

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. oktober 2025 blev i sag nr. 103090:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 17/2 2025 har klageren bl.a. anført:

"Vi overtog ejendommen 1.10.20. Vi opdager efter et par år, at der begynder at komme skimmel-svamp i det lokale som støder op til soveværelset (gavl mod vest). Gavlen taber pudsen på udven-dig side. ETU besigtiger, og opdager fugt skade i gavlvæggen - dvs. både i soveværelse og tilstø-dende lokale. Der bliver åbnet op, og man opdager huset er bygget forkert, da det er blevet reno-veret af tidligere ejer. Der sidder ikke differentions åbent vindpap, som er monteret med papsøm direkte på legablokke. Det vurderes fra ETU (...), at der alle steder i huset, hvor det er lavet på samme måde - fugt eller ej skal skiftes. Derfor skifter man indersiden af gavl flader på begge bør-neværelser (1 mod vest og 1 mod øst). Stuen får skiftet indersiden af øst gavlen samt langsiden mod syd. Der er kun påvist fugtskade i gavlen og værelserne mod vest. På øst gavlen skifter man som sagt det værelse som ligger på 1. sal samt den del af gavlen som er stuen. I resten af øst gav-len sidder et badeværelse - som ligger under værelset på 1. sal. Da badeværelset skal afgøres, gi-ves der afslag - til trods for, at badeværelset er en del af samme øst gavl hvor de 2 andre lokaler er lavet samt, at badeværelset har tydelige skader af fugt. Fugtteknikker kan ikke måle fugten på badeværelset, og vi får af vide det skyldes manglende udluftning. Vi får besked på, at vi selv skal lave et hul i væggen for at bevise der er skade på lokalet. Da der ikke kan bevises fugt derude, be-taler ETU for at få hullet i væggen lukket og en lokal maler renser badeværelset ned og maler det op igen.

Vi skifter selv ventilationen og er ekstra opmærksomme på udluftning i forbindelse med bad. Fug-ten kommer kort tid efter tilbage, og vi tager igen fat i ETU. Det er umuligt at komme i kontakt med [medarbejder fra selskabet], og vi indgiver derfor en klage over ham og sagsbehandlingen. Der sendes en ny taksator ud før jul 2024. Svaret er det samme - de dækker ikke. Ifølge ETU kan man ikke forvente dækning 4.5 år efter overtagelsen af et hus - selvom vores forsikring dækker i 5 år. Det ene af de 4.5 år er gået med at få kontakt til [medarbejder fra selskabet], og grundet hans manglende sagsbehandling samt notater, ser de sagen som lukket. Vi står fortsat med et badevæ-

relse som er dækket af skimmelsvamp - et badeværelse som sidder i en øst gavl, hvor både lokalet ved siden af og over er lavet alene pga. konstruktionsfejl. Vi er klar over huset er af ældre dato, men ser man standen på huset, vil man opleve at det hele er sat i stand og ikke fremstår som et hus fra 1876!

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker en redegørelse for, hvorfor man ikke vil godkende badeværelset som en del af dækningen på ejerskifteforsikringen. Vi vil gerne have fjernet det vindpap som sidder i væggen - som i resten af gavlen, og undgå at skimmelsvampen spreder sig til resten af huset - samt i etageadskillelsen."

Selskabet har den 10/3 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Oplysning om den forsikret ejendom og ejerskifteforsikringen.

Klager overtager den 31. august 2020 ejendommen opført i 1876 med om- og tilbygning i 1998.

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en standard dækning under police ... med betingelserne BEF001. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 31. august 2020.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 02. juni 2022, at der den 25. marts 2022 er opdaget fugt.

Forhold er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 2 år og 2 måneder *efter* overtagelsen.

Der er givet dækningstilsagn, som dog ikke omfatter badeværelset i øst – markeret nedenfor.

...

Badeværelset er ikke omfattet af dækningstilsagnet, idet der ikke er påvist opfugtning ved besigtigelse den 30. marts 2023 og ved genbesigtigelse den 20. december 2024.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport...

Den beskikkede bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten følgende anmærkninger – omhandler dog ikke badeværelset i øst

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	I det ældre badeværelse mod vest er der lige udenfor brusenichen stedvis gulvfliser med svigtende vedhæftning. Note: Der kan være risiko for defekte fuger og opfugtning.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Bag vaskesøjle i badeværelse mod vest er der i bagvæg revner.
	K1	I badeværelse mod vest er der lige indenfor døren lidt pudsafskalninger.
	K3	I det ældre badeværelse mod vest er der over flisebelægningen i bruseniche områder med revne i bagvæg. Der er fliser i brusenichen som er med svigtende vedhæftning (hulhed). Der er misfarvede flisefuger. Note: Der kan være risiko for vandindtrængning.
6.4 Gulvafløb	K1	I badeværelse mod vest er der i brusenichen (i gulvafløb), lidt mørtelrester langs kanten.

Rammerne for Ankenævnet

Ejerskifteforsikringens dækning, herunder skadebegrebet følge af selskabets forsikringsbetingelser (fremlagte af klager som bilag 4)

De centrale elementer i skadebegrebet følger af punkt 3.1 og 3.2 i betingelser:

3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, 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.

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

3.1.3. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament).

3.1.4. Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.1.5. Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.

3.1.6. Lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet til ETU Forsikring.

3.2 Dækningen er betinget af, at:

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

og punkt 4 i betingelserne indeholder dækningsundtagelser, som der henvises til.

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige grundprincipper påhviler det klager som forsikringstager og kravstiller at bevise, at anmeldte forhold opfylder forsikringens skadesdefinition og i øvrigt udgør en dækningsberettiget skade.

Uenighed

Parterne er uenige om, hvorvidt der foreligger dækningsberettiget skade(r).

Klager gør gældende, at ejerskifteforsikringen skal dække omkostninger til fjernelse af vindpap og skimmelsanering af badeværelset.

Selskabet gør gældende, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt.

Sagsfremstilling

Ejerskifteforsikring foretager den 30. marts 2023 besigtigelse af skimmelforekomst i det omhandlede badeværelse ved ekstern taksator...

Taksatoren kunne visuelt se, at der var skimmelforekomst på vægge og loft – og ikke kun på ydervæggen hvorfor årsagen til skimmelforekomsten ikke var/er konstruktion med vindpap, som tilfældet i stue og værelset på 1. sal. Taksatoren udførte fugtmålinger, som ikke viste forhold over grænseværdier. Taksatoren kunne dog konstatere, at ventilationen ikke virkede.

Taksatornotat fra besigtigelsen den 30. marts 2023 fremlægges som bilag A.

Klager kontakter ejerskifteforsikringen i september 2023 vedrørende skimmelforekomst i badeværelset og der aftales at der foretages besigtigelse når klager har fået foretaget destruktivt indgreb. Taksator [medarbejder fra selskabet] foretager besigtigelse den 02. april 2024, hvor der er åbnet for bagmur i badeværelset. Taksator noterede i skadesystemet, at der ved bestigelsen alene blev konstateret meget minimalt skimmelforekomst, hvorefter dækning blev afvist.

Desværre er der ikke udfærdiget taksatornotat for besigtigelsen, men af notat i skadesystemet fremgår:

02-04-2024	Internt notat	Efter aftale er der åbnet for bagmur i badeværelse stueplan for, at konstatere om der er skimmelvægst i forhøjet grad. jeg har besigtiget og det er meget minimalt, hvorefter dækning er afvist. fst er ikke tilfreds. Faktura nr. 4954 fra MesterEnebyg kr. 4356,25,- inkl. moms afregnes til fst og sagen lukkes.+ Oprettet af : ETPLAR d. 02.04.2024 kl. 10.35
------------	---------------	---

Klager kontakter den 18. november 2024 selskabets klageansvarlige, idet man ikke har hørt fra taksator [medarbejder fra selskabet]. Selskabets klageansvarlige oplyser den 05. december 2024, at taksator efter besigtigelsen den 02. april 2024 mundtligt skulle have afvist dækning, men at der vil blive foretaget genbesigtigelse, da der ikke foreligger taksatorrapport fra besigtigelsen.

Taksator [2] foretager den 20. december 2024 genbesigtigelse af skimmelforekomst i det omhandlede badeværelse, og de foretagne fugtmålinger viser værdier under grænseværdierne.

Taksatoren kunne visuelt se skimmelforekomsten på overfladerne i og omkring bruser/badet, hvor rummet er mest belastet af fugt og kunne ikke konstatere fugtskader eller tegn på fugtskader.

Taksatornotat fra besigtigelsen den 20. december 2024 fremlægges som bilag B.

Selskabets klageansvarlige fastholder den 23. januar 2025,

- at den u hensigtsmæssige konstruktion ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, idet ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt – konstruktionen har været til stede siden 1998 uden at der ved besigtigelserne i 2023 og 2024 kunne konstateres skader eller tegn på skade som følge af konstruktion.
- at forekomsten af skimmel i badeværelset ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, idet skimmelforekomsten ved overtagelsen den 31. august 2020 ikke har haft en intensitet og et omfang, at dette i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Selskabet henviser til kendelse 94397 fra Ankenævnet, som omhandler anmeldelse af konstruktionsfejl og skimmelvækst ca. 4,5 år efter overtagelsen.

...

Vurdering

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

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Ankenævnet for Forsikring

5.

103090

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

Klageren har i brev af 26/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed vores modsvar på ETU's svar til jer.
Der ses billeder af skaderne i badeværelset samt hvordan huset er forkert bygget.
Dette er skiftet på rummet både over og ved siden af badeværelset."

Selskabet har i brev af 25/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver ikke anledning til yderligere, men for god orden skyld gentages, at der ikke er påvist opfugtning i badeværelset ved besigtigelse den 30. marts 2023 eller ved genbesigtigelse den 20. december 2024.
Afgørende for dækning er opfyldelse af ejerskifteforsikringens forsikringens skadesdefinition."

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

"Der er fra begyndelsen kun påvist fugt med måling i soveværelset, påklædningsværelset samt det værelse der ligger ovenpå (gavlen mod vest). De vægge der er skiftet i stuen, samt på værelset på 1. sal er udelukkende skiftet pga. forkert byggeri. Alle beslutninger om hvad der skulle laves, er truffet af [medarbejder fra selskabet].

Hele vejen igennem har [medarbejder fra selskabet] været vanskelig at få kontakt med, men når han endelig var hernede godkendte han alt han så. Da [medarbejder fra selskabet] besøgte huset efter endt ombygning, sagde han 'at vi burde have været genhuset', han 'burde have givet en samlet pris på 1 million, i stedet for tilbud pr rum'. Som tidligere beskrevet, er vores badeværelse en del af gavlen mod øst hvor de 2 andre rum er lavet. Vores badeværelse bærer tydelige spor af skimmelsvamp - der er store plamacer med sorte pletter på loftet, på væggene og rundt i vinduet. selv den væg som støder op til køkkenet og som er modsat brusekabinen, har sorte pletter.

Der skal snart ske noget! Måske badeværelset ikke blev lavet pga. prisen på ombygningen - måske man skulle starte med at få et prisoverslag på badeværelset hos entreprenør inden det afvises fuldstændig!"

Selskabet har i brev af 26/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikringen ved taksator [medarbejder fra selskabet] har givet dækningstilsagn for de forhold, der opfylder ejerskifteforsikringens forsikringens skadesdefinition. Dækningstilsagnet er ikke givet pga. 'forkert byggeri' men fordi der som følge af konstruktionen var opstået en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

I forhold til nuværende sagen gentages, at der ikke er påvist opfugtning i badeværelset ved besigtigelse den 30. marts 2023 eller ved genbesigtigelse den 20. december 2024.

Der henvises til taksatorens notat i skadesystemet:

Ankenævnet for Forsikring

6.

103090

02-04-2024	Internt notat	Efter aftale er der åbnet for bagmur i badeværelse stueplan for, at konstatere om der er skimmelvægst i forhøjet grad. jeg har besigtiget og det er meget minimalt, hvorefter dækning er afvist. fst er ikke tilfreds. Faktura nr. 4954 fra MesterEnebyg kr. 4356,25,- inkl. moms afregnes til fst og sagen lukkes.+ Oprettet af : ETPLAR d. 02.04.2024 kl. 10.35
------------	---------------	---

Taksator [medarbejder ved selskabet] ses ikke at være i tvivl om, at forholdet skal afvises.

Afgørende for dækning er opfyldelse af ejerskifteforsikringens forsikringens skadesdefinition.

Der er ikke forhold ved badeværelset på overtagelsestidspunktet den 31. august 2020, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i brev af 9/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har vedhæftet de nyeste billeder af vores badeværelse.

Det undrer os, at det nu fremgår i et internt notat, at der er fundet skimmelsvamp i vores badeværelse. De 2 gange vi har lavet hul, først i væggen og dernæst i loftet, har der været fugttekniker ude, som konstaterede at der IKKE var hverken fugt eller skimmel. De seneste fugtmålingsrapporter fra fugt teknikker ... har vi aldrig modtaget. Vi har udelukkende modtaget den rapport som satte gang i hele ombygningen, dvs. den fra soveværelset /påklædningsværelset.

Vi har snakket med den entreprenør der har udbedret hele forsikringssagen, da min sidste kommentar om 'at væggene udelukket er lavet pga. forkert byggestil' blev korrigeret fra ETU' side. Vores entreprenør bekræfter mig i, at det er den forklaring der er givet fra [medarbejder fra selskabet]. Det bekræftes også samtidig, at [medarbejder fra selskabet] pludselig skiftede samarbejdsvilje og blev svær at samarbejde med. Mistanken falder lidt på, at [medarbejder fra selskabet] har lovet for meget, da der IKKE var fugt i stuen, men alligevel beordrede han indervæggene skiftet pga. ikke diffusions åbent vindpap. Ved den afsluttende gennemgang med [medarbejder fra selskabet] var hans kommentar blandt andet – 'jeg burde have givet et fast tilbud på det hele og ikke med enkelte tilbud'. "i burde være genhuset mens det stod på'.

Kommentaren fra [fugttekniker] ved begge fugtmålinger af badeværelset var 'jeg finder ikke fugt, så i får ikke bevilget noget nyt badeværelse'.

Vi beder jer tage kontakt til vores entreprenør, som har været med igennem hele forsikringssagen, ..., for at få hans version af hele den her sag. [Entreprenør] bekræfter os i, at det ikke giver mening, at badeværelset IKKE er lavet. Der er benyttet det samme ikke diffusions åbent vindpap i ydervæggen, og vi kan nu se fugtskader brede sig både på loftet ydervæggen samt på de vægge der støder op til andre lokaler, f.eks. stuen, køkkenet og entreen. Vi er bekymret for, at der på ny skal rives ned i det der allerede er lavet, samt at loftet i badeværelset trækker fugt op i det værelse der ligger over og giver fugtskade i mellemlaget / gulvet.

Vi kan forstå på ETU, at der pga. af de enkelte tilbud og ikke en fast pris på entreprisen snart er brugt hele vores dækningssum, og vi har derfor den overbevisning, at det er derfor badeværelset ikke bliver lavet. Vi er ikke interesseret i at få et nyt badeværelse, hvis vi var det, havde vi selv lavet det om. Det handler udelukkende om den tydelige fugtskade der er i lokalet, bekymring for at det skal sprede sig til resten af huset og at vi bliver syge af den skimmelsvamp der tydeligvis er derude.

Ankenævnet for Forsikring

7.

103090

Ydermere kommenteres det fra ETU' side, at man ved overtagelse den 31.8.2020 ikke fandt problemer med badeværelset. Da vi overtog huset den 1.9.2020 benyttede den tidligere ejer husets andet badeværelse, når han i perioder boede i huset. Han boede primært hos sin kæreste og kom derfor kun i huset, når han skulle arbejde i forbindelse med virksomheden i Hvor vidt sælger har malet evt. fugtskade over inden overdragelse og inden der er lavet tilstandsrapport vides ikke. Derfor er kommentaren fra ETU om, at der ikke var skader ved overdragelsen ikke relevant - de har næppe selv set huset, inden forsikringen blev tegnet."

Selskabet har i brev af 1/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver ikke anledning til en anden vurdering af skaden eller anledning til nye bemærkninger som sådan.

Klager har ikke påvist,

1. at der på overtagelsestidspunktet er skimmelforekomst i sådan et omfang, at dette i sig selv udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.
2. at der på overtagelsestidspunktet er forhold ved badeværelset, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I øvrigt henvises der til, at taksator ikke har målt opfugtning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af byggeteknisk rapport af ekstern taksator/fugttekniker af 30/3 2023 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 30 03 2023

Husets opførelsesdato: 1876

...

Den skadede bygningsdels alder: 1997

Den skadede bygningsdels materiale: Maling på filt, og fugemasse.

...

1. Hvilke forhold til er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med en sigende undertekst

1.1 Der er anmeldt skimmelsvamp i badeværelser.

...

Skimlen er fordelt over badeværelsets loft og på væggene over fliserne, og i nogle af fugerne.

...

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Årsag: Tilstoppet filter i ventilatoren til udluftning af badeværelset.

Omfang: Malede vægge og loft, og nogle fuger er ramt af skimmelsvamp.

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige af forholdet?

Da skimlen er opstået pga. manglende udluftning/ventilation, er skimlen sandsynligvis kun på ydersiden af malingen. Det burde kunne renses ned og genmales. Kommer an på, om skimlen har fået fat i limen? Det kan kun bedømmes ved destruktivt indgreb.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103090

4. Er der alternative måder at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?

Nej

5. Er forholdet nævnt i tilstandsrapporten?

Nej

6. Tænker du at husforsikringen måske dækker skaden helt eller delvist?

Nej

7. Vurderer du at forholdet/forholdene var visuelle for den der skrev tilstandsrapporten?

Nej

8. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

Jeg ankom, og blev modtaget af FT... Vi gik sammen ind i huset, hvor [forsikringstager] viste mig badeværelset.

Jeg kunne visuelt se, at der var skimmeforekomst på vægge og loft. Jeg sagde til [forsikringstager], at jeg ikke var sikker på, at det skyldes at det kom ovenfra af (Den tidligere skade, hvor væggen med vind pappen, ikke havde afstandslist) Fordi skimlen var fordelt over hele badeværelset, og ikke kun på ydervæggen.

Jeg udførte fugtmålinger af vægge og loft med Gann måleren.

Væggene (Letbeton):

Jeg målte med Gann måleren fra ca. 32,5 til ca. 38,8 digits. Det er under grænseværdierne sva-
rende til normalt tørt (Se Tabel 2 længere nede)

Der blev også målt med Tramex, for at målingerne ikke skal stå alene. Tramex var i grønt felt.

Loftet (Gips):

Jeg målte med Gann måleren fra ca. 36,3 til ca. 39,9 digits. Det er under grænseværdierne. Sva-
rende til normalt tørt (Se Tabel 2 længere nede)

Da der ikke var fugt at måle, afmonterede jeg ventilatoren (ifølge aftale med FT.) og fugt målte in-
de i hulmuren.

Hulmuren:

Jeg målte med XA1000 måleren luftfugtigheden inde i hulmuren. Jeg målte fra ca. 57,9 % RH. til
ca. 60,1 % RH. ved ca. 15 grader C. Det er i den lave ende, og rigtigt fint.

Indeluften i badeværelset:

Jeg målte med XA1000 indeluften. Jeg målte ca. 62,3 % RH og 20,0 grader C. Det er indenfor
grænseværdierne, der bør ligge under 75,0 % RH. (Se tabel 3)

Da jeg afmonterede ventilatoren, kunne jeg se, at filteret var tilstoppet. Så da jeg havde monteret
den igen, startede jeg ventilatoren, og holdt en hånd hen foran den. Der var ingen træk i ventila-
toren, så jeg afmonterede det tilstoppede filter, og nu kom der træk i ventilatoren.

Ankenævnet for Forsikring

10.

103090

Årsagen til at der opstår skimmel i badeværelset er fordi filteret var stoppet, og derfor kunne den fugtige luft ikke bortventileres. Derved opstår der skimmel på organiske materialer, som der er sket her.

Jeg var oppe på 1. salen, for at se om der var noget der kunne have betydning for fugten. Jeg var også udenfor og inspicere skotrenden og ydervæggen. Jeg kunne ikke umiddelbart se noget usædvanligt.

Jeg vist [forsikringstagere] det tilstoppede filter, og forklarede dem, at skimlen i badeværelset måtte være opstået, fordi fugten ikke blev bortventilleret.

...

Tabel 2. Omregning af måleværdier for GANN digits

Materialevægtfylde kg/m ³	Korresponderende RF%					
	30 — 50 — 70 — 80 — 90 — 95 — 100					
	Meget tørt	Normalt tørt	Halvt tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vædt
<600 kg/m ³ - kork, træ etc.	10-20	20-40	40-60	60-90	90-110	>100
600-1.200 kg/m ³ - gips, let-klinke- og porebeton, etc.	20-30	30-50	50-70	70-100	100-120	>120
1.200-1.800 kg/m ³ - letbeton, fibercement etc.	20-40	40-60	60-80	80-100	110-130	>130
>1.800 kg/m ³ - klinker, beton, mursten, mørtel etc.	30-50	50-70	70-90	90-120	120-140	>140

Tabel 3. Sammenhæng mellem træfugtprocent og relativ luftfugtighed

Risiko for skimmelvækst	Ingen risiko	Middel eller svag risiko	Stor risiko
Relativ fugtighed i eller på materiale	<75%	75-85%	>85%
Tilsvarende træfugt	<16%	16-20%	>20%

"

Af besigtigelsesnotat af 15/1 2025 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 20-12-2024

Husets opførelsesdato: 1886/1998 (anmeldte forhold er delvist placeret i bygning fra 1998)

Bygningens alder: 27 år

Til stede ved besigtigelsen: [forsikringstager] & [person] for ETU

1. Kort om sagens forløb

1.1 Anmeldelse:

Der anmeldes skimmelproblematik i badeværelse, som tidligere har være besigtiget af taksator [medarbejder fra selskabet] og fugtteknikker...

1.2 Sagens Forløb

Forsikringstager har tidligere fået dækket udbedring er forkert anført diffusionslukket vindspærre i vægge, da dennes placering påviseligt har givet skade på beboelsesbygningen i form af fugt og skimmel.

I forbindelse med overstående forhold, mener forsikringstager og dennes håndværker, at problematikken også gør skade i ejerskifteforsikringens forstand på badeværelset.

Badeværelset er besigtiget af fugtteknikker ... den 30-03-2023 som vurderer at skimmel opstår på overfladerne af væggen, da fugt badeværelset ikke ventileres tilstrækkeligt væk. Ventilatoren var ved besigtigelsen tilstoppet, hvilket renses og testes hvorfra ventilatoren stadig ikke suger tilstrækkeligt. Det blev målt rumfugtighed samt fugt af vægge og lofter, hvor ingen af de angivne målinger udviste en fugtighed over grænseværdierne.

[Medarbejder fra selskabet] besigtiger senere den 02-04-2024 badeværelset, hvor der er gjort destruktive indgreb i forsatsvæggen – [medarbejder fra selskabet] ser ingen skade i form af fugt eller skimmel ifm. væggenes opbygning, eller andre forhold som har betydning for væggenes byggetekniske værdi eller brugbarhed. Det vurderes, at årsagen til skimmelforekomsten er brugsbetinget og grundet ringe ventilationsforhold. [Medarbejder fra selskabet] afviser dækning af sagen mundtligt og afholder udgifterne til destruktive indgreb.

Forsikringstager bliver forklaret, at der ikke ses en skade i ejerskifteforsikringens forstand og hvis der ønskes revurdering af sagen, skal der påvises et forhold som har givet skade eller nærliggende risiko herfor ved overtagelse af huset den 31-08-2020.

Forsikringstager får indbygget en fugtstyret ventilator i badeværelset, for at komme skimmelforekomsten til livs på væg og loftoverfladerne, hvilket ikke viser sig at være tilstrækkeligt.

Forsikringstager udfører destruktivt indgreb i loft ved hjælp af egen håndværker, hvortil der påpeges en fejlkonstruktion i form af indbygget dampspærre i etageadskillelsen, som der menes af være en af årsagerne til skimmelforekomstens årsager på overfladerne ved væg og loft.

2. Besigtigelsesnotat

...

Ved min besigtigelse konstateres der mørkeplamager i bruseområdet omkring loft og tilstødende vægge

...

De mørke plamager ses kun af værende på overfladerne i og omkring bruser/badet hvor rummet er mest belastet af fugt.

Vægge og lofter er stadig i hårdt materiale og er ikke 'mørnet'.

Ved destruktivt indgreb i loftet, måles der henholdsvis 7,1% og 9,2% fugt bagvedliggende træskellet/forskalling, hvilket er langt under grænseværdierne.

Ved vægge og lofter måles der mellem 27 og 41 digits som er under grænseværdierne

...

Der er indbygget dampspærre imellem gipsplader og loftforskallingen, hvilket ikke er nødvendigt for denne konstruktion da både stue og 1.salen er opvarmet beboelse. Forsikringstagers håndværker påpeger, at denne dampspærre ikke skal være der og kan være årsagen til de mørke plamager.

Det er korrekt, at dampspærren er uheldigt placeret da badeværelser ofte er malet med en 'næsten' diffusionslukket maling, hvilket kan give en 'dobbelt' dampspærre. Den 'dobbelte' dampspærre kan i få tilfælde skabe en kondenslignende effekt, hvilket kan opfugte materialet imellem, som i dette tilfælde er gipsplader.

Ved besigtigelsen kunne gipsplader og forskallingen bag ikke måles med forhøjet fugt eller konstateres porøs.

3. Vurdering

3.1 Vurdering af forholdet.

Forhold afvist, grundlag nedenfor:

Der er ikke en skade i ejerskiftforsikringens forstand, eller påvist nærliggende risiko herfor ved overtagelsen den 31-08-2020.

Der kunne ikke konstateres fugt over grænseværdierne, eller rådne eller mørnede materialer ifm. konstruktionernes opbygning herunder placering af dampspærre.

De mørke plamager vurderes at stamme fra den fugtgivende brug af badet, som ikke ventileres tilstrækkeligt væk, på trods af ny ventilator.

Det anbefales forsikringstager åbner vindue på klem under bad og aftørrer områder som er udsat for vandstænk efter bad."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1 Forsikringen dækker

3.1.1 Udbedring af skade på bygningerne

Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, 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.

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

...

3.2 Dækningen er betinget af, at:

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

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

...

4.5 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1."

Klageren har indsendt fotos af badeværelset og 1. salen over badeværelset.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 1/10 2020 en ejendom fra 1886 med en tilbygning fra 1998. Klageren anmeldte den 2/6 2022, at der den 25/3 2022 var opdaget fugt i ejendommen. Selskabet besøgte ejendommen og kunne i den forbindelse konstatere konstruktionsfejl, idet der var ikke-diffusionsåbent vindpap i væggen, som var monteret med papsøm direkte på lecablokke, hvilket havde medført dækningsberettigende fugt- og skimmelskader i en række rum. Klageren har anført, at selskabet dækkede, at "Stuen får skiftet indersiden af øst gavlen samt langsiden mod syd. Der er kun påvist fugtskade i gavlen og værelserne mod vest. På øst gavlen skifter man som sagt det værelse som ligger på 1. sal samt den del af gavlen som er stuen". Klageren ønsker, at selskabet også dækker omkostninger til fjernelse af vindpap i badeværelset i øst samt skimmel-sanering af rummet. Selskabet har afvist dækning for badeværelset i øst med henvisning til, at der ikke er påvist dækningsberettigende skade.

Klageren har anført, at badeværelset er en del af samme østgavl, hvor både lokalet ved siden af og ovenover er lavet alene pga. konstruktionsfejl. Klageren har anført, at de selv har forsøgt at skifte ventilationen ude i badeværelset, og at de er ekstra opmærksomme på udluftning i forbindelse med bad, men at fugtskader på badeværelset alligevel vender retur. Klageren har anført, at badeværelset har tydelige tegn på skimmelsvamp, herunder store plamager med sorte pletter på loftet, på væggene og rundt ved vinduet, og selv den væg, der er modsat brusekabinen, har sorte pletter. Klageren har anført, at da en medarbejder fra selskabet "besøgtede huset efter endt ombygning, sagde han 'at vi burde have været genhuset', han 'burde have givet en samlet pris på 1 million, i stedet for tilbud pr. rum'". Klageren har anført, at deres en-

treprenør bekræfter dem i, at det ikke giver mening, at badeværelset ikke er lavet, idet der er brugt den samme ikke-diffusionsåben vindpap i ydervæggen, og at der nu er bekymring for, at loftet i badeværelset trækker fugt op i konstruktionen.

Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt, idet skimmelforekomsten ved overtagelsen ikke har haft en intensitet og omfang, så dette i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at badeværelset ikke er omfattet af dækningen, idet der ikke er påvist opfugtning ved besigtigelse den 30/3 2023 og ved genbesigtigelse den 20/12 2024. Selskabet har anført, at taksatoren visuelt kunne se, at der var skimmelforekomst på vægge og loft, og dermed ikke kun på ydervæggen, hvorfor årsagen til skimmelforekomsten ikke var/er konstruktionen med vindpap, som tilfældet er i stue og værelset på 1. sal. Selskabet har anført, at dækningen af de andre rum ikke er givet på baggrund af "forkert byggestil", men fordi der som følge af konstruktionen er opstået en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af byggeteknisk rapport af ekstern taksator/fugttekniker af 30/3 2023, at "Da skimlen er opstået pga. manglende udluftning/ventilation, er skimlen sandsynligvis kun på ydersiden af malingen. Det burde kunne renses ned og genmales... Jeg kunne visuelt se, at der var skimmelforekomst på vægge og loft. Jeg sagde til [forsikringstager], at jeg ikke var sikker på, at det skyldes at det kom ovenfra af (Den tidligere skade, hvor væggen med vind pappen, ikke havde afstandslister) Fordi skimlen var fordelt over hele badeværelset, og ikke kun på ydervæggen... Jeg målte med Gann måleren fra ca. 32,5 til ca. 38,8 digits. Det er under grænseværdierne svarende til normalt tørt... Der blev også målt med Tramex, for at målingerne ikke skal stå alene. Tramex var i grønt felt. Loftet (Gips): Jeg målte med Gann måleren fra ca. 36,3 til ca. 39,9 digits. Det er under grænseværdierne. Svarende til normalt tørt... Da der ikke var fugt at måle, afmonterede jeg ventilatoren (ifølge aftale med FT.) og fugt målte inde i hulmuren. Hulmuren: Jeg målte med XA1000 måleren luftfugtigheden inde i hulmuren. Jeg målte fra ca. 57,9 % RH. til ca. 60,1 % RH. ved ca. 15 grader C. Det er i den lave ende, og rigtig fint. Indeluften i badeværelset: Jeg målte med XA1000 indeluften. Jeg målte ca. 62,3 % RH og 20,0 grader C. Det er indenfor grænseværdierne, der bør ligge under 75,0 % RH... Årsagen til at der opstår skimmel i badevæ-

relset er fordi filteret var stoppet, og derfor kunne den fugtige luft ikke bortventileres. Derved opstår der skimmel på organiske materialer, som der er sket her. Jeg var oppe på 1. salen, for at se om der var noget der kunne have betydning for fugten. Jeg var også udenfor og inspicere skotrenden og ydervæggen. Jeg kunne ikke umiddelbart se noget usædvanligt. Jeg viste [forsikringstagere] det tilstoppede filter, og forklarede dem, at skimlen i badeværelset måtte være opstået, fordi fugten ikke blev bortventilleret".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 15/1 2025, at "Ved min besigtigelse konstateres der mørkeplamager i bruseområdet omkring loft og tilstødende vægge... De mørke plamager ses kun af værende på overfladerne i og omkring bruser/badet hvor rummet er mest belastet af fugt. Vægge og lofter er stadig i hårdt materiale og er ikke 'mørnet'. Ved destruktivt indgreb i loftet, måles der henholdsvis 7,1% og 9,2% fugt bagvedliggende træskellet/forskalling, hvilket er langt under grænseværdierne. Ved vægge og lofter måles der mellem 27 og 41 digits som er under grænseværdierne... Der er indbygget dampspærre imellem gipsplader og loftforskallingen, hvilket ikke er nødvendigt for denne konstruktion da både stue og 1.salen er opvarmet beboelse. Forsikringstagers håndværker påpeger, at denne dampspærre ikke skal være der og kan være årsagen til de mørke plamager. Det er korrekt, at dampspærren er uheldigt placeret da badeværelser ofte er malet med en 'næsten' diffusionslukkert maling, hvilket kan give en 'dobbelte' dampspærre. Den 'dobbelte' dampspærre kan i få tilfælde skabe en kondenslignende effekt, hvilket kan opfugte materialet imellem, som i dette tilfælde er gipsplader. Ved besigtigelsen kunne gipsplader og forskallingen bag ikke måles med forhøjet fugt eller konstateres porøs... Der kunne ikke konstateres fugt over grænseværdierne, eller rådne eller mørnede materialer ifm. konstruktionernes opbygning herunder placering af dampspærre. De mørke plamager vurderes at stamme fra den fugtgivende brug af badet, som ikke ventileres tilstrækkeligt væk, på trods af ny ventilator. Det anbefales forsikringstager åbner vindue på klem under bad og aftørre områder som er udsat for vandstænk efter bad."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af skade på bygningerne i form af fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade

på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. "Skade" skal forstås som 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. Ved "nærliggende risiko for skader" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Det fremgår af punkt 3.2, at dækningen blandt andet er betinget af, at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Nævnet bemærker, at det er klageren der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vindpap i badeværelset

Nævnet bemærker, 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 godtgjort, at der er forhold ved vindpappen i ydervæggen i badeværelset, der udgør skade eller nærliggende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er godtgjort skadevirkninger i form af f.eks. fugt eller skimmelsvamp som følge af konstruktionen med vindpappen i badeværelsets ydervæg, der i hvert fald har været der siden 1998.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at badeværelset er en del af samme østgavl, hvor både lokalet ved siden af samt ovenover er udbedret – kan ikke føre til andet resultat.

Skimmelsvamp i badeværelset

Nævnet bemærker, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen – i henhold til fast praksis i Ankenævnet – er en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der var en følge af en dækningsberettigede skadeårsag eller i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af byggeteknisk rapport af 30/3 2023 og besigtigelsesnotat af 15/1 2025, at der ikke er målt forhøjede fugtværdier i væggene, men derimod værdier inden for normalområdet.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af besigtigelsesnotat af 15/1 2025, at det anerkendes, at vægkonstruktionen i badeværelset ikke er hensigtsmæssig, men at der ikke blev målt forhøjet fugt, rådne eller mørnede materialer bag forskallingen og gipspladerne, hvorfor skimmelsvampen ikke kan antages at skyldes konstruktionen. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det af begge besigtigelsesnotater fremgår, at skimmelsvampen efter alt at dømme skyldes utilstrækkelig ventilation i badeværelset.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

103090

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand