

Ankenævnet for Forsikring

Den 3. december 2025 blev i sag nr. 103429:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 16/4 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter overtagelsen af ejendommen i begyndelsen af september 2023 er der, siden slutningen af februar 2024, konstateret omfattende fugtproblemer, skimmelsvamp, svampesporer, råd samt synlige skader på diverse indbo – herunder også nyindkøbt inventar. Disse forhold er dokumenteret af flere uafhængige fagfolk, og vi vedhæfter deres rapporter som bilag. I samråd med vores advokat og en ekstern byggesagkyndig har vi åbnet op til ejendommens krybekælder for at dokumentere skadernes opståen og omfang. Der er foretaget åbning fra flere adgange i huset og på forskellige tidspunkter af året. Ejerskifte er blevet indbudt via vores advokat til, at deltage begge gange. Ifølge vores byggesagkyndige stammer skaderne fra krybekælderen og ikke fra ejendommens alder eller

byggestil, som ejerskifteforsikringen gentagne gange har henvist til i deres afslag. Det er blevet konstateret, at krybekælderen er fejlkonstrueret i forhold til almindelig byggeskik, at udluftningsventilerne har været tilstoppede, og at ingen af disse forhold fremgår af tilstandsrapporten. Desuden har den tidligere ejer ikke oplyst, at huset har en krybekælder, hvilket (sammen med overstående fra tilstandsrapporten) har frataget os muligheden for at forberede os på de omfattende økonomiske og sundhedsmæssige konsekvenser overtagelsen af ejendommen nu har givet os. Gennem det seneste år har vi forsøgt at finde en løsning med ejerskifteforsikringen – først som privatpersoner og senere med bistand fra advokat. Alle klagemuligheder hos Alm. Brand er udtømt, og vi ser os nu nødsaget til at søge retlig afklaring, da vi forsat er klart overbeviste om, at ejerskifteforsikringen bør

dække skaderne. Flere taksatorbesøg har fundet sted, men desværre uden, at forsikringsselskabets vurderinger har stemt overens med øvrige eksperters konklusioner. Sagen er for os af stor betydning, da der er tale om en sundhedsmæssig risiko – især for vores [børn] – samt fordi ska-

derne har ramt hele boligen og meget af vores indbo. Såfremt I vil i kontakt med vores advokat, er der her kontaktoplysninger på denne:

...

Såfremt I vil kontakt med vores byggesagkyndige, er der her kontaktoplysninger på denne:

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Den 22. maj 2024 modtog vi et tilbud om kontanterstatning fra Alm. Brand. Beløbet blev af forsikringsselskabets taksator betegnet som et 'Goodwillbeløb', idet selskabet fortsat ikke anerkender dækning under ejerskifteforsikringen, men udtrykte et ønske om at yde en gestus i lyset af de omstændigheder, vi befinder os i. Vi valgte at afvise tilbuddet, idet det af aftalens ordlyd fremgik, at accept af beløbet indebærer en fraskrivelse af retten til at gøre yderligere krav gældende over for ejerskifteforsikringen og vi ønsker ikke at afskære os fra mulighederne for, at få sagen prøvet ved en uafhængig instans. Det er vores opfattelse er til stadighed den, at sagen har et omfang og en kompleksitet, der berettiger til en ny og uvildig vurdering. Forløbet har været præget af betydelige forsinkelser og manglende fremdrift, hvilket vi opfatter som et udtryk for procesforhaling fra forsikringsselskabets side - tiltrods for at vi som ejere i væsentlig grad gentagende gange har godtgjort, at der er tale om dækningsberettigede skader. Vi fastholder vores krav om fuld erstatning under ejerskifteforsikringen, således at ejendommen kan bringes i en stand, der svarer til den, som med rimelighed kunne forventes ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten og salgsopstillingen forud for købet. Vi vil gerne indgå et kompromis i forhold til de skader, som er kommet til al det nyindkøbte indbo. Ydermere er det forsat vores vurdering, at det anmeldte opfylder skadesbegrebet ifølge den tegnede ejerskifteforsikring idet fejlkonstruktioner, fugt og skimmel er fysiske forhold i bygningen, der både nedsætter værdien og brugbarheden nævneværdigt, ligesom skaderne ikke er omtalt i tilstandsrapporten."

Selskabet har den 10/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring har afvist dækning for klagers anmeldelse vedrørende fugtskader på vægge og gulve i klagers hus.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til dækning på ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold.

Sagens forløb

Klageren er omfattet af en basis ejerskifteforsikring gældende fra den 4. september 2023.

Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som **bilag A**.

Selskabet modtog skriftlig anmeldelse fra klager den 29. februar 2024 om, at der var konstateret fugtskader på vægge og gulve i huset.

Der henvises til '... Tilstandsrapport, gældende' fremlagt af klager.

Selskabet anmodede om yderligere dokumentation for at kunne behandle sagen.

Klager oplyste i den forbindelse, at huset var opført i 1966 og at tidligere ejer havde boet i huset siden 2013 og dermed istandsat huset med blandt andet gulve og vinduer m.m. Klager fremsend-

te samtidig en uddybende beskrivelse af de konstaterede forhold i huset samt en skitsering af de skaderamte områder.

Beskrivelsen er fremlagt som **bilag B** og skitseringen er fremlagt som **bilag C**.

Den 14. marts 2024 foretog selskabets eksterne taksator fra [selskabets samarbejdspartner] besigtigelse og afviste på baggrund af besigtigelsen, at forholdet var omfattet af dækning.

Taksatorrapporten er fremlagt som **bilag D**.

Klageren var uenig i afvisningen og fremsendte herefter sin indsigelse.

Klagers indsigelse er fremlagt som **bilag E**.

Selskabets interne taksator foretog herefter besigtigelse hos klager den 21. maj 2024, hvor der blev konstateret at være en pæn relativ luftfugtighed i huset på ca. 50 % RF. Der blev dog ikke målt at være unormal forhøjet fugt i ydervægge eller gulve, og forholdet ansås som værende normalt forekommende i ejendomme af denne type og alder. Der blev tilbudt en kontanterstatning på i alt 23.600 kr. for skaderne på inventar til fuld og endelig afgørelse selvom forholdet omkring

Skadebrevet er fremlagt som **bilag F**.

Den 26. juni 2024 meddelte klager, at de ikke ønskede at acceptere selskabets tilbud om kontanterstatning med henvisning til den udarbejdede fugt- og skimmeltekniske rapport fra [rådgivningsfirma 1].

Korrespondancen er fremlagt som **bilag G** og rapporten er fremlagt som **bilag H**.

Den 28. juni 2024 besvarede selskabets taksator følgende:

'...

Tak for din henvendelse af 26-06-2024.

Indledningsvis skal jeg beklage, at du ikke er tilfreds med vores afgørelse i sagen.

Jeg har gennemgået jeres fremsendte rapport fra '[rådgivningsfirma 1]' På baggrund af rapporten finder jeg ikke nye oplysninger i sagen som ikke har været drøftet dels ved besigtigelsen samt i vores tidligere fremsendte afgørelser. Jeg vil gerne gøre opmærksom på at det er jer, som forsikringstager der skal påvise at der er en skade tilstede, her tænker jeg specifikt på eventuelle skader i krybekælder som jo ikke er besigtiget, jf. rapporten fra jeres byggerådgiver.

I Alm. Brand er det vigtigt for os, at vores kunders skader er blevet behandlet og afgjort korrekt. I de tilfælde, hvor der stilles spørgsmålstegn ved vores afgørelse, Har du som kunde, derfor muligheden for at få gennemgået din sag på ny, ved vores Fagkonsulent på ejerskifteproduktet.

I praksis betyder det, at Fagkonsulenten gennemgår sagens akter på ny, og bl.a. vurderer:

- *om sagen er blevet afgjort korrekt i forhold til betingelserne, lovgivning og gældende praksis,*

- om vores afgørelse er klar og forståelig, og
- om der nu er kommet nye oplysninger frem, som vi ikke har taget stilling til ved afgørelse af sagen.

Ønsker du en fornyet gennemgang jf. ovenstående, bedes du sende din indsigelse til mailadressen

...

Når vi har modtaget din indsigelse, undersøger vi din sag nærmere og vurderer, om den er korrekt behandlet. Din indsigelse vil blive behandlet hurtigst muligt, og vi bestræber os på at sende dig et svar indenfor syv arbejdsdage, efter vi har modtaget klagen. I nogle sager må du dog regne med lidt længere behandlingstid.'

Den 1. juli 2024 fremsendte klager en ny-formuleret rapport fra den byggesagkyndige.

Der henvises til '15. Ny rapport fra byggesagkyndig d. 1_7-24' fremlagt af klager.

Selskabets taksator besvarede følgende:

'...

Som nævnt kan vi ikke konstatere at der er en skade på baggrund af rapporten, at et forhold ikke er lavet iht gældende anvisning mv er i sig selv ikke en skade. Der er jer som sagt der skal påvise der er en fysisk skade tilstede i krybekælderen og dette kan kun gøres ved at der foretages en destruktiv undersøgelse evt. ved at åbne i gulvet evt. i et skab for dermed at konstatere hvorvidt der er en skade.

Når dette foreligger og hvis i ønsker en fornyet gennemgang jf. tidligere nævnt, bedes du sende din indsigelse til mailadressen ...'

Klager var fortsat uenig og fremsendte endnu en indsigelse.

Korrespondancen er fremlagt som **bilag I**.

Selskabet fastholdt fortsat afvisningen og skrev følgende:

'...

Som tidligere nævnt er der endnu ikke påvist at der er tale om en dækningsberettiget skade, det er derfor det er nødvendig for jer at påvise at der er en skade i krybekælderen. Vi dækker udgifterne til yderligere undersøgelse i rimelig og nødvendig omfang, såfremt der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Forholdet der vedr. jeres henvendelse om fugt i nederste del af vægge i soveværelse og bryggers vurderes ikke at skyldes en eventuel isoleret krybekælder, som tidligere nævnt. Derfor er en yderligere undersøgelse nødvendig for at kunne besigtige og dermed afklare om hvorvidt der er en skade tilstede eller om forholdet medfører en skade.

Såfremt i ikke er enige bedes i venligst sende en mail til tidligere nævnte fagkonsulent.'

Den 25. juli modtog selskabet en henvendelse fra klagers advokat.

Korrespondancen er fremlagt som **bilag J**.

Selskabets fagkonsulent besvarede følgende:

Ankenævnet for Forsikring

5.

103429

'...

Tak for din mail.

Som følge af bl.a. [taksators] ferie, så har jeg fået videresendt din mail til nærmere besvarelse.

Vi er indstillet på at vi tager fat i en ekstern rådgiver, og får ham til at besigtige forholdene, herunder foretage relevante undersøgelser for fugt og skimmel mv. samt komme med hans nærmere vurdering af årsagen til de anmeldte forhold.

I og med at vi rekvirere ovenstående, så betaler vi selvfølgelig også for denne udgift.

Såfremt der findes behov for destruktive indgreb i enten væg eller gulvkonstruktion, så gør vi opmærksom på at den efterfølgende reetablering, vil være partiel, hvorfor der vil forekomme en evt. kosmetisk forskel. Hvis der laves destruktivt indgreb i f.eks. gulvkonstruktionen, så vil hele gulvbelægningen som udgangspunkt ikke blive skiftet.

Lad os høre nærmere fra jer om, ovenstående er en mulighed.'

Klagers advokat besvarede den 17. august 2024 følgende:

'...

Tak for din mail, som jeg har drøftet med min klienter efter at være kommet tilbage fra sommerferie.

Mine klienter er indstillet på, at I rekvirerer en ekstern til at foretage yderligere undersøgelser skaderne og krybekælderen, som det er aftalt.

Lad mig gerne høre, om det praktiske, når der er nyt, så jeg kan holde mine klienter orienteret.

Jeg ser frem til at høre fra dig.'

Selskabets fagkonsulent rekvirerede herefter en ekstern rådgiver fra [rådgivningsfirma 3] til at foretage en nærmere undersøgelse af, hvad der forårsagede den konstaterede fugt i bryggerset og soveværelset.

Der blev foretaget besigtigelse hos klager den 5. september 2024, hvor den rådgivende biolog/tømrer konkluderede, at den registrerede skimmel var begrænset i omfang og tæt på bagatelgrænsen samt at årsagen til skimmel i de angivne områder skyldtes lokal kondensdannelse i vinterhalvåret. Ud fra målingerne kunne der ikke udvikles vækst af skimmelsvamp og fugtforholdene i krybekælderen blev ikke vurderet til at ville påvirke fugtforholdene i husets indeklima.

Rapporten er fremlagt som **bilag K**.

Som følge af den udarbejdede rapport, fastholdt selskabets fagkonsulent den 16. september 2024 afvisningen og skrev følgende til klagers advokat:

'...

Vi har nu modtaget vedhæftede rapport fra [rådgivningsfirma 3].

Som det fremgår af rapporten, kunne [rådgivningsfirma 3] registrere følgende:

- Sporadisk forekomst af skimmelsvampe nederst på facadevægge og bryggers fra hoveddør til indervæg mod soveværelse.
- Sporadisk forekomst af skimmelsvamp på bagbeklædning og i begrænset omfang på underskabskabinetter og sokkel i bryggers.
- Meget begrænset forekomst af skimmel på fodpanel på gavlvæg bag højskab i soveværelse.
- Der blev ikke registreret forhøjede fugtniveauer i facadevægskonstruktionerne i ejendommen, alle målte fugtniveauer lå på under 70 Digits, og de generelle fugtniveauer lå på under 55 Digits.
- I enkelte områder i facadevæggene i bryggers, blev der registreret fugtniveauer på op til 80 Digits, hvilket skal betragtes som acceptabelt.
- Der blev ikke registreret forhøjede fugtniveauer i indervægskonstruktionerne, alle målte fugtniveauer lå på under 55 Digits.
- Der blev ikke registreret forhøjede fugtniveauer i betondækket i bryggers, de målte fugtniveauer lå på under 75 Digits.
- Der blev ikke registreret forhøjede fugtniveauer i vægkonstruktionerne i badeværelset.
- Det blev registreret at gulvafløb i vådzone var udført med 'miniafløb' – afløbsskål. Der blev ikke registreret tegn på utætheder i afløbsinstallationen.
- Der blev registreret en relativ luftfugtighed i indeklimaet i boligen på 72,2 % ved 24,0[grader]C (13,5 g/kg), hvilket skal betragtes som acceptabelt for årstiden.
- De målte overfladetemperaturer på indersiden af facadevæggene i soveværelse og bryggers lå på 22,0[grader]C og opfter (der var ikke risiko for kondensdannelse).
- Der blev registreret en relativ luftfugtighed i krybekælderen på 82,7 % ved 21,3[grader]C (13,1 g/kg), hvilket skal betragtes som acceptabelt for årstiden.
- Der blev registreret en relativ luftfugtighed i krybekælderen lige under undergulvet på 73,0 % ved 23,4[grader]C (13,2 g/kg), hvilket skal betragtes som acceptabelt for årstiden.

Af [rådgivningsfirma 3's] konklusion, fremgår følgende:

- Den registrerede forekomst af skimmelsvampe nederst på vægoverflader og underskabe i bryggers og soveværelse, skal betragtes som begrænset i omfang og tæt på bagatelgrænsen.
- Det vurderes, at årsagen til forekomsten af skimmelsvampe i de angivne områder skyldes lokal kondensdannelse i vinterhalvåret.
- Ved de aktuelle målte fugtniveauer i bygningskonstruktionerne kunne der ikke udvikles vækst af skimmelsvampe.

- Det vurderes, at fugtforholdende i krybekælderen ikke vil påvirke fugtforholdende i indeklimaet i beboelsen.

- Der kunne ikke registreres 'fugtvandringer' i bygningskonstruktionerne fra krybekælderen og op i beboelsen.

Som følge af ovenstående samt sagen i sin helhed, så må vi fortsat fastholde, at de anmeldte forhold ikke opfylder selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. bl.a. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne samt praksis fra Ankenævnet for forsikring, hvorfor vi fortsat må fastholde, at vi ikke kan tilbyde yderligere erstatning i sagen (udover hvad der allerede er tilkendt).'

Selskabet modtog ny henvendelse fra klagers advokat den 21. oktober 2024:

'...

Tak for din mail.

Der er fortsat uenighed om, hvorvidt skaderne er omfattet af skadesbegrebet og dækningsberettiget. Derudover havde mine klienter forventet, at [rådgivningsfirma 3] vil foretage egentlige supplerende undersøgelser, herunder af den omdiskuterede krybekælder.

Dog har [rådgivningsfirma 3] i det væsentligste blot foretaget samme undersøgelser, som mine klienter én gang har fået foretaget af deres tekniske rådgiver.

Derudover ses de egentlige fugtmålinger heller ikke i rapporten, men alene angivelser af 'fugtniveauet lå under X-værdi' uden dokumentation for den konkrete måle værdi. Vil du bede [rådgivningsfirma 3] om rådataene fra deres undersøgelser, så det er muligt at se, hvad de konkret har målt?

Desuden kan det oplyses, at mine klienter får foretaget yderligere supplerende undersøgelser, herunder destruktive indgreb til krybekælderen. Alm. Brand skal naturligvis have lejlighed til at deltage og medvirke, såfremt I ønsker det.

Undersøgelserne foretages af [rådgivningsfirma 2] på

Onsdag den 23.10.2024 kl. 09:00 – 10:00.

Såfremt Alm. Brand ønsker at deltage, bedes du give mig besked straks.

Jeg ser frem til at høre fra dig.'

Som følge af det korte varsel, meddelte selskabets fagkonsulent, at selskabet ikke havde mulighed for at deltage i den planlagte undersøgelse.

Den 24. oktober 2024 vendte klagers advokat tilbage med resultaterne fra den foretagne undersøgelse og skrev følgende:

'...

Ja, jeg beklager det korte varsel. Det var desværre tidspunktet, hvor byggerådgiveren havde mulighed for at lave undersøgelserne.

Det kan oplyses, at der i går blev åbnet for gulvkonstruktionen i husets soveværelse. Det skete med hjælp fra en tømrer og ... fra [rådgivningsfirma 2] undersøgte krybekælderen og gulvet. Jeg har vedhæftet fotos, som blev optaget ved undersøgelserne.

Der er konstateret et omfang af vand, fugt og skimmelsvamp (i endnu værre grad end i stueplan) i krybekælderen og gulvkonstruktionen, som på ingen måde stemmer overens med taksatorrapporten eller rapporten fra [rådgivningsfirma 3].

For sagens videre forløb vil jeg kraftigt opfordre jer til på ny at sende en taksator ud straks og besigtige huset inkl. krybekælderen, så I kan få foretaget jeres egne målinger, før indgrebet i gulvkonstruktionen reetableres. Det skyldes, at forholdene i krybekælderen er aldeles sundhedsskadeligt.

I øvrigt kan det oplyses, at jeg har sendt en forespørgsel til [rådgivningsfirma 3], som jeg satte jer Cc på. Jeg modtager dog en teknisk fejlmeddelelse, når jeg angiver jeres scalepoint-adresser. Jeg har derfor vedhæftet en kopi af min mail. Såfremt I fremadrettet ønsker orientering om meddelelser til relevante parter i sagen, herunder kopi af fremtidige sagsanlæg, partsindlæg mv. til instanser, der er kompetent til at træffe afgørelse i sagen, bedes I fremsende en almindelig og fungerende e-mailadresse, som I ønsker korrespondance til. I modsat fald skal I ikke forvente disse orienteringer grundet jeres egne forhold.

Jeg skal venligst bede om jeres svar på ovenstående straks – uanset om I ønsker at imødekomme opfordringen eller ej.'

De fremsendte billeder er fremlagt som **bilag L**.

Selskabet modtog yderligere materiale fra klagers advokat.

Korrespondancen er fremlagt som **bilag M**.

Som følge af advokatens anmodning om en ny besigtigelse, blev der aftalt genbesigtigelse hos klager af selskabets taksator den 7. november 2024.

Den 11. november 2024 skrev selskabets taksator følgende:

'...

Tak for behagelig møde den 07-10-2024. Som aftalt afventer vi resultatet af de indsendte prøver fra Jeres rådgiver, [rådgivningsfirma 2], hvorefter vi tager stilling til eventuelt videre forløb. Ligeledes aftalte vi at [rådgivningsfirma 2] foretager en test af indeklimaet. Som nævnt dækker vi rimelige og nødvendige udgifter til yderligere undersøgelser, såfremt der er tale om et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen. Jeg afventer jeres tilbagemelding med resultaterne.'

Den 15. november 2024 modtog selskabet følgende svar fra klagers advokat:

'...

Den 07.11.2024 foretog din kollega, ..., en ny besigtigelse af ... Her deltog mine klienter og deres byggesagkyndig, [rådgivningsfirma 2].

Det blev aftalt, at der skulle tages prøver i krybekælderen for nærmere analyse. Der er nu kommet svar på undersøgelserne for svampespore, hvilke jeg har vedhæftet. Som det fremgår er der påvist svampehyfer, som tyder på aktiv vækst. Derudover er der konstateret skader fra svampe og råd samt insektskade.

Der mangler endnu prøvetagning efter skimmel, hvilket foretages den 15.11.2024. Der er en forventet svartid på ca. 7 dage før analyseresultaterne kommer.

Foreløbigt er der flere forhold, som tegner et billede, af at krybekælderen og gulvkonstruktionen er ramt af en dækningsberettiget skade, end der er forhold imod.

Ligeledes er der ikke ret meget, som tyder på, at skimmelsvampe- og fugtundersøgelsen fra [rådgivningsfirma 3] er retvisende. Som vi tidligere drøftede, har jeg forespurgt [rådgivningsfirma 3] om en række yderligere oplysninger (som vi vel dårligt kan diskutere, hvorvidt der fremgår af rapporten eller ej). Jeg har modtaget vedhæftede svar, og [rådgivningsfirma 3] ønsker ikke at udlevere yderligere notater eller andet, da rapporten efter hans opfattelse har alle de nødvendige oplysninger. Jeg vil derfor endnu engang foreslå jer som rekvirent ved [rådgivningsfirma 3] at bede om dokumentation for de konkrete målinger og rådata fra undersøgelser (som ikke fremgår nogen steder). I modsat fald fremstår det for mig ejendommeligt, at rapporten fra [rådgivningsfirma 3] skulle påvise noget helt andet end både laboratorieanalyserne, byggeteknisk gennemgang fra [rådgivningsfirma 1] og undersøgelser fra [rådgivningsfirma 2] tyder på – særligt når der ikke fremgår specifikke måleniveauer i [rådgivningsfirma 3's] rapport og sådanne måleniveauer heller ikke på forespørgsel ønskes oplyst.

Jeg vender tilbage med resultaterne fra de yderligere prøver, når disse foreligger.'

De fremsendte prøvesvar er fremlagt som **bilag N**.

Hertil svarede selskabets fagkonsulent følgende:

'...

Tak for det fremsendte.

Vi afventer resultatet af de sidste prøver, og vender nærmere tilbage derfra.'

Den 3. december 2024 skrev klagers advokat følgende:

'...

Til denne mail har jeg vedhæftet analyserapporten for undersøgelserne af indeklimaet. Der blev endvidere taget nogle tapeprøver, som dog ikke kunne bruges af laboratoriet.

Resultaterne påviser tilstedeværelsen af skimmelsvampesporer i samtlige prøver af indeklimaet i en række af husets rum. Om end værdierne ikke er høje, er der tegn på arter, som indikerer kraftig opfugtning, ligesom niveauet af værdierne formentlig skyldes årstiden.

Sammenfattende kan følgende lægges til grund:

Det konstaterede i krybekælderen stemmer overens med den byggetekniske gennemgang fra [rådgivningsfirma 1] af 25.06.2024. Der er foretaget destruktive undersøgelser og målt høje niveauer af fugt, der er konstateret skimmel og vækst af svamp, ligesom det byggeteknisk er konstateret, at krybekælderen er fejlkonstrueret, isolation af krybekælderen er ikke foretaget korrekt og

krybekælderens ventiler er tilstoppet. Forholdene har været skjult og for så vidt angår ventilationsristene er de åbenbart forkert beskrevet i tilstandsrapporten i sagen. I den forbindelse henviser jeg til vedhæftede fotos fra undersøgelserne af krybekælderen, e-mail fra [rådgivningsfirma 2] samt den byggetekniske gennemgang fra [rådgivningsfirma 1] af 25.06.2024, som I tidligere modtog.

Det har forårsaget opfugtning i alle husets rum og skimmelsporer på konstruktioner og indeklimaet. Der henvises til de påviste fund i laboratorieundersøgelserne.

Skimmelsvamp i boligen forekommer uafhængigt af graden af, hvor meget ... og [klageren] lufter ud, nedvasker skimmelsvampen og forsøger at minimere fugt. I den forbindelse er bagbeklædningen bag køkkenskuffer også blevet undersøgt, hvorfra der er tydelig fugt og skimmel, hvilket jeg har vedhæftet fotos af.

Det står alt sammen i skarp kontrast til jeres vurdering af sagen og skimmelsvampe- og fugtundersøgelsen foretaget af [rådgivningsfirma 3], der i øvrigt fortsat stilles graverende spørgsmålstejn til grundet de manglende rådata.

Det er fortsat min vurdering, at det anmeldte opfylder skadesbegrebet ifølge den tegnede ejerskifteforsikring og bilag 1 i bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, idet fejlkonstruktionerne, fugt og skimmel er fysiske forhold i bygningen, der både nedsætter værdien og ubrugbarheden nævneværdigt, ligesom skaderne ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

[Klageren] og ... har i væsentlig grad godtgjort, at der er tale om dækningsberettigede skader på hele huset og krybekælderen. Der er således skader på samtlige rum i huset og krybekælderen, som Alm. Brand er forpligtet til at dække i overensstemmelse med den tegnede ejerskifteforsikring.

Lad mig venligst høre fra dig snarest muligt.'

De fremsendte prøvesvar fra undersøgelserne af indeklimaet er fremlagt som **bilag O**.

Selskabet modtog herefter to fakturaer fra klager udstedt af [analysefirma] i forhold til de foretagne undersøgelser, som selskabet betalte i overensstemmelse med den indgåede aftale.

Den 12. december 2024 fremsendte selskabets fagkonsulent endnu en afvisning på baggrund af de foretagne undersøgelser.

Afvisningsbrevet er fremlagt som **bilag P**.

Den 12. december 2024 modtog selskabets klageansvarlige en klage om, at de nu ønskede en ny fagperson på sagen i forhold til en revurdering af selskabets vurdering.

Selskabets klageansvarlige ønskede en nærmere redegørelse for klagers uenighed, idet den indgivne klage var for kortfattet.

Klager skrev herefter følgende:

'...

Du skal selvfølgelig nok få en uddybning.

Vi vil gerne bede dig starte med, at læse hele husets tilstandsrapport og tidligere ejers svar på diverse spørgsmål vedr. husets stand.

Når du så har læst begge ting igennem, vil vi spørger dig:

'Hvordan har vi som nye ejere haft en chance for, at kunne forberede og forholde os mod følgende skader og fejl i huset':

- *At huset overhovedet har en krybekælder. (Se svar fra sælger).*
 - *At denne er isoleret ukorrekt.*
 - *At dens ventilationsriste har været dækket til.*
 - *At denne ikke har været ventileret korrekt.*
 - *At denne har en konstruktionsfejl.*
 - *At denne indeholdte fugt, skimmel og svampespore.*
 - *At der er insekter i træet.*
- *At der på alle husets ydervægge og enkelte andre vægge er tydelig spor af skimmel, der IKKE kan vaskes ned.*
 - *Til trods for korrekt brug af de rigtige rengøringsmidler.*
- *At der inde bag skabe i køkken og bryggers er så store plamager af fugt og skimmel, at både bryggers og køkken skal skiftes ud, da materialerne er så ødelagte. Både kosmetisk, men også funktionelt.*
 - *At I mener det er naturligt, gør det ikke mindre ukorrekt, at dette ikke er nævnt i en tilstandsrapport, når det er synligt i et omfang så stort, og at der måles fugt i træet.*
- *At gulvene afgiver fugt.*
- *At der trods alt ER målt forekomst af skimmel i alle husets rum.*
 - *Uafhængigt af graden vi lufter ud og vasker ned.*
 - *Skimlen og fugtplamagerne er i vækst, siden februar, da sagen startede er det kun blevet mere omfangsrigt hvor vi oplever synlig skimmel og synlig fugt.*
 - *At der altid kan måles skimmel i en bolig, står ikke til mål for den tydelige synlige forekomst af skimmel.*

Hvis overstående ting var nævnt i tilstandsrapporten, havde vi som minimum bedt om et langt større afslag i prisen - eller slet ikke købt boligen.

Det er fortsat vores vurdering, at det anmeldte opfylder skadesbegrebet ifølge den tegnede ejerskifteforsikring og bilag 1 i bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, idet fejlkonstruktionerne, fugt og skimmel er fysiske forhold i bygningen, der både nedsætter værdien og ubrugbarheden nævneværdigt, ligesom skaderne ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Samtlige (uafhængige af hinanden) fagfolk, som vi har haft ude på vores ejendom, siger alle enstemmigt, at der ikke er tale om en normal forekomst af, hverken skimmel, fugt eller kulde. At det ikke kan retfærdiggøres med huset alder eller byggestil. At I har to personer fra eget netværk, som måler tørt på ejendommen stemmer stadig ikke overens med, at vi har haft tre (igen uafhængige af hinanden) fagfolk herude, som alle tre måler fugt. Desuden var [taksator] (fra Alm. Brand) herude d. 7/11 sammen med byggerådgiver [fra rådgivningsfirma 2], hvor de begge to målte fugt, så fejlkonstruktionen i krybekælderen samt havde en fornuftig snak omkring en meget sløset tilstandsrapport? At ... ikke kommer ind på den del i hans afgørelse, virker for os skærpende.

Ankenævnet for Forsikring

12.

103429

Såfremt I fastholder vil vi gerne bede om en samlet rapport fra jer af, som understreger, at huset ikke er i dårlig stand, ikke har fugt, ikke har sundhedsskadelig forekomst af skimmel, ikke har fejl og mangler i krybekælder - dette skal såvidt bruges til salg af boligen, så denne ikke falder i værdi. ...'

Den 15. december 2024 modtog selskabets klageansvarlige yderligere materiale til den indgivne klage med konkrete kommentarer til selskabets afvisningsbrev foretaget af [rådgivningsfirma 2].

Der henvises til 'Kommentarerne til afvisning 15_12-24' fremlagt af klager.

Den 16. december 2024 skrev klager endnu en mail:

'...

Jeg ville have fanget dig pr. tlf. men din kollega kunne ikke omstille til dig, så hermed sender jeg dig en 3. mail.

Vi har en klar forventning om respons fra dig inden julen banker på døren, da vi herhjemme forsat ser skaden udvikle sig, samt at vi forsat er bosat i en sundhedsskadeligt hus med [barn].

Blot for at opretholde gennemsigtighed, vil vi blot informere om, at [husforsikringen] har haft en tømrer, samt en taksator herude d. 16/12.

Der har endnu engang været åbnet op til krybekælderen indefra soveværelset af. [Husforsikringens] fagfolk er meget enige i [rådgivningsfirma 2's] og [rådgivningsfirma 1's] vurdering af skaderne og krybekælderen, samt at ansvaret er jeres. De er også meget overrasket over jeres begrundelse for afvisning. Derfor har vi blandt andet aftalt endnu et møde.

[Rådgivningsfirma 2], taksator fra [husforsikringen] og tømrer (på vegne af [husforsikringen]) ... kommer herud igen i den første uge i det nye år. Her vil de lave en samlet rapport og lave endnu en åbning til krybekælderen (i den anden ende af huset).

*I er meget velkomne til, at deltage denne dag, hvis I ønsker?
Vend gerne tilbage.'*

Den 17. december 2024 besvarede selskabets fagkonsulent følgende:

'...

Jeg skriver til jer på foranledning af vores klageansvarlige, som I senest har indsendt en klage til.

Af klagen fremgår bl.a., at I udfører nye destruktive indgreb i gulvkonstruktionen.

Førend vi vender tilbage med et endeligt svar på jeres klage, vil vi derfor gerne have mulighed for at besigtige forholdene omkring de nye destruktive indgreb.

Jeg beder derfor d.d., vores taksator ... om at kontakte jer for nærmere aftale omkring besigtigelse.'

Der blev herefter foretaget ny besigtigelse den 14. januar 2025 af selskabets taksator, som skrev følgende notat efter besigtigelsen:

'Deltog i besigtigelse med [husforsikring] den 14-01-25,

FT havde lavet destruktiv indgreb ved hul i gulv under opvaskemaskine i køkken med deres rådgiver.

Der kunne ikke konstateres nogen skader ved besigtigelsen. Dampspærre er placeret under isoleringen og ført op over bjælkelaget som i soveværelse, men der kan ikke konstateres nogen skader, der er ingen fugt mellem isolering og gulvbelægning eller mellem dampspærre og isolering. Der kan måles en luftfugtighed på ca. 62-66% RF på betondækket/klaplaget i krybekælder, som må siges at være yderst tilfredsstillende taget i betragtning af at ventilationshuller i gavle er delvis lukket/tildækket. Der er en meget naturlig lugt i krybekælder og ikke den fugtige 'kælderlugt'.

Sokkel under ydervæg er opført i fundablokke i krybekælder og afsluttet med tjæreberapning, hvorpå bjælkelaget ligger af. Der kunne konstateres mindre vandperler på fundablokke, som er helt naturlig pga. opstigende grundfugt samt almindelig fugttransport fra omkringliggende terræn. Enkelte køkkenskabe mod ydervæg ses med sorte misfarvninger på bagbeklædning hvilket er normal forekommende i huse af denne alder hvorved ydervægge er kolde, dels pga. stedvis manglende/utilstrækkelig isolering i hulumuren samt almindelige kuldebroer.

[Husforsikringen] havde modtaget anmeldelse om råd i bjælkelaget mod krybekælder, men kunne ikke gå i dækning, da den konstaterede råd kun var i en træliste som evt. tidligere havde holdt lerindskud og udbedring af denne liste var under selvriskoen.'

Selskabets klageansvarlige fastholdt afvisningen om, at forholdet ikke var dækningsberettiget med henvisning til ejerskifteforsikringens skadebegreb, som ikke blev anset for at være opfyldt ud fra de foretagne undersøgelser/besigtigelser, idet de konstaterede forhold blev vurderet at være sædvanlige for bygningens alder og konstruktion.

Der henvises til selskabets klagesvar i klagers fremlagte bilag '22.Endeligt afslag AlmBrand.28.01.25'.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2 fremgår, hvad der dækkes af forsikringen, jf. bilag A, s. 11: '2.2.1 Skader

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

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

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

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.'

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.3.5 fremgår, hvad der ikke dækkes af forsikringen, jf. bilag A, s. 12:

'2.3.5 Utilgængelighed

Forhold og nærliggende risiko for skader i bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.'

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke er forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen for det af klageren anmeldte forhold.

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved huset samt krybekælderen, som udgjorde en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade.

Denne bevisbyrde ses ikke at være løftet.

Klager har overordnet gjort gældende, at tidligere ejer ikke har oplyst, at huset skulle have en krybekælder, og at dette har frataget dem muligheden for at forberede sig på omfattende økonomiske og sundhedsmæssige konsekvenser.

Selskabet bemærker hertil, at der af tilstandsrapportens s. 9 fremgår følgende:

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beskrivelse

Krybekælder: Krybekælderen (reelt et ventileret hulrum under gulv) er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsveje.

Ud fra den byggesagkyndiges note kan det således udledes, at der er en krybekælder i huset og at krybekælderen ikke er blevet besigtiget som følge af manglende adgangsveje hertil.

Selskabet bemærker hertil, at der er undtaget dækning for bygningsdele, der ikke er blevet besigtiget, hvis den pågældende bygningsdel skønnes af være gjort utilgængelig. I nærværende sag har krybekælderen været utilgængelig for den byggesagkyndige, hvorfor undtagelsesbestemmelsen finder anvendelse.

Klager har endvidere gjort gældende, at krybekælderen er fejlkonstrueret i forhold til almindelig byggeskik og at udluftsventilerne har været tilstoppede, og at disse forhold ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Selskabet bemærker, at der på baggrund af de foretagne undersøgelser ikke er tale om en konkret fejlkonstruktion af bygningen, men nærmere en følge af bygningens alder og konstruktion med henvisning til fugtmålingerne foretaget af [rådgivningsfirma 3] samt selskabets taksator.

Selskabet bemærker endvidere, at en eventuel ulovlig konstruktion af krybekælderen i strid med bygningsreglementet ikke vil være omfattet af klagers basis dækning, idet en sådan ulovlig konstruktion alene vil være dækket af en udvidet ejerskifteforsikring, som klager ikke har tegnet. Der vil således ikke blive kommenteret yderligere på klagers argumenter om, at krybekælderen skulle være fejlkonstrueret.

Selskabet gør gældende, at man som køber af et hus ikke kan forvente, at blot fordi forholdene ikke fremgår af tilstandsrapporten, at forholdene så vil være omfattet af dækning over ejerskifteforsikringen. Det væsentlige er, om skadebegrebet for ejerskifteforsikringen er opfyldt.

Af selskabets taksatorrapport, jf. bilag D fremgår det, at den konstaterede misfarvning/skimmel skyldes kuldebroer i hjørner og i overgange mellem facader og sokler. Det bemærkes hertil, at kuldebroer er normalt forekommende i huse fra denne alder og i den tilstand. Forholdet afviger derfor ikke nævneværdigt fra, hvad man kan forvente af et 58 år gammelt hus, hvor der er foretaget flere ændringer, og hvor isoleringen i hulmuren ikke er optimal i forhold til nutidens krav.

Den efterfølgende fugtundersøgelse foretaget af [rådgivningsfirma 3], jf. bilag K konkluderede, at den registrerede forekomst af skimmel nederst på vægoverflader og underskabe i bryggers og soveværelse var i et begrænset omfang og tæt på bagatelgrænsen. Forekomsten af skimmel blev vurderet at være forårsaget af lokal kondensdannelse i vinterhalvåret og fugtforholdene i krybekælderen blev vurderet ikke at påvirke fugtforholdene i husets indeklima.

Selskabet er overordnet af den opfattelse, at der er foretaget tilstrækkelige og nødvendige undersøgelser igennem hele sagsforløbet ad flere omgange, og at skimmel- og fugtforholdene således ikke kan konstateres at have medført konkrete skader på bygningen eller at omfanget skulle adskille sig nævneværdigt fra huse af samme alder og konstruktion som det pågældende.

Derudover bemærker selskabet, at den konstaterede fugt- og skimmel i huset, ikke er af sundhedsmæssig betydning i forhold til husets indeklima, hvilket er blevet bekræftet ud fra de foretagne fugt- og skimmelundersøgelser i form af meget lav- eller ingen skimmel.

I klagers fremlagte rapport fra [rådgivningsfirma 1], jf. bilag H fremgår følgende:

'Det vurderes at krybekælderen fremstår med væsentlig forhøjet fugtniveau grundet fejlkonstruktion, med stor risiko for følgeskader som fugt, råd og skimmelsvampe skader til følge. Skader på vægge i soveværelse og bryggers vurderes at være følgeskader af opfugtning og manglende ventiler i krybekælder. Der vil være meget stor risiko for spredning af skimmelsvampesporer i beboelsen fra krybekælder, dette er forbundet med en meget stor risiko for indeklimaet og deraf helbredsgener.'

Selskabet finder det dog meget usandsynligt, at der skulle være risiko for spredning af skimmelsvampesporer i beboelsen fra krybekælderen efter 58 år med samme konstruktion, idet man i så fald allerede på nuværende tidspunkt ville have konstateret ualmindelig høj fugt- og skimmel i husets indeklima, hvilket ikke er tilfældet.

Som følge af ovenstående fastholder selskabet, at det anmeldte forhold ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes punkt 2.2.1 og at der således ikke kan tilbydes dækning udover hvad selskabet allerede har tilbudt i sagen i form af en kontanterstatning."

Klageren har i brev af 12/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er aktuelt ikke i stand til at forholde os yderligere teknisk til de ting, som der anføres i det nyeste afslag, end det som allerede tidligere er fastslået af de to uvildige parter ([rådgivningsfirma 1] og byggerådgiver [fra rådgivningsfirma 2]).

Det skal dog nævnes, at vi i samarbejde med vores advokat, ..., er i færd med at gennemføre et nyt syn og skøn. Dette vil forhåbentlig give alle parter et bedre grundlag for at vurdere sagen, hvorefter vores advokat vil kommentere den nye skønsrapport, der kommer fra en uvildig part, som ikke tidligere har været involveret.

I ventetiden ønsker vi at fremlægge følgende bemærkninger og fastholder hermed vores klage samt vores klare uenighed med Alm. Brands afgørelse.

1. Ejerskifteforsikringens formål og købers retsstilling

Først og fremmest. Formålet med ejerskifteforsikringen er at beskytte købere mod skjulte fejl og mangler, som ikke fremgår af tilstandsrapporten og ikke kunne opdages ved almindelig besigtigelse.

Det er netop vores situation – og derfor bør der være dækning.

2. Forholdets omfang – mere end fugtskader

Fra det nyeste afslag citeres:

'Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring har afvist dækning for klagers anmeldelse vedrørende fugtskader på vægge og gulve i klagers hus'.

Det skal endnu en gang understreges, at vi klager over flere forhold – ikke blot fugtskader på vægge og gulve. Vi ønsker at opsummere følgende punkter, som klagen ligeså omfatter, hvoraf ingen af nedstående er nævnt i tilstandsrapporten:

- Fugtskader i gulv, vægge, vindueskarme og interiør (*nyt og gammelt*), primært i badeværelse, soveværelse, bryggers og køkken.
- Mangelfuld, ukorrekt og misvisende tilstandsrapport.
- Synlig skimmel i et unormalt omfang.
- Tilstoppede udluftningsventiler, som forhindrer korrekt ventilation i krybekælder (*ikke en oprindelig del af husets konstruktion og dermed kan husets alder og byggestil ikke danne grundlag for afslaget*).
- Forkert konstrueret krybekælder med manglende ventilation (*ikke en oprindelig del af husets konstruktion og dermed kan husets alder og byggestil ikke danne grundlag for afslaget*).

Alm. Brand forsøger at afvise dækning med henvisning til, at skaderne '*kan forventes*' i ældre huse, og dermed ikke udgør en dækningsberettiget skade. Dette mener vi er en forsimplet og generaliserende påstand, som ikke tager hensyn til, at skadernes omfang, karakter og skjulte natur går langt ud over, hvad der kan kaldes '*forventeligt*'. Det gælder især skimmelsvamp bag skabe og i krybekælder. Det er ikke naturligt eller forventeligt for en almindelig vedligeholdt bolig fra 1966, at der findes aktiv svampevækst og insektskader i konstruktionen.

3. Om kontanterstatning og misvisende afregning

Fra nyeste afslag citeres:

'Klager er blevet tilbudt en kontanterstatning på i alt 23.600 kr. for skaderne på inventar til fuld og endelig afgørelse'.

Vi undrer os kraftigt over, at forsikringen tilbyder en kontanterstatning, som samtidig indebærer, at vi frasiger os retten til at klage over øvrige forhold. Det fremstår som en aftale, der reelt underminerer vores mulighed for at få prøvet de væsentlige og alvorlige forhold, som endnu ikke er behandlet.

Samtidig må det erkendes, at Alm. Brand med dette tilbud i praksis anerkender, at der er skader, som ikke kan tilskrives almindelig slid eller alder – og som dermed heller ikke nævnes i tilstandsrapporten. Beløbet er desuden utilstrækkeligt i forhold til skadernes omfang.

Vi er fortsat af den klare overbevisning, at der ikke er tale om naturlige, forventelige eller aldersvarende skader, men om skjulte fejl, der ikke kunne opdages, og som dermed må være dækningsberettigede. Dette bekræftes også af skader på inventar, der er under seks måneder gammelt, som på den korte tid allerede har tilsvarende skader. Vi vedhæfter dokumentation herfor (**Bilag A1**).

4. Uoverensstemmelser i fugtmålinger

Fra nyeste afslag citeres:

'Der blev dog ikke målt at være unormal forhøjet fugt i ydervægge eller gulve'.

Dette stemmer ikke overens med målingerne foretaget af både [rådgivningsfirma 2] og [rådgivningsfirma 1] – to uafhængige og uvildige fagpersoner. Sidstnævntes rapport viser klart forhøjede fugtniveauer i bryggers, badeværelse og soveværelse (**jf. tidligere sendte bilag '15. Ny rapport fra byggesagkyndig d. 1-7-24'**).

Som kunde oplever vi det som stærkt foruroligende, at Alm. Brands vurderinger afviger så markant fra øvrige fagfolks, og vi stiller spørgsmålstegn ved objektiviteten. Vi vælger derfor at tillægge større vægt til de fagpersoner, der ikke har økonomisk tilknytning til sagen. Det er forsat vores klare overbevisning, at fugten og skimmelen er udtryk for skjulte skader af ikkenaturlig karakter.

5. Alm. Brands afhængige rådgivere og behov for uvildighed

Alm. Brand henviser gentagne gange til [rådgivningsfirma 3's] rapport. Denne rapport fremstår dog ufuldstændig og udokumenteret, hvilket underminerer dens værdi som objektivt beslutningsgrundlag. Når målinger ikke dokumenteres med rådata, er det umuligt at efterprøve konklusionerne – hvilket både vi og vores advokat har forsøgt påpeget gentagende gange. Det svækker forsikringens påstand om, at der ikke foreligger skade, og det er et alvorligt tillidsbrud, at selskabet lægger så vægtige konklusioner til grund uden transparent datagrundlag.

Vi finder det derfor beklageligt, at man i en sag med så alvorlige konsekvenser ikke har valgt at indhente en vurdering fra en uvildig, ekstern part, når overstående bygger på data, som [rådgivningsfirma 3] ikke vil fremlægge vores tidligere advokat.

Vi anmoder om, at der udføres en ny vurdering af en anden, uafhængig fagperson, da vi – ligesom vores tidligere advokat – ikke finder, at [rådgivningsfirma 3] fremstår troværdige i denne sammenhæng - hvert fald såfremt afslaget skal begrundes ud fra deres antagelser.

6. Krybekælderens konstruktion og tilgængelighed

Fra nyeste afslag citeres:

'Ud fra den byggesagkyndiges note kan det således udledes, at der er en krybekælder i huset og at krybekælderens ikke er blevet besigtiget som følge af manglende adgangsveje hertil [...] bygningsdele, der ikke er blevet besigtiget [...] er undtaget.'

Denne formulering har Alm. Brand ikke tidligere gjort gældende, og det undrer os, at det først nu bringes frem. Hvis det havde været selskabets holdning fra start, burde man have nævnt det, og vi ville have undgået flere unødvendige indgreb og undersøgelser.

Tilstandsrapporten omtaler krybekælderens på en tvetydig måde, og som købere har vi hele tiden forholdt os til, at krybekælderens var omfattet – hvilket Alm. Brand tidligere ikke har modsagt.

Der henvises til tilstandsrapportens side 9, hvor der står således:

'Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige'.

Alm. Brand hævder, at krybekælderens var nævnt i tilstandsrapporten som utilgængelig, og bruger dette som undtagelsesgrund. Men det står, som overstående viser, uklart og tilmed har sælger ikke

nævnt krybekælderens i sit svarskema - men derimod svaret lodret: *'Nej'*.

Såfremt der havde været en kendt krybekælder, burde den være nævnt tydeligt og vurderet. At den blot antydes med en uspecifik note og samtidig ikke nævnes af sælger, efterlader et uklart og forvirrende billede – som vi som købere ikke kan lastes for. Det må efter praksis komme forbrugeren til gode, når der er tvetydighed i dokumentationen.

Dette er hvad vi, som køber har forholdt os til - og som Alm. Brand ikke før nu har anfægtet.

Ydermere påpeger Alm. Brand, at en ulovlig konstruktion kun dækkes under udvidet dækning – men dette er ikke helt korrekt, hvis konstruktionen medfører fysiske skader eller nærliggende risiko for skade, bør det dækkes.

Det er netop konstruktionens fysiske konsekvenser (*Fugt, svamp og nedbrydning*), som er problemet og det er dækningsberettiget - også under basisforsikringen – og det er netop tilfældet her. Skaden er dokumenteret og skyldes utilstrækkelig ventilation, forkert konstruktion og fugttransport. Forsikringen dækker *'Skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skade'*, jf. betingelsernes §2.2.1 – og det er præcist, hvad denne situation omfatter.

7. Husforsikringens vurdering og samarbejdsvanskeligheder

Vi ønsker også at gøre opmærksom på, at vores husforsikring ... har vurderet, at forholdet falder under ejerskifteforsikringen, og har derfor afvist dækning fra deres side. Dette bør tillægges vægt.

Vi har desuden flere gange oplevet meget lange svartider og manglende tilbagemeldinger fra Alm. Brand, hvilket har forlænget processen unødvendigt og skabt yderligere frustration. Vi oplever i

dag, at selskabet modarbejder os frem for at hjælpe os som forsikrede, hvilket er dybt beklageligt, da vi opfatter os selv som selskabets kunder - på trods af uenighederne.

Alm. Brand hævder nu, at vi som kunde ikke har løftet bevisbyrden - men det mener vi så rigeligt, at vi har blandt andet ved følgende:

- Fremlagt to uvildige faglige vurderinger.
- Foretaget flere destruktive undersøgelser, hvor Alm. Brand er inviteret til at være deltagende.
- Dokumenteret vækst af skimmelsvamp, forhøjet fugt og fejlkonstruktion blandt andet ved hjælp af [analysefirma].

Det er hermed faktisk forkert, at vi ikke har løftet bevisbyrden. Vi har fremlagt gentagne faglige rapporter, fotos, laboratorieanalyser og destruktive undersøgelser, som entydigt dokumenterer både skade, årsag og konsekvens. Når vi samtidig får medhold i vurderinger fra både uvildige rådgivere og vores egen husforsikring (...), er det ikke sagligt at hævde, at vores beviser ikke er tilstrækkelige.

Ydermere vil vi gerne endnu en gang påpege, at [taksator] (fra Alm. Brand) anerkendte ved besigtigelse den 07.11.2024, at der var fugt og fejl i krybekælderen, og havde med klager *'en fornuftig snak om en meget sløset tilstandsrapport'*. Alligevel omtales dette ikke i afgørelsesbrevet, hvilket fremstår utroværdigt og usammenhængende, at egne medarbejdere anerkender problemerne på stedet, men at dette ikke fremgår af afgørelsesbrevet.

8. Vores anmodning

Vi anmoder Ankeklagenævnet om følgende:

- At den nuværende afgørelse fra Alm. Brand tages til efterretning.
- Alternativt, at der iværksættes en ny, uvildig teknisk vurdering af ejendommens skader.
- At forholdene vurderes i lyset af ejerskifteforsikringens formål og forbrugerens retssikkerhed.
- At skaderne anerkendes som skjulte, ikke forventelige og derfor dækningsberettigede.

Vi har handlet ansvarligt og professionelt i hele forløbet og gjort, hvad vi kunne for at dokumentere forholdene og søge en løsning. Når vi selv er kommet til kort overfor forsikringen har vi søgt og betalt for faglig hjælp - en økonomisk belastning, som bør tages til efterretning.

Vi ser det ærgerligt, at forsikringen fokuserer snævert på enkelte målinger og fragmenterede analyser – uden at vurdere helheden: skjult skimmel, sundhedsrisiko, krybekælderens funktion, boligværdiens fald med videre.

Alm. Brand har undladt at foretage en samlet og objektiv vurdering af, hvad skaderne reelt betyder for bygningens brugbarhed og værdi – hvilket forsikringen netop forudsætter. Vores helbredsrisiko og boligens salgspris er væsentligt påvirket, og den samlede skadesgrad er langt over bagatelniveau.

Det er vores håb, at Ankeklagenævnet vil tage vores sag alvorligt og sikre os den beskyttelse, som forsikringen er tegnet til at give."

Selskabet har i brev af 29/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har gjort gældende, at anmeldelsen ikke kun vedrører fugtskader på vægge og gulve og har oplyst følgende forhold:

1. Fugtskader i gulv, vægge, vindueskarme og interiør (nyt og gammelt), primært i badeværelse, soveværelse, bryggers og køkken.
2. Mangelfuld ukorrekt og misvisende tilstandsrapport
3. Synlig skimmel i et unormalt omfang
4. Tilstoppede udluftningsventiler, som forhindrer korrekt ventilation i krybekælder
5. Forkert konstrueret krybekælder med manglende ventilation

Selskabet skal hermed kommentere særskilt på forholdene:

Ad 1) Fugtskader i gulv og vægge

Selskabet fastholder fortsat, at fugtforholdene i husets gulve og vægge ikke afviger nævneværdigt fra, hvad man må forvente af et 58 år gammelt hus, hvor der er foretaget flere ændringer igennem årene, og hvor isoleringen i hulumre ikke er optimal i forhold til nutidens krav.

Ejendommen er bygget efter gængs byggeskik og det er derfor normalt forekommende med kuldebroer i huse fra denne tid, hvor der ikke er den optimale fugtsikring, som der er i huse i dag.

Kuldebroer og kondens i forbindelse med periodevis forhøjet luftfugtighed i et hus fra 1966 er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad 2) Mangelfuld, ukorrekt og misvisende tilstandsrapport

Selskabet skal igen bemærke, at hvis klager mener, at den byggesagkyndige ikke har udført tilstandsrapporten tilstrækkeligt, er der mulighed for at klage over dette til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige på hjemmesiden ...

Ligeledes har klager også mulighed for at rette et krav direkte imod sælger, hvis klager er af den opfattelse, at man har fortiet relevante oplysninger ved handlens indgåelse.

Dette forhold er således i øvrigt ikke relevant for den nærværende sag, idet selskabet ikke har konstateret forhold, der går ud over hvad man som køber må forvente i et hus fra denne alder og konstruktion.

Ad 3) Synlig skimmel i et unormalt omfang

Klager har gjort gældende, at det ikke er naturligt eller forventeligt for en vedligeholdt bolig fra 1966, at der findes aktiv svampevækst og insektskader bag skabe og i krybekælderen.

Selskabet bemærker hertil, at der alene er konstateret sporadisk forekomst af skimmelsvamp nederst på facadevægge og bryggers fra hoveddør til indervæggen mod soveværelset samt på bagbeklædning og i begrænset omfang på underskabskabinetter, sokkel i bryggerset samt på fodpanel på gavlvæggen bag højskab i soveværelset. Der er dog tale om skimmel i et begrænset omfang og tæt på bagatelgrænsen, som er forårsaget af lokal kondensdannelse i vinterhalvåret.

Det er almindeligt, at der vil opstå mørke aftegninger og skimmel mv. bagved køkkenskabe og andre møbler, som står direkte op ad vægge (især ydervægge) i en ejendom fra 1966, hvor der er risiko for kuldebroer samt opstigende grundfugt. De to udførte målinger, som klager har fremlagt i sagen,

viser i øvrigt lav eller ingen skimmel, som er i overensstemmelse med vurderingen fra [rådgivningsfirma 3] fremlagt af selskabet.

Som tidligere anført, er der ikke påvist nogle skader i ejerskifteforsikringens forstand og der er ikke konstateret skimmelforhold, som adskiller sig nævneværdigt fra bygninger af samme alder og konstruktion.

Selskabet finder det således fortsat ikke påvist, at der er konstateret forhold, der skulle medføre en

negativ påvirkning af husets indeklima i forhold til de konstaterede skimmelforekomster, hvilket også bekræftes af rapporten fra [rådgivningsfirma 1] af 1. juli 2024, hvor det alene fremgår, at der

er risiko for indeklimaproblemer, på trods af, at dette ikke er påvist at være tilfældet efter så mange år med samme konstruktion.

Ad 4 og 5 – Forhold ved krybekælder

Selskabet er enig i, at ventilationshullerne i soklen er lukkede, hvilket er forårsaget af, at man i forbindelse med nyt gulv har lagt efterisolering mellem strøerne, som har lukket for ventilationen.

Selskabet bemærker, at såfremt forholdet omkring ventilationshullerne ikke lever op til nutidens krav i SBI-anvisningerne, er dette ikke dækket over klagers basis dækning. Det væsentlige er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Selskabet bemærker hertil, at der ikke er konstateret nogle skader som følge af ventilationsforholdene i krybekælderen ud over en relativ luftfugtighed på 82,7 % ved 21,3[grader], hvilket betragtes som normalt for årstiden. Derudover blev det vurderet, at fugtforholdene i krybekælderen ikke ville påvirke fugtforholdene i husets indeklima, idet der ikke kunne registreres 'fugtvandringer' i bygningskonstruktionerne fra krybekælderen og op i beboelsen.

Klagers fremlagte rapport fra [rådgivningsfirma 1] af 1. juli 2024 oplyser, at efterisoleringen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, idet krybekælderen ikke ventileres.

Hertil bemærkes det, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel.

Idet der ikke er konstateret eller påvist hverken skimmelsvamp, råd eller begyndende nedbrudsskader i trækonstruktionerne i krybekælderen, anses den mangelfulde ventilation ikke som værende en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I øvrigt vil en udbedring af forholdet bestå i at tage isoleringen ud af ventilationshullerne, hvilket ikke vil overstige klagers selvrisiko på 5.000 kr., hvorfor forholdet alene af denne grund ikke er dækket af forsikringen.

Øvrige bemærkninger

Klager har anført, at selskabet har tilbudt en kontanterstatning som i praksis må betyde, at selskabet anerkender, at der er skader, som ikke kan tilskrives almindeligt slid eller alder og som dermed heller ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Selskabet har tidligere gjort rede for, hvorfor der er tilbudt en kontanterstatning på i alt 23.600 kr. for skaderne på inventar, jf. bilag F. Taksator har skrevet følgende hertil:

'Som aftalt på besigtigelsen vil jeg gerne tilbyde jer en kontanterstatning til udbedring af skadet inventar i bryggers. Der gøres opmærksom på at forholdet vedr. misfarvninger samt kuldebrodannelse ved gulv mv. ikke er et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen, men erstatningen tilbydes alene pr. kulance og som nævnt en slags kompensation for skaderne på inventar.'

Taksator har således allerede ved besigtigelsen og den efterfølgende korrespondance gjort klager opmærksom på, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men at erstatningen alene tilbydes kulancemæssigt for at imødekomme klager.

Klager har endvidere gjort gældende, at der er uoverensstemmelse i fugtmålingerne ud fra de fremlagte rapporter i sagen.

Selskabet er ikke enig heri, idet selskabet ikke har afvist, at der ikke kan måles forhøjet fugt i konstruktion, men derimod har afvist, at der er tale om en konkret fejlkonstruktion af bygningen, idet fugtforholdene er en følge af bygningens alder og konstruktion i form af opstigende grundfugt og kuldebroer.

Selskabet fastholder fortsat, at de anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen, og at der således ikke kan tilbydes dækning."

Klageren har i brev af 18/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi erklærer os fortsat uenige i selskabets afvisning. Vi finder at afslaget endnu en gang hviler på en række fejlagtige forudsætninger, mangelfulde vurderinger samt en urimeligt snæver fortolkning af ejerskifteforsikringens dækning. Ydermere tager afvisningen fortsat ikke højde for, at der er lavet målinger og observeringer af to øvrige instanser, som ikke ser sig enige med Alm. Brands egne vurderinger. Vi henviser derfor endnu en gang til, at en tredje part involveres.

Nedenunder har vi noteret kommentarer til afslaget. Kommentarerne er primært gentagelser af tidligere bemærkninger pointeret overfor selskabet både pr. telefon, skrift og mundligt ved fysiske møder.

1. Ejerskifteforsikringens formål og skadebegreb

Vi vil på ny henvise til, at ejerskifteforsikringen er oprettet for at beskytte køberen mod skjulte fejl og skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten, og som ikke kunne forudses ved købet.

Alm. Brand anlægger fortsat en alt for snæver fortolkning af '*skadebegrebet*', idet de alene lægger vægt på allerede indtrådte nedbrud (fx råd og svamp i træværk). Dette er ikke i overensstemmelse med forsikringens formål eller praksis, hvor også forhold, der indebærer risiko for skader eller sundhedsfarlige forhold, er dækningsberettigede.

Vi er fortsat af den klare overbevisning, at vores skader er dækningsberettiget.

2. Fugtskader i gulve og vægge (Ad 1)

Selskabet fastholder, at fugtforholdene ikke afviger fra, hvad man kan forvente i et hus fra 1966. Dette er til stadig en udokumenteret generalisering og stemmer ej heller overens med virkeligheden. Såfremt man besøger øvrige huse i området, som er opført samtidigt, har samme grundvandsmængde m.m., ses der ikke problemer med skimmel langs paneler og vægge, ej heller skimmel og fugtskader på ny indkøbte møbler.

Vi har fremlagt konkrete målinger, observationer fra åbning til krybekælder, samt fotomateriale af skadernes omgang - alle ting der dokumenterer forhøjet fugtindhold og synlig skimmel. Dette går fortsat ud over almindeligt slid og forventelige kuldebroer.

Alm. Brand undlader fortsat at skelne mellem:

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

103429

- Naturlige kuldebroer og kondens, og konkrete fugtskader, der medfører skimmel og risiko for indeklimaproblemer. Fugtskaderne ligger derfor uden for det forventelige og må anses som dækningsberettigede.

3. Mangelfuld og misvisende tilstandsrapport (Ad 2)

Selskabet afviser relevansen og henviser til disciplinærnævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Dette er ikke korrekt. Ejerskifteforsikringen dækker netop de skjulte fejl, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. At afvise dette forhold er at tilsidesætte forsikringens grundlæggende funktion.

4. Synlig skimmel (Ad 3)

Alm. Brand beskriver skimmelforekomsten som 'begrænset' og 'tæt på bagatelgrænsen', men anerkender samtidig skimmel i:

- Bryggers.
- Soveværelse (bag nyindkøbte højskabe og ved frie fodpaneler).
- Underskabe og sokler.

At tale om bagatelgrænse er misvisende. Der er ingen klar definition heraf i betingelserne, og skimmel er i enhver grad et sundhedsskadeligt forhold, som må anses for en skjult skade.

Alm. Brand henviser til, at der 'ikke er påvist negativ påvirkning af husets indeklima'.

Dette er fejlagtigt: Både selskabets egne rapporter og vores rådgivers rapport peger på risiko for indeklimaproblemer. Risikoen i sig selv er relevant for dækning.

Såfremt det forsat ikke vurderes sundhedsskadeligt, må det forsat være relevant for dækningen, at vi ikke kan have nye møbler stående uden disse går i stykker - det bliver meget dyrt i længden.

5. Krybekælder og ventilation (Ad 4 og 5)

Selskabet erkender:

- At ventilationshullerne i soklen er lukkede, af den tidligere ejer.
- At der er for få ventilationshuller.
- At efterisoleringen er udført håndværksmæssigt forkert.

Dette er ikke et spørgsmål om husets alder, men en konkret fejl i konstruktionen, som ikke kan tilskrives almindeligt slid - og slet ikke når overstående ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Når ventilationen er lukket, foreligger der en fejl, der indebærer betydelig risiko for fremtidige fugt- og skimmelproblemer. At vente på egentlig rådskaade, før forholdet anses for dækningsberettiget, strider mod forsikringens formål.

Selskabet anfører, at udbedringen blot består i at 'tage isoleringen ud', og at dette koster under selvriskoen på 5.000 kr.

Dette er en ubegrundet påstand. En korrekt udbedring kræver fagligt arbejde, herunder genetablering af ventilation, mulig sanering af fugtpåvirket materiale og sikring mod gentagelse. Udgiften overstiger klart selvriskoen.

6. Forskellige fugtmålinger – behov for uvildig vurdering

Der foreligger væsentlige uoverensstemmelser mellem de fugtmålinger, vi har fremlagt, og de målinger, Alm. Brand henviser til.

For at skabe klarhed foreslår vi, at en uvildig tredjepart foretager nye målinger og vurderinger. Dette vil være den eneste måde at sikre en objektiv og korrekt vurdering af fugt- og skimmelforholdene.

7. Sagen mod tidligere ejer

Vi gør opmærksom på, at vi sideløbende har indledt et retsligt skridt mod sælger, da vi mener, der kan være fortiet væsentlige forhold ved handlen.

Dette ændrer dog ikke på ejerskifteforsikringens ansvar. Forsikringen har sit eget dækningsområde

og kan ikke fraskrive sig ansvar med henvisning til, at der verserer en sag mod sælger - og såfremt, så må ejerskifte selv føre en sag mod sælger.

8. Kulancebetaling

Selskabet har tilbudt 23.600 kr. til udbedring af inventar.

At dette kaldes 'kulance' ændrer ikke ved, at der hermed anerkendes et konkret skadeforhold, som

går ud over normalt slid. Hvis forholdet alene var naturlig følge af husets alder, ville der ikke være grundlag for en sådan betaling.

Vi gør derfor gældende, at de konstaterede forhold skal anses som dækningsberettigede efter ejerskifteforsikringen, og at afslaget bør ændres til fuld dækning af de nødvendige udbedringer – så huset igen fremstår, som beskrevet i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 25/4 2023 fremgår bl.a.:

"

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Krybekælder: Krybekælder (reelt et ventileret hulrum under gulv) er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsveje.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	Renovering af toilet, vinduer, gulv - selvbyg

"

Af taksatorrapport af 20/3 2024 fra selskabets samarbejdspartner fremgår bl.a.:

"GENERELT OM HUSET:

Det er tale om en ejendom fra 1966. Hus med sadeltag, og tagbelægning i teglsten. Murede facader i teglsten, og bag mure i siporex. Ejendommen er i almindelig vedligeholdelsestand.

Der er i 2017 skiftet tagbelægning, hvor loftsrumsrum er efterisoleret helt ud til tag fod på begge sider. Der er ikke skiftet lofter eller dampspærre i de underliggende lofter. Tidligere ejer har selv foretaget flere renoveringer i huset, bl.a. toilet, vinduer, samt lagt et laminatgulv ovenpå det eksisterende gulv.

...

BESKRIVELSE:

I værelse mod sydvest er der i december-februar observeret misfarvning/skimmel langs fod listerne på bag mur mod syd, og mod vest, samt laminat gulv helt ind mod fod lister. Vindueskarm, og bundramme ses også med misfarvning og skimmel i hjørner.

Vindue i værelse er uden klikventil. På den sydvendte væg i værelse, ind mod hjørne ses en klapventil. Gulvkonstruktion i værelse er etableret på et bjælkelag, hvor der er krybekælder/ventileret hul rum under.

I bag mure måles der mellem 42,8-61,8% fugt med GANN måler langs gulv, fodlister, og bag mure. Det måles tørt.

I bryggers mod nordvest ses der gulvklinker, og sokkelklinker på betongulv/fundament. Der er etableret et skydedørsskab ind mod skillevæg til værelse. Hvor lågerne går fra gulv til loft. På vest væg i skydedørsskab ses misfarvning/skimmel over sokkelklinkerne. Vindue ses med klikventil, og der er en ventil i loftet helt ud mod bag mur mod nord. Gulv i bryggers måles mellem 66,4-69,5 % med GANN måler. Gulv måles tørt.

Udvendigt ses to ventilationsrister på 8x8 cm på vest side i sokkel, og 2 stk. 8x8 cm rister på øst side i sokkel. Rister er placeret ind mod det ventilerede hulrum under huset. Rist længst mod på begge sider er tilstoppet/lukket til med stål uld.

VURDERING:

Årsagen til misfarvning/skimmel langs fod lister, og gulv ind mod fodlister i værelse, og i bryggers skyldes kuldebroer i hjørner, og i overgange mellem facader, og sokler. Ved store temperatur forskelle udvendigt, og indvendigt vil der dannes kondens på de indvendige sider grundet kuldebro. Hvis det ikke tørres af eller udluftes vil der dannes misfarvning/skimmel.

Der er følgende anmærkninger i tilstandsrapporten der kan vedr. forholdet, eller påvirke forholdet, men alene ikke er den direkte årsag:

...

Loftet er i 2017 blevet efter isoleret, og loftsrums ventilation er begrænset. Da den gamle dampspærre i form af alukraft ikke er helt tæt, og de gamle lofter ikke er udskiftet vil dugpunktet i

loftskonstruktion ændre sig, grundet den ekstra isolering. Det kræver derfor større krav til udluftning ved brug af værelser/ejendommen.

At der er lagt et laminatgulv ovenpå det eksisterende gulv, ændrer også tætheden af huset, hvorfor dette også er en modspiller i forhold til ophobning af fugt i ejendommen. Dette stiller derfor også større krav til udluftning.

Det anbefales at installere mekaniske aftræksventiler/ventilator i værelse, og i bryggers. Udgifter forbundet hermed vil dog være for egen regning, da der vil være tale om en forbedring af ejendommen og den måde den blev handlet.

Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra, hvad man måtte forvente af et 58 år gammelt hus, hvor der er lavet flere ændringer, og hvor isoleringen i hulumre ikke er optimal i forhold til nutidens krav. Kuldebroer 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.

Det anbefales dog at de tilstoppede/lukkede ventilationsrister åbnes op.

Forholdet vurderes således ikke opfylde ejerskifteforsikringens betingelser for dækning jf. pkt. 2.2.1"

Af brev af 23/5 2024 fra selskabets interne taksator til klageren fremgår bl.a.:

"I henhold til behagelig samtale ved besigtigelsen den 21-05-2024, fremsendes hermed revideret afgørelse af sagen.

Ved besigtigelsen kunne der generelt konstateres en pæn relativ luftfugtighed i boligen på ca. 50% RF. Der kan i bryggers ved gulv langs ydervægge konstateres sorte misfarvninger, som skyldes kuldebro i konstruktionen mellem sokkel/krybekælder og ydervæg. Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres unormal forhøjet fugt i ydervægge (målt 40-64 digits med GANN måler) eller gulv. Forholdet er normal forekommende i ejendomme af denne type og alder, især steder med periodis høj

luftfugtighed som eksempelvis soveværelse og bryggers, hvor der ligeledes er møbleret tæt op af de 'kolde' ydervægge pga. den delvise manglende/utilstrækkelige isolering i ydervæggene. Forholdet kan afvige væsentlig i tilsvarende type af ejendomme, da forholdet er meget afhængig af brugeradfærden hos de respektive beboere i ejendommene. Forholdet er normal forekommende og nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelses stand. På baggrund af ovenstående fastholder vi dermed afvisningen af forholdet jf. tidligere fremsendt afgørelse af den 20-03-2024.

Som aftalt på besigtigelsen vil jeg gerne tilbyde jer en kontanterstatning til udbedring af skadet inventar i bryggers. Der gøres opmærksom på at forholdet vedr. misfarvninger samt kuldebrodannelser ved gulv mv. ikke er et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen, men erstatningen tilbydes alene pr. kulance og som nævnt en slags compensation for skaderne på inventar. Jeg kan tilbyde en kontanterstatning på 23.600,00 kr. inkl. moms, med fradrag af selvrisko på 5.300,- udbetales ialt 18.300,00 kr. inkl. moms til fuld og endelig afgørelse i forbindelse med udbedring af forholdet som bl.a. omfatter følgende arbejder:

- Demontering af inventar i bryggers.
- afrensning af misfarvninger på vægge i bryggers ved gulv/bag inventar.
- Montering af ny inventar.
- Alle eventuelle nødvendige arbejder.
- Eventuelt leje af materiel.
- Generel oprydning samt bortkørsel af affald.

Ovennævnte arbejder er ikke udtømmende og der gøres opmærksom på at ejerskifteforsikringen ikke fremadrettet dækker skader/følgeskader, der er opstået efter, udbetalingen af kontanterstatningen, som kan relateres til skaden hvorpå der er udbetalt kontanterstatning. Forsikringstager påtager sig dermed risikoen for evt. fremtidige skader der kan relateres til nærværende skade.

Du kan som aftalt nu påbegynde udbedring af forholdet. Erstatningsbeløbet udbetales til din nemkonto og du kan se beløbet på din konto indenfor ca. 5 hverdage.

Såfremt du fortsat er interesseret i kontanterstatningen, bedes du venligst bekræfte dette på sagen."

Nævnet har fået forelagt rapport af 25/6 2024 fra rådgivningsfirma 1 rekvireret af klageren. Af rapport af 1/7 2024 fra rådgivningsfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Besigtigelse krybekælder

Der har været begrænset mulighed for inspektion af krybekælder, da der i forbindelse med tidligere renovering af gulve er udført en efterisolering af gulv imellem strør. Denne efterisolering er ikke udført håndværksmæssig korrekt, hvilket betyder at krybekælder ikke ventileres. Grundet fejlkonstruktioner er der følgeskader på vægge i bygningen og der er stor risiko for indeklimate problemer med helbredsgener til følge.

...

VURDERING

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan [rådgivningsfirma 1] udtale følgende:

Generelt fremstår bygningen i pæn og vedligeholdet stand. I forbindelse med den visuelle byggetekniske gennemgang kunne det registreres, at der i bryggers og soveværelse ses massiv sortsværtning på vægge, dette primært på den indvendige side af facadevægge.

Sortsværtning vurderes at være skimmelsvamp, skimmelsvamp desinficeres med et produkt som ProtoxHysan efter leverandørens anvisninger.

Ved desinficering af skimmelskadede områder, løser dette ikke problemet/årsagen til skimmelsvampeskaderne. I bryggers kan der ligeledes registreres væsentlig forhøjet i områder af gulvet. Det bør undersøges om der er lækager på installationer. En trykprøvning bør udføres i et tidsrum på min. 3 timer for retvisende resultat.

I badeværelse kan der også registreres væsentlig opfugtning omkring gulvafløb.

Soveværelset fremstår med synlig sortsværtning på gavlvæg og facadevæg mod haven. Fodlister fremstår med forhøjet fugtniveau i samme områder. Ved inspektion af krybekælder, dette udført via ventilationshuller i fundament ved begge gavle. Generelt kan der ikke registreres de nødvendige ventilationshuller der skal være i fundamentet. Her henvises der til SBI 224 fugt i bygninger, generelt skal ventilationsåbningerne være min. 50 cm². Antal og størrelser lever ikke op til krav og anvisninger. Ved inspektionen kunne det også konstateres at åbninger er helt tillukkede fra den indvendig side af isolering, denne isolering er placeret i forbindelse med renovering af gulvet i bygningen. Den udførte renovering er ikke udført håndværksmæssig korrekt eller iht. gældende krav og anvisninger. Det vurderes at krybekælder fremstår med væsentlig forhøjet fugtniveau grundet fejlkonstruktion, med stor risiko for følgeskader som fugt, råd og skimmelsvampe skader til følge. Skader på vægge i soveværelse og bryggers vurderes at være følgeskader af opfugtning og manglende ventileret i krybekælder. Der vil være meget stor risiko for spredning af skimmelsvampesporer i beboelsen fra krybekælder, dette er forbundet med en meget stor risiko for indeklimaet og deraf helbredsgener.

Den manglende ventileret og skader på konstruktioner, skyldtes udelukkende at der er udført forkert renovering hvor krybekælder fremstår uden ventileret, der må forventes yderligere skadeudvikling og deraf meget stor risiko for indeklima og helbredsmæssige problemer.

UDBEDRINGSFORSLAG

Da der ikke er adgang til krybekælder for udbedring af skader i denne, anbefales det at gulve fjernes så alle konstruktioner med fugt, råd og skimmelsvampeskader kan udskiftes og er udføres en skimmelsanering af de blotlagte konstruktioner inden man igangsætter reetablering. I forbindelse med udbedring af skader, bør man ved reetablering overveje at ændre konstruktionen, så man sløjfer krybekælder og i stedet genopbygger som traditionelt terrændæk."

Af rapport af 12/9 2024 fra rådgivningsfirma 3 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"3. Konstruktion

Kun relevante konstruktioner er beskrevet.

Ejendommen var opført som enfamiliehus i et plan i 1966.

Facadevæggene var umiddelbart udført som kombinationsvæg med teglsten i formur og porebeton (Siporex) som bagmur.

Indervæggene var udført som porebetonvægge.

Gulvkonstruktionen var udført som krybekælderdæk umiddelbart opbygget som angivet:

- Svømmende gulve med laminatbrædder som gulvbelægning
- Mellemlag
- Original gulvbelægning – parketbrædder
- Træbjælkelag isoleret med mineraluld (højde i krybekælder var min. 300 mm)

Krybekælderen var 'ventileret' med 4 stk. ventilationskanaler i rendfundament [1].

[1 Ventilationskanalerne fremstod generelt blokeret i krybekælderen.]

I bryggers, badeværelse og partielt i viktualierum var gulvkonstruktionen udført som betondæk med klinker som gulvbelægning.

Der var etableret klapventiler i facadevæggene i flere lokaler og mekanisk ventilation i bl.a. badeværelse.

...

5. Resultat

Der blev registreret sporadisk forekomst af skimmelsvampe nederst på facadevæggene i bryggers fra hoveddør til indervæg mod soveværelse.

Der blev registreret sporadisk forekomst af skimmelsvampe på bagbeklædning og i begrænset omfang på underskabskabinetter og sokkel i bryggers.

Der blev registreret meget begrænset forekomst af skimmelsvampe på fodpanel på facadevæg (gavlæg) bag højskab i soveværelse.

Forekomsten af skimmelsvampe var domineret af *Cladosporium* spp.

...

Der blev ikke registreret forhøjede fugtniveauer i facadevægskonstruktionerne [2] i ejendommen, alle målte fugtniveauer lå på under 70 Digits, og de generelle fugtniveauer lå på under 55 Digits.

[2 Der blev punktvis foretaget fugtmålinger i alle facade- og indervægge i ejendommen.]

I enkelte områder i facadevæggene i bryggers, blev der registreret fugtniveauer på op til 80 Digits, hvilket skal betragtes som acceptabelt.

Der blev ikke registreret forhøjede fugtniveauer i indervægskonstruktionerne, alle målte fugtniveauer lå på under 55 Digits.

Der blev ikke registreret forhøjede fugtniveauer i betondækket i bryggers, de målte fugtniveauer lå på under 75 Digits.

I vådzone i badeværelse blev der registreret et afgrænset område med forhøjede fugtniveauer i betondækket. Der blev ikke registreret forhøjede fugtniveauer i vægkonstruktionerne i badeværelset.

Det blev registreret at gulvafløb i vådzone var udført med 'miniafløb' – afløbsskål. Der blev ikke registreret tegn på utætheder i afløbsinstallationen, se fig. 6.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed i indeklimaet i boligen på 72,2 % ved 24,0[grader]C (13,5 g/kg), hvilket skal betragtes som acceptabelt for årstiden.

Dugpunktet (risiko for kondensdannelse) lå på ca. 18,5[grader]C på besigtigelsestidspunktet.

De målte overfladetemperaturer på indersiden af facadevæggene i soveværelse og bryggers lå på 22,0[grader]C og opefter (der var ikke risiko for kondensdannelse).

Der blev foretaget måling af relativ luftfugtighed i krybekælderen, målt gennem gulvkonstruktionen mellem soveværelse og fordelingsgang, se fig. 4.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed i krybekælderen på 82,7 % ved 21,3[grader]C (13,1 g/kg)[3], hvilket skal betragtes som acceptabelt for årstiden.

[3 Vandindholdet i luften i krybekælderen er lidt lavere end i indeklimaet, men da temperaturen i krybekælderen er lavere end i indeklimaet stiger den relativ luftfugtighed målt i %.]

Der blev registreret en relativ luftfugtighed i krybekælderen lige under undergulvet på 73,0 % ved 23,4[grader]C (13,2 g/kg), hvilket skal betragtes som acceptabelt for årstiden.

...

6. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen er det vores vurdering, at den registrerede forekomst af skimmelsvampe nederst på vægoverflader og underskabe i bryggers og soveværelse, skal betragtes som begrænset i omfang og tæt på bagatelgrænsen.

Forekomsten af skimmelsvampe kan fjernes efter nedenstående princip:

- Bryggers - vaskemaskinen flyttes. Bagbeklædningen demonteres i underskabene (var monteret i vaskeskab). Højskabe flyttes
- Soveværelse – højskabe flyttes
- Facadevægsoverfladerne fra gulvniveau og ca. 0,9 m op i det markerede område på tegning 2, støvsuges grundigt med støvsuger monteret HEPA-filter, og afvaskes efterfølgende med et skimmelsvampedræbende middel som fx ProtoxHysan (tapetbeklædninger fjernes inden sanering, gælder ikke filt)
- Sokkel og underskabskabinetter (ikke højskabe) støvsuges og saneres som angivet ovenstående [4]

[4 Alternativt udskiftes underskabskabinetter og sokkel i bryggers.]

Vi vurderer at årsagen til forekomsten af skimmelsvampe i de angivne områder skyldes lokal kondensdannelse i vinterhalvåret. Det er vigtigt at den relative luftfugtighed i indeklimaet i boligen i vinterhalvåret ikke overstiger niveauerne angivet i tabel 2.

Underskabselementer i bryggers stående direkte op ad facadevæggene bør fremstå uden bagbeklædning. Vægoverfladerne bør fremstå uden organiske vægbeklædninger, og vægoverfladerne bag skabselementer kan evt. imprægneres forebyggende med fx ProtoxSkimmel.

Ved de aktuelle målte fugtniveauer i bygningskonstruktionerne kunne der **ikke** udvikles vækst af skimmelsvampe.

I badeværelset blev der registreret en lokal opfugtning i gulvkonstruktionen ved gulvafløb. Opfugtningen berørte ikke 'fugtfølsomme materialer'.

Hvis det skønnes muligt, kan gulvafløbets ramme (metal) demonteres, og der kan foretages fugning med elastisk fuge omkring den blotlagte gulvafløbsskål. Rammen reetableres og fuges med elastisk fuge.

Krybekælderkonstruktionen blev ikke undersøgt, men der kunne ved besigtigelsen registreres identiske fugtforhold i luften (relativ luftfugtighed), i krybekælder og i indeklimaet i boligen.

Vi vurderer at fugtforholdene i krybekælderen ikke vil påvirke fugtforholdene i indeklimaet i beboelsen.

Der kunne ikke registreres 'fugtvandring' i bygningskonstruktionerne fra krybekælderen og op i beboelsen.

Denne rapport udtaler sig kun om vækst/forekomst af skimmelsvampe på de angivne steder. Vi bistår gerne med råd og vejledning eller yderligere undersøgelser i sagen."

Af mail af 23/10 2024 fra rådgivningsfirma 2 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"I henhold til aftale samt i henhold til telefonsamtale med [taksator] Alm Brand, sender jeg hermed mine kommentarer ang. skimmel og fugtproblemer på ovennævnte adresse.

Ved besigtigelse på ovennævnte adresse er ydervægge og indervægge nedenstående konstruktionsopbygning:

Ydervægge er opbygget med udvendig teglsten, hulmur samt bagmur i gasbeton på betonsokkel. Indvendige vægge er opbygget med gasbeton på sokkel med en Leca sten øverst.

Der blev foretaget destruktiv undersøgelse i soveværelset, ved at åbne gulvet i hjørnet mod ydervæg, og der kunne konstateres flg.

Pergo gulvbelægning,
Plastunderlag for gulvbelægning
Krydsfinerplade på bjælkelag
Mineralulds isolering mellem bjælker
Plastdampspærre understøttet af trælister.
Luftrum
Fliseunderstøtninger for bjælkelag

I forbindelse med den destruktive undersøgelse kunne der konstateres følgende:

vandholdigt isolering og plast langs sokkel
fugtig isolering
dampspærre placeret under isolering (dvs. på den kolde side af konstruktionen).
tilstoppede udluftninger for krybekælder i sokkel
mangelfulde udluftningshuller i sokkel
forhøjet fugtindhold i træ i krybekælder
forhøjet luftfugtighed i krybekælder, målt min. 71,7%
fugtig/fugtholdig betonsokkel.

se vedhæftede billeder

Der blev udtaget prøver af damspærren, samt underlag for isolering til analyse for mulige skades-tegn.

Derudover blev der konstateret:

forhøjet fugtindhold på nedre del af ydervægge i bla. soveværelse og bryggers. Yderligere udbre-delse skal tages op ifb. med yderligere undersøgelser.

Til orientering ligger betonsokkel på facade mod nord og gavl mod øst under gulvniveau i beboel-sen

Det vurderes, at der mangler fugtspærre i de ydervægge, der er i niveau med betongulve i bade-værelse samt bryggers"

Af analyserapport af 12/11 2024 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"**Prøvemærke:** ... Plast fra damspærre i krybekælder

...

Mikrobiologi

Skimmel, tapeaftryk

Påvist

...

Prøvekommentar:

Svampehyfer er vokset ind over plastik materialet, uden at have nedbrudt denne. det tyder på ak-tiv vækst, dog kunne der ikke findes nogle spore eller sporelegmer på tapeaftrykket af den vok-sende svamp på plastikken

...

Skimmelbilag til prøvningsrapportnr.:

...

Prøvemærkning	Trænedbrydende svamp	Svamp/råd/insekt skade
P1	Ukendt	Mindre insektskade, Minder svampe og råd skade

*På samtlige prøver er der også tegn på insektskade og overfalde trænedbrydende svamp. Blan-det det prøve materiale som blev sendt ind til analyse var der tegn på hvidmuld dannelse og svækkelse i 1/20 af materialet.

...

Appendiks - Skimmel (tapeaftryk): ...

...

Kunde prøvenavn	Resultat	Skimmel typer - Væksttype
Plast fra damspærre i krybekælder	Påvist	Fungi imperfectum/Fungi imperfecti - Vegetativ vækst (hyfer).

Beskrivelse af svampe:

Fungi imperfectum/Fungi imperfecti

Fungi imperfectum/Fungi imperfecti: (lat.' ufuldstændige svampe') svampegruppe som indeholder alle de slægter og arter der udelukkende formerer sig ukønnet. Kan anvendes hvis dele af en

skimmelsvamp var utilstrækkelig intakte og/eller karakteristiske til at kunne identificeres dvs at der inget køn frugtlegerer eller sporer kunne findes ved svampen."

Af analyserapport af 29/11 2024 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Lab prøvenr:

[1] ... Udv.

[2] ... Soveværelse.

...

Mikrobiologi					
Skimmel, agar	Påvist	Påvist	CFU/Plate	CFU/Plate	Intern metode Kultivering (ikke-chromogene medier)
Oplysninger fra rekvirent					
Luftvolumen (liter)	1000	1000	I	I	

...

[1]

Prøvekommentar:

Sammen holdt med SBI-anvisning 274, kan følgende siges om resultaterne fra de fremsendte skimmelprøver. Lav eller ingen skimmel tilstedeværelse, Under 150 CFU/M3: Baseret på CFU/M3 i udemiljøet. Dominerende på pladen er Penicillium sp, med forekomster af Cladosporium sphaerospermum, og Aspergillus fumigatur.

[2]

Prøvekommentar:

Lav eller ingen skimmel tilstedeværelse, Under 150 CFU/M3: Baseret på CFU/M3 i lokalet. Dominerende på pladen er Penicillium sp, med forekomster af Mucor sp og Cladosporium sp.

...

Lab prøvenr:

[3] ... Værelse.

[4] ... Stue.

...

Mikrobiologi					
Skimmel, agar	Påvist	Påvist	CFU/Plate	CFU/Plate	Intern metode Kultivering (ikke-chromogene medier)
Oplysninger fra rekvirent					
Luftvolumen (liter)	1000	1000	I	I	

[3]

Prøvekommentar:

Lav eller ingen skimmel tilstedeværelse, Under 150 CFU/M3: Baseret på CFU/M3 i lokalet. Dominerende på pladen er Penicillium sp, med forekomster af Rhizopus sp.

[4]

Prøvekommentar:

Lav eller ingen skimmel tilstedeværelse, Under 150 CFU/M3: Baseret på CFU/M3 i lokalet. Dominerende på pladen er Cladosporium sp, med forekomster af Penicillium sp og Rhizopus sp.

Artssammenligning: Sammenlignet med referencepladen ..., kan følgende siges om artsforekomsterne og koncentrationerne i indeklimaet: Prøverne ... og ... følger fordelingen. Det tyder ikke på der er en sporekilde i lokalerne. Prøven ... følger ikke fordelingen da Cladosporium sp er dominerende. Dermed kan det ikke afvises at der kan være en sporekilde i lokalet. Forekomsterne kan stamme fra en mindre støvophobning.

...

Appendiks – Skimmel (luft): ...

Prøve ID	Kunde prøvenavn	Volumen [l]	Resultat	CFU	Skimmel typer
1	Udv.	1000	Påvist	28	2 Aspergillus fumigatus 10 C. Sphaerospermum (IA) 16 Penicillium
2	Soveværelse.	1000	Påvist	7	1 Cladosporium 2 Mucor 4 Penicillium
3	Værelse.	1000	Påvist	12	10 Penicillium 2 Rhizopus
4	Stue.	1000	Påvist	50	30 Cladosporium 19 Penicillium 1 Rhizopus

CFU : Levedygtige skimmelsvampesporer (Colony Forming Units)

(IA) : Arter, der indikerer kraftig opfugtning over ca. 75 % RF eller vandskade (såkaldte indikatorarter).

"

Af brev af 15/12 2024 fra klageren, hvor rådgivningsfirma 2's kommentarer er med FED, til sel-skabet fremgår bl.a.:

"Bare for at komme dig på forkant, så er der her de konkrete kommentarer til afvisningen af sa-gen.

Kommentarerne er markeret med [FED].

Kommentarerne er skrevet af [rådgivningsfirma 2]. Han vil gerne, såfremt det er nødvendigt for jer, udføre en helt konkret rapport - men dette mener han ikke bør være nødvendigt. I er også velkomne til, at tage kontakt til ham pr. tlf.

Til jeres oplysning kommer egen husforsikring herud i morgen d. 16/12 med en tømrer, byggesag-kyndig og [rådgivningsfirma 2]. Det er stadig vores husforsikrings overbevisning, at det er ejerskif-teforsikringen, der skal dække nedstående.

Vi forventer at du/I tager disse kommentarer med i jeres overvejelser.

...

Alm. Brand vurderer ikke, at forholdene har medført væsentlig og konstruktive skader på byg-ningen. Men hvis forholdene efter Alm. Brand's vurdering ikke har medført væsentlig og kon-struktiv skade, så vurdere Alm. Brand trods alt, at der er en igangværende skade/nedbrydning.

...

Det er ikke normalt at der sporadisk forekommer skimmel på nederste facadevægge fra bryg-gers til og med børneværelse.

...

Det er ikke normalt at der er sporadisk forekomst af skimmelsvamp på bagbeklædning på un-derskabskabinetter i køkken og bryggers.

...

Det er ikke normalt at der forekommer skimmel på fodpaneler bag højskabe i soveværelse.

...

Det er ikke normalt at der kan forekomme forhøjet fugtniveauer på facadevægge.

...

Det er ikke normalt at områder i facadevæggene i bryggers, blev der registreret fugtniveauer på op til 80 Digits.

...

Det er ikke normalt at der kan registreres forhøjet luftfugtighed.

...

Det er ikke normalt at den relative fugtighed i krybekælder er på 82,7%, Hvilket ikke skal betragtes som acceptabelt for årstiden.

...

Det er ikke normalt at den relative fugtighed i krybekælder er på 73,0%, Hvilket ikke skal betragtes som acceptabelt for årstiden.

...

Det kan godt være at [rådgivningsfirma 3] betragter at skimmelsvampe nederst på vægoverflader skal betragtes som bagatelgrænsen, men forekomsterne forekommer hele året, hvilket også er påvist af flere omgange, da sagen har stået på siden sidste vinter.

...

Det kan godt være at [rådgivningsfirma 3] vurderer at årsagen til forekomsten af skimmelsvampe i de angivne områder skyldes lokal kondensdannelse i vinterhalvåret. Dette er ikke normalt at der forekommer kondensdannelser, når der jævnligt foretages udluftninger i de respektive rum. Det vurderes, at forekomsterne skyldes manglende ventilation samt fugtig/vandholdigt isolering i krybekælderen.

...

Iflg. Målinger fra [rådgivningsfirma 3] kunne der ikke udvikles vækst af skimmelsvampe, men iflg. Rapporter fra [analysefirma] kan der konstateres sundhedsfarlige forekomster af skimmelsvampe.

...

Iflg. [rådgivningsfirma 3] vurderes, at fugtforholdene i krybekælderen ikke vil påvirke fugtforholdene i beboelse. Det stemmer ikke overens med at [analysefirmas] rapporter viser forekomster af sundhedsfarlige skimmelsvampe.

...

Det stemmer ikke overens med faktiske forhold, at [rådgivningsfirma 3] vurderer at der ikke er fugtvandringer fra krybekælder til beboelsen."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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

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

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

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller

elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der ned-sætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

...

2.3 Hvad dækkes ikke?

...

2.3.5 Utilgængelighed

Forhold og nærliggende risiko for skader i bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i til-standsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gen-nemgået elinstallationerne."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1966 – i september 2023. Klageren anmeldte den 29/2 2024, at der var konstateret fugtskader på vægge og gulve. Selskabets samarbejds-partner besigtigede ejendommen den 14/3 2024, hvorefter selskabet afviste dækning. Selska-bets interne taksator besigtigede ejendommen den 21/5 2024, hvor han tilbød en kontanter-statning på 23.600 kr. med fradrag af selvrisiko for skader på inventar til fuld og endelig afgørel-se. Klageren takkede nej hertil, hvorefter han fik foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Selskabet rekvirerede en skimmelsvampe- og fugtundersøgelse af ejendommen. Klageren fik foretaget yderligere undersøgelser af ejendommen. Selskabet genbesigtigede ejendommen. Klagerens rådgiver udtog prøver i krybekælderen og foretog undersøgelser af indeklimaet. Selskabet genbesigtigede den 14/1 2025, hvor husforsikringen også deltog. Selska-bet fastholdt sit afslag på dækning.

Klageren ønsker, at skaderne dækkes. Alternativt at der iværksættes en ny, uvildig teknisk vur-dering af skaderne.

Klageren har anført, at der siden slutningen af februar 2024 er konstateret omfattende fugt-problemer, skimmelsvamp, svampesporer, råd og synlige skader på gulve, vægge, vindueskar-me og interiør. Forholdene er dokumenteret af flere uafhængige fagfolk. Klageren har i samråd

med advokat og en ekstern byggesagkyndig åbnet op til ejendommens krybekælder for at dokumentere skadernes opståen og omfang. Der er foretaget åbning fra flere adgange i huset og på forskellige tidspunkter af året. Ifølge klagerens byggesagkyndige stammer skaderne fra krybekælderens og ikke fra ejendommens alder eller byggestil. Det er konstateret, at krybekælderens er fejlkonstrueret med manglende ventilation, at udluftningsventilerne er tilstoppede, og at ingen af disse forhold fremgår af tilstandsrapporten. Desuden har den tidligere ejer ikke oplyst, at huset har en krybekælder, hvilket har frataget dem muligheden for at forberede sig på de omfattende økonomiske og sundhedsmæssige konsekvenser overtagelsen af ejendommen nu har givet. Klageren har anført, at skadernes omfang, karakter og skjulte natur går langt ud over det forventelige. Det gælder især skimmelsvamp bag skabe og i krybekælder. Det er ikke naturligt eller forventeligt for en almindelig vedligeholdt bolig fra 1966, at der findes aktiv svampevækst og insektskader i konstruktionen og skader på inventar, der er under seks måneder gammelt. Klageren har anført, at forholdene opfylder skadesbegrebet, idet fejlkonstruktioner, fugt og skimmel er fysiske forhold i bygningen, der både nedsætter værdien og brugbarheden nævneværdigt, ligesom skaderne ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommen og krybekælderens, som udgjorde en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade, og at der således ikke kan tilbydes dækning udover den tilbudte kontanterstatning. Selskabet har anført, at det ud fra den byggesagkyndiges note i tilstandsrapporten kan udledes, at der er en krybekælder i huset, og at krybekælderens ikke er besigtiget som følge af manglende adgangsveje hertil. Selskabet bemærker, at der er undtaget dækning for bygningsdele, der ikke er besigtiget, hvis den pågældende bygningsdel skønnes af være gjort utilgængelig. I nærværende sag har krybekælderens været utilgængelig for den byggesagkyndige, hvorfor undtagelsesbestemmelsen finder anvendelse. Selskabet har anført, at der på baggrund af de foretagne undersøgelser ikke er tale om en konkret fejlkonstruktion af krybekælderens, men nærmere en følge af bygningens alder og konstruktion. En eventuel ulovlig konstruktion af krybekælderens er ikke omfattet af basisdækningen, idet en sådan ulovlig konstruktion alene er dækket af en udvidet ejerskifteforsikring, som klageren ikke har tegnet. Selskabet har

anført, at der er foretaget tilstrækkelige og nødvendige undersøgelser igennem hele sagsforløbet, at skimmel- og fugtforholdene ikke har medført konkrete skader på bygningen, og at omfanget heraf ikke adskiller sig nævneværdigt fra ejendomme af samme alder og konstruktion. Den konstaterede fugt- og skimmel er ikke af sundhedsmæssig betydning i forhold til indeklimaet, hvilket er bekræftet ud fra de foretagne fugt- og skimmelundersøgelser i form af meget lav- eller ingen skimmel. Det er meget usandsynligt, at der er risiko for spredning af skimmel-svampespore i beboelsen fra krybekælderen efter 58 år med samme konstruktion, idet man i så fald allerede på nuværende tidspunkt ville have konstateret ualmindelig høj fugt- og skimmel i indeklimaet.

Det fremgår af taksatorrapport af 20/3 2024 fra selskabets samarbejdspartner, at "Årsagen til misfarvning/skimmel langs fod lister, og gulv ind mod fodlister i værelse, og i bryggers skyldes kuldebroer i hjørner, og i overgange mellem facader, og sokler. Ved store temperatur forskelle udvendigt, og indvendigt vil der dannes kondens på de indvendige sider grundet kuldebro. Hvis det ikke tørres af eller udluftes vil der dannes misfarvning/skimmel. Der er følgende anmærkninger i tilstandsrapporten der kan vedr. forholdet, eller påvirke forholdet, men alene ikke er den direkte årsag: ... Loftet er i 2017 blevet efter isoleret, og loftsrummets ventilation er begrænset. Da den gamle dampspærre i form af alukraft ikke er helt tæt ,og de gamle lofter ikke er udskiftet vil dugpunktet i loftskonstruktion ændre sig, grundet den ekstra isolering. Det kræver derfor større krav til udluftning ved brug af værelser/ejendommen. At der er lagt et laminatgulv ovenpå det eksisterende gulv, ændrer også tætheden af huset, hvorfor dette også er en modspiller i forhold til ophobning af fugt i ejendommen. Dette stiller derfor også større krav til udluftning. Det anbefales at installere mekaniske aftræksventiler/ventilator i værelse, og i bryggers. Udgifter forbundet hermed vil dog være for egen regning, da der vil være tale om en forbedring af ejendommen og den måde den blev handlet. Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra, hvad man måtte forvente af et 58 år gammelt hus, hvor der er lavet flere ændringer, og hvor isoleringen i hultmure ikke er optimal i forhold til nutidens krav. Kuldebroer 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. ejerskifteforsikrin-

gens vilkår. Det anbefales dog at de tilstoppede/lukkede ventilationsrister åbnes op. Forholdet vurderes således ikke opfylde ejerskifteforsikringens betingelser for dækning jf. pkt. 2.2.1".

Det fremgår af brev af 23/5 2024 fra selskabets interne taksator til klageren, at "Ved besigtigelsen kunne der generelt konstateres en pæn relativ luftfugtighed i boligen på ca. 50% RF. Der kan i bryggers ved gulv langs ydervægge konstateres sorte misfarvninger, som skyldes kuldebro i konstruktionen mellem sokkel/krybekælder og ydervæg. Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres unormal forhøjet fugt i ydervægge (målt 40-64 digits med GANN måler) eller gulv. Forholdet er normal forekommende i ejendomme af denne type og alder, især steder med periodevis høj

luftfugtighed som eksempelvis soveværelse og bryggers, hvor der ligeledes er møbleret tæt op af de 'kolde' ydervægge pga. den delvise manglende/utilstrækkelige isolering i ydervæggene. Forholdet kan afvige væsentlig i tilsvarende type af ejendomme, da forholdet er meget afhængig af brugeradfærden hos de respektive beboer i ejendommene. Forholdet er normal forekommende og nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelses stand. På baggrund af ovenstående fastholder vi dermed afvisningen af forholdet jf. tidligere fremsendt afgørelse af den 20-03-2024".

Det fremgår af rapport af 1/7 2024 fra rådgivningsfirma 1 rekvireret af klageren, at "Der har været begrænset mulighed for inspektion af krybekælder, da der i forbindelse med tidligere renovering af gulve er udført en efterisolering af gulv imellem strør. Denne efterisolering er ikke udført håndværksmæssig korrekt, hvilket betyder at krybekælder ikke ventileres. Grundet fejlkonstruktioner er der følgeskader på vægge i bygningen og der er stor risiko for indeklimate problemer med helbredsgener til følge. ... Generelt fremstår bygningen i pæn og vedligeholdet stand. I forbindelse med den visuelle byggetekniske gennemgang kunne det registreres, at der i bryggers og soveværelse ses massiv sort-sværtning på vægge, dette primært på den indvendige side af facadevægge. Sortsværtning vurderes at være skimmelsvamp, skimmelsvamp desinficeres med et produkt som ProtoxHysan efter leverandørens anvisninger. Ved desinficering af

skimmelskadede områder, løser dette ikke problemet/årsagen til skimmelsvampeskaderne. I bryggers kan der ligeledes registreres væsentlig forhøjet i områder af gulvet. Det bør undersøges om der er lækager på installationer. En trykprøvning bør udføres i et tidsrum på min. 3 timer for retvisende resultat. I badeværelse kan der også registreres væsentlig opfugtning omkring gulvafløb. Soveværelset fremstår med synlig sortsværtning på gavlvæg og facadevæg mod haven. Fodlister fremstår med forhøjet fugtniveau i samme områder. Ved inspektion af krybekælder, dette udført via ventilationshuller i fundament ved begge gavle. Generelt kan der ikke registreres de nødvendige ventilationshuller der skal være i fundamentet. Her henvises der til SBI 224 fugt i bygninger, generelt skal ventilationsåbningerne være min. 50 cm². Antal og størrelser lever ikke op til krav og anvisninger. Ved inspektionen kunne det også konstateres at åbninger er helt tillukkede fra den indvendig side af isolering, denne isolering er placeret i forbindelse med renovering af gulvet i bygningen. Den udførte renovering er ikke udført håndværksmæssig korrekt eller iht. gældende krav og anvisninger. Det vurderes at krybekælder fremstår med væsentlig forhøjet fugtniveau grundet fejlkonstruktion, med stor risiko for følgeskader som fugt, råd og skimmelsvampe skader til følge. Skader på vægge i soveværelse og bryggers vurderes at være følgeskader af opfugtning og manglende ventilering i krybekælder. Der vil være meget stor risiko for spredning af skimmelsvampesporre i beboelsen fra krybekælder, dette er forbundet med en meget stor risiko for indeklimaet og deraf helbredsgener. Den manglende ventilering og skader på konstruktioner, skyldtes udelukkende at der er udført forkert renovering hvor krybekælder fremstår uden ventilering, der må forventes yderligere skadeudvikling og deraf meget stor risiko for indeklima og helbredsmæssige problemer".

Det fremgår af rapport af 12/9 2024 fra rådgivningsfirma 3 rekvireret af selskabet, at "På baggrund af undersøgelsen er det vores vurdering, at den registrerede forekomst af skimmelsvampe nederst på vægoverflader og underskabe i bryggers og soveværelse, skal betragtes som begrænset i omfang og tæt på bagatelgrænsen. ... Vi vurderer at årsagen til forekomsten af skimmelsvampe i de angivne områder skyldes lokal kondensdannelse i vinterhalvåret. Det er vigtigt at den relative luftfugtighed i indeklimaet i boligen i vinterhalvåret ikke overstiger niveauerne angivet i tabel 2. Underskabselementer i bryggers stående direkte op ad facadevæggene bør

fremstå uden bagbeklædning. Vægoverfladerne bør fremstå uden organiske vægbeklædninger, og vægoverfladerne bag skabselementer kan evt. imprægneres forebyggende med fx Pro-toxSkimmel. Ved de aktuelle målte fugtniveauer i bygningskonstruktionerne kunne der ikke udvikles vækst af skimmelsvampe. I badeværelset blev der registreret en lokal opfugtning i gulvkonstruktionen ved gulvafløb. Opfugtningen berørte ikke 'fugtfølsomme materialer'. Hvis det skønnes muligt, kan gulvafløbets ramme (metal) demonteres, og der kan foretages fugning med elastisk fuge omkring den blotlagte gulvafløbsskål. Rammen reetableres og fuges med elastisk fuge. Krybekælderkonstruktionen blev ikke undersøgt, men der kunne ved besigtigelsen registreres identiske fugtforhold i luften (relativ luftfugtighed), i krybekælder og i indeklimaet i boligen. Vi vurderer at fugtforholdende i krybekælderen ikke vil påvirke fugtforholdende i indeklimaet i beboelsen. Der kunne ikke registreres 'fugtvandringer' i bygningskonstruktionerne fra krybekælderen og op i beboelsen".

Det fremgår af mail af 23/10 2024 fra rådgivningsfirma 2 rekvireret af klageren, at "Ved besigtigelse på ovennævnte adresse er ydervægge og indervægge nedenstående konstruktionsopbygning: Ydervægge er opbygget med udvendig teglsten, hulmur samt bagmur i gasbeton på betonsokkel Indvendige vægge er opbygget med gasbeton på sokkel med en Leca sten øverst. Der blev foretaget destruktiv undersøgelse i soveværelset, ved at åbne gulvet i hjørnet mod ydervæg, og der kunne konstateres flg.: Pergo gulvbelægning. Plastunderlag for gulvbelægning. Krydsfinerplade på bjælkelag. Mineralulds isolering mellem bjælker. Plastdampspærre understøttet af trælist. Luftrum Fliseunderstøtninger for bjælkelag. I forbindelse med den destruktive undersøgelse kunne der konstateres følgende: vandholdigt isolering og plast langs sokkel, fugtig isolering, dampspærre placeret under isolering (dvs. på den kolde side af konstruktionen), tilstoppede udluftninger for krybekælder i sokkel, mangelfulde udluftningshuller i sokkel, forhøjet fugtindhold i træ i krybekælder, forhøjet luftfugtighed i krybekælder, målt min. 71,7%, fugtig/fugtholdig betonsokkel. ... Der blev udtaget prøver af dampspærren, samt underlag for isolering til analyse for mulige skadestegn. Derudover blev der konstateret: forhøjet fugtindhold på nedre del af ydervægge i bla. soveværelse og bryggers. Yderligere udbredelse skal tages op ifb. med yderligere undersøgelser. Til orientering ligger betonsokkel på facade mod nord og

gavl mod øst under gulvniveau i beboelsen. Det vurderes, at der mangler fugtspærre i de ydervægge, der er i niveau med betongulve i badeværelse samt bryggers".

Det fremgår af selskabets taksatornotat fra besigtigelsen den 14/1 2025, at "FT havde lavet destruktiv indgreb ved hul i gulv under opvaskemaskine i køkken med deres rådgiver. Der kunne ikke konstateres nogen skader ved besigtigelsen. Dampspærre er placeret under isoleringen og ført op over bjælkelaget som i soveværelse, men der kan ikke konstateres nogen skader, der er ingen fugt mellem isolering og gulvbelægning eller mellem dampspærre og isolering. Der kan måles en luftfugtighed på ca. 62-66% RF på betondækket/klaplageret i krybekælder, som må siges at være yderst tilfredsstillende taget i betragtning af at ventilationshuller i gavle er delvis lukket/tildækket. Der er en meget naturlig lugt i krybekælder og ikke den fugtige 'kælderlugt'. Sokkel under ydervæg er opført i fundablokke i krybekælder og afsluttet med tjæreberapning, hvorpå bjælkelaget ligge af. Der kunne konstateres mindre vandperler på fundablokke, som er helt naturlig pga. opstigende grundfugt samt almindelig fugttransport fra omkringliggende terræn. Enkelte køkkenskabe mod ydervæg ses med sorte misfarvninger på bagbeklædning hvilket er normal forekommende i huse af denne alder hvorved ydervægge er kolde, dels pga. stedvis manglende/utilstrækkelig isolering i hulmuren samt almindelige kuldebroer. [Husforsikringen] havde modtaget anmeldelse om råd i bjælkelaget mod krybekælder, men kunne ikke gå i dækning, da den konstaterede råd kun var i en træliste som evt. tidligere havde holdt lerindskud og udbedring af denne liste var under selvriskoen".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter lovgivning eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten noteret, at der ikke var rum eller bygningsdele, som var gjort utilgængelige. Nævnet finder derfor, at selskabet er uberettiget til at afvise at dække eventuelle skader i krybekælderen med henvisning til, at krybekælderen var utilgængelig for den bygningssagkyndige ved huseftersynet. Bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som i den konkrete situation ikke har kunnet besigtiges af den bygningssagkyndige af andre årsager, end at de er gjort utilgængelige, vil være omfattet af forsikringsdækning, medmindre selskabet i policen har taget forbehold for bygningsdelen med henvisning til tilstandsrapporten. Nævnet henviser til sagerne 82494, 82885 og 87586. Selskabet har ikke i policen taget et sådant forbehold for krybekælderen, der derfor er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

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 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 forhold ved ejendommens gulve, vægge, vindueskarme og krybekælder, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den konstaterede skimmelsvamp kan derfor ikke dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til yderligere undersøgelser af ejendommen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1966, og at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved ejendommen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb. Nævnet bemærker, at en bolig fra 1966 ikke er opført i overensstemmelse med nutidens isoleringskrav, og at kuldebroer, fugt og skimmel er sædvanligt forekommende og må tages i betragtning ved brugen af huset. Det fremgår af rapport af 12/9 2024 fra rådgivningsfirma 3, at det vurderes, at årsagen til forekomsten af skimmelsvampe i de angivne områder skyldes lokal kondensdannelse i vinterhalvåret.

Nævnet har også lagt vægt på, at den største forekomst af skimmelsvamp ses på vinduer og i og bag skabe samt møbler placeret op ad ydervægge. Nævnet bemærker, at skabe, reoler og lignende ikke bør placeres op ad en kold ydervæg, da dette øger risikoen for skimmeldannelse.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at en eventuel fejlkonstruktion af gulve og krybekælder er årsag til den konstaterede skimmelsvamp. Klageren har ligeledes

Ankenævnet for Forsikring

47.

103429

ikke bevist, at ventilationsforholdene i krybekælderen adskiller sig fra andre tilsvarende krybekældre af samme alder, ligesom det ikke er bevist, at ventilationsforholdene har forårsaget skimmelskader.

Nævnet har videre lagt vægt på, at de mindre insekt, svampe- og rådskeer ikke udgør dækningsberettigende skader.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at indeklimaet har været negativt påvirket af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet, idet nævnet bemærker, at der ikke er konstateret høje værdier af skimmelsvampespore i indeklimaet.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck