

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. september 2025 blev i sag nr. 103191:

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 14/3 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med at vi gik i gang med at rive tapet ned i vores nye hus opdager vi skimmel på stort set alle vægge. Vi kontakter derfor Dansk Skimmel, der kommer ud og måler værdier for derefter at lave en samlet rapport. Deres rapport er vedhæftet. De vurderer at den skimmelsvampemæssige belastning i huset er meget høj, og at en sanering er nødvendig for at vi kan flytte ind i huset. De oplysninger sender vi videre til Gjensidige, da vi på deres hjemmeside kan læse følgende: '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, revne- dannelse, 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'

Vi mener at skimmelsvamp indgår under 'andre fysiske forhold i bygningen', der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt' og derfor bør dækkes af Gjensidige. Desværre er Gjensidige af en anden opfattelse, og vi får desværre afslag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne have dem til delvist eller helt at dække de omkostninger vi har i forbindelse med saneringen af vores hus."

Selskabet har i brev af 12/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager klager over afvist dækning for skimmel i kælder samt bygningens øvrige ydervægge.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1930. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18. september 2024 og tegner standard ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 18. oktober 2024 (bilag B) med gældende forsikringsbetingelser (bilag C).

Overordnet sagsforløb

Den 18. november 2024 anmelder klager fugt og skimmel på alle ydervægge i bygningen. Seniortaksator oplyser, at umiddelbart er forholdet ikke udtryk for dækningsberettigende skade, men rekvirerer besigtigelse ved taksator (...). Taksatorrapporten bekræfter seniortaksators vurdering, hvorfor forholdet afvises som dækningsberettigende (bilag D). Klager er ikke enig i afgørelsen, men seniortaksator fastholder afgørelsen (bilag E). Herefter klages til Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper er det klager, som skal dokumentere eller på anden måde godtgøre, at det anmeldte er udtryk for dækningsberettigende skade.

Indledningsvist bemærker vi, at de anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten ved opmærksomhedspunkter ved kælder/vægge (side 6) og Tegl (ydervægge, side 7).

Derudover berører tilstandsrapportens anmærkning nr. 3 og 4 udfaldne og nedbrudte fuger, ligesom anmærkninger nr. 8 angiver revner i murværk. Anmærket er alle vurderet til gult hus og er hver især forhold, som kan forstærke de kolde vægge, men også i sig selv kan tilføre bagmuren fugt samt skimmelforekomst. Derudover er aftegninger på spær og lægter på hanebåndsløft noteret med gråt hus i anmærkning nr. 13.

Vi bemærker yderligere, at ejendommen er kategoriseret med mærke E i energimærkerapport, som angiver en isoleringsstandard under middel (bilag F). Vi bemærker ligeledes at energikonsulenten generelt anbefaler en efterisolering af bygningen (side 3).

Ejendommen er et murermeisterhus opført tidstypisk i 1930. Forekomst af kuldebroer langs ejendommens ydervægge er et kendt forhold ved ydervægge, som er uden isolering. Fugtskjolder og misfarvning/skimmel på bagmur er ligeledes en kendt og almindelig problematik.

Klager rekvirerer skimmelfirma til at gennemgå boligen med henblik på fugt- og skimmelundersøgelse (side 2). Der er således tale om en almindelige gennemgang af bygningen, og ikke en gennemgang eller vurdering i ejerskifteforsikringens kontekst.

Generelt må vi konstatere, at klagers rådgiver alene afdækker fugt og skimmelforekomst, som i det hele svare til hvad der er kendt og sædvanligt for et uisoleret murermesterhus anno 1930, jf. den sammenfattende konklusion, hvor der bl.a. anføres (side 4):

'Ydervægge i boligen

Det vurderes at ydervægge i boligen er påvirkede af kuldebroer i vinterhalvåret, grundet mangelfuld isolering, hvilket giver grobund for skimmelsvamp bag tapet og fodlister. Det vurderes at ydervægge i boligen saneres for skimmelsvamp. Ønskes ydervægge isoleret, kan det fordel gøres med kalciumpulver (se vurderinger og anbefalinger)

Kælder

Det vurderes at ydervægge er påvirkede af nedrivende overfladevand, grundet manglende fugtsikring og dræning omkring bygningen. Hvilket giver grobund for skimmelsvamp på ydervægge. Desuden vurderes det at der manglende fugtspærre i skillevægge, hvilket påvirker skillevægge med fugt. Det vurderes at skillevægge/ydervægge med fugtplamager og løst puds afslibes til fastbund, hvorefter overflader saneres for skimmelsvamp.

Tag/skunkvægge

Det ses ved undersøgelsen af skunkvægge manglende dampspærre, hvilket vurderes påvirkede tagkonstruktion med varm luft og kondens i vinterhalvåret, hvilket giver grobund for skimmelsvamp på forskallinger og spær. Det anbefales at blotlægge overfladerne på 1 sal. mod tagrummet, hvorefter overfladerne saneres for skimmelsvamp.'

Som det fremgår, forholder rådgiver sig ikke til hvordan konstruktionerne faktisk er ud- og opført, herunder hvad der er forventeligt for en bygning af denne alder.

Klagers rådgivers anbefaling om skimmelrengøring beror på fortolkninger og vurdering af prøve-resultater på baggrund af m2-omfanget af aftegningerne med henvisning til SBI-anvisning 274, og ikke egentlige og faktiske målinger af art/kolonier.

Herefter, og med en tabelaflysning konstateres det, at skimmelbelastningen er 'Høj' (side 5).

Herefter sammenholdes resultatet af tabelaflysningen med tabel fra Sundhedsstyrelsen publikation fra 2009 om personers ophold i bygninger, hvorefter vi forstår, at klagers rådgiver er af den opfattelse, at der kan være helbredsproblemer, relaterede til ophold i bygningen (side 6).

Det er vores opfattelse, at den udførte skimmelundersøgelse hverken er saglig eller egnet til en konklusion som anført.

Sammenfattende og i overensstemmelse med seniortaksators vurdering afdækker rapporten fra klagers rådgiver ikke dækningsberettigende skadeforhold i relation til ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Der er ikke udført skimmelundersøgelser af indeklimaet på tidspunktet for ejendommens overtagelse. De undersøgelser som klagers rådgiver har udført, kan heller ikke påvise forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Rådgivers gennemgang af bygningen er i øvrigt udført efter klager har foretaget en række tiltage med henblik på renovering, hvorefter bygningen aktuelle forhold ikke er udtryk for de faktisk forhold på tidspunktet for klagers overtagelse.

Derimod er rapporten alene en bygningsgennemgang, som afdækker kendte og forventede fugt og skimmelforhold for en bygning af denne alder og karakter, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes afsnit Hvad dækker forsikringen, punkt C (bilag C, side 3).

Som anført af seniortaksator er klagers rådgivers udbedring reelt 'udtryk for arbejder, som vil forbedre bygningens sammenlignet med andre tilsvarende bygninger opført i 1930' (bilag E) og således ikke udtryk for udbedring af et skadeforhold

....

Helt på linje med klagers rådgiver angiver taksator i taksatorrapporten (bilagt klagen, side 3-4), at:

'Stuesal:

... Grundet indvendig renovering af huset, er tapet, og flere fodlister fjernet på alle vægge, med undtaget af bag gang, og toilet mod nord. Ved fjernelse af tapet er det observeret misfarvning/skimmel på flere ydervægge på stueplan. Det ses bl.a. i stue ved hjørne sydøst, bag radiator på væg mod syd, på gavlvæg mod vest omkring skråvæg i trappe, og bag tidligere køkken ved gavl mod øst. Misfarvning/skimmel er vasket af med Rodalon. Der måles normal fugt i ydervægge, og skillevægge på stuesal. Målinger ligger mellem 33,2-40,2 % fugt med GANN måler. I indvendige vindueslysninger måles der fugtværdier mellem 52,5-72,9 % fugt direkte ud mod for mur. Målinger viser normal fugtniveau.

1.sal:

... Skunke er udført som kolde skunke. Skunk i badeværelse mod nord er ændret grundet renovering. Ved fjernelse af tapet på ydervægge, og puds på skråvægge/skunkvægge er det observeret misfarvning/skimmel ved overgang gavlvæg- skunkvæg på værelse mod sydvest, på gavlvæg mod øst op mod skråvæg, ved hjørne nordøst, og op mod loft mellem værelser mod øst. Fugtmålinger ligger mellem 31,6-56,4% fugt, målt med GANN måler. Der er normal fugt i vægge på 1 sal. Dansk-skimmel har i sin rapport fra 12.11.2024 observeret skimmel på blotlagte spær og brædder i skunkrummet. Misfarvning/skimmel er delvis vasket af med Rodalon.

Kælder:

Kælder ligger ca. 130 cm under terræn. På kælder vægge, både fundament, og på de opmurede skillevægge ses maling udposet, afskallet, og med kalkudblomstringer. På kælder gulv ses maling/epoxy afskallet. Der måles mellem 93,6-152,8 % fugt i gulv, og vægge under terræn. Det tilsvarende fugtig- >forhøjet fugt målinger. Facader ses med porøse, og delvis udfaldende mørtelfuger flere steder rundt huset. De massive sokler er ført ca. 60-70 cm over terræn, hvor de er afsluttet med et skråt fremspring ca. 8-10 cm. udenfor for mur. Der er planlagt flere større indvendige renoveringer i huset. Ved besigtigelse kunne der konstateres at tapet på vægge i stuesal, og køkken er demonteret og fjernet. På 1 sal, er badeværelse under renovering. Der er åbnet op i skunk vægge på nord, og sydside. Puds på skrålofter, samt tapet på vægge er fjernet.'

Herefter konstaterer taksator, at årsagen til skimmel/misfarvning skyldes bl.a. kuldebroer, massive vægge og dårlig isolering af hulmuren grundet alder.

I sin vurdering af forholdene anfører taksator (side 4-5): *'Årsagen til skimmel/misfarvning skyldes bla. kuldebroer, massive vægge, og dårlig isolering af hulmure grundet alder. Kuldebroer forekommer i overgange mellem fundament, og vægge hvor de er massive. Det samme vil det gøre i hjørner, og omkring vinduespartier, hvor murværket er massivt. Ved store temperaturforskelle udvendigt, og indvendigt, vil der dannes kondens/ fugt mellem tapet/maling, og pudslaget grundet kuldebro. Dermed dannes der misfarvning/skimmel bag tapet. Der er konstateret misfarvning / skimmel på de blotlagte spær og brædder bag pudsen på skunkvægge på 1. sal. Pudslaget i sig selv udgør dampspærre på skråvægge, og skunk-vægge grundet tætheden. Det er en helt normal udførsel jf. alder, og byggeskik.*

Misfarvning/skimmel af spær og brædder skyldes kondens/ fugt på bagside af pudslaget ved temperaturforskelle. Det skyldes ikke manglende ventilerung i loftsrums, eller manglende dampspærre i skunk.

Forholdet omkring kuldebroer, og fugt kan påvirkes af dårlige mørtelfuger i murværk, hvor der kan trænge fugt ind i facader.

Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra, hvad man måtte forvente af et 94 år gammelt hus, hvor isoleringen i hulmure ikke er optimal i forhold til nutidens krav, samt at der er kuldebroer flere steder i vægkonstruktionerne. Det er normalt forekommende i huse fra den tid.

Huset er bygget efter gængs byggeskik, og er normalt for perioden. Misfarvning og skimmel er i sig selv ikke en skade jf. ejerskifteforsikringens vilkår.

Årsagen til forhøjet fugt i kældervægge, udposninger, afskalling og kalkudblomstringer på de indvendige kældervægge skyldes opstigende grundfugt, og påvirkning af fugt i de massive kældervægge under terræn, da vægge, og gulve ikke er fugtsikret.

...

Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra, hvad man måtte forvente af en 94 år ubeboelig kælder, hvor kældervægge er massive, og hvor vægge og gulv under terræn, ikke er fugtsikret.'

Vi henviser i øvrigt til taksators billeder i taksatorrapporten.

Sammenfattende må vi herefter konstatere, at hverken klagers rådgiver eller taksator har afdækket skade i ejerskifteforsikringens forstand henset til gældende praksis. Der er således ikke tale om skimmelvækst som kan henføres til 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.

Der er heller ikke tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på tidspunktet for overtagelse af bygningen havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af energimærkningsrapport af 28/12 2023 fremgår bl.a.:

"DIN BOLIG HAR ENERGIMÆRKE E

...

ALLE RAPPORTENS ANBEFALINGER

...

Udnyttet tagrum: Isolering af loft mod skunkrum. Efterisolering af loft med 200 mm isolering."

Af tilstandsrapport af 18/9 2024 fremgår bl.a.:

"Kælder, vægge På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte), og pudsen kan være lidt løs. Det sker, når grundfugt trænger ind i kælderydervæggen eller op i gulvet og skillevægge. Kældervægge og kældergulve kan i sommerperioden blive fugtige på overfladen på grund af sommerkondens. Dette sker, når den varme fugtige sommerluft rammer den kolde kældervæg. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummet kan medføre 'kælderlugt'. **Tegl** Oprindeligt var murede facader udført massive. Senere blev de udført som delvist hule mure. Fra ca. 1920'erne bliver facader udført som hule mure med ståltrådsbindere. Fra

1960'erne er alle huse udført med isolerede facader. Helt frem til 1970'erne er der kuldebroer i væggene – steder hvor for- og bagmure er bygget sammen. Disse kuldebroer kan medføre mørkefarvninger. Dette kan også ske, hvis møbler står tæt til kolde vægge. Uisolerede vægge er naturligt kolde, hvilket også kan opfattes som trækgener. Fugtsikring mellem fundament og facader kommer først omkring 1900, hvilket gør, at fugt trænger op i muren i de ældre huse, fra før den tid.

...

BEBOELSE – YDERVÆGGE

Nr.: 3. vurdering: GUL. Skade: Fuger er udfaldne og nedbrudte bl.a. i gavl mod nord og mod syd
Risiko: Fuger er skadede i et sådant omfang, at yderligere skadeudvikling må forventes

...

BEBOELSE – Kælderplan – Trapperum

Nr.: 8. Vurdering: GUL. Skade: Der er fugtgennemtrængning og løst puds i kældervægge og i skillevægge i hele kælderplan. Risiko: Der er risiko for yderligere skadesudvikling, men der vurderes ikke risiko for følgeskade på øvrige bygningsdele.

...

BEBOELSE – 1. sal – Hanebåndsloft.

Nr.: 13. Vurdering GRÅ. Skade: Spær og lægter har misfarvning."

Af fugt- og skimmelundersøgelsesrapport af 28/11 2024 fra bygningskonstruktør indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Baggrund for undersøgelsen

Det oplyses af kunden at der forekommer mistanke om skimmelsvamp på ydervægge i boligen.

Formål med undersøgelsen

Dansk-Skimmel A/S er rekvireret til at udføre en gennemgang af boligen for vurdering af skimmelsvamp og fugt. Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver og må-

linger er udtaget/foretaget repræsentativt i relevante konstruktioner. Slutteligt er skadesårsager søgt klarlagt, og der er udarbejdet forslag til skadesudbedring af de konstaterede u hensigtsmæssige forhold, som er observeret. Det observeres ved besigtigelsen at ejendommen er under reno-vering.

...

Sammenfattende konklusion

Det er Dansk-Skimmels vurdering at der er forekomst af skimmelsvamp på ydervæggene og kældervægge i boligen der kan overstige 3 m². og der i tagrummet/skunkrummet kan være et omfang af skimmelsvamp, der kan overstige 6 m².

Ydervægge i boligen

Det vurderes at ydervægge i boligen er påvirkede af kuldebroer i vinterhalvåret, grundet mangelfuld isolering, hvilket giver grobund for skimmelsvamp bag tapet og fodlister. Det vurderes at ydervægge i boligen saneres for skimmelsvamp. Ønskes ydervægge isoleret, kan det fordel gøres med calciumsilikat (*se vurderinger og anbefalinger*)

Kælder

Det vurderes at ydervægge er påvirkede af nedsivende overfladevand, grundet manglende fugtsikring og dræning omkring bygningen. Hvilket giver grobund for skimmelsvamp på ydervægge. Desuden vurderes det at der manglende fugtspærre i skillevægge, hvilket påvirker skillevægge med fugt. Det vurderes at skillevægge/ydervægge med fugtplamager og løst puds afslibes til fastbund, hvorefter overflader saneres for skimmelsvamp.

Tag/skunkvægge

Det ses ved undersøgelsen af skunkvægge manglende dampspærre, hvilket vurderes påvirkede tagkonstruktion med varm luft og kondens i vinterhalvåret, hvilket giver grobund for skimmelsvamp på forskallinger og spær. Det anbefales at blotlægge overfladerne på 1 sal. mod tagrummet, hvorefter overfladerne saneres for skimmelsvamp.

Det skal bemærkes, at der ikke er gældende retningslinjer for, hvor længe man må opholde sig i bygninger med fugt- og skimmelproblematikker, og at evt. gener ved ophold også afhænger af brugernes følsomhed og/eller helbredsforhold.

Som følge af ovenstående vurdering er det Dansk-Skimmels anbefaling, at der gennemføres en skimmelsanering iht. SBI-anvisning 205 'Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst' Se Statens Byggeforskningsinstitut for detaljerede sikkerhedsforanstaltninger. Uddrag heraf i bilag 1, samt afsnit 'Forslag til skimmelsanering'.

...

Fortolkning og vurdering af prøveresultater

Mycometer Fungi Test

Ved undersøgelsen er der udtaget Mycometer Surface Fungi test på overflader som vurderes at være angrebet af skimmelsvamp. Testresultaterne er et lokalt udtryk for koncentrationen af skimmelsvamp på prøvestedet, og ikke nødvendigvis et udtryk for påvirkningen af indeklimaet i boligen, og dermed sundhedsrisikoen ved ophold i det aktuelle lokale, hvor prøven er udtaget.

Vurdering af prøveresultater

Mycometer Surface Fungi Test (kategori A-C) – Bilag 3

M1 udtaget på ydervæggen i stuen Resultat: C - Der konstateres et højt niveau af skimmelsvamp
M2 udtaget på gavlen i stuen Resultat: C - Der konstateres et højt niveau af skimmelsvamp
M3 udtaget på spær i badeværelset Resultat: C - Der konstateres et højt niveau af skimmelsvamp
M4 udtaget på gavlen i soveværelset på 1 sal. Resultat: C - Der konstateres et højt niveau af skimmelsvamp

Omfang og vurdering af skimmelsvampevækst

Det er Dansk-skimmel's vurdering, at der på ydervægge kan være et samlet omfang, som kan overstige 1 m², og der på spær og i skunkrum kan være et samlede omfang der kan overstige 6 m², hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning i boligen betegnes som meget høj jf. nedenstående tabel.

...

Generelt om bygningen

Jf. BBR er bygningen opført i 1930

Bygningsundersøgelse

Ydervægge i boligen Der observeres ved besigtigelsen synlige tegn på misfarvninger og skimmelsvamp på ydervæggen, gavle i stuen, samt værelser på 1 sal. (se foto 1,2,3 og 4) Ved undersøgelsen af ydervæggene og skillevægge i boligen, blev der foretaget fugtmålinger, bestående af puds, her måles normale fugtniveauer (se foto 5 og 6) Ved undersøgelsen blev der foretaget fugtmålinger i gulve, bestående af træ, her måles normale fugtniveauer.

...

Vurderinger og anbefalinger Kuldebrosproblematik på kolde ydervægge

...

Løsningsforslag: Pga. omfanget af skimmelforekomsten anbefales det at få udført skimmelsanering. Skimmelsaneringen bør udføres iht. SBI-anvisning 205, se rapportens afsnit Forslag til skimmelsanering, og skal udføres før nedenstående løsningsforslag udføres. Generelle anbefalinger - Undgå skimmelsvamp Det er aldrig anbefalelsesværdigt at anvende væv/ tapet og plast maling på fugtpåvirkede vægge, eller indvendig diffusions begrænsende isolering. Fugtsænkende tiltag Anvendelse af Hygrometer til at optimere udluftning. Installation af fugtstyret ventilator (vil kræve boring i facade) Hvis ydervægge ønskes isoleret: For at minimere risikoen for skimmelvækst på kolde ydervægsoverflader og lysninger og for at hæve overfladetemperaturer på samme overflader kan det anbefales at få opsat indvendig åndbar efterisolering på ydervæggene. Vi anbefaler, at dette udføres ved hjælp af en uorganisk og diffusionsåben (åndbar) løsning ved hjælp af f.eks. Skamol-plader, Microtherm-plader eller Calsitherm plader. Opsætning og brug af produkter, herunder åndbare malinger skal ske efter producentens anvisninger. Skamowall-plader fås i tykkelserne 25, 50 eller 100 mm's tykkelse. Kalciumsilikatplader har en relativt god varmeisoleringsevne (i tør tilstand ca. 50 % af mineralulds varmeisoleringsevne), og varmeteknisk er det alene varmeisoleringsevnen, der adskiller denne løsning fra en skeletvæg. Derimod er der stor forskel på de fugttekniske forhold i de to konstruktioner. Ydervæggene skal fremstå rene, afrensede og med fast pudslag før genopbygning. Modsat skeletvægge kan kalciumsilikatplader optage fugt fra indeklimaet, der kan diffundere gennem materialet. Når fugtindholdet i materialet bliver så højt, at der sker kapillarkondensation i siden mod ydervæggen, betyder materialets kapillarsugende egenskaber, at fugten trækkes ind mod indeklimaet igen, da vandet vil søge mod den tørre del af materialet. Vandet kan nu fordampe ind mod rummet, indtil der opstår en ligevægt, hvor overfladen er tør. Pladerne skal ikke forsynes med dampspærre. Derfor er metoden mindre følsom over for udførelsesfejl end den traditionelle skeletvæg. Systemet forudsætter dog, at materialet er fuldklæbet til den eksisterende mur, og at den nye indvendige overflade er diffusionsåben. Ydervæggen skal samtidig være tæt over for slagregn. Til gengæld er konstruktionen følsom for bru-

geradfærd, fordi maling på indersiden skal være diffusionsåben, og fordi der ikke må møbleres tæt op ad væggen. Systemet har hidtil ikke været særlig anvendt i Danmark, og der er derfor ikke mange erfaringer med materialet. [fotografi]. Ovenstående figur viser princippet for indvendig efterisolering med kapillaraktyvt og diffusionsåbent varmeisoleringsmateriale, som fugt fra indeklimaet kan diffundere gennem. Fugt fra rummet diffunderer ind mod ydervæggen (pil mod venstre). Når varmeisoleringsmaterialet tæt ved ydervæggen får et fugtindhold, der er så højt, at der sker kapillarkondensation, betyder materialets kapillarsugende egenskaber, at fugten trækkes ind mod indeklimaet igen (pil mod højre), hvorfra det kan fordampe. Der vil indstille sig en ligevægt, hvor overfladen er tør. Systemet forudsætter, at varmeisoleringen er fuldklæbet til den eksisterende mur, og at den nye indvendige overflade er diffusionsåben. Ydervæggen skal samtidig være tæt over for slagregn. Ønskes ydervæggen ikke isoleret: Afrensning af vægge til fast bund. Ydervæggen kan males med en åndbar maling som cementmaling eller Silikat maling. Det bedste resultat opnås ved maling med fugtabsorberende maling, så væg kan optage og afgive fugt som f.eks. Kefarid maling, som er en mikroporøs løsning, som sikrer at væggen kan optage samt afgive fugt uden at det giver problematikker. Malingen påføres med 800 - 1000 g/m², og den mikroporøse overflade gør, at malingen har en betydelig større overflade end væggen har uden maling, hvorved der kan transporteres selv store mængder fugt gennem malingen.

Skunkrum/tagkonstruktionen.

Der observeres ved besigtigelsen af 1 sal. dele af tagkonstruktionen demonteret, hvor der observeres synlige tegn på skimmelsvamp på spær og lodrette stolper (*se foto 7 og 8*) Ved undersøgelsen af skunkvæggene, bestående af træ, forskalling, ca. 100 mm isolering, blev der foretaget fugtmålinger, her måles normale fugtmålinger. Det ses ved undersøgelsen af skunkrummet, misfarvninger og skimmelsvamp på de blotlagte spær og forskallinger. ... Udtaget skimmelsvamp test: 1 stk. Mycometer Surface Fungi-Test. M3 udtaget på spær i badeværelset Se bilag 2

Kælder

Det ses ved gennemgang af kælderen, synlige tegn på fugtplamager, afskalninger af puds og skimmelsvamp på ydervæggene. (*se foto 9 og 10*) Ved undersøgelsen af kælderen, blev der foretaget fugtmålinger i ydervæggene, bestående af maling, puds og beton, her måles høje koncentrationer af fugt (*se foto 11*) desuden blev der foretaget fugtmålinger i skillevæggene, bestående af maling, puds og tegl, her måles forhøjet fugtniveauer (*se foto 12*) Ved undersøgelsen af kælders gulve, bestående af plastmaling og beton, måles der forhøjet fugtniveauer

...

Plastmaling: Der observeres en del steder i kældre, hvor der er malet med plast maling. Selvom plast maling kan være opgivet som diffusionsåben, er malingen alligevel forholdsvis tæt i sin struktur, og males der i tykke eller flere lag begrænses diffusionsevnen yderligere. Det er derfor aldrig anbefalelsesværdigt at anvende plast maling på fugt påvirkede vægge, som fx kældervæg. Plast malingens tætte overflade begrænser murens evne til at ånde og udefra kommende fugt som opstigende grundfugt og nedsivende overfladevand ophobes i muren. Det ses ofte som buler, blærer, afskallende maling samt løs og afskallende puds. Alle de enkelte lag i konstruktionen bidrager negativt til den samlede diffusionsevne Eks. På opbygning: Grund puds, tyndpuds, grunder, væv og maling i flere lag. Fugt ophobningen bevirker desuden at der skabes gunstige vækstforhold for skimmelsvamp. Det anbefales derfor at alt plastmaling på fugt påvirkede vægge afrenses (slibes eller skræbes væk) og væggen genbehandles med en diffusionsåben løsning, som silikat maling eller cementmaling (Cempexo, Skalcem), eller f.eks. Kefarid-maling, som bryder overfladespændingen på den fugtige overflade, og derved fremmer fordampningen. Det er vigtigt at pointere, at

en diffusionsåben overfladebehandling ikke må tildækkes med f. eks. tapet eller diffusionshæmmende overfladematerialer.

...

Løsningsforslag: Generelle anbefalinger - Undgå skimmelsvamp Det er aldrig anbefalelsesværdigt at anvende væv/ tapet og plast maling på fugtpåvirkede vægge, eller indvendig diffusions begrænsende isolering. Fugtsænkende tiltag Anvendelse af Hygrometer til at optimere udluftning. Installation af fugtstyret ventilator (vil kræve boring i facade) Hvis kældervægge ønskes isoleret: For at minimere risikoen for skimmelvækst på kolde ydervægsoverflader og lysninger og for at hæve overfladetemperaturer på samme overflader kan det anbefales at få opsat indvendig åndbar efterisolering på ydervæggene. Vi anbefaler, at dette udføres ved hjælp af en uorganisk og diffusionsåben (åndbar) løsning ved hjælp af f.eks. Skamol-plader, Microtherm-plader eller Calsitherm plader. Opsætning og brug af produkter, herunder åndbare malinger skal ske efter producentens anvisninger. Ydervæggene skal fremstå rene, afrensede og med fast pudslag før genopbygning. Alternativt kan der etableres en ny indvendig overflade med saneringspuds. Eksempelvis kan der anvendes Kefa drænpuds med efterfølgende indvendig overfladebehandling med KefaRid. Overfladerne skal ligeledes være afrenset for nuværende malingslag. Drænpudset har dels en isolerende effekt, der reducerer temperaturforskellene og dermed kondenseringen, og dels en evne til at dræne vandet fra murværket. KefaRid er en fugtabsorberende maling, så væggene kan optage og afgive fugt. Kefa- Rid maling er en mikroporøs løsning, som sikrer, at væggen kan optage samt afgive fugt, uden at det giver problematikker. Det anbefales at producentens anvisninger følges nøje ved anvendelse af produkterne. Ønskes kældervæggen ikke isoleret: Afrensning af vægge til fast bund. Kældervæggen kan males med en åndbar maling som cementmaling eller Silikat maling. Det bedste resultat opnås ved maling med fugtabsorberende maling, så væg kan optage og afgive fugt som f.eks. Kefarid maling, som er en mikroporøs løsning, som sikrer at væggen kan optage samt afgive fugt uden at det giver problematikker. Malingen påføres med 800 - 1000 g/m², og den mikroporøse overflade gør, at malingen har en betydelig større overflade end væggen har uden maling, hvorved der kan transporteres selv store mængder fugt gennem malingen.

Ventilation af kælder

Kælderrum bør have tilført frisk luft udefra gennem en eller flere friskluftventiler. I mindst et af kælderens rum bør den forurenede indeluft fjernes/udsuges enten ved mekanisk udsugning på 10 liter/ sekund (volumenstrøm) eller ved naturlig ventilation gennem en aftrækskanal med et tværsnit på mindst 200 kvadratcentimeter. De krav, der her er omtalt, gælder som tommelfingerregel for enfamiliehuse, der er bygget efter 1985. For huse bygget før 1985, er der ikke lige så håndfaste krav til ventilationen, men den er stadig vigtig i forhold til indeklima og forebyggelse af fugtproblemer. Fordelen med mekanisk ventilation er, at der skabes et undertryk i kælderen, således at risikoen for spredning af f.eks. skimmelsporer fra kælderen til resten af boligen mindskes. Den mekaniske ventilation kan enten udføres med som en traditionel aftræksventilator eller en fugtstyrrede mekaniske ventilatorer. Alternativt kan der anvendes en enkeltrumsventilator, eksempelvis ved anvendelse af Duka One løsning, hvor der er indbygget varmegenvinding, og hvor ventilatoren vender hver 70 sek. således at der både trækkes forurenede indeluft ud og tilføres frisk udeluft. Det betyder dog, at det vil være nødvendigt at bore huller i facaden. Ventilationsyderdelen bør altid være placeret så højt over terræn som muligt. Det vil ofte være nødvendigt at etablere flere ventilatorer for at sikre tilfredsstillende ventilation i hele kælderen. Ved installation af flere enkeltrums ventilatorer bør de kobles sammen, så de på skift henholdsvis puster luft ind og suger luft ud, og der derved skabes et konstant tryk. Ventilation af kælderen er endvidere medvirkende til at mindske eksponering af radon-stråling.

Omfangsdræn: Hvis kælderens er meget fugtig, er der risiko for skader på huset i form af bl.a. dårligt indeklima. Det kan i sådanne tilfælde være en god idé med et omfangsdræn. Inden et dyrt arbejde med etablering af et evt. omfangsdræn opstartes, er det vigtigt at få lavet en forundersøgelse af en specialist for at sikre, at omfangsdrænet også vil få den ønskede virkning. Etablering af omfangsdræn bør udføres af professionelle, dels fordi drænet skal tilkobles kloakanlægget og derfor skal udføres af autoriseret kloakmester, og dels fordi gravearbejdet skal udføres korrekt i forhold til jordbundsforhold og risiko for sætningsskader. Samtidig med en evt. etablering af omfangsdræn bør det overvejes at få lavet en udvendig isolering af kælderydervæggen, da merudgiften hertil vil være begrænset.

...

Anbefalinger til udbedring af horisontal fugtsikring: Horisontal fugtspærre: Forhøjet fugt i den nedre del af vægge kan tyde på at den horisontale (vandret) fugtspærre i ydervægge har nedsat funktion eller er ikke eksisterende. Funktion af denne er at hindre fugt i at trække op muren fra fundamentet. Der er forskellige løsninger til at standse denne fugt, - Der kan i en skåret spalte indlægges en fysisk fugtspærre af rustfrit stål, bitumenmembran eller tilsvarende. - Der kan presses en rustfritstål plade i væggen. - Der kan indsprøjtes en kemisk injektionsmasse i borede huller i et vandret lag i muren. Dette giver dog ikke et direkte fugtstandsende lag, men har en fugtbegrænsende effekt, der findes flere produkter f.eks. Skalflex sokkelstop. Den horisontale fugtspærre bør lægges så lavt at det sikres at der ikke sker opfugtning af tilstødende konstruktioner, f.eks. gulve."

Af taksatorrapport af 18/12 2024 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"GENERELT OM HUSET:

Det er tale om en ejendom fra 1930. En fuldmuret rødstens murer mestervilla med sadeltag. Ejendommen er i almindelig vedligeholdelsesstand jf. alder. Der er planlagt flere større indvendige renoveringer i huset. Ved besigtigelse kunne der konstateres at tapet på vægge i stuesal, og køkken er demonteret og fjernet. På 1 sal, er badeværelse under renovering. Der er åbnet op i skunk vægge på nord, og sydside. Puds på skrålofter, samt tapet på vægge er fjernet.

HVAD DÆKKER EJERSKIFTEFORSIKRINGEN?

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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Det vil med andre ord sige, at der i vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, skal vurderes om forholdet medfører, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere skal forholdet være til stede ved overtagelsen af ejendommen.

FORHOLD 1

Skimmel

BESKRIVELSE: Jf. BBR er der registreret 80 m² beboelse på stueplan, og 49 m² beboelse på 1. sal. I alt 129 m² beboelse. Kælder er ved overtagelse ikke en del af det beboelige område.

Stuesal: For-bag mure opført i tegl. Hvor der er udført puds på bag mure. Grundet indvendig renovering af huset, er tapet, og flere fodlister fjernet på alle vægge, med undtaget af bag gang, og toilet mod nord. Ved fjernelse af tapet er det observeret misfarvning/ skimmel på flere ydervægge på stueplan. Det ses bla. i stue ved hjørne sydøst, bag radiator på væg mod syd, på gavlvæg mod vest omkring skråvæg i trappe, og bag tidligere køkken ved gavl mod øst. Misfarvning/ skimmel er vasket af med Rodalon. Der måles normal fugt i ydervægge, og skillevægge på stuesal. Målinger ligger mellem 33,2-40,2 % fugt med GANN måler. I indvendige vindueslysninger måles der fugtværdier mellem 52,5-72,9 % fugt direkte ud mod for mur. Målinger viser normal fugtniveau.

1.sal: For-bag mure udført i tegl. Hvor det er udført puds på bag mure. På nord og sydside er skunke, og skråvægge udført med puds/rør væv på brædder. Skunkvægge er fjernet på værelse mod sydøst. Skunke er udført som kolde skunke. Skunk i badeværelse mod nord er ændret grundet renovering. Ved fjernelse af tapet på ydervægge, og puds på skråvægge/skunkvægge er det observeret misfarvning/skimmel ved overgang gavlvæg- skunkvæg på værelse mod sydvest, på gavlvæg mod øst op mod skråvæg, ved hjørne nordøst, og op mod loft mellem værelser mod øst. Fugtmålinger ligger mellem 31,6-56,4% fugt, målt med GANN måler. Der er normal fugt i vægge på 1 sal. Dansk- skimmel har i sin rapport fra 12.11.2024 observeret skimmel på blotlagte spær og brædder i skunkrummet. Misfarvning/skimmel er delvis vasket af med Rodalon.

Kælder: Kælder ligger ca. 130 cm under terræn. På kælder vægge, både fundament, og på de opmurede skillevægge ses maling udposet, afskallet, og med kalkudblomstringer. På kælder gulv ses maling/epoxy afskallet. Der måles mellem 93,6-152,8 % fugt i gulv, og vægge under terræn. Det tilsvarende fugtig- >forhøjet fugt målinger. Facader ses med porøse, og delvis udfaldende mørtelfuger flere steder rundt huset. De massive sokler er ført ca. 60-70 cm over terræn, hvor de er afsluttet med et skråt fremspring ca.8-10 cm. udenfor for mur.

VURDERING: Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne. Ved vurdering heraf tager vi udgangspunkt i, hvad der måtte forventes på baggrund af navnlig bygningens og bygningsdelens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Der er følgende anmærkninger i tilstandsrapporten der kan påvirke forholdet.

...

Årsagen til skimmel/misfarvning skyldes bla. kuldebroer, massive vægge, og dårlig isolering af hulmure grundet alder. Kuldebroer forekommer i overgange mellem fundament, og vægge hvor de er massive. Det samme vil det gøre i hjørner, og omkring vinduespartier, hvor murværket er massivt. Ved store temperaturforskelle udvendigt, og indvendigt, vil der dannes kondens/ fugt mellem tapet/maling, og pudslaget grundet kuldebro. Dermed dannes der misfarvning/ skimmel bag tapet. Der er konstateret misfarvning / skimmel på de blotlagte spær og brædder bag pudsen på skunkvægge på 1. sal. Pudslaget i sig selv udgør dampspærre på skråvægge, og skunkvægge grundet tætheden. Det er en helt normal udførsel jf. alder, og byggeskik. Misfarvning/skimmel af spær og brædder skyldes kondens/ fugt på bagside af pudslaget ved temperaturforskelle. Det skyldes ikke manglende ventilering i loftsrum, eller manglende dampspærre i skunk. Forholdet omkring kuldebroer, og fugt kan påvirkes af dårlige mørtelfuger i murværk, hvor der kan trænge fugt ind i facader. Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra, hvad man måtte forvente

af et 94 år gammelt hus, hvor isoleringen i hulmure ikke er optimal i forhold til nutidens krav, samt at der er kuldebroer flere steder i vægkonstruktionerne. Det er normalt forekommende i huse fra den tid. Huset er bygget efter gængs byggeskik, og er normalt for perioden. Misfarvning og skimmel er i sig selv ikke en skade jf. ejerskifteforsikringens vilkår. Årsagen til forhøjet fugt i kældervægge, udposninger, afskalling og kalkudblomstringer på de indvendige kældervægge skyldes opstigende grundfugt, og påvirkning af fugt i de massive kældervægge under terræn, da vægge, og gulve ikke er fugtsikret. Det anbefales dog at der ikke stilles noget op mod vægge, og der sørges for at kælderen udluftes, og ventileres med jævne mellemrum, eller ved brug. Hvis ikke vil der dannes misfarvning/skimmel på overflader i de perioder af året hvor der er store forskelle i temperaturen. Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra, hvad man måtte forvente af en 94 år ubeboelig kælder, hvor kældervægge er massive, og hvor vægge og gulv under terræn, ikke er fugtsikret. Hertil skal det bemærkes, at ejendommen er købt som et dødsbo. Derfor må man som køber regne med at oplysninger, ændringer der ikke kræver lovliggørelse og informationer der vedr. huset ikke er oplyst. Det er risiko man som køber er bevist om, når huset handles. For at skimmelsvamp kan være en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, skal det kunne dokumenteres, at der ved overtagelsen af ejendommen, kunne måles så høje værdier af skimmelsvamp, at det vurderes at nedsætte bygningens brugbarhed nævneværdig, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Hertil skal boligens indeklima være påvirket i sådan en grad, at skadesbegrebet opfyldes. Fugt- og skimmelrapporten fra Dansk-Skimmel er udarbejdet 21.11.2024. Inden udarbejdelse af rapporten er der udført flere ændringer i huset, der påvirker beboelsen. Tapet er fjernet på vægge, og der er åbnet op i skunke, og skråvægge på 1.sal. Der foreligger ingen rapport for indeklimaet ved overtagelsestidspunktet, inden brug, og ændring af beboelsen. Det kan derfor ikke dokumenteres om det var negativ påvirkning af indeklimaet i huset ved overtagelse. Skimmelsvamp er ikke trænedbrydende. Skimmelsvamp har derfor ingen konstruktionsmæssig betydning. Tag/skunkrummet er ikke en del af beboelsen, hvorfor der må accepteres et højere niveau af evt. misfarvning/skimmel end i beboelsen. Forholdet vurderes således ikke opfylde ejerskifteforsikringens betingelser for dækning.

REGRESMULIGHED: Vurderes det at forholdet var visuelt for den byggesagkyndige, burde forholdet være beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport. Nej, der vurderes ingen mulighed for regres."

Af mail af 3/3 2025 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Det er således ikke korrekt, hvis jeres advokat har fortalt jer, at den blotte forekomst af skimmelsvampe i bygningen er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hele huseftersynsordningen tager udgangspunkt i, at det hus I har købt både ved udarbejdelse af tilstandsrapporten samt i forhold til dækningen under ejerskifteforsikringen sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Mange af de tiltag, som Dansk Skimmel foreslår, er således udtryk for arbejder, som vil forbedre bygningen sammenlignet med andre tilsvarende bygninger opført i 1930 ved brug af byggematerialer og -metoder samt konstruktioner, som var almindelige at anvende på daværende tidspunkt. Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, og der er ikke afdækket konkrete skader ved bygningen, som er årsag til forekomst af skimmelsvampe, ligesom det ikke er påvist, at skimmelsvampe i det påviste omfang nedsatte bygningens byggetekniske værdi eller brugbarhed på tidspunktet for jeres overtagelse. Med henvisning til ovenstående skal vi derfor fastholde, at vi ikke kan meddele dækningstilsagn til en sanering af husets indvendige overflader for skimmelsvampe."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Hvad dækker forsikringen

...

c. Skade 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, revne- dannelse, 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.

...

Hvad dækker forsikringen ikke

...

a. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

d. Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision af tilstandsrapporter, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til køberens kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

f. Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punktet c. Skade.

g. Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 18/10 2024. Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1930. Klageren anmeldte den 18/11 2024, at der på alle etager var skimmelsvamp på bygningens ydervægge. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at skimmelsvampen udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker, at selskabet helt eller delvist eller helt dækker de omkostninger, som hun har i forbindelse med saneringen af ejendommen.

Klageren har anført, at hun opdagede skimmelsvamp på stort set alle vægge, da tapetet blev revet ned. Klageren har anført, at Dansk Skimmel har vurderet, at den skimmelsvampemæssige belastning i huset er meget høj, og at en sanering af huset er nødvendig, før de kan flytte ind. Klageren har anført, at skimmelsvampen nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Selskabet har anført, at de anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten under opmærksomhedspunkter ved kælder/vægge og tegl (ydervægge). Selskabet har anført, at forekomst af kuldebroer langs ejendommens ydervægge er et kendt forhold ved ydervægge uden isolering, når der er tale om et hus fra 1930. Selskabet har anført, at skimmelundersøgelse udført af klagerens rådgiver ikke afdækker, om der er tale om dækningsberettigende skadeforhold i relation til ejerskifteforsikringens skadebegreb. Selskabet har anført, at undersøgelser foretaget af klagerens rådgiver blev udført efter, at klageren udførte omfattende renoveringstiltag, hvorfor bygningens forhold på undersøgelsestidspunktet ikke var et udtryk på de faktiske forhold på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at skimmelsvampen ikke er en følgeskade af en dækningsberettiget skade på bygningen.

Det fremgår af energimærkningsrapport af 28/12 2023, at "DIN BOLIG HAR ENERGIMÆRKE E ... ALLE RAPPORTENS ANBEFALINGER ... Udnyttet tagrum: Isolering af loft mod skunkrum. Efterisolering af loft med 200 mm isolering".

Det fremgår af tilstandsrapport af 18/9 2024, at "BEBOELSE – YDERVÆGGE **Nr.: 3.** vurdering: GULT HUS. Skade: Fuger er udfaldne og nedbrudte bl.a. i gavl mod nord og mod syd Risiko: Fuger er skadede i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes ... BEBOELSE – Kælderplan – Trapperum **Nr.: 8.** Vurdering: GULT HUS. Skade: Der er fugt gennemtrængning og løst puds i kældervægge og i skillevægge i hele kælderplan. Risiko: Der er risiko for yderligere skadesudvikling, men der vurderes ikke risiko for følgeskade på øvrige bygningsdele. ... BEBOELSE – 1. sal – Hanebåndsloft. **Nr.: 13.** Vurdering GRÅ. Skade: Spær og lægter har misfarvning".

Det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelserapport af 28/11 2024 fra bygningskonstruktør indhentet af klageren, at "Det observeres ved besigtigelsen at ejendommen er under renovering. ... **Sammenfattende konklusion** Det er Dansk-Skimmels vurdering at der er forekomst af skimmelsvamp på ydervæggene og kældervægge i boligen der kan overstige 3 m². og der i tagrummet/skunkrummet kan være et omfang af skimmelsvamp, der kan overstige 6 m². **Ydervægge i boligen** Det vurderes at ydervægge i boligen er påvirkede af kuldebroer i vinterhalvåret, grundet mangelfuld isolering, hvilket giver grobund for skimmelsvamp bag tapet og fodlister. Det vurderes at ydervægge i boligen saneres for skimmelsvamp ... **Kælder** Det vurderes at ydervægge er påvirkede af nedsivende overfladevand, grundet manglende fugtsikring og dræning omkring bygningen. Hvilket giver grobund for skimmelsvamp på ydervægge. Desuden vurderes det at der manglende fugtspærre i skillevægge, hvilket påvirker skillevægge med fugt. Det vurderes at skillevægge/ydervægge med fugtplamager og løst puds afslibes til fastbund, hvorefter overflader saneres for skimmelsvamp. **Tag/skunkvægge** Det ses ved undersøgelsen af skunkvægge manglende dampspærre, hvilket vurderes påvirkede tagkonstruktion med varm luft og kondens i vinterhalvåret, hvilket giver grobund for skimmelsvamp på forskallinger og spær. Det anbefales at blotlægge overfladerne på 1 sal. mod tagrummet, hvorefter overfladerne saneres for skimmelsvamp. ... **Fortolkning og vurdering af prøveresultater Mycometer Fungi Test** Ved undersøgelsen er der udtaget Mycometer Surface Fungi test på overflader som vurderes at være angrebet af skimmelsvamp. Testresultaterne er et lokalt udtryk for koncentrationen af skimmelsvamp på prøvestedet, og ikke nødvendigvis et udtryk for påvirkningen af indeklimaet i boligen, og dermed sundhedsrisikoen ved ophold i det aktuelle lokale, hvor prøven er udtaget. **Vurdering af prøveresultater** ... M1 udtaget på ydervæggen i stuen Resultat: C - Der konstateres et højt niveau af skimmelsvamp M2 udtaget på gavlen i stuen Resultat: C - Der konstateres et højt niveau af skimmelsvamp M3 udtaget på spær i badeværelset Resultat: C - Der konstateres et højt niveau af skimmelsvamp M4 udtaget på gavlen i soveværelset på 1 sal. Resultat: C - Der konstateres et højt niveau af skimmelsvamp **Omfang og vurdering af skimmelsvampevækst** Det er Dansk-skimmel's vurdering, at der på ydervægge kan være et samlet omfang, som kan overstige 1 m², og der på spær og i skunkrum kan være et samlede omfang der

kan overstige 6 m², hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning i boligen betegnes som meget høj".

Det fremgår af taksatorrapport af 18/12 2024 indhentet af selskabet, at "**FORHOLD 1 Skimmel**
BESKRIVELSE: Jf. BBR er der registreret 80 m² beboelse på stueplan, og 49 m² beboelse på 1. sal. I alt 129 m² beboelse. Kælder er ved overtagelse ikke en del af det beboelige område. ...
VURDERING: Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne. Ved vurdering heraf tager vi udgangspunkt i, hvad der måtte forventes på baggrund af navnlig bygningens og bygningsdelens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. ... Der er følgende anmærkninger i tilstandsrapporten der kan påvirke forholdet. ... Årsagen til skimmel/misfarvning skyldes bla. kuldebroer, massive vægge, og dårlig isolering af hulmure grundet alder. Kuldebroer forekommer i overgange mellem fundament, og vægge hvor de er massive Det samme vil det gøre i hjørner, og omkring vinduespartier, hvor murværket er massivt. Ved store temperaturforskelle udvendigt, og indvendigt, vil der dannes kondens/ fugt mellem tapet/maling, og pudslaget grundet kuldebro. Dermed dannes der misfarvning/ skimmel bag tapet. Der er konstateret misfarvning / skimmel på de blotlagte spær og brædder bag pudsen på skunkvægge på 1. sal. Pudslaget i sig selv udgør dampspærre på skråvægge, og skunkvægge grundet tætheden. Det er en helt normal udførsel jf. alder, og byggeskik. Misfarvning/skimmel af spær og brædder skyldes kondens/ fugt på bagside af pudslaget ved temperaturforskelle. Det skyldes ikke manglende ventilering i loftsrum, eller manglende dampspærre i skunk. Forholdet omkring kuldebroer, og fugt kan påvirkes af dårlige mørtelfuger i murværk, hvor der kan trænge fugt ind i facader. Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra, hvad man måtte forvente af et 94 år gammelt hus, hvor isoleringen i hulmure ikke er optimal i forhold til nutidens krav, samt at der er kuldebroer flere steder i vægkonstruktionerne. Det er normalt forekommende i huse fra den tid. Huset er bygget efter gængs byggeskik, og er normalt for perioden. Misfarvning og skimmel er i sig selv ikke en skade jf. ejerskifteforsikringens vilkår. Årsagen til forhøjet fugt i kældervægge, udposninger, afskalling og kalkudblomstringer på de indvendige kældervægge skyldes opstigende grundfugt, og påvirkning af fugt i de massive kældervægge under terræn, da vægge, og gulve ikke er fugtsikret. Det

anbefales dog at der ikke stilles noget op mod vægge, og der sørges for at kælderen udluftes, og ventileres med jævne mellemrum, eller ved brug. Hvis ikke vil der dannes misfarvning/skimmel på overflader i de perioder af året hvor der er store forskelle i temperaturen. Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra, hvad man måtte forvente af en 94 år ubeboelig kælder, hvor kældervægge er massive, og hvor vægge og gulv under terræn, ikke er fugtsikret. Hertil skal det bemærkes, at ejendommen er købt som et dødsbo. Derfor må man som køber regne med at oplysninger, ændringer der ikke kræver lovliggørelse og informationer der vedr. huset ikke er oplyst. Det er risiko man som køber er bevist om, når huset handles. For at skimmelsvamp kan være en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, skal det kunne dokumenteres, at der ved overtagelsen af ejendommen, kunne måles så høje værdier af skimmelsvamp, at det vurderes at nedsætte bygningens brugbarhed nævneværdig, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Hertil skal boligens indeklima være påvirket i sådan en grad, at skadesbegrebet opfyldes. Fugt- og skimmelrapporten fra Dansk-Skimmel er udarbejdet 21.11.2024. Inden udarbejdelse af rapporten er der udført flere ændringer i huset, der påvirker beboelsen. Tapet er fjernet på vægge, og der er åbnet op i skunke, og skråvægge på 1.sal. Der foreligger ingen rapport for indeklimaet ved overtagelsestidspunktet, inden brug, og ændring af beboelsen. Det kan derfor ikke dokumenteres om det var negativ påvirkning af indeklimaet i huset ved overtagelse. Skimmelsvamp er ikke trænedbrydende. Skimmelsvamp har derfor ingen konstruktionsmæssig betydning. Tag/skunkrummet er ikke en del af beboelsen, hvorfor der må accepteres et højere niveau af evt. misfarvning/skimmel end i beboelsen".

Det fremgår af mail af 3/3 2025 fra selskabets taksator til klageren, at "Mange af de tiltag, som Dansk Skimmel foreslår, er således udtryk for arbejder, som vil forbedre bygningen sammenlignet med andre tilsvarende bygninger opført i 1930 ved brug af byggematerialer og -metoder samt konstruktioner, som var almindelige at anvende på daværende tidspunkt. Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, og der er ikke afdækket konkrete skader ved bygningen, som er årsag til forekomst af skimmelsvampe, ligesom det ikke er påvist, at skimmelsvampe i det påviste omfang nedsatte bygningens byggetekniske værdi eller brugbarhed på tidspunktet for jeres

overtagelse. Med henvisning til ovenstående skal vi derfor fastholde, at vi ikke kan meddele dækningstilsagn til en sanering af husets indvendige overflader for skimmelsvampe".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, 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. **Hvad dækker forsikringen ikke** ... Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet ... Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen".

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

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadesårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsten er en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen.

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

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i beboelsesrummene eller kælderen i et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af rummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, når der tages hensyn til det anførte i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det oplyste om forekomsterne af skimmelsvamp i beboelses- eller kælderlokalerne ikke ses at adskille sig væsentligt fra forholdene i ejendomme af tilsvarende alder og opbygning. Nævnet bemærker, at kuldebroer som følge af ringe isolering er sædvanligt forekommende i ejendomme af samme alder som klagerens fra 1930.

Nævnet har også lagt vægt på, at det er usikkert i hvilket omfang forekomsterne af skimmelsvamp har påvirket indeklimaet på overtagelsestidspunktet forud for klagerens omfattende renoveringstiltag. Efter nævnets opfattelse godtgør de fremlagte observationer og målinger i den af klagerne fremlagte undersøgelsesrapport ikke med den nødvendige sikkerhed dækningsberettigende forhold.

Nævnet bemærker, at det følger af fast praksis, at man ikke kan kræve dækning for skader på bygningsdele, som alligevel skulle kasseres som led i egne, planlagte renoveringsarbejder på ejendommen, idet skadens tilstedeværelse i den situation ikke fører til et tab for forsikringstageren.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 8 med vurderingen gult hus, "Der er fugtgennemtrængning og løst puds i kældervægge og i skillevægge i hele kæl-

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

103191

derplan. Risiko: Der er risiko for yderligere skadesudvikling, men der vurderes ikke risiko for følgeskade på øvrige bygningsdele." og pkt. 13 med vurderingen gråt hus, "Spær og lægter har misfarvning".

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

103191

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings