

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. august 2025 blev i sag nr. 103442:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 20/4 2025 har klageren bl.a. anført:

"En meget lang dialog med forsikringsselskabet er netop afsluttet i denne uge og vi har ikke opnået enighed.

Straks efter overtagelsen af et hus bemærkede vi fugtproblemer i kælderen. Der er ingen fugtproblemer nævnt i tilstandsrapporten og jeg var heller ikke bekendt med nogen.

Problemet er langt udover det sædvanlige for et hus fra 1935, idet der er malet med plast/akrylmaling på alle vægge således at fugten ikke kan trække videre ud i kælderen, hvorfra den ville blive ledt udenfor boligen ved hjælp af elektrisk ventilation og udluftningsventiler samt daglige udluftninger.

De skader der er i form af skimmelsvamp og saltpeter under acryl/plastmalingen vil derfor med tiden stige i omfang og ikke skabe større og større arealer med buler og afskalninger.

Derudover er der en nærliggende risiko for skade i form af nedbrydning af trækonstruktionen i loftet.

I forsikringsselskabets besigtigelsesnotat er der fotos af fugtmålinger 100 cm over gulvet der er kategoriseret rødt og 150 cm over gulvet på grænsen mellem gul og grøn kategori. Dette er ifølge forsikringsvejret.dk næsten seks uger efter dagsregn på adressen. Fremadrettet må man derfor forvente at både almindelig regn og klimaforandringer vil betyde langt mere fugtig jord. Dette vil medføre at fugten der ikke kan komme gennem plast/akrylmaling på indersiden af ydervæggene, bliver presset op gennem væggen til træbjælkelaget, idet der kun er 198 cm fra gulv til loft. Altså er der en nærliggende risiko for nedbrydning af trækonstruktion i loftet, som en erfaren murer ligeledes har konkluderet og bekræftet på skrift.

Ankenævnet for Forsikring

2.

103442

Forsikringsselskabet henviser essentielt til at der ikke er noget usædvanligt for en bygning fra 1935.

Ifølge ankenævnets vejledning vedlægger jeg ingen dokumenter, men afventer at forsikringsselskabet gør dette.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg har foreslået at forsikringsselskabet betaler 50.000 kr. til at dække en del af udgiften til fjernelse af plast/akrylmaling, pudsning af vægge og efterbehandling med kalk eller diffusionsåben maling."

Selskabet har den 9/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

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

Indledning

Klagen vedrører fugtproblemer i klagers kælder, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om en kælder fra 1935, som ikke er sikret mod opstigende og indtrængende fugt.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. december 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 6. juli 2023.

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

Den 7. december 2023 anmelder klager, at der er fugtskader og skimmelsvamp langs væggene i kælderen. Skadeanmeldelse med billeder fremlægges som bilag C.

Da fugt i en kælder af den alder er sædvanligt, afvises forholdet den 21. december 2023. Klager kommer med indsigelser, hvorfor DBF tilbyder en besigtigelse af kælderen. Den 25. januar 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 20. marts 2024 afviser DBF dækning efter besigtigelsen. Den 3. januar 2025 påklages sagen til DBF's interne klageafdeling, som den 22. januar 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække 50.000 kr. som tilskud til fjernelse af plast/akrylmaling, pudsning af vægge og efterbehandling med kalk eller diffusionsåben maling.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2023 var forhold ved kælderydervæggene, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et dobbelthus fra 1935 med oprindelig kælder, som ikke er godkendt til beboelse.

Ved DBF's besigtigelse ses lettere skimmel på ydervæggene samt lidt afskallende maling og puds på skille- og ydervægge grundet salpeterudtræk. Alle forhold kan tilskrives opstigende og indtrængende grundfugt, hvilket er en sædvanlig følge af, at kældre fra 1935 ikke er sikret mod fugt.

Ingen af de konstaterede forhold nedsætter kælders værdi nævneværdigt sammenlignet med andre kældre af samme alder, hvor det er sædvanligt at opleve indtrængende fugt og til tider blankt vand.

Klager mener, at fugtgenerne er forårsaget/forværret af den type af maling, som kælderen er malet med. Der foreligger ikke oplysninger om, hvilken maling der er anvendt, men dette er underordnet, da der ikke er konstateret skader, som afviger fra, hvad man må forvente på baggrund af kælders alder.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2023 var forhold ved kældervæggene, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 15/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ad bilag D) Besigtigelsesnotatet fra selskabet undlader at bekræfte, at der er anvendt plast/akrylmaling, til trods for at dette medfører en nærliggende risiko for en skade.

Inden besigtigelsen havde jeg forberedt en liste med de vigtigste punkter jeg ville gøre opmærksom på og dette var mit første med henblik på at bevise at punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne var opfyldt. I takt med at jeg gav mit input til konsulenten, satte jeg flueben ved hvert punkt på listen.

Bemærk at selskabet skønner at udbedring koster 80.000-90.000 kr. og at jeg kun har bedt om et tilskud på 50.000 kr.

Ad bilag E) Selskabet har undladt at dele den del af korrespondancen (bilag F) hvor jeg fremhæver, at hvis væggene ikke var malet med akryl/plastmaling, kunne eventuel fugt trække videre ud i kælderen, hvorfra den ville blive ledt udenfor boligen ved hjælp af allerede installerede Duka ventilation/varmegenvinding, (elektrisk) ventilation og udluftningsventiler, samt daglige udluftninger. Lad mig også fremhæve at foto 7 på side 8 i selskabets besigtigelsesnotat bekræfter at fugten er i det kritiske røde felt mindst op til 100 cm over gulvet og på foto 8 er viser målingen at man skal helt op på 150 cm over gulvet for at nå grænsen mellem det gule og grønne felt på måleren. Dette er ifølge forsikringsvejret.dk næsten seks uger efter at der senest har været dagsregn på adressen og man må derfor forvente at både almindelig regn og klimaforandringer vil betyde langt mere fugtig jord og dermed mere fugt i kældervæggene fremover. Dette vil medføre at fugten bliver

presset yderligere op gennem væggen til træbjælkelaget, idet der kun er 198 cm fra gulv til loft og plast/akrylmaling forhindrer fugten i at komme ud af væggenes inderside. Altså er der en nærliggende risiko for nedbrydning af trækonstruktion i loftet, som en erfaren sagkyndig ligeledes har konkluderet og bekræftet på skrift, jævnfør på side 8 i bilag E.

I selskabets svar står der derudover 'Der foreligger ikke oplysninger om, hvilken maling der er anvendt...'. Lad mig i den forbindelse henlede nævnets opmærksomhed på sagkyndiges vurdering på side 8 i bilag E. Jeg kan også tilføje at malingen bobler når man retter en flamme mod overfladen og at dette lugter af brændt plast – begge test underbygger den anvendte maling er plast/akryl. Diffusionsåben maling eller kalk hverken bobler eller lugter af brændt plast når man retter en flamme mod overfladen.

Lad mig endelig tilføje at forholdet er anmeldt straks efter overtagelse af ejendommen og at forholdet ikke fremgår af tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 2/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har ikke yderligere bemærkninger ud over, at den sidste del af korrespondancen ved en fejl ikke var lagt på sagen, hvilket jeg skal beklage.

Sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 6/7 2023 fremgår bl.a.:

"Den bygningssagkyndige vurderer ejendommen ud fra, hvad der kan forventes af en bygning af samme alder og type. Derfor fremgår forhold, der er almindelige for bygningens alder og type ikke som skader i tilstandsrapporten.

...

Når du køber et brugt hus

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at det ikke kan sammenlignes med et nybygget hus. Tidligere byggemetoder var anderledes end i dag, og vind og vejr samt daglig brug har med tiden slidt på huset. Mange huse er renoveret og ombygget – nogle ad flere omgange. Der kan også være opført tilbygninger.

I tilstandsrapportens skadesoversigt får du et overblik over, hvilke synlige skader bygningerne har. De tidstypiske byggetekniske forhold, man må forvente af et hus af den pågældende type og alder, er som udgangspunkt **ikke** registreret i skadesoversigten. Derfor fremgår eksempelvis manglende maling på vinduer og døre, fugtige kældre i ældre huse og andre skønhedsfejl og kosmetiske skader typisk ikke, da det helt naturligt følger med et brugt hus.

...

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

Forhold, der er typiske for boligens type og alder, samt almindeligt slid er ikke en del af bygningseftersynet og fremgår ikke af tilstandsrapporten. Disse forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

103442

Ankenævnet for Forsikring

6.

103442

Af forsikringspolice af 11/9 2023 fremgår bl.a.:

"

	Hvad dækker basisforsikringen? ✓ Ulovlige el-installationer ✓ Ulovlige vvs-installationer ✓ Udgifter til reparation af skjulte skader, som ikke er omtalt i tilstands- eller el-installationsrapporten Hvad dækker den udvidede forsikring? ✓ Ulovlige bygningsindretninger ✓ Kosmetiske forskelle på fliser og sanitet ✓ Påbudt oprensning af forurenede grund ✓ Ulovlige stik- og kloakledninger i grunden udenfor bygningen		Hvad dækker den ikke? ✗ Alt hvad der befinder sig uden for soklen og murene ✗ Forhold der er omtalt i enten tilstands- eller elinstallationsrapporten ✗ Forhold som kan forventes i en bolig med en vis alder ✗ Særlige undtagelser der fremgår af policen
---	--	---	---

	Er der nogen begrænsninger af dækningen? ! Skader som er almindeligt forekommende på alderssvarende bygninger i normal og vedligeholdet stand.
---	---

"

Af skadesanmeldelse af 7/12 2023 fremgår bl.a.:

"

Hvornår blev skaden opdaget? (dato)	01/12/2023
Hvordan blev skaden opdaget?	Ved fremvisning af huset fremstod kælderens nymalet og uden synlige tegn på skimmel. Da vi overtog huset 1/12-23 ser vi tydelige fugtskader og skimmelsvamp langs hovedparten af alle vægge i hele kælderen.
Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)	Vægge er ramt af fugtproblemer og skimmelsvamp. 10 vedlagte billeder viser eksempler på dette. Den underskrevne købsaftale indeholder også salgsoptillingen. Udbedring af skaderne og løsning af problemet koster nok omkring 150.000 kr. men prisen afhænger af hvor meget det koster at bygge væggene op igen når fugtskade/skimmel er fjernet.

"

Af besigtigelsesnotat af 29/1 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der ses skimmel på ydervægge over fodpanel, samt puds der er sluppet vedhæftningen

...

Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives til kuldebro og opstigende grundfugt.

Skimmelen er på ydervæggene og grunden til at der kommer skimmel er at der kuldebro, en kold ydervæg og et varmt rum med et varmt gulv, der er ikke gulvvarme men varmet op af rumtemperaturen. På skillevæggene og lidt på ydervæggene er der maling og puds, der skaller af grundet der er salpeter ud fra kældervæggene, som skyldes opstigende grundfugt og når fugten forlader

betonvæggene, trækker saltene ud af betonvæggene og der dannes salpeter som skyder maling og puds af væggene.

Kælderen er fra da huset blev opført i 1935

Kælderen følger sædvanlig byggemetode da der ført er krav til fugtsikring af kældre i 1972

Der ses følgeskade ved at pudsen og maling skaller af og der er skimmel

Anmeldte forhold var tilstede ved overtagelsen.

...

Udbedring og økonomi

Fjernelse af maling på ydervægge i kælder

Opsætning af 25 mm calstherm plader på ydervægge i kælder

Netpuds og fin puds af calstherm plader

Iboring af skalflex sokkelstop i skillevægge langs med gulvet

Puds rep af huller med vandtætnings puds

Maler arbejde på de berørte vægge

Der gøres ikke noget badeværelset da der ikke ses nogen skade

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

80.000-90.000 kr. inkl. moms"

Af e-mail fra skadebehandler til klageren af 20/3 2024 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen blev der ikke fundet forhold, der går udover hvad man måtte kunne forvente af en kælder fra 1935. Som det i afgørelsen af d. 21.12.2023 er oplyst, blev der på opførelsestidspunktet for ejendommen ikke stillet samme krav til fugtsikring af kældre, som vi kender fra i dag, idet man dengang benyttede kældre til forråd, brændsel og vaskekælder og ikke til beboelse. Krav om fugtsikring af kældre kom først langt senere i Bygningsreglementet af 1972.

Der kunne stedvist korrekt nok konstateres let skimmelvækst på vægge, som opstår pga. kondensdannelse. Når kældervæggene ikke er sikret mod opstigende grundfugt, opstår skimmeldannelsen når den/de kolde og uisolerrede vægge samt med manglende fugtsikring af væggene, møder den varme indeluft. Forholdet kan afhjælpes ved regelmæssig udluftning af kælderen, affugtning og tillige ved etablering af omfangsdræn. Alle forhold som er Ejerskifteforsikringen uvedkommende, idet der vil være tale om forbedringer i forhold til hvordan ejendommen var ved handlen.

Skimmelsvamp er i sig selv ikke en bygningsskade på ejerskifteforsikringen, da dette er en overfladesvamp der ikke er materiale nedbrydende. For at skimmelsvamp kan være en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, skal det kunne dokumenteres at der ved overtagelsen af ejendommen, kunne måles så høje værdier af skimmelsvamp, at det vurderes at nedsætte bygningsens brugbarhed nævneværdig i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Hertil skal boligens indeklima være påvirket i sådan en grad, at skadesbegrebet opfyldes.

I forhold til du i din indsigelse, oplyser at kældervæggene efter din overbevisning som følge af de er påført akrylmaling, skulle gøre at væggene ikke kan ånde og der derved opstår skimmel, så udløser det i sig selv ikke, at forholdet er omfattet af dækning. Hertil kan vi oplyse om, at man som køber af en ejendom, ikke må kunne forvente at sælger har vedligeholdt ejendommen efter al-

mindelig god byggeskik. Vi tillader os at henvise til, at der ligger flere kendelser i Ankenævnet for Forsikring, som omhandler dette og hvorfra praksis på området udspringer sig fra.

Afslutningsvist henleder vi din opmærksomhed på, at selvom et forhold ikke er beskrevet og anmærket i Tilstandsrapporten, er det ikke ensbetydende med forholdet er omfattet af dækning på Ejerskifteforsikringen."

Af klagerens indhentede udtalelse fra murer og blikkenslager af 4/4 2024 fremgår bl.a.:

"Diffusionslukket maling

Efter en gennemgang af jeres kælder kan jeg bekræfte at diffusionslukket akrylmalingen på væggene er en konstruktionsfejl/fejlbehandling, da det holder fugten inde i væggene i et omfang der er væsentlig større end man kan forvente i en lignende ejendom fra 1935 behandlet med en diffusion åben maling.

Følgende skader er derfor en konsekvens

- Brud i form af puds og maling der skaller af
- Deformering i form af udposninger grundet saltudblomstringer bag malingen
- Porøst og løst puds bag malingen

Tillige er der en nærliggende risiko for at følgende skader, som følge af diffusionsslukket maling

- Mere af ovenstående
- Nedbrydning af trækonstruktion i loftet"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

Nævnet har fået forelagt fotos af de anmeldte skader.

Ankenævnet for Forsikring

9.

103442

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et hus fra 1935, den 1/12 2023. Han anmeldte den 7/12 2023, at der var konstateret tydelige fugtskader og skimmelsvamp langs hovedparten af alle vægge i hele kælderen. Selskabet foretog besigtigelse den 25/1 2024. Selskabet afviste den 20/3 2024 dækning med henvisning til, at det er en kælder fra 1935, som ikke er sikret mod opstigende og indtrængende fugt. Klageren ønsker dækning på 50.000 kr. for udgiften til fjernelse af plast/akrylmaling, pudsning af vægge og efterbehandling med kalk eller diffusionsåben maling.

Klageren har anført, at fugtproblemerne er langt udover det sædvanlige for et hus fra 1935, idet der er malet med plast/akrylmaling på alle vægge, således at fugten ikke kan trække videre ud af kælderen. Klageren har anført, at skaderne, i form af skimmelsvamp og salpeter under malingen, med tiden vil stige i omfang og skabe større arealer med buler og afskallinger. Klageren har anført, at en erfaren murer har konkluderet, at der er nærliggende risiko for, at der vil ske en nedbrydning af trækonstruktionen i loftet. Klageren har anført, at fugtproblemerne ikke fremgår af tilstandsrapporten, og at fugtproblemerne er anmeldt straks efter overtagelsen af boligen. Klageren har anført, at selskabet skønner, at en udbedring vil koste 80.000-90.000 kr., og at klageren alene har bedt om 50.000 kr.

Selskabet har anført, at der er tale om et hus fra 1935 med oprindelig kælder, som ikke er godkendt til beboelse. Selskabet har anført, at ved selskabets besigtigelse sås lettere skimmel på ydervæggene, lidt afskallende maling og puds på skille- og ydervægge grundet salpeterudtræk, og at alle disse forhold er en sædvanlig følge af kældre fra 1935, der ikke er sikret mod fugt. Selskabet har anført, at ingen af de konstaterede forhold nedsætter kælderenes værdi nævneværdigt sammenlignet med andre kældre af samme alder, hvor det er sædvanligt at opleve indtrængende fugt og til tider blankt vand.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 29/1 2024, at de "Anmeldte forhold tilskrives til kuldebro og opstigende grundfugt. Skimmelen er på ydervæggene og grunden til at der kommer skimmel

er at der kuldebro, en kold ydervæg og et varmt rum med et varmt gulv, der er ikke gulvvarme men varmet op af rumtemperaturen. På skillevæggene og lidt på ydervæggene er der maling og puds, der skaller af grundet, der er salpeter ud fra kældervæggene, som skyldes opstigende grundfugt og når fugten forlader betonvæggene, trækker saltene ud af betonvæggene og der dannes salpeter som skyder maling og puds af væggene. Kælderen er fra da huset blev opført i 1935. Kælderen følger sædvanlig byggemetode, da der ført er krav til fugtsikring af kældere i 1972. Der ses følgeskade ved at pudsen og maling skaller af og der er skimmel".

Det fremgår af klagerens indhentede udtalelse fra en murer og blikkenslager af 4/4 2024, at "diffusionslukkert akrylmaling på væggene er en konstruktionsfejl/fejlbehandling, da det holder fugten inde i væggene i et omfang der er væsentlig større end man kan forvente i en lignende ejendom fra 1935 behandlet med en diffusion åben maling. Følgende skader er derfor en konsekvens - Brud i form af puds og maling der skaller af - Deformering i form af udposninger grundet saltudblomstringer bag malingen - Porøst og løst puds bag malingen. Tillige er der en nærliggende risiko for at følgende skader, som følge af diffusionsslukkert maling - Mere af ovenstående - nedbrydning af trækonstruktion i loftet".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1., at der "Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte fotografier, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var konstruktionsmæssige forhold ved kælderen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved andre kældre i tilsvarende ejendomme

Ankenævnet for Forsikring

11.

103442

af samme alder således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadesbegreb. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kælderen er fra 1935, og at kældre fra denne periode kun i begrænset omfang er sikret imod opstigende grundfugt og øvrig fugtindtrængning, og at det i kældre fra den tid må anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener, ligesom en køber ikke kan forvente, at maling af kælderen udført af tidligere ejere er foretaget optimalt. Nævnet bemærker, at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Nævnet bemærker, at fugtforholdene ifølge besigtigelsesnotatet af 29/1 2024, kan tilskrives "kuldebro og opstigende grundfugt".

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder udtalelsen fra mureren/blikkenslageren af 4/4 2024 – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand