i sin form og udgør en del af byggetilladelsen.

Sommerhuset er opført tilbage i år 1972, dato for udstedt byggetilladelse er den 2. maj 1972.

Bygningsreglementet år 1972 trådte først i kraft den 1. januar 1973, derfor har bygningsreglementet år 1966 været gældende på opførelsestidspunktet. Følgende fremgår i BR 1966 under kapitel 13. gældende for sommerhusbebyggelse:

Kap. 13. Sommerhusbebyggelse

Stk. 1. Ved sommerhusbebyggelse forstås bebyggelse, der alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april–30. september og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, week-ends og lign.

Stk. 2. For opførelse af sommerhusbebyggelse i områder, der i bygningsvedtægt eller byplanvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse, gælder bestemmelserne i dette kapitel i stedet for forskrifterne i kap. 3.2, kap. 4–9 og kap. 11–12*). Uden for de i 1. punktum nævnte sommerhusområder skal sommerhuse opføres i overensstemmelse med forskrifterne i de foregående kapitler, medmindre der meddeles en dispensation af vedkommende dispensationsmyndighed, jfr. byggelovens § 15.

Stk. 7. Husenes fundamenter, etageadskillelser, væg- og tagkonstruktioner skal udføres på forsvarlig måde. Når der ikke udføres støbt fundament, skal der foretages sikringsforanstaltninger mod indtrængen af rotter, jfr. indenrigsministeriets cirkulære af 21. juni 1962.

Under forudsætning af at sommerhuset i sin tid er opført i et område alene udlagt til sommerhusbebyggelse, er det kun bestemmelserne i kapitel 13, der har været gældende for opførelsen. I kapitel 13 er der ikke opstillet direkte specifikke krav til anvendelse af en fugtspærre eller en grundpap. I stk. 7. opstilles alene nogle overordnede krav til at husets fundamenter, etageadskillelser, væg- og tagkonstruktioner, at disse skal udføres på en forsvarlig måde. Jeg ser at stk. 7. kan anses for værende opfyldt på sommerhuset i denne sag, dette henset til hvordan man typisk opførte sommerhuse dengang, hvor man ikke byggede med effektive fugtsikringer og man derfor ikke kan sammenligne dette sommerhus med sommerhuse opført i dag. Jeg ser derfor ikke at det pågældende sommerhus i denne sag afviger fra hvordan andre tilsvarende sommerhuse er opført tilbage i år 1972. Sommerhuset har desuden stået siden år 1972 og frem til år 2024, hvor forsikringstager først anmelder fugtskaden, det er ca. 52 år. Havde dette sommerhus været påvirket af grundfugt i større grad siden år 1972 og frem til i dag, så ville fugtskadebilledet på ejendommen havde set meget værre ud end det var tilfældet på anmeldelsestidspunktet. Det må derfor være overvejende sandsynligt at det først er i de senere år at klimaforandringer med hyppigere og kraftigere nedbør, har medført de fugtudfordringer sommerhuset har i dag, herunder grundet et højere grundvandsspejl. Inden anmeldelsen af fugtskaden har forsikringstager ejet sommerhuset i ca. 5 år. Jeg ser ikke at forsikringstager for nuværende kan føre et bevis for at der allerede tilbage i år 2019 har været de udfordringer med opfugtninger, der ses aktuelt på ejendommen i dag, herunder skimmelvæksten deraf. Desuden ser jeg ikke dokumenteret i sagen, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen tilbage i år 2019, har været et negativt påvirket indeklima af skimmel.

Under sælgers oplysninger i tilstandsrapporten oplyses følgende:

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
Siden 2010

5 3

Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament?
Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?

Vi har fået oplyst, at der er omkring huset, hvilket vi har kunnet se i forbindelse med massivt regnvejr (der har ikke ligget vand som på nabogrunde). Det skulle være opført omkring 2005/06

Ja Nej

☒ ☐

Ud fra ovenstående lader det til at sommerhuset har været fint drænet ved massivt regnvejr frem til salget i år 2019. Vi ved dog ikke hvordan drænet har det i dag? virker det nu grundet et højere grundvandsspejl? Ikke til at svare på. Det vil dog være sådan at et eventuelt uvirksomt dræn er undtaget dækning på en ejerskifteforsikring, herunder også de eventuelle opfugtninger på ejendommen det uvirksomme dræn måtte have medført på sommerhuset efter overtagelsen i år 2019."

Af e-mail af 6/6 2025 fra selskabets eksterne rådgiver fremgår bl.a.:

"Ser jeg på de to fotos, kan hullerne nederst godt ligne huller fra udførelsen af et fugtstop med en 'kemisk barriere'. Man borer nogle huller med mellemrum og injicerer i hullerne et vandafvisende middel, der f.eks. kan være et epoxyprodukt. Det er dog ikke en metode, der kan forventes at give et 100 % resultat, altså 100 % kan blokere for grundfugt nedefra. Trods udførelsen vil der kunne

være nogle steder, hvor det vandafvisende middel ikke 'når ud' – og der derfor fortsat vil kunne komme noget fugt op nogle steder.

Så jeg ser ikke at metoden kan sidestilles med og betragtes at kunne stoppe grundfugt nedefra med 100%. Jeg ser det derfor stadig, at det i nogen grad må være forventeligt at der fortsat kan komme noget fugt op i væggen. En 100% løsning havde været at indlægge enten stålplader eller en bitumenholdig murpap.

Så at forsikringstager overtager et sommerhus, hvor opstigende grundfugt er forventeligt og der på trods at et udført fugtstop med en ikke 100% virkende effekt stadig kommer noget grundfugt op i væggen, så er vi vel ikke ude i en dækningsberettiget skade."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"Skade

18.3

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

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

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

Ankenævnet har fået forelagt tilbud på renovering af 24/5 2025 på 613.668,75 kr. fra klagerens rådgiver og fotografier af huller efter sokkelstop og af skimmel nederst på vægge.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et fritidshus af gasbeton fra 1972. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2019 og foretog i 2020 renovering i form af udvendig facadebeklædning i træ, udskiftning af gulve og renovering af vægge med filt og maling. Klageren anmeldte den 11/6 2024 problemer med fugt. Klageren har fremlagt rapport af 10/6 2024 fra en rådgiver, der har konstateret opstigende grundfugt på grund af manglende fugtspærre mellem kapillarbrydende lag og betongulv. Selskabet besigtigede ejendommen den 20/6 2024 og konstaterede skimmelsvamp bag skabe og paneler på indvendige vægge. Selskabet har afvist dækning med henvisning til

skadesbegrebet. Klageren ønsker dækning og har fremlagt tilbud på nyt terrændæk med fugtmembran og fugtspærre under nye indvendige vægge. Klageren har anført, at den manglende fugtspærre udgør en konstruktionsfejl og afviger fra datidens standard, idet man i 1972 havde en faglig og teknisk forventning om, at bygninger skulle beskyttes mod fugt. Klageren har anført, at der er skimmelvækst og at fugtniveauet overstiger, hvad der er acceptabelt for indeklimaet. Klageren har anført, at der sandsynligvis var fugtpåvirkning i konstruktionen på overtagestidspunktet, idet sådanne skader udvikler sig gradvist over år. Klageren har anført, at den tidligere ejer har udført sokkelstop i fundamentet, som indikerer, at fugtproblemerne var kendte før overtagelsen.

Selskabet har anført, at skadesbegrebet ikke er opfyldt, idet der ikke er konstateret nedbrydnings-skade i form af svamp eller råd. Selskabet har anført, at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen, og at forholdet ikke afviger fra, hvad der er forventeligt i en fritidsbolig fra 1972. Der var ikke krav til fugtspærre i 1972, og vandspejlet står højt på adressen.

Det fremgår af rapport af 10/6 2024 fra klagerens rådgiver, at "på grund af kraftigere regnskyl, mere nedbør og flere større skybrud hen over en længere varende periode i de senere år, er der blevet problemer med fugt i ejendommen ... Der blev ved inspektionen konstateret synlige forhold (Se billeder), som indikerede problemer med indtrængning af fugt nedefra. Dette var både i vægge og gulve og forklaringen kan være en konstruktionsmæssig fejl, da der umiddelbart ifølge gamle tegninger ikke er udlagt en fugtspærre mellem det kapillarbrydende lag og betongulvet. Derudover ser det ud som om alle indvendige vægge er opsat lige ovenpå det eksisterende betongulv uden grundpap".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 20/6 2024, at "Der kan på besigtigelsen ikke konstateres at være en skade på bygningsdele, skimmel er ikke en skade i sig selv og gasbetonvæggene er ikke svækkede eller med fare for sammenstyrtning". Det fremgår af selskabets brev af 8/11 2024 til klageren, at "Via www.dingeo.dk noterer vi os, at sommerhuset er placeret i et område, hvor højt og/eller stigende grundvand kan udgøre et problem. Den gennemsnitlige

grundvandsdybde på adressen er 0,8 meter under terræn, og det kan ikke afvises, at den sande dybde kun er 0,4 meter under terræn ... Dernæst må vi henlede opmærksomheden på, at fugten - og deraf skimmelsvampen - er opstået efter overtagelsen pga. dels de store nedbørsmængder, men også at dine klienter har påklædt bygningen med træbeklædning udvendigt og filt, lydpaneler og skabe indvendigt, således at den fugt, som uundgåeligt vil være i ældre sommerhusvægge uden særlig omfattende fugtsikring, ikke har mulighed for at bortventilere."

Det fremgår af rapport af 1/4 2025 fra selskabets eksterne rådgiver, at "jeg ser ... ikke at det pågældende sommerhus i denne sag afviger fra hvordan andre tilsvarende sommerhuse er opført tilbage i år 1972. Sommerhuset har desuden stået siden år 1972 og frem til år 2024, hvor forsikringstager først anmelder fugtskaden, det er ca. 52 år. Havde dette sommerhus været påvirket af grundfugt i større grad siden år 1972 og frem til i dag, så ville fugtskadebilledet på ejendommen havde set meget værre ud end det var tilfældet på anmeldelsestidspunktet. Det må derfor være overvejende sandsynligt at det først er i de senere år at klimaforandringer med hyppigere og kraftigere nedbør, har medført de fugtudfordringer sommerhuset har i dag, herunder grundet et højere grundvandsspejl. Inden anmeldelsen af fugtskaden har forsikringstager ejet sommerhuset i ca. 5 år. Jeg ser ikke at forsikringstager for nuværende kan føre et bevis for at der allerede tilbage i år 2019 har været de udfordringer med op fugtninger, der ses aktuelt på ejendommen i dag, herunder skimmelvæksten deraf. Desuden ser jeg ikke dokumenteret i sagen, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen tilbage i år 2019, har været et negativt påvirket indeklima af skimmel".

På fotografier ses mørk misfarvning nederst på vægge. Der ses monteringslister og dele fra køjesenge og vægbeklædning på og ved de misfarvede vægge.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, 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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af

samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved "nærliggende risiko for skader" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved væg- og terrænkonstruktion, der gjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1972, og at der ikke er godtgjort usædvanligt omfattende fugtproblemer i forhold til andre tilsvarende fritidsejendomme 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 som følge af manglende fugtsikring.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret skade i form af svamp eller råd på træpaneler eller svækkelse af indvendige vægge i øvrigt. Nævnet bemærker, at skimmelsvamp ikke er trænedbrydelig, og at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp på vægge i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet har videre lagt vægt på selskabets oplysninger om, at grundvandsspejlet ligger højt omkring klagerens adresse, og at det fremgår af rapporten fra klagerens rådgiver, at "på grund af kraftigere regnskyl, mere nedbør og flere større skybrud hen over en længere varende periode i de senere år, er der blevet problemer med fugt i ejendommen".

Ankenævnet for Forsikring

18.

102892

Nævnet har herudover lagt vægt på, at det fremgår af selskabets oplysninger og fotografier, at der hovedsageligt optræder skimmelvækst bag blandt andet køjesenge og lydpaneler – og at klageren har renoveret blandt andet de indvendige vægge i 2020 med opsætning af bl.a. filt og først i 2024 anmeldte skimmelvækst.

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