

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 103445:

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:

"Kort redegørelse for sagen

Fejlagtig behandling af kældervægge og ydervæg mod nord. Ikke diffusionsåben - store ekstra omkostninger.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af store uforudsete udgifter, pga. fejlagtig behandling af kældervægge og ydervæg mod nord."

Klageren har endvidere i brev af den 29/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har besluttet os for at indbringe denne sag for Ankenævn for Forsikring, da vi ikke mener, det er rimeligt, at Dansk Boligforsikring kan nægte at imødekomme vores krav. Det har været en lang og sej kamp, ligesom vi kan fornemme, at andre også kæmper mod ejerskifteforsikringer og vi må nævne, at det kræver overskud og en del ressourcer. Vores advokat ... er desværre gået bort, så derfor er der også kommet ekstra advokatomkostninger på sagen.

Med de høje fugttal i kældervæggene og stedvist fugt i stueetagens ydervægge, turde vi ikke vente med at fjerne den skadelige plastmaling fra kældervæggene og for at undgå yderligere skader, brugte vi derfor en del af vores ferie på at fjerne malingen sammen med [skadeservice1]. For at minimere omkostningerne tømte vi selv kælderen, hjalp med at slibe væggene og gjorde selv rent bagefter.

At malingen ikke var egnet og diffusionsåben og har fungeret som en fugtmembran, viste sig tydeligt på nordsiden i kælderen. Under slibningen kunne man tydeligt fornemme fugten og dagen ef-

Ankenævnet for Forsikring

2.

103445

ter, var væggene drivvåde. [Skadeservice] kan bekræfte dette og vi vedhæfter nogle billeder. Dette bekræfter, at ydervæggen mod nord også er fejlbehandlet.

Ydervæggen mod nord, er der ikke gjort noget ved endnu, så her kan der udtages prøver, for at bevise at denne væg heller ikke er nok diffusionsåben.

I forhold til vores klage til Dansk Boligforsikring vedlægges yderligere:

Deres afslag

2 x faktura fra [advokat]

Faktura fra [skadeservice1]

Billeder af vægge efter afslibning"

Klageren har endvidere fremlagt klage til selskabet, hvor det bl.a. er anført:

"Vi er meget uforstående over Dansk Boligforsikrings afslag. Det er vores håb, med denne skrivelse, at Nævnet finder, at Dansk Boligforsikring skal anerkende forholdene som dækningsberettigende, så vi kan få en afklaring så yderligere skader undgås.

Vi købte [ejendom] med overtagelse 01.05.2018. Ved besigtigelse af huset og udførelse af Tilstandsrapport i januar 2018 stod kældervægge flotte og nymalede.

Da der over årene er sket større udbredelse af fugt i kældervæggene, med skimmelsvamp til følge og ligeledes optrængende fugt fra kældervæggene gennem etageadskillelsen til stueplan mod nord, har vi haft hyret [skadeservice2] for at undersøge forholdene. [Skadeservice2] mener helt klart at vægbehandlingen er sket med et til formålet uegnet produkt, der ikke er diffusionsegnet og som følge er der sket utilsigtet udbredelse af fugten til det nu kritiske niveau og op i stueplan.

Det er derfor omkostninger til afslibning, rengøring, udtørring samt ny overfladebehandling med diffusionsåben maling i form af silikatmaling samt sikring med kemisk membran i væggene ved terrænniveau, vi mener Dansk Boligforsikring skal dække.

Ligeledes har vi 21. marts 2023 anmeldt, at den samme fejlbehandling tilsyneladende er sket på ydermuren mod nord.

Efter konsulent ... har været hos os 11. april 2023 får vi i mail dateret 28. april/modtaget 1. maj følgende besked: 'Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning for anmeldte forhold ved kældrens vægge'.

I afslaget får vi ikke medsendt konsulent ... Besigtigelsesnotat og målinger. 4 sider af Besigtigelsesnotatet fra 13. april 2023 modtager vi først sammen med afslag 19. oktober 2023, selvom vi har bedt Dansk Boligforsikring om at fremsende den 31. maj 2023.

Vi kan ikke acceptere afslaget, hvilket vi meddeler Dansk Boligforsikring i mail af 31. maj 2023.

Se venligst alle bilag, som er medsendt til Dansk Boligforsikring af 31. maj 2023, sammen med vores

kommentarer på afslaget. Som vi skriver, så [konsulent] farveændring i stueplan mod nord og der er 'skruklyde' i væggen mod nord, når man banker på den, ligesom der er snak om malingen på ydermuren, hvor der også ses forandringer.

Den 21. juni 2023 har ... fra [ingeniør], på foranledning/vegne af Dansk Boligforsikring, udført en fugtundersøgelse og lavet en Rapport. Efter at have rykket utallige gange, modtager vi rapport og afslag 19. oktober 2023.

Vi kan stadig ikke acceptere afslaget og vi undrer os over flere ting i afslaget og i rapporten fra [ingeniør].

I afslaget skriver Dansk Boligforsikring, at der ikke er registreret skader på bygningen, udover hvad der allerede er noteret i tilstandsrapporten. Men der er registreret fugt i stueplan og gulvet er også sunket i et hjørne i værelset (billede 1 i nyt bilag) og i gangen mod nord (billede 2 i nyt bilag) og det undrer os meget, at ... fra [ingeniør] ikke har noteret det fra værelset i rapporten, for det var ham, der kommenterede det og spurgte til, om vi havde bemærket om gulvet var sunket nogle steder. Væggene i stueplan mod nord har også 'skruk' lyde flere steder, når man banker på dem, hvilket vi ligeledes har gjort opmærksom på i klagen af 31. maj 2023.

Desuden er udbedring ikke påbegyndt endnu, og det er kun ét lille opluk, som [ingeniør] har lavet, og som det kan ses på bilag 2 i mailbrev af 31. maj 2023, ses der fugt helt op til loftet flere steder i kælderen, så yderligere skader, kan sagtens vise sig, og som [ingeniør] skriver i rapporten:

Side 7, pkt. 3.

'Der er registreret spredt opfugtning i de nedre dele af ydervægge samt opfugtning i bjælkelag som støder op mod opfugtede vægområder. For vægge anslås omfanget at være 0,75-1 m2 og for bjælke-laget er der tale om en randzone langs nordgavlen, måske 20-40 cm fra ydervæggen samt langs ydervæg mod syd ved den støbte terrasse i en tilsvarende randzone på cirka 20-40 cm. I alt anslås 4-5 m2 etagebjælkelag at være fugtpåvirket med deraf følgende risiko for angreb af mikrobiel vækst i form af skimmelsvampe, og for områder med >20 % træfugt også trænedbrydende svampe.'

'Hvor væggene er målt fugtige, er der desuden risiko for, at der forekommer spredt vækst af skimmelsvampe på fodlisternes bagsider og/eller bag tapet/væv hvor denne måtte være løstsiddende.'

På side 8, pkt. 4

'Henset til de målte træfugtniveauer i bjælkelaget er der nærliggende risiko for angreb af både skimmelsvampe og trænedbrydende svampe.'

Det undrer os også meget, at Dansk Boligforsikring i Opdrag ikke har bedt [ingeniør] forholde sig til ydermuren mod nord, når det er anmeldt 21. marts 2023, ligesom vi igen har gjort opmærksom på det i vores klage af 31. maj 2023 i bilag 1, for som nævnt i rapporten fra [ingeniør]:

Side 7

'ved støbning/vederlag for betontrappen mod nord hvor forholdet også må forventes at være forværret af nedsat diffusionsevne pga. facadens overflade (flere malingslag). Antallet af malingslag og malingstyper kan påvirke nordfacadens dampdiffusionsmodstand negativt, således affugt-

Ankenævnet for Forsikring

4.

103445

ningspotentialale ved udadrettet varmestrømning gennem facaden ikke modsvarer den tilkomne fugt nedefra, og der derfor sker fugt-akkumulering i den nordvendte ydervæg.'

Side 8, pkt. 4

'og mod nord i/via det støbte trappeløb, subsidiært som følge af en forventet hæmmet overfladediffusion i nordfacadens slutbehandling.'

Og som man kan se på målingerne, er det ikke kun ved betontrappen men hele nordsiden.

Dette er der intet nævnt om i Tilstandsrapporten.

Vi har derfor indhentet Tilbud fra [murerfirma] vedr. nordfacaden, da vi ligeledes mener, at Dansk Boligforsikring bør dække denne udgift, og derudover efterfølgende maling med et egnet produkt.

Analyseresultat fra [rådgiver] viser, at der er benyttet en plastmaling, som ikke er egnet til underlaget, hvilket [ingeniør] ligeledes skriver adskillige gange i rapporten.

Side 7

'Af den analyserede malingsprøve ses, at der er anvendt et malingsprodukt som er 'Middel' diffusionsåben, og at den konkrete Z-værdi kan fastsættes til 1,5 GPa m² s/kg. Det anføres endvidere, at der er med stor sandsynlighed, er tale om en plastbaseret malingstype.'

'Den anvendte malingstype har med andre ord en svagt forhøjet dampdiffusionsmodstand set i forhold til den ønskede funktion for det påførte underlag.'

I bilag 3 Analyseresultat af malingsprøve står der:

'Opløselighedsforsøg tyder på, at malingen er en plastmaling og at lagtykkelsen varierer meget.'

Side 6 og 7, pkt. 1

'Det kan ikke afvises, at opstigningshøjden er svagt forhøjet grundet benyttelsen af den pågældende malingstype på kældervægsoverfladerne'

'Fugten i stueetagens vægge samt i de tilstødende dele af bjælkelaget tilskrives fugt som trænger fra kælderydervæggene videre op i stueetagens ydervægge.'

'Fugtens stighøjde er bestemt af flere faktorer, væsentligst er selve fugtbelastningen fra undergrunden, vægoverfladernes diffusionsevne, kælderens opvarmning, materialernes saltindhold samt luftfugtigheden.'

Side 8, pkt. 4

'I takt med et eventuelt øget fugttilskud i kælderens rumluft (grundet nedsat ventilation) samt anvendelse af en mere diffusionstræg malingstype, vil en sådan skadesrisiko forstærkes.'

'For kælderen som helhed er der desuden tale om to generelle risikofaktorer, nemlig kælderens luftfugtighed (bestemt af opvarmning og ventilationsforhold) og vægoverfladens diffusionsevne (bestemt af den/de anvendte malingsprodukter).'

'Det er samspillet med de ovenfor nævnte forhold der har skabt den nuværende fugtfront, og malingsproduktet på kældervæggen har været en medvirkende faktor.'

Side 5

'Luftskiftet kan og bør fremadrettet forbedres ved mekanisk styret udsugning'.

I afslaget henvises til manglende udluftning, som en kilde til højere fugtighed i kælderen, men i badeværelset, som ligger under værelset mod nord, er der en fugtstyret vådrumsventilator (billede 4 i nyt bilag), hvilken også kan ses på billedet på side 9 i tilbud fra [skadeservice3], og det har der været hele tiden.

Desuden kan man i Rapport fra [skadeservice2] samt i mail af 31. maj 2023 Bilag 3 se, at målinger udført med Tramex MEP alle er foretaget på loft, i sauna eller skab og det er kun de 2 målinger i skab, som står op ad kældervæg, der ikke er acceptable.

Vi har bestilt mekanisk udsugning til de andre rum, men da vi fandt ud af at alle vægge skal afrenses og males igen, synes vi, det er bedre at vente, så de ikke skal afmonteres og isættes igen.

I rapporten fra [ingeniør] på side 3 og side 9 bliver der henvist til naturstensbelægning med mindre lunkedannelser, men som det kan ses på foto 1 i Rapporten fra [ingeniør], så er der først naturstensbelægning efter karnappen og billede 3, hvor lunkedannelsen ses, er først henne efter skorstenen, som er ved krybekælderen, hvilket kan ses på udluftningshullet.

På side 5 bemærkes, at kælderen har en historik med fugtproblemer, med henvisning til bl.a. indvendig dræning under gulvet (netdræn) og pumpebrønd. Etablering af netdræn og pumpebrønd er lavet i 2007 i forbindelse med at de tidligere ejere udgravede og istandsatte kælderen. Vi kan se, at de tidligere ejere har skrevet forkert i tilstandsrapporten, idet de har skrevet at kælderen er udgravet i 1997, men vi kender en, som hjalp dem med at grave ud, så vi ved, at det er de tidligere ejere, og de købte ejendommen i 2003.

Vi undrer os over, at der ligeledes på side 5 i Rapporten fra [ingeniør] er nævnt *'samt evt. brud/læk i trykførende installationer i terræn/vejen'* for det er der intet der tyder på.

I bilag 2 i rapporten fra [ingeniør] er der ingen målinger på indervægge, selvom Dansk Boligforsikring i *Opdrag* skriver: *'Er opstigningshøjden forhøjet grundet benyttelsen af maling (forventeligt en akrylmaling) på både inder- og ydervægge i kælderen indvendigt?'*

Det undrer os også, at [ingeniør] skriver, *'Grundvandet står typisk højest i april/maj måned, dvs. at besigtigelsen er udført umiddelbar efter en forventet spidsbelastningsperiode'*, ligesom det på besigtigelsestidspunktet 21. juni 2023, havde det været tørvejr og sommer i Danmark i flere uger inden.

Side 8, pkt. 4

'I tilfældet at kældervæggene indtil for 5-6 år siden har henstået som stedvis rå puds og/eller med diffusionsåbne kalkmalinger, vil det påførte malingsprodukt have haft større isoleret betydning. I tilfældet at fugtens stighøjde frem til 2018 har kunnet afgrænses til umiddelbart under etagebjælke-lagets niveau, så kan det ikke afvises at det påførte malingslag for 5-6 år siden, udgør et 'tipping point' for stighøjden som herefter gradvist er blevet forværret. Mest sandsynlig er det dog af fugtens stighøjden fra 2018 til nu har være nogenlunde stabil, eftersom opstigende grundfugt i murværk erfaringsmæssigt er relativt konstant og uden større årstidsvariation.'

Dansk Boligforsikring foreslår i afslaget, at hvis der benyttes en mindre diffusionsåben malingstype, kan denne skalle af og så kan man vælge at reparere med en anden mere diffusionsåben malingstype. Vi kan ikke vente til malingen skaller af, for som [ingeniør] skriver i rapporten er der risiko for biologiske angreb og malingsproduktet på kældervæggene har været en medvirkende faktor:

Side 7, pkt. 3

'Der er ikke registreret skader i form af styrkesvækkende nedbrydninger i etageadskillelsen, om end de øjeblikkelige fugtniveauet udgør en latent risiko for biologiske angreb'

Side 8, pkt. 4

'Det er samspillet med de ovenfor nævnte forhold der har skabt den nuværende fugtfront, og malingsproduktet på kældervæggen har været en medvirkende faktor.'

Side 8, pkt. 3

'Den manglende forankring af svampevækst, trods de høje fugtniveauer, kan eventuel skyldes at opfugtningen ikke har stået på gennem længere tid (flere år/årtier)'

Ligesom ... i Rapport fra [skadeservice2] af 6. marts 2023 skriver:

Side 8

'Den anvendte maling vurderes at være af typen acrylmaling og dermed ikke egnet til at kunne diffundere fugt i det konstaterede niveau, hvorfor der derfor sker en udbredelse af fugten til andre konstruktioner samt op over etageadskillelsen til stueplan. Pt. ikke i et voldsomt niveau, men bestemt noget der skal ageres på, for at undgå øvrige skader.'

Som vi skriver i anmeldelsen af 21. marts 2023, klages der ikke over fugt i kælderen som sådan, men over den fejlagtige behandling, kældervæggene har fået, for som ... i Rapport fra [skadeservice2] af 6. marts 2023 skriver:

Side 55

'Da denne type maling ikke er tilstrækkelig diffusionsåben ift. at være anvendt i en forventelig, fugtig kælder af et vist niveau, ses det som meget problematisk at denne type maling er anvendt.'

'Der sker en ophobning af fugt bag den tætte vægoverflade, hvilket medfører skader der med andet valg af vægbeklædning, vil kunne mindskes væsentligt eller helt undgås.'

Selvom vi installerer mekanisk styret udsugning i de andre rum, vil vi stadig have vægge med en maling, der ikke er tilstrækkelig diffusionsåben, hvilket er meget problematisk, samt forekomst af skimmelsvamp. Det samme gælder for facaden på nordsiden.

Det er bevist i Rapporten fra [ingeniør] og af [skadeservice2], at malingen er en medvirkende faktor og derfor adskiller vores kælder sig fra tilsvarende kældre, hvilket også kan ses på diverse billeder.

Vi forventer ikke en kælder, som kan anvendes til beboelse, men en kælder bør som minimum kunne anvendes til opbevaring og almindelig brug og det kan vores ikke på nuværende tidspunkt, endvidere er der konstateret fugt og risiko for skimmelsvamp og nedbrydende svamp i både eta-

geadskillelsen og i stueplan. Samtidig er det i rapporten fra [ingeniør] dokumenteret, at facaden mod nord også er fejlbehandlet.

Fakta er, at vi nu står med meget store omkostninger pga. fejlbehandlinger, som ikke var forventelige ifølge tilstandsrapporten og hvor udbedring er nødvendig straks for at undgå yderligere skader. Dansk Boligforsikring bør derfor dække de tidligere nævnte udgifter, forbundet med kældervæggene, udgifterne vedr. facaden mod nord, ligesom sagen bør genoptages, såfremt yderligere skader viser sig, når udbedring påbegyndes.

Vi henviser endnu engang til tidligere sager; Nævnskendelse af 15. august 2005, sag nr. 58.504-2 og Nævnskendelse af 13. september 2017, sag nr. 90706."

Selskabet har den 2/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører fugt i en kælder fra 1922 konstateret 5 år efter overtagelsen samt ydermur mod nord, hvilket ifølge klager skyldes, at væggene er malet med diffusionstæt maling. Klager ønsker forholdet dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at de konstaterede fugtgener er sædvanlige i en gammel kælder, som ikke er godkendt til beboelse.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 24. april 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 18. januar 2018.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 21. marts 2023 anmelder klagers advokat, at der er konstateret fugt og delvis skimmel i kælderrummene. Klager mener, at fugtgenerne skyldes, at kældervæggene er malet med diffusionsstæt maling, og ønsker afslibning, ny overfladebehandling samt en kemisk fugtspærre i væggene ved terræn dækket af DBF. Skadeanmeldelse er fremlagt af klager.

Den 11. april 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager.

Den 28. april 2023 afviser DBF dækning.

Den 31. maj 2023 modtager DBF en indsigelse fra klager. Da der er uoverensstemmelser mellem klagers sagkyndige og DBF's konsulents målinger, vælger DBF at få kælderen vurderet af [ingeniør]. Rapporten er fremlagt af klager.

Den 19. oktober 2023 fastholder skadebehandleren afvisningen.

Afgørelsen påklages den 19. marts 2024 til DBF's interne klageafdeling, som den 24. april 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

103445

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække omkostninger til afslibning, rengøring, udtørring samt ny overfladebehandling med diffusionsåben silikatmaling samt sikring med kemisk membran i væggene ved terrænniveau. Klager ønsker også nordgavlen afslebet og behandlet med diffusionsåben maling.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 24. april 2018 var forhold ved kælder og ydervæg, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en patriciervilla fra 1922 med oprindelig kælder, som ikke er godkendt til beboelse.

Det er anmærket i tilstandsrapporten (litra A, pkt. 5.2), som er udarbejdet for mere end 7 år siden, at der ses tegn på fugt og defekt puds i de fleste kældervægge. Det fremgår af noten, at forholdet ikke er usædvanligt for en bygning af denne alder og type, fordi kælderen ikke er sikret mod grundfugt. Forholdet er anmærket med K2, som beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Sælger oplyser også, at ydervæggene kan være fugtige (pkt. 5.1 i sælgeroplysninger).

Klager anmelder forholdet 5 år efter overtagelsen og vedlægger et notat fra [skadeservice2], som har foretaget fugtmålinger i kælderen, og beskriver afskalninger i maling samt salpeterudtræk.

[Skadeservice2] foreslår på baggrund af det konstaterede, at der udføres en kemisk membran ved terrænniveau for at mindste den opstigende og indtrængende grundfugt. De vurderer desuden, at kælderen er malet med en diffusionstæt akrylmaling, som ikke er undersøgt nærmere. Notatet indeholder ingen bemærkninger omkring gavlen mod nord.

DBF's konsulent konstaterer ingen unormale fugtforhold i kælderen. Det er sædvanligt at måle fugt i kældervægge fra 1922.

DBF har grundet indsigelser fra klager fået kælderen undersøgt af [ingeniør], særligt med henblik på at få deres vurdering af overfladebehandlings betydning.

[Ingeniør] konstaterer ligeledes opstigende og indtrængende grundfugt generelt i kældervægge. Fugtmålingerne ses generelt aftagende over terrænniveau, men der ses fugtopstigning i vægge over terrænniveau midt på nordvendt væg ud for støbt trappe og på østlig del af sydvendt væg ud for støbt terrasse, jf. rapportens s. 4 ff samt bilag 2. Der ses dermed også lokalt fugtindhold på 28 % i bjælke mod nord i samme område.

[Ingeniør] vurderer, at de registrerede fugtforhold i kælderydervæggene samt i de nedre dele af stueetagens ydervægge ikke afviger fra andre kælderkonstruktioner med tilsvarende oprindelse, konstruktionsudformning og geologiske forhold.

Der er ikke registreret skader i form af styrkesvækkende nedbrydninger i etageadskillelsen.

[Ingeniør] har foranlediget en analyse af malingen. Der er tale om en plastbaseret og middeldiffusionsåben maling med en Z-værdi på 1,5 GPa m² s/kg., jf. side 7. [Ingeniør] anfører, at der markedsføres akrylplastmalinger og olieemulsionsmalinger som 'diffusionsåbne malmalinger', og at det er sandsynligt, at vægmalingen er påført som et umiddelbart egnet produkt.

[Ingeniør] finder ikke, at det er malingslaget, der forårsager de stedvise opfugtninger indtil og stedvis over bjælkelaget og vurderer, at fugtproblemerne også har været til stede, før det seneste lag vægmaling blev påført.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 24. april 2018 var forhold ved kældervæggene og den nordvendte gavl, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

De registrerede forhold er sædvanligt forekommende i ældre kældre, og de skyldes, at kældre af den alder ikke er sikret mod opstigende og indtrængende grundfugt, ligesom de forværres af forhold som grundvandsspejlet, terrænhældning og konstruktionen med støbte terrasser.

Det har også betydning, hvor mange lag maling samt hvilken type, der er anvendt. Klager har imidlertid ikke bevist, at den anvendte maling har medført, at kælderen er i nævneværdigt værre stand end andre kældre. Der er efter [ingeniørs] udtalelse tale om en maling, som sælges som en egnet maling, hvorfor der ikke kan siges at være tale om en fejl, selvom der findes mere optimale typer at male sin kælder med.

Klager er herudover med anmærkningen i tilstandsrapporten advaret specifikt om, at der er fugt og defekt puds i de fleste kældervægge, hvorfor klager må have påregnet at skulle afholde udgifterne hertil. Klager har ikke påvist, at kælderen kræver udbedring, som går ud over, hvad hun måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger. Det bemærkes, at en kemisk fugtspærre vil udgøre en forbedring.

For så vidt angår nordgavlen, så har klager heller ikke påvist forhold ved denne, som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Da der ikke er konstateret dækningsberettigende forhold, finder DBF ikke grundlag for at dække klagers udgifter til hhv. juridisk og teknisk bistand. DBF har heller ikke behandlet sagen på en måde, så der er grundlag for at dække udgifterne på erstatningsretligt grundlag.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 21/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring mener, at de konstaterede fugtgener er sædvanlige i en gammel kælder, som ikke er godkendt til beboelse. I Tilstandsrapporten står skrevet, at der ses tegn på fugt og defekt puds i de fleste kældervægge, Note: Dette skønnes ikke at være usædvanligt for en bygning af denne alder og type, fordi kælderen ikke er sikret mod grundfugt.

Når man kigger på billederne i diverse rapporter, kan man se, at dette er usædvanligt og ikke normalt.

Vi undrer os også over, at det Besigtigelsesnotat, som vi har modtaget fra Dansk Boligforsikrings første besøg den 11. april 2023, kun er på 4 sider og at der ingen billeder er med, selvom der henvises til bl.a. foto 48.

Dansk Boligforsikring har stadig ikke fremlagt det fulde besigtigelsesnotat med billeder.

Som vi skriver i vores klage, var kældervæggene nymalede ved besigtigelse af huset og udførelse af Tilstandsrapport i januar 2018.

Da der over årene skete større udbredelse af fugt i kældervæggene, med skimmelsvamp til følge og ligeledes optrængende fugt fra kældervæggene gennem etageadskillelsen til stueplan i køkken og mod nord, hyrede vi [skadeservice2] for at undersøge forholdene. Da vi bliver klar over, at der er brugt en maling, som ikke er egnet til kældervægge, hvilket også er nævnt i Rapporten fra [skadeservice2], anmelder vi det til Dansk Boligforsikring. Fugten kan ikke komme ud og der er stor risiko for nærliggende skade, hvilket også er nævnt i Rapporten fra [ingeniør]. ... fra [ingeniør] nævner også, at det ikke kan afvises, at det påførte malingslag for 5-6 år siden, udgør et 'tipping point' for stighøjden, som herefter gradvist er blevet forværret. Vedr. bjælkens underside i oplukket, hvor [Ingeniør] skriver, at den manglende forankring af svampevækst, trods de høje fugtniveauer, kan eventuel skyldes at opfugtningen ikke har stået på i længere tid (flere år/årtier), beviser også at konstruktionerne ikke har stået i denne tilstand altid, men i stedet er opstået efter man påfører en ikke egnet maling på væggene.

Vi kan heller ikke forstå, at Dansk Boligforsikring skriver, at klager ikke har bevist, at den anvendte maling har medført, at kælderen er i nævneværdigt værre stand end andre kældre. Som det ses i Bilag 5, har vi indhentet tilbud fra [rådgiver] med henblik på at måle diffusionstæthed, men da ... fra [ingeniør] fik en stor luns af malingen med til måling, hvilket også kan ses i hans rapport, kan vi ikke forstå, at vi også skal bevise det.

Endnu en gang vil vi nævne, at gulvet er sunket i et hjørne i værelset i stueplan og i gangen mod nord, ligeledes i stueplan, og det undrer os meget, at ... fra [ingeniør] ikke har nævnt noget om det i rapporten, for han kommenterede det selv i værelset, da han var her for at lave rapporten.

Endvidere nævner ... [ingeniør] i Rapporten en forventet hæmmet overfladediffusion i nordfacadens slutbehandling, som en medvirkende årsag, men dette bliver ignoreret af Dansk Boligforsikring, selvom vi har anmeldt det.

Vi forstår simpelthen ikke, at Dansk Boligforsikring mener, at vi ikke har påvist, at kælderen kræver udbedring, som går ud over, hvad vi måtte forvente og at de ignorerer nordfacadens fejlbehandling.

Om malingen er påført i god tro eller ej, ændrer jo ikke, at det ikke er egnet og har resulteret i alvorlig forværring, og der er derfor ikke tale om almindelig vedligeholdelse, men store uforudsete udgifter.

Endnu engang beder vi Nævnet anerkende forholdene som dækningsberettigende, da vi ikke mener, at Dansk Boligforsikring er i deres ret til afvise."

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

103445

Selskabet har i brev af 6/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 23. juni 2025 giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse, men det giver anledning til følgende præciseringer:

- Væggene er ikke fejlbehandlede. [Ingeniør] vurderer, at der er tale om en egnet malingstype ([ingeniør]-rapport side 8).
- Der er ikke mere fugt i denne kælder end i andre kældre med tilsvarende alder, konstruktion og geologiske forhold ([ingeniør]-rapport side 7).
- Uanset malingstype giver kældrens konstruktion og fugtpåvirkning fra undergrunden en øget risiko for fugt i og omkring etagedækket/bjælkelaget ([ingeniør]-rapport s. 8).
- Fugt og defekt puds er anmærket i tilstandsrapporten fra 2018.
- Der er ikke påvist skader på nordfacaden.

Som bilag B fremlægges billeder til besigtigelsesnotatet, da disse ikke er indeholdt i notatet, som klager har fremlagt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Det fremgår af inspektionsrapport af 7/3 2023 fra skadeservice2 indhentet af klageren:

"Kundens problematik for opgaven

Husejer har udfordringer med afskallende maling og salpeterudtræk i kælderen.

Konklusion

Generelt konstateres opfugtninger i både ydervægge samt indvendige skillevægge. Enkelte arealer er dog tørre.

Der ses opfugtninger fra gulv til loft samt mindre opfugtninger op over stueplanets niveau.

Den anvendte maling vurderes at være af typen acrylmaling og dermed ikke egnet til at kunne diffundere fugt i det konstaterede niveau, hvorfor der derfor sker en udbredelse af fugten til andre konstruktioner samt op over etageadskillelsen til stueplan. Pt. ikke i et voldsomt niveau, men bestemt noget der skal ageres på, for at undgå øvrige skader.

Der ses enkelte tegn på skimmelsvamp.

Temperatur og luftfugtighed i kælderen er dels for kølig temperatur og for høj luftfugtighed.

Det anbefales at slibe maling af alle vægge.

Ny vægoverflade foreslås at bestå af en sanerpuds der kan absorbere salpeterudtræk. Afslut vægoverfladen med en diffusionsåben maling. F.eks. en silikatmaling.

Derudover bør der sikres med en kemisk membran i væggene, ved terrænniveau, for at bremse opstigende fugt til stueplan."

Det fremgår af udkaldsrapport af 17/4 2023 fra skadeservice3 indhentet af klageren:

"Beskrivelse

Kældere vægge er formentlig malet med diffusions lukket maling
Pris på fjernelse af maling på ydervægge og indervægge i kælderen

...

Anbefalet tiltag prisen omfatter.

- Der afdækkes med plastik til stueplan
 - Vægge smøres ind i malingsfjerner
 - Væggene strippes for maling
 - Væggene slibes i nødvendig omgang
- Samlet pris ekskl. moms 37.700,00 kr."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/4 2023:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning: Der er massive kældervægge. Gulve er udført med betondæk og med gulvvarme. Der er delvis flisebelægning på betongulvene. Ydervægge er muret i teglsten og pudset. Det vurderes at være mindre hulmur. Det oplyses at der er dræn under hele kælderen, og at der er lavet fugtsikring samt isolering på ydervægge ved sokkel.

Beskrivelse: Foto 1 viser bad. Her ses fugtaftegninger og salpeterudtræk. Der måles generelt høj fugtighed på alle ydervægge i kælder. Foto 14 viser salpeterudtræk. Foto 21 viser hvor maling har sluppet på grund af fugt i kældervæg. Foto 25 viser luftfugtighed og temperatur i bad. Luftfugtighed er høj. Foto 26 viser et andet kælderrum, luftfugtighed er høj, og temperatur er lav. Foto 28 viser ydervæg ved trappe ned til kælder. Der måles fugt lidt længere op ad kældervæg foto 30. Længere oppe er fugten aftagende foto 31. Foto 43 viser ydervæg ved område a. Foto 48 viser kældervinduer ved bad.

Konklusion: Der måles forhøjet fugt på alle kælderydervægge. Det er almindeligt forekommende i huse af denne alder, at der er opstigende grundfugt i kældervægge. Selv om der er dræn under gulvet, og der er lavet fugtsikring og isolering ved ydervægge, kan det ikke forhindres at der trænger fugt op i bund ved sokkel. Mørtelpuds på kælderindervægge vil altid være udsat for vedvarende fugt i huse af denne alder, og der vil således opstå salpeterudtræk fra mørtel.

Fugt som måles ved trappenedgang til kælder, vurderes til at være mørtel eller murbrokker som ligger og forbinder formur med bagmur. Fordi fugtmålinger er meget ujævnt fordelt på væg. Det er ikke unormalt at der kan ligge murbrokker og mørtel i hulmur, i huse af denne alder."

Det fremgår af fugtvurderingsrapport af 7/8 2023 fra ingeniør indhentet af selskabet:

"KONKLUSION

I det følgende har vi ikke taget stilling til, hvorvidt de enkelte forhold måtte være dækket af en gældende forsikring, men undersøgelsesresultaterne og vores vurderinger kan danne baggrund for en sådan afgørelse.

1. Er opstigningshøjden forhøjet grundet benyttelsen af maling (forventeligt en akrylmaling) på både inder- og ydervægge i kælderen indvendigt?

Det kan ikke afvises at opstigningshøjden er svagt forhøjet grundet benyttelsen af den pågældende malingstype på kældervægsoverfladerne. Dette begrundes bl.a. med følgende:

Fugtopstigningen i stueetagens ydervægge varierer fra 0 til 40 cm over gulvniveau, og det anslås at 0,75-1 m² vægoverflader er berørt, som eksempler se foto 7-9. Fugtopstigningen er højest i spisekøkkenet omkring den støbte terrasse, hvilket helt eller delvis tilskrives manglende eller utilstrækkelig sideværts fugtsikring mellem det støbte terrassedæk og kælderydervæggen.

Da det ikke er muligt at aldersbestemme opfugtningerne, beror vores vurdering at årsagssammenhæng på det registrerede skadesbilledet samt vores erfaringer fra andre lignende sager. Fugten i stueetagens vægge samt i de tilstødende dele af bjælkelaget tilskrives fugt som trænger fra kælderydervæggene videre op i stueetagens ydervægge. Fugtens stighøjde er bestemt af flere faktorer, væsentligst er selve fugtbelastningen fra undergrunden, vægoverfladernes diffusionsevne, kælderens opvarmning, materialernes saltindhold samt luftfugtigheden. Variationen i stighøjden tilsiger umiddelbart at den udslagsgivende faktor ikke skal findes i et forhold som er generelt for hele kælderen, såsom det anvendte malingsprodukt. Der er umiddelbart sammenfald mellem fugt i nedre ydervægsområder og områder hvor den udadrettede vægudtørring er kompromitteret ved støbning af terrændæk mod syd og ved støbning/vederlag for betontrappen mod nord hvor forholdet også må forventes at være forværret af nedsat diffusionsevne pga. facadens overflade (flere malingslag). Antallet af malingslag og malingstyper kan påvirke nordfacadens dampdiffusionsmodstand negativt, således affugtningspotentiale ved udadrettet varmestrømning gennem facaden ikke modsvarer den tilkomne fugt nedefra, og der derfor sker fugt-akkumulering i den nordvendte ydervæg.

For bedre at kunne vurdere den isolerede betydning af det anvendte malingsprodukt på de indvendige kældervægge, er der foretaget laboratorieanalyse af en malingsprøve som er fremsendt til [rådgiver], se Bilag 3. Af den analyserede malingsprøve ses, at der er anvendt et malingsprodukt som er 'Middel' diffusionsåben, og at den konkrete Z-værdi kan fastsættes til 1,5 GPa m² s/kg. Det anføres endvidere, at der er med stor sandsynlighed, er tale om en plastbaseret malingstype. Til sammenligning kan det oplyses at en cementpulvermaling eller silikatmaling typisk ligger mellem 0,5 og 1,0 GPa m² s/kg, medens plast- og alkydoliemalinger typisk ligger mellem 2,5 og 15 GPa m² s/kg. Den anvendte malingstype har med andre ord en svagt forhøjet dampdiffusionsmodstand set i forhold til den ønskede funktion for det påførte underlag. I den forbindelse må det bemærkes at der markedsføres akrylplastmalinger og olieemulsionsmalinger som 'diffusionsåbne murmålinger' og at disse ved wet-cup forsøg udviser en dampdiffusionsmodstand i det målte niveau. Der er derfor sandsynligt af vægmalingen er påført i 'god tro' som et umiddelbart egnet malingsprodukt.

2. Fugtniveauer i kælders vægge ved gulv – midt – og øverst på vægge – sammenholdt med forventelige fugtniveauer i tilsvarende kældre fra 1922?

De målte fugtniveauer i kælderydervægge ved gulv, midt og øverst på vægge fremgår med grønne tal på Bilag 2. Fugtniveauerne varierer fra vådt/vandmættet i bunden af væggene, aftagende til fugtigt til normalt tørt i den øverste del, se farvekoderne på Bilag 2. Henset til datidens byggeskik samt den forventede ældning af evt. fugtstandsende indlæg, er det forventeligt at der forekommer opfugtning i kælderydervæggene og at denne lokalt også ses trænge op i de nedre dele af stueetagens ydervægge. De registrerede fugtforhold i kælderen vurderes ikke at afvige nævne-

værdigt fra andre kælderkonstruktioner med tilsvarende oprindelse, konstruktionsudformning og geologiske forhold.

3. Er der skader på overliggende konstruktioner?

Der er ikke registreret skader i form af styrkesvækkende nedbrydninger i etageadskillelsen, om end de øjeblikkelige fugtniveauet udgør en latent risiko for biologiske angreb. Hvor væggene er målt fugtige, er der desuden risiko for, at der forekommer spredt vækst af skimmelsvampe på fodlisternes bagsider og/eller bag tapet/væv hvor denne måtte være løstsiddende.

Der er registreret spredt opfugtning i de nedre dele af ydervægge samt opfugtning i bjælkelag som

støder op mod opfugtede vægområder. For vægge anslås omfanget at være 0,75-1 m² og for bjælkelaget er der tale om en randzone langs nordgavlen, måske 20-40 cm fra ydervæggen samt langs ydervæg mod syd ved den støbte terrasse i en tilsvarende randzone på cirka 20-40 cm. I alt anslås 4-5 m² etagebjælkelag at være fugtpåvirket med deraf følgende risiko for angreb af mikrobiel vækst i form af skimmelsvampe, og for områder med >20 % træfugt også trænedbrydende svampe.

Via et destruktivt opluk i badeværelset (rum 0.2) er der foretaget indstikning i en etagebjælke og her registreres at bjælkens underside er uden nedbrydninger og/eller med synlige spor efter svampemycelium (se foto 11 og 12). Den manglende forankring af svampevækst, trods de høje fugtniveauer, kan eventuel skyldes at opfugtningen ikke har stået på gennem længere tid (flere år/årtier) og at følgeskaderne derfor udebliver pga. latenstiden og/eller at cykliske og årstidsbestemte fugtvariationer muliggør en periodisk udtørring af områderne.

4. Er der ud fra målinger og henset til alder på maling ca. 5-6 år – nærliggende risiko for skade på overliggende konstruktioner, som følge af benyttelse af maling?

Uagtet malingstype på kældervægge, giver kælderens konstruktionsudformning og fugtpåvirkning fra undergrunden, en øget risiko for fugttransport i og omkring etagedækket/bjælkelaget. I takt med et eventuelt øget fugttilskud i kælderens rumluft (grundet nedsat ventilation) samt anvendelse af en mere diffusionstræg malingstype, vil en sådan skadesrisiko forstærkes.

Det primære fugtbidrag mod syd skal findes i/via det støbte terrændæk for terrassen og mod nord i/via det støbte trappeløb, subsidiært som følge af en forventet hæmmet overfladediffusion i nordfacadens slutbehandling. For kælderen som helhed er der desuden tale om to generelle risikofaktorer, nemlig kælderens luftfugtighed (bestemt af opvarmning og ventilationsforhold) og vægoverfladens diffusionsevne (bestemt af den/de anvendte malingsprodukter). Det er derfor tvivlsomt om det, isoleret set, er malingstypens åndbarhed som er den udslagsgivende faktor for, om skadesudvikling er nærliggende eller ej.

I tilfældet at kældervæggene indtil for 5-6 år siden har henstået som stedvis rå puds og/eller med diffusionsåbne kalkmalinger, vil det påførte malingsprodukt have haft større isoleret betydning. I tilfældet at fugtens stighøjde frem til 2018 har kunnet afgrænses til umiddelbart under etagebjælkelagets niveau, så kan det ikke afvises at det påførte malingslag for 5-6 år siden, udgør et 'tipping point' for stighøjden som herefter gradvist er blevet forværret. Mest sandsynlig er det dog af fugtens stighøjden fra 2018 til nu har være nogenlunde stabil, eftersom opstigende grundfugt i murværk erfaringsmæssigt er relativt konstant og uden større årstidsvariation. At de i forvejen fugtbelastede kældervægge er påført et mindre egnet malingsprodukt for 5-6 år siden, vil i sagens

natur alene påvirke stighøjden negativt, ligesom kælderens opvarmning og luftskifte har tilsvarende stor betydning for stighøjden i kælderyder-væggene.

[Ingeniør] finder det usandsynligt at det isoleret set, er malingslaget der forårsager de stedvise opfugtning indtil og stedvis over bjælkelagsniveau. De konstaterede fugtproblemer må i det store hele antages at have været til stede allerede inden påføring af det seneste lag vægmaling for cirka 5-6 år siden. Det er samspillet med de ovenfor nævnte forhold der har skabt den nuværende fugtfront, og malingsproduktet på kældervæggen har været en medvirkende faktor.

Henset til de målte træfugt niveauer i bjælkelaget er der nærliggende risiko for angreb af både skimmelsvampe og trænedbrydende svampe.

5. Er der andre sandsynlige/konstaterede kilder til forhøjede fugt niveauer i kælderen?

Følgende forhold kan have forværret fugt forholdene i kælderen:

A. Kælderens luftskifte. Henset til kælderens fugttilskud vurderes to ugentlige udluftninger ved gennemtræk at være utilstrækkelig. Det må derfor forventes at fugttilskuddet i kælderen, periodisk, har været uhensigtsmæssigt højt.

B. Terrasse mod sydøst. Etablering af et støbt terrændæk ved den sydøstvendte terrasse har hindret

udtørring via fri sokkelhøjde og hvis der tilmed er direkte kontakt mellem materialerne, skabes der

mulighed for fugtudveksling ved kapillartransport, hvorved overfladevand som tilføres terrassen, ledes til ydervæg/kælderydervæg og forårsager er øget fugttilskud.

C. Øvrige sekundære forhold:

a. Lokalt uhensigtsmæssig terrænfald mod vest (vejsiden). Grundet lunger i stenbelægningen der risiko for at der tilledes unødigt meget overfladevand omkring kælderydervæggene. b. Lokale fugeslip omkring kældervinduer mod vest (vejsiden). Utilstrækkelig regntæthed i klimaskærmen skaber risiko for unødigt fugttilskud ved påvirkning fra vinddrevet regn."

Det fremgår af mail af 28/8 2025 fra skadeservice1 til klageren:

"Det kunne konstateres da vi sleb malingen af ydervæggene at fugten blev frigivet med det samme, dette sker fordi der er brugt det forkerte maling på væggene plastmaling eller andre diffusions-tætte malinger.

Forkert maling i kældre, især brug af plastmaling eller andre diffusionstætte malinger, fører til, at fugt fanges i væggen, hvilket kan skalle af. Den korrekte tilgang er at vælge diffusionsåben eller åndbar maling, såsom silikatmaling, der tillader fugt at slippe ud af murene, i stedet for at det opbygges og skader materialerne. Desuden bør kældervægge grundes med en fugtbremsende grunder, der tillader fugten at passere gennem malingen, før der males med et diffusionsåbent produkt."

Det fremgår af tilstandsrapporten:

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

103445

"

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion

K1

Der er revner i betongulvet i i kælder.

Note: Revnerne skønnes uden betydning for gulvet.

5.2 Vægge

K2

Der ses tegn på fugt og defekt puds i de fleste kældervægge.

Note: Dette skønnes ikke at være usædvanligt for en bygning af denne alder og type, fordi kælderen ikke er sikret mod grundfugt.

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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, deformation, 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 udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et parcelhus fra 1922, den 24/4 2018. Klageren anmeldte den 21/3 2023, at der er konstateret fugt og skimmel i kælderrummene. Klageren mener, at årsagen var, at kælderen er malet med en diffusionstæt maling. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker dækning af "store uforudsete udgifter, pga. fejlagtig behandling af kældervægge og ydervæg mod nord". Klageren har fremlagt et tilbud fra en murermester på 82.434,75 kr. Klageren har videre vedlagt to fakturaer fra advokat på 12.750 kr. og 2.750 kr. og en faktura fra skadeservice på 39.990,63 kr. for skimmelsanering og slibning af vægge.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret unormale fugtforhold i kælderen, idet det er normalt at måle fugt i kældervægge fra 1922. Der er heller ikke konstateret skader i form af styrke-svækkende nedbrydninger i etageadskillelsen. Selskabet har anført, at ingeniørfirmaet har vurderet, at malingslaget ikke er årsag til opfugtningen, og at malingen er et egnet produkt og ikke er udtryk for fejlbehandling af kældervæggene.

Klageren har anført, at det er bevist, at malingen er en medvirkende faktor til skaderne i kælderen, og at kælderen adskiller sig negativt fra tilsvarende kældre. Klageren har anført, at "vi forventer ikke en kælder, som kan anvendes til beboelse, men en kælder bør som minimum kunne anvendes til opbevaring og almindelig brug og det kan vores ikke på nuværende tidspunkt, end-

videre er der konstateret fugt og risiko for skimmelsvamp og nedbrydende svamp i både etageadskillelsen og i stueplan". Klageren har anført, at "vi forstår simpelthen ikke, at Dansk Boligforsikring mener, at vi ikke har påvist, at kælderen kræver udbedring, som går ud over, hvad vi måtte forvente og at de ignorerer nordfacadens fejlbehandling. Om malingen er påført i god tro eller ej, ændrer jo ikke, at det ikke er egnet og har resulteret i alvorlig forværring, og der er derfor ikke tale om almindelig vedligeholdelse, men store uforudsete udgifter".

Det fremgår af inspektionsrapport af 7/3 2023 fra skadeservice2 indhentet af klageren, at "generelt konstateres opfugtninger i både ydervægge samt indvendige skillevægge. Enkelte arealer er dog tørre. Der ses opfugtninger fra gulv til loft samt mindre opfugtninger op over stueplanets niveau. Den anvendte maling vurderes at være af typen acrylmaling og dermed ikke egnet til at kunne diffundere fugt i det konstaterede niveau, hvorfor der derfor sker en udbredelse af fugten til andre konstruktioner samt op over etageadskillelsen til stueplan. Pt. ikke i et voldsomt niveau, men bestemt noget der skal ageres på, for at undgå øvrige skader. Der ses enkelte tegn på skimmelsvamp. Temperatur og luftfugtighed i kælderen er dels for kølig temperatur og for høj luftfugtighed. Det anbefales at slibe maling af alle vægge. Ny vægoverflade foreslås at bestå af en sanerpuds der kan absorbere salpeterudtræk. Afslut vægoverfladen med en diffusionsåben maling. F.eks. en silikatmaling. Derudover bør der sikres med en kemisk membran i væggene, ved terrænniveau, for at bremse opstigende fugt til stueplan".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/4 2023, at "Der måles forhøjet fugt på alle kælderydervægge. Det er almindeligt forekommende i huse af denne alder, at der er opstigende grundfugt i kældervægge. Selv om der er dræn under gulvet, og der er lavet fugtsikring og isolering ved ydervægge, kan det ikke forhindres at der trænger fugt op i bund ved sokkel. Mørtelpuds på kælderindervægge vil altid være udsat for vedvarende fugt i huse af denne alder, og der vil således opstå salpeterudtræk fra mørtel. Fugt som måles ved trappenedgang til kælder, vurderes til at være mørtel eller murbrokker som ligger og forbinder formur med bagmur. Fordi fugtmålinger er meget ujævnt fordelt på væg. Det er ikke unormalt at der kan ligge murbrokker og mørtel i hulmur, i huse af denne alder".

Det fremgår af udkaldsrapport af 17/4 2023 fra skadeservice3 indhentet af klageren, at "kældere vægge er formentlig malet med diffusions lukket maling".

Det fremgår af fugtvurderingsrapport af 7/8 2023 fra ingeniør indhentet af selskabet, at "Den anvendte malingstype har med andre ord en svagt forhøjet dampdiffusionsmodstand set i forhold til den ønskede funktion for det påførte underlag. I den forbindelse må det bemærkes at der markedsføres akrylplastmalinger og olieemulsionsmalinger som 'diffusionsåbne murmålinger' og at disse ved wet-cup forsøg udviser en dampdiffusionsmodstand i det målte niveau. Der er derfor sandsynligt af vægmalingen er påført i 'god tro' som et umiddelbart egnet malingsprodukt. ... De registrerede fugtforhold i kælderen vurderes ikke at afvige nævneværdigt fra andre kælderkonstruktioner med tilsvarende oprindelse, konstruktionsudformning og geologiske forhold. ... Der er ikke registreret skader i form af styrkesvækkende nedbrydninger i etageadskillelsen, om end de øjeblikkelige fugtniveauet udgør en latent risiko for biologiske angreb. ... [Ingeniør] finder det usandsynligt at det isoleret set, er malingslaget der forårsager de stedvise opfugtning indtil og stedvis over bjælkelagsniveau. De konstaterede fugtproblemer må i det store hele antages at have været til stede allerede inden påføring af det seneste lag vægmaling for cirka 5-6 år siden. Det er samspillet med de ovenfor nævnte forhold der har skabt den nuværende fugtfront, og malingsproduktet på kældervæggen har været en medvirkende faktor".

Det fremgår af mail af 28/8 2025 fra skadeservice1 til klageren, at "det kunne konstateres da vi sleb malingen af ydervæggene at fugten blev frigivet med det samme, dette sker fordi der er brugt det forkerte maling på væggene plastmaling eller andre diffusionstætte malinger. Forkert maling i kældre, især brug af plastmaling eller andre diffusionstætte malinger, fører til, at fugt fanges i væggen, hvilket kan skalle af. Den korrekte tilgang er at vælge diffusionsåben eller åndbar maling, såsom silikatmaling, der tillader fugt at slippe ud af murene, i stedet for at det ophobes og skader materialerne. Desuden bør kældervægge grundes med en fugtbremsende grunder, der tillader fugten at passere gennem malingen, før der males med et diffusionsåbent produkt".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at "forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækelse, 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 bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at forholdet på den baggrund ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af ejendommens alder.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at ejendommen er fra 1922, og at der ikke er godtgjort konstruktionsmæssige forhold ved ejendommen, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder. Værdien eller brugbarheden af bygningen er således ikke nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har henset til, at forholdet først er anmeldt næ-

Ankenævnet for Forsikring

24.

103445

sten 5 år efter overtagelsen – kort inden forsikringens udløb. Det oplyste om malerbehandlingen af væggene kan ikke i sig selv statuere en dækningsberettigende skade.

Nævnet har også lagt vægt, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 5.2 med karakteren K2 (alvorlig skade), at "der ses tegn på fugt og defekt puds i de fleste kældervægge. Note: Dette skønnes ikke at være usædvanligt for en bygning af denne alder og type, fordi kælderen ikke er sikret mod grundfugt". Klageren er således i tilstandsrapporten advaret mod, at der er en problemstilling med fugt i kældervæggene.

Hvad angår skimmelsvamp, har klageren ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsætter brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt. Der er derfor ikke tale om skimmelsvamp, der i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til advokatbistand og sagkyndige rådgivere.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings