

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 103481:

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 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet-dækning. I klageskema af 27/4 2025 har klagerne bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har konstateret skimmelvækst på gulvene i huset - og har derfor haft rekvireret byggeteknisk gennemgang (foranlediget af forsikringen til at finde årsagen på dette). Det konkluderes at det skyldes manglende kantisolering, hvilket skaber kuldebroer og medfører kondens- og fugtproblemer, som trænger op gennem paneler, gulvkonstruktion og potentielt vægge. Se hele tidslinjens forløb i vedhæftet bilag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at forsikringen yder fuld dækning for udbedring af skimmelskaden samt de forhold der har foranlediget denne. Herunder også refundere den udgift vi har haft til at rekvirere byggesagkyndig."

Klagerne har i brev af 27/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen vedrører vores ejendom beliggende på ..., Huset er opført i 1968, som vi overtog den 15. november 2023.

Sagens faktum

Den 14. januar 2025 blev der konstateret sortfarvet 'vækst' i 7 rum i ejendommen, herunder under en højseng i et børneværelse. Den observerede vækst fremstod visuelt som sorte misfarvninger, hvilket bl.a. er dokumenteret i fotobilag 1+2 (nederst i nærværende skrivelse).

På baggrund af disse observationer henvendte vi os til Dansk Boligforsikring A/S. Forsikringssekskabet oplyste, at det var os som forsikringstagere, der skulle rekvirere en byggesagkyndig til nærmere undersøgelse af forholdet. Det blev samtidig oplyst, at omkostningerne til fejlfinding og udarbejdelse af rapport skulle afholdes af os selv.

Forholdet blev efterfølgende undersøgt den 27. januar 2025 - af rekvireret byggesagkyndig fra ..., ... som konkluderede, at det var skimmelvækst og denne var forårsaget af manglende kantisolerings mellem fundamentblokke og terrændæk, hvilket skaber kuldebroer og medfører kondens- og fugtproblemer, som trænger op igennem paneler, gulvkonstruktion og potentielt vægge. Byggerådgiveren har ikke undersøgt gulvenes konstruktion, og u hensigtsmæssige mangler (f.eks. om der er dampspærre mv.)

Denne tekniske vurdering blev bekræftet af Dansk Boligforsikring A/S egen konsulent ved besigtigelse den 18. februar 2025.

Retlige anbringender

1. Tilstandsrapportens oplysninger må anses for misvisende, idet det ikke fremgår, at konstruktionen er udført uden kantisolerings, eller at denne konstruktion medfører en forhøjet risiko for skimmeldannelse. Af rapporten fremgår, at gulvkonstruktionen er isoleret og uden tegn på fugt- eller skimmelskader.
2. Skimmelsvamp udgør en skade: Skimmelvækst i boligens indeklima udgør en sundhedsrisiko og en værdiforringelse af boligen. særligt grundet omfanget af fremkomst (nærmest alle rum). Det er i vores optik i strid med forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 at afvise dette som ikke dækningsberettiget. Skimmelsvamp er ikke en bagatelagtig misfarvning, men et forhold med dokumenterede helbreds mæssige konsekvenser.
3. De foretagne fugtmålinger, som selskabets konsulent baserede sin vurdering på, blev udført under unaturlige klimatiske forhold med frost og lav luftfugtighed. Målingerne kan derfor ikke anses for repræsentative for ejendommens faktiske fugtforhold i normaltilstand.
4. Den tidligere ejer har etableret nye gulve oven på den oprindelige gulvkonstruktion, hvilket har medført, at skimmelvæksten ikke var synlig ved overtagelsen. Dette understøtter, at der foreligger en skjult skade, som ikke med rimelighed kunne opdages af os som købere.
5. Det gøres overordnet gældende, at forholdet – uanset alder og byggeskik – ikke var synligt eller oplyst ved overtagelse, og at vi handlede i god tro.

Påstand

Det gøres gældende, at forholdet udgør en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringens betingelser. Der anmodes derfor om, at Dansk Boligforsikring A/S pålægges at yde fuld dækning for udbedring af skimmelskaden samt de forhold, der har foranlediget denne, herunder også at refundere vores udgift på 5500,- kr. til den rekvirerede byggesagkyndige fra ... (Bilag 3)."

Klagerne har i brev af 2/5 2025 videre anført:

"Under henvisning til ovennævnte sag skal vi herved oplyse, at vi på eget initiativ har påbegyndt udbedring af de konstaterede skader, herunder fjernelse af skimmelsvamp i det ene værelse (børneværelset).

Dansk Boligforsikring A/S er orienteret herom pr. mail af d. 28.04.2025 til ... (Bilag vedlægges) - ligesom nærværende skrivelse inkl. bilag også er fremsendt Cc. til denne.

Beslutningen om at påbegynde arbejdet blev truffet af hensyn af sundhedsmæssige årsager, idet skimmelsvamp vurderes at udgøre en akut helbredsrisiko.

Der vil blive indhentet rådgivning fra byggesagkyndig til vurdering af hvorledes skaden udbedres korrekt.

Udbedringsarbejdet bliver i videst muligt omfang dokumenteret ved fotografier, notater og anden relevant materiale, som også vedlægges denne henvendelse.

Vi forbeholder os samtidig retten til at kræve refusion af de udgifter, vi har afholdt i forbindelse med ubedringen af børneværelset, hvis Ankenævnet vurderer, at forsikringen dækker disse omkostninger. Vi skal anmode om, at de fremsendte oplysninger indgår i sagens videre behandling.

Vi står naturligvis til rådighed for fremsendelse af yderligere fotos/dokumentation eller uddybende oplysninger, hvis dette måtte ønskes."

Klagerne har i brev af 6/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Som følge af forsikringsselskabets Dansk BoligForsikring A/S afvisning af dækning for skade, har vi – grundet den væsentlige sundhedsrisiko – set os nødsaget til, at påbegynde ubedringen for egen regning og indsats. Vi har tidligere skriftligt adviseret Dansk Boligforsikring samt Ankenævnet om, at vi af hensyn til helbred og sikkerhed – har valgt at igangsætte ubedringen på eget initiativ.

Vi vedlægger hermed en opgørelse over det hidtil medgåede tidsforbrug samt de afholdte udgifter, som vi anmoder om erstattet.

...

I alt: 16,5 timer og 11990,25 DKK i afholdte udgifter.

Derudover er der dags dato uploadet besigtigelse og udtalelse fra [skimmelfirma] hvori det bekræftes, at der er tale om en skjult skade – hvilket yderligere understøtter vores krav.

Desuden gør vi opmærksomme på, at der snarest fremsendes en ejendomsmægler rapport vedrørende værditab udarbejdet dags dato, som dokumentation for yderligere økonomisk konsekvens af skaden.

En kopi af nærværende skrivelse er ligeledes fremsendt til Dansk Boligforsikring A/S.

På baggrund af ovenstående opgørelse anmoder vi forsikringsselskabet om at anerkende kravet og yde erstatning for både de dokumenterede udgifter samt et rimeligt beløb for den udførte egen arbejdsindsats."

Klagerne har i brev af 13/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Forundersøgelser og konstateringer

Som tidligere oplyst har vi af helbredsmæssige årsager været nødsaget til egenhændigt at påbegynde afdækning og inspektion af bygningskonstruktionen. Vi har derfor selv aftaget gulvet i et af børneværelserne og blotlagt det oprindelige trægulv og undergulv. Derudover er beton og isolering blotlagt for synliggørelse.

Dette er sket med henblik på besigtigelse af skadens karakter og omfang af både fagekspert og vurderingskonsulent. Fotodokumentation heraf foreligger og er tidligere fremsendt.

I forbindelse med det igangværende opbrydningsarbejde og den efterfølgende afklaring gennem dialog med naboer – hvilket tillige understøttes af ejendomsmæglerens erklæring om, at ejendommen tidligere har gennemgået en totalrenovering – er det blevet konstateret, at den oprindelige ejer beboede ejendommen i cirka 30 år og anvendte gulvtæpper som gulvbelægning i hele huset. Det er på den baggrund vores opfattelse, at de oprindelige gulve er blevet fjernet og erstattet med de nuværende. Det er endvidere konstateret, at der flere steder forefindes flere lag gulvbelægning oven på hinanden. Disse forhold har ikke været synlige ved almindelig besigtigelse, men er først blevet afdækket i forbindelse med opbygningen.

2. Ejendomsmæglervurdering og værditab

Ejendommen er af lokal ejendomsmægler vurderet til en markedsværdi på kr. 2.350.000 under normale forhold. På baggrund af konstateret skimmelsvamp og nødvendige afhjælpningstiltag er vurderingen nedsat til kr. 1.750.000 – svarende til et værditab på ca. 25 %, godt 600.000 kr.

Ejendomsmægleren har oplyst, at ejendommen er totalrenoveret for ca. 10 år siden, og at den konstaterede skade ikke er sædvanlig for huse af tilsvarende alder og stand.

Det fremhæves tillige, at hulmursisolering og supplerende isolering på loftet kan have forværret ventilationen og derved bidraget til fugtophobning.

Ejendomsmæglerens vurdering er vedlagt som bilag.

3. Bygningsfaglig vurdering fra [skimmelfirma]

Ifølge rapporten fra [skimmelfirma] skyldes skaden primært en manglende kantisolering ved sokkelkonstruktionen, hvilket skaber kuldebroer og medfører fugtophobning. Der blev desuden konstateret fugtindikationer ved ydervægge (herunder boblende tapet) og mistanke om fejl i hulmursisoleringen.

Af helbredsmæssige hensyn vurderes de berørte rum som uegnede til børns ophold. Konsulenten vurderer, at der er tale om en skjult konstruktionsfejl, som ikke kunne konstateres ved almindelig besigtigelse ved køb.

Det bestrides i den forbindelse, at forholdet kan afvises med henvisning til, at det blot er udtryk for byggeskik i 1968. Uanset at konstruktionen måtte være udført efter datidens praksis, er det afgørende i forsikringsretlig henseende, at forholdet – i sin konkrete manifestation – medfører en væsentlig skadevirkning, og at det ikke har været synligt eller forudsigeligt for en almindelig køber. Det fremgår tydeligt af inspektionsrapporten, at skaden skyldes konstruktive forhold, som i dag ikke ville kunne godkendes, og som har medført en betydelig funktionsmangel og helbredsrisiko – og ikke mindst et massivt værditab. Der er derfor tale om en skjult fejl i forsikringsmæssig

forstand – ikke blot en aldersrelateret udfordring. – Dokumentation fra [skimmelfirma] er tidligere fremsendt til ankenævnet.

4. Anbefalet udbedring og konsekvenser

Den anbefalede udbedring indebærer:

- Indledningsvist delvist brud af beton for at bekræfte at kapillarlaget har de nødvendige egenskaber.
- Hvis det kapillarbrydende lag er mangelfuldt, foreslås total fjernelse af gulvet og etablering af ny gulvkonstruktion (fx med Thermo-beton).
- Hvis det kapillarbrydende lag er tilfredsstillende, foreslås opbrydning af gulvkonstruktionen ved ydervægge for etablering af manglende kantisolering, samt behandling af eksisterende materiale.

Uagtet ovenstående anbefalinger, så vurderes det, at partiel udbedring ikke kan garanteres at kunne fjerne risikoen for helbredsskadelige stoffer. Det vurderes derfor nødvendigt med total udskiftning af gulve og gulvkonstruktion, etablering af kantisolering, fugtspærre mv. samt skimmel-sanering af vægge.

5. Helbredsmæssige konsekvenser

Vi har i husstanden oplevet gener såsom hovedpine, løbende næse og koncentrationsbesvær. Den synlige skimmelvækst og gennemtrængende lugt underbygger mistanken om sundhedsskadelige forhold.

Af hensyn til børnenes helbred har vi været nødsaget til at igangsætte udbedring, uanset at sagen endnu ikke er afsluttet.

6. Juridisk grundlag for selvhjælp og krav

Vi henviser til forsikringsaftalelovens § 51, hvorefter forsikringstager har pligt til at begrænse skade og tab.

Udbedringen er iværksat i overensstemmelse hermed og nødvendiggjort af det dokumenterede sundhedsrisikobillede.

Vi anmoder Ankenævnet om:

- At sagen fremmes, og dækningsspørgsmålet afklares hurtigst muligt.
- At der fastsættes en timesats for erstatning vedrørende egen arbejdsindsats.
- At anerkende dækning for følgende udgifter:
 - o Professionel skimmelsanering og bygningsmæssig udbedring
 - o Genhusning, herunder husleje, opmagasinering og flytning af indbo
 - o Øvrige nødvendige og dokumenterede følgeomkostninger, herunder malerarbejde og genopbygning
 - o Erstatning for værditab samt eventuelle øvrige berettigede krav, herunder svie og smerte.

7. Afsluttende bemærkninger

Vi forbeholder os retten til at fremsætte yderligere krav i takt med sagens videre udvikling samt de udgifter, der måtte opstå som følge af en fuldstændig og fagligt korrekt udbedring.

Det gøres gældende, at den fremlagte dokumentation – herunder den bygningsfaglige rapport fra [skimmelfirma] og ejendomsmæglerens vurdering – entydigt dokumenterer forhold, der står i di-

rette modstrid med Dansk Boligforsikrings begrundelse for afvisning, navnlig påstandene om manglende værditab og fravær af skjult fejl, jf. Dansk Boligforsikrings e-mail af 5. marts 2025 v/...

De relevante forhold er veldokumenterede og godtgjorte ved uvildige og sagkyndige erklæringer. Forsikringsselskabets fortsatte afvisning fremstår derfor uden nødvendig faglig og juridisk forankring og må anses for uholdbar.

Det bemærkes desuden, at sagens håndtering – herunder det fortsatte afslag trods væsentlig dokumentation – fremstår som uproportionel i lyset af skadens karakter, helbredsmæssige implikationer og omfang.

En sådan tilgang er uforenelig med de almindelige principper i forsikringsretten, herunder selskabets loyale oplysnings- og medvirkenspligter.

Det skal i den forbindelse tillige beklages, at Dansk Bolig forsikring håndtering har efterladt os med det klare indtryk, at formålet i overvejende grad har været at forlænge og forsinke sagsforløbet frem for at sikre en fagligt begrundet og rettidig afklaring."

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

"Indledning

Klagen vedrører kuldebroer og sortfarvninger på vægge i flere rum i ejendommen, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. november 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 26. april 2023.

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

Den 21. januar 2025 anmelder klager, at man ved oprydning og rengøring kunne konstatere skimmelvækst på gulv og paneler under en højseng og i stue, gang og bryggers. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 18. februar 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 3. marts 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 24. april 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække omkostninger til udbedring af skimmelvækst, herunder blandt andet udgifter til sagkyndig rapport.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. november 2023 var skimmelvækst, 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 typisk hus fra 1968 med hulmur med bagvægge i letbeton og fundament af beton. I henhold til salgsopstillingen er hulmuren isoleret og efterisoleret af sælger. Gulvkonstruktionen er i henhold til tegninger af huset udført som en sandwichkonstruktion med set oppefra 50 mm beton, 50 mm pladebatts, 80 mm beton, en plastfolie og 200 mm grus. Der er i forbindelse med en tidligere renovering lagt nyere gulve og tæpper på gulvene, men gulvkonstruktionen og fundamentet er det oprindelige fra husets opførelse.

Kuldebroer

Ved besigtigelse af ejendommen kunne besigtigelseskonsulenten konstatere skimmelvækst eller sortfarvninger ved fodpaneler og trægulve langs facader. Der kunne ikke måles fugtværdier ud over det forventelige for årstiden ifølge besigtigelseskonsulenten.

Besigtigelseskonsulenten konkluderer på baggrund af den visuelle gennemgang af vægge og gulve, at årsagen til sortfarvninger og skimmel på den nederste del af væggene skyldes den massive betonsokkel, som medfører kuldebroer i den nederste del af vægkonstruktionerne. Selvom der er hulmursisoleret, vil kuldebroerne komme til udtryk ved overgangene – hvor beton og tegl er i kontakt - hvilket er ved fodpanelniveau.

Besigtigelseskonsulenten vurderer desuden, at opbygningen af fundament og terrændækskonstruktion og gulvkonstruktion er udført i henhold til almindelig byggeskik i 1968, hvor huset blev opført.

I tilstandsrapporten er hustypebeskrivelsen angivet for et tidstypisk hus fra 1960'erne og frem til 1975, hvor boligmassen i Danmark steg, og mange enfamiliehuse blev bygget med præfabrikerede spær, vægelementer og fundamenter i fundablokke. Under 'Opmærksomhedspunkter' på side 5-7 oplyses det blandt andet under 'tegl', at der i huse af denne type er kuldebroer i væggene – steder hvor for- og bagmure er bygget sammen, og at disse kuldebroer kan medføre mørkfarvninger. Der står videre, at dette også kan se, hvis der står møbler tæt til kolde ydervægge.

Klager har fremlagt rapport fra [byggerådgiver], som ligesom besigtigelseskonsulenten beskriver, at årsagen til sortfarvninger og kuldebroer er konstruktionsbetinget og er en kombination af kuldebro og opstigende grundfugt. Bygningssagkyndige beskriver i stil med besigtigelseskonsulenten, at soklen er udført i massiv beton, og at der derfor opstår kuldebroer i overgangen mellem gulv og væg.

Derudover beskriver bygningssagkyndige i rapport, at luftfugtigheden i flere rum i ejendommen er over de anbefalede 45 procent, hvilket også kan give gode betingelser for skimmeldannelse.

Klager har derudover fremlagt en mailkorrespondance fra en skimmelkonsulent, som bekræfter de konklusioner, som bygningssagkyndige har oplistet. Skimmelkonsulenten kommer i samme mail med forslag til, hvordan kuldebroerne og den opstigende grundfugt kan undgås og fremsender i samme mail et tilbud på kantisolering af ejendommen ved sokkel og murværk.

Klager har også fremlagt en vurderingsrapport fra en ejendomsmægler, som på baggrund af oplysninger om skimmel og at klager har foretaget destruktive indgreb i gulvene, konkluderer, at ejendommen er faldet i værdi med omkring 25 %.

Derudover har klager fremlagt fakturaer for værnemidler, trailerleje og fakturaer for sagkyndig rapporter.

I henhold til ovenstående er der derfor ikke uenighed om, at der er kuldebroer, som er en almindelig præmis ved et tidstypisk hus fra 1968. Der er heller ikke uenighed om, at der ses sortfarvninger på gulvpaneler i flere værelser i ejendommen, især bag møbler, som står op ad ydervæggene ifølge klager selv. Spørgsmålet er herefter, om en eventuel udbedring i form af en kantisolering henhører under ejerskifteforsikringens skadebegreb.

En kantisolering er en god måde at komme kuldebroer og opstigende grundfugt til livs ved at isolere ved soklen og bryde fugtoverførslen til indervæggene, som kan danne kondens. Denne byggemåde er en nyere måde at udføre sokler på, som har vist sig at være effektiv mod kuldebroer. Ikke desto mindre er denne byggemåde nyere end da man byggede huse i 1968, og byggemåde er derfor ikke sædvanlig og forventelig i et hus fra 1968. Dette er klager i øvrigt enige i, hvilket de bekræfter i jeres mail af 5. marts 2025, som er fremlagt af selskabet i bilag D.

Skadebegrebet er derfor efter selskabets opfattelse ikke opfyldt, idet kuldebroer og mørkfarvninger

på den ene side er forventeligt og oplyst tilstrækkeligt til klager i tilstandsrapporten under opmærksomhedspunkter ved netop denne type huse, og på den anden side en kantisolering som udbedring, som vil medføre en klar forbedring af ejendommen, idet det ikke vil være i samme byggestil som det var sædvanligt ved opførelse af huse i 1968.

Idet det anmeldte forhold ikke kan anerkendes som en dækningsberettigende skade, kan selskabet heller ikke tilbyde dækning af udgifter til sagkyndig rapport eller omkostninger for indkøb af værnemidler og trailerleje.

Skimmelsvamp

Der er enighed om, at der ses sortfarvninger og skimmelvækst primært bag fodpaneler og bag møbler som følge af en sædvanlig kuldebroskonstruktion.

For så vidt angår selve skimmelvæksten på væggene, er det selskabets opfattelse, at der på overtagelsestidspunktet den 15. november 2023 ikke var tale om skimmeldannelse på det nederste af væggene og bag møbler, der havde et sådan omfang eller en sådan intensitet, at det nedsatte brugbarhedsværdien i beboelsesrummene i huset nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand, og klager har derfor ikke påvist, at skimmelvæksten i sig selv er en dækningsberettigende skade.

Selskabet gør i den forbindelse gældende, at en nedsættelse af ejendommens økonomiske værdi, som klager har fået dokumenteret ved en vurderingsrapport fra en lokal ejendomsmægler, som følge af kuldebroer og deraf skimmeldannelse i hjørner og nederst på vægge, ikke dækkes under ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.7.

DBF gør overordnet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. november 2023 var forhold ved kuldebroerne langs ydervæggene samt skimmeldannelse bag møbler og fodpaneler, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerne har i brev af 10/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"2. Forholdet var skjult og ikke nævnt i tilstandsrapporten.

DBF anfører, at der ikke er dokumentation for, at skimmelskaden forelå ved overtagelsen. Dette bestrides. Der er tale om en skjult skade, lokaliseret bag paneler/møbler og denne konstatering understøttes af flere uafhængige sagkyndige erklæringer se venligst tidligere dokumenter. Skimmel af det dokumenterede omfang kan ikke udvikles på få måneder, hvilket taler for, at forholdet var til stede allerede ved overtagelsen. Det er ikke korrekt, at stille krav om synlighed ved overtagelsen den 15. november 2023, når skaden er skjult af sin natur. Skaden fremgår ikke af tilstandsrapporten, og gulvene kunne ikke inspiceres, idet skimmelvæksten var skjult bag nyanlagte gulve og under gulvtæpper i nogle af rummene. Forholdet var dermed ikke kendt ved købet og opfylder kravene i § 3.5 om skjulte forhold konstateret efter overtagelsen.

3. Kuldebroer og tilstandsrapportens oplysningers bevisværdi

DBF henviser til, at kuldebroer er forventelige i tidstypisk byggeri og omtalt i tilstandsrapporten. Dette ændrer ikke ved, at det ikke er kuldebroen som sådan, men følgerne heraf – i form af skimmelvækst og funktionsnedsættelse – der udgør skaden. Der er betydelig forskel på teknisk viden om konstruktioner og realitetsvurderingen af en brugsmæssig nedsættelse. At en konstruktion er tidstypisk, fritager ikke for dækning, hvis dens konsekvenser overstiger, hvad der er sundhedsmæssigt og anvendelsesmæssigt acceptabelt.

4. Udbedringsmetode og påstanden om forbedring

DBF betegner kantisolering som en forbedring og derfor uden for dækning. Dette er udtryk for en formalistisk vurdering uden hensyntagen til skadeoprettelsens karakter. Kantisolering er ikke en luksusopgradering, men en teknisk betinget og anbefalet metode til at fjerne skadeårsagen. Den bringer ikke huset ud over normal stand, men tilbage til sund og brugbar tilstand. Efter forsikringsretlige principper udgør proportional og nødvendig udbedring ikke en forbedring.

5. Skimmelskadens alvor og brugsværdinedgang

DBF anfører, at skimmelen ikke har haft sådant omfang eller intensitet, at den nedsætter brugbarheden. Dette er i direkte modstrid med de sagkyndiges vurdering, skimmelkonsulentens anbefalinger og ejendomsmæglerens vurdering, hvori et 25 % fald i ejendommens værdi er anført. Der er altså tale om en konkret, målbar nedsættelse af ejendommens anvendelighed og markedsværdi.

6. Værdiforringelse som dokumentation, ikke krav

DBF henviser til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker værdiforringelse. Dette er ukorrekt i sagens kontekst. Der er ikke rejst krav om compensation for værdiforringelsen. Den fremlagte vurdering anvendes alene til at dokumentere skadens alvor og konsekvens. Henvisningen til forsikringsbetingelsernes § 5.7 er irrelevant.

7. Afvisning af følgeudgifter

DBF afviser dækning af udgifter til sagkyndige, værnemidler og bortskaffelsesomkostninger herunder trailerleje med henvisning til, at skaden ikke er anerkendt. Dette er et cirkulært argument, som både pålægger os bevisbyrden og samtidig afviser at dække udgifter til den nødvendige dokumentation. I forsikringsretlig praksis anerkendes rimelige udgifter til skadesopklaring og dokumentation, når de er direkte forbundet med det anmeldte forhold.

8. Samlet vurdering

DBF's svar bærer præg af en formalistisk og selektiv tilgang, hvor konstruktionens alder anvendes som generel undskyldning for ikke at forholde sig til konkrete skadesfølger trods istandsættelse. De faktiske konsekvenser i form af skimmel, helbredsrisici og funktionsbegrænsning ignoreres systematisk. Det er vores opfattelse, at skaden opfylder både de objektive og subjektive kriterier i betingelsernes pkt. 3.1 og 3.5, og at forsikringsdækning derfor bør tilkendes."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder klagerne faktura for byggeteknisk gennemgang af 30/1 2025, støvmasker og handsker, trailerleje og faktura fra skimmelfirma, ejendomsmæglers vurderingsrapport af ejendommen indhentet af klagerne, hvoraf nogle gennemgås nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 26/4 2023:

"Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1968

...

Opmærksomhedspunkter

...



Tegl

Oprindeligt var murede facader udført massive. Senere blev de udført som delvist hule mure. Fra ca. 1920'erne bliver facader udført som hule mure med ståltrådsbindere. Fra 1960'erne er alle huse udført med isolerede facader. Helt frem til 1970'erne er der kuldebroer i væggene – steder hvor for- og bagmure er bygget sammen. Disse kuldebroer kan medføre mørkfarvninger. Dette kan også ske, hvis møbler står tæt til kolde vægge. Uisolerede vægge er naturligt kolde, hvilket også kan opfattes som trækgener. Fugtsikring mellem fundament og facader kommer først omkring 1900, hvilket gør, at fugt trænger op i muren i de ældre huse, fra før den tid.

."

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 29/1 2025 indhentet af klagerne:

"FORUDSÆTNINGER OG METODE:

Bygningsundersøgelsen er foretaget uden destruktive indgreb i konstruktioner og overflader. Der er alene tale om en visuel gennemgang.

...

Fugt / Fugt i træ

...

Der måles træfugt jf. foto, fugt værdier i fodliste ses en smule forhøjet. (Se note vedr. fugtmålinger.) Målinger med TRAMEX er vejledende da laminatgulvet ikke kan fugtmåles 100% korrekt, det vurderes dog ikke at der er store op fugtninger under strøkonstruktionerne, da der ikke er synlige tegn på skader.

...

Fugt/fugtmåling porebeton

...

Fugtniveau vurderes steder en anelse forhøjet i ydervægge.

Der er målt et fugtniveau jf. foto, målt med Gann Hydromette UNI 1- B50. Målingen er vejledende +/- 5 digits. Grænsen for det kritiske fugtniveau er ca. 75 RF på overfladen. Dette svarer til ca. 50 digits på Gann Hydromette UNI 1- B50.

Overflademålinger bør sammenholdes med destruktive målinger ved tvivlsspørgsmål.

Bemærk: Gann Hydromette UNI 1- B50 måler 1-199 digits og målingerne vil være vejledende.

...

Fugt / Luftfugtighed

...

Jf. foto måles der luftfugtighed i % RF og temperatur i grader C.

Som rettesnor kan nedenstående anvendes.

Om sommeren bør RF ligge under 60 procent.

Om vinteren under 45 procent.

OBS. ved temp. over 15 grader, og RF på 75%, er der optimale vækstbetingelser for skimmel-svampe

Hyppigere udluftning, eller etablering af fugtstyret mekanisk vent.(se bilag)

...

Termografi

...

Der er ved gennemgang udført simpel termografi, for at udpege eventuelle kuldebroer. der ses ved overgang mellem væg og gulv kuldebro når disse kuldebroer opstår er der øget risiko for kondens som er med til at opfugte materialer og derved øge risikoen for skimmelvækst på de kolde overflader.

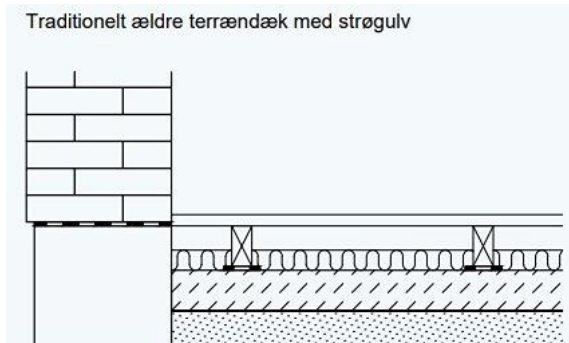
...

Vurdering

...

Huset er opbygget med en gulvkonstruktion som kan give anledning til de problemer i oplever, dette vurderes at skyldes en kombination af kuldebro og opstigende grundfugt.

Jeres fundament/sokkel vurderes udført i massiv beton, der vurderes ikke at der er udført kantisolering og derfor opstår der kuldebroer i overgangen mellem gulv og væg. Når det kolde betonfundament rammer den varmere indeluft kondensere luften og derved dannes der grobund for skimmelvækst.



Der er desværre ingen nemme løsninger hvis man vil problemet 100% til livs. jeg har vedhæftet en guide til renovering af strøgulve til inspiration.

Det kan anbefales at montere et ventilationsanlæg i jeres hus på den måde sikre i tilstrækkelig udskiftning af den fugtige indeluft med frisk udeluft og der skabes et naturligt luft flow i boligen.

Ideelt set bør rumtemperaturen ligge mellem 19-22 grader Celsius. og luftfugtigheden under 45% i vinterhalvåret."

Det fremgår af klagernes skadesanmeldelse af 21/1 2025:

"Hvornår blev skaden opdaget? 14/01/2025

Hvordan blev skaden opdaget? Ved oprydning/rengøring kunne skimmelvækst konstateres på gulv samt paneler i den ene ende af værelset (under højseng) konstateres. Lignende vækst er fundet i mindre grad i pejsestue/stue, gang og bryggers. Vi begynder derfor at mistænke der er noget galt med gulvet generelt."

Det fremgår af mail fra skimmelfirma til klagerne af 5/5 2025:

"Ud fra gennemgangen er konklusionen, at Jeres primære problem er manglende kantisolering på Jeres betonsokkel, og dermed en kuldebro på denne.

Dette er også hvad den anden byggesagkyndige kom frem til i sin rapport, og det er hvad de termiske billeder også fremviser.

Så jeg kan kun bekræfte, at det er korrekt, og at dette er et konstruktivt problem, samt en skjult fejl, som I som nye ejere ingen mulighed har haft for at vide.

For at kunne være bevidst om sådan en konstruktionsfejl, kræver det at man bryder gulvet op indvendigt og samtidig foretager de ovennævnte termiske scanninger, og ligeledes at man har kompetent byggeteknisk viden på området - hvilket ikke er en selvfølge at almindelige huskøbere har.

Så ja, det er en udelukkende skjult konstruktionsfejl, som ejerskifteforsikringen burde dække.

Der er forskellige fremgangsmåder til at komme problemet til livs.

Jeg har modtaget en sms fra ..., omkring estimerer for diverse - jeg vil dog forholde mig til ét til at starte med.

Jeg har vedhæftet et billede, hvorpå I kan se konstruktionen af hvordan Jeres gulv er opbygget. På billedet har jeg illustreret det som jeg prøvede at forklare til vores møde.

Vi vil fjerne cirka 20-30 cm gulv fra ydermur og ind langs hele soklen indvendigt, og derefter vil vi grave ned til kapillarbrydende lag eller jordlag - alt efter forholdene.

Der vil blive testet for skimmel, og er niveauet for højt, vil der blive behandlet med Protox Hysan, lukket af med plastik, og så vil det stå i 1-2 døgn.

Derefter vil vi montere Sundolitt op mod sokkel og en lille del af ydermuren, betondæk som er fjernet, vil blive lukket igen med thermobeton.

I toppen af sundolitten ind mod ydermuren, vil vi lime Sundolitten med folieklæber

Sundolitten som stikker op over gulvhøjde, vil vi producere et fodpanel som dækker den vandrette og den lodrette del, således at Sundolitten dækker overgangen mellem bund af ydermur og sokkel.

Ovenstående er estimeret til 148.000 kr. + moms.

Der tages forbehold for diverse installationer osv., som der skal tages ekstra hensyn til, og som kan gøre opgaven mere tidskrævende.

Ovenstående løsning er desværre kun løsningen, såfremt det kapillarbrydende lag ikke har en fugtspærrende funktion.

Så for at kunne komme videre med en løsning, er jeg nødsaget til at besøge Jer igen, og bryde Jeres betondæk op, for at lave nogle huller hvori jeg kan inspicere og evt. tage nogle fugtmålinger.

Ovenstående undersøgelse er estimeret til 18.500 kr. + moms.

Worst case scenario er, at hvis der intet kapillarbrydende lag forefindes, er vi nødsaget til at etablere en fugtspærre på hele betondækket, således at der ikke er opstigende fugt nedefra.

Denne fugtspærre kan laves på flere måder, blandt andet ved at støbe thermobeton på hele betondækkets overflade i hele boligen.

Jeg tvivler dog på at dette er tilfældet, da I udtalte, at det kun var Jeres fodpaneler mod ydermur, som var påvirket af fugt."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/2 2025:

"Anmeldt forhold skyldes kuldebro i oprindelige konstruktioner

...

Konklusion

Skimmel befinder sig ved fodpaneler og trægulve langs facader og årsagen er en massive betonsokkel uden kantisolering mv. og gulvkonstruktionen sikrer heller ikke tilstrækkelig mod opstigende grundfugt.

Det kaldes kuldebroer.

Gulve og vægge samt sokler er udført jf. gængs byggeskik i 1968 og følgeskader i form af skimmel er normale.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen og risikoen ligeså.

Der er intet ulovligt i forholdet eller i konstruktionerne.

Sælger har efterisoleret i ydervæggene og kuldebroen der er blevet mindre, men skimmelen vil nok blive ved med at komme igen på grund af den massive betonsokkel.

Problemet kan også her minimeres ved udskiftning af fodpaneler som så skal være malet på bagsiden.

Fugtprocenterne vurderes at være normale for et hus med den pågældende alder og konstruktioner.

Bemærk at ude temperaturen var på -3 grader ved besigtigelsen.

Bemærk at skimmel ikke er trænedbrydende.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

...

Gulvkonstruktioner er jf. tegning udført således:

5 cm beton

5 cm pladebatts

8 cm beton

Plastfolie

20 cm drænlag (formentlig grus)

...

I SOP oplyses at sælger har fået hulmursisoleret

...

Observationer og målinger

Vurdering af skimmel ved gulve/ydervægge

...

Dør til haven max. 10 %

...

Pejsestue mellem 14 og 15 % mod sydvest

...

Børneværelse max. 15 % mod nord

...

Entre mellem 12 og 16 % på gulv over sokkel

...

Langs østvæggen i soveværelse målt 13 %

...

Tilstandsrapport

Forholdet er ikke nævnt i TR.

I TR side 5 nævnes følgende opmærksomhedspunkter:

Fra 1960'erne er alle huse udført med isolerede facader. Helt frem til 1970'erne er der kuldebroer i væggene – steder hvor for- og bagmure er bygget sammen.

Disse kuldebroer kan medføre mørkfarvninger.

Dette kan også ske, hvis møbler står tæt til kolde vægge.

Under bygningsdele som ikke kunne besigtiges skrives:

Stueplan: Hele etagen: Gulv under belægning (væg-til-væg tæppe, løse tæpper, vinyl eller lignende), kunne ikke besigtiges i værelser.

...

Udbedring og økonomi

Udskiftning af fodpaneler langs alle ydervægge til nye færdigmalede ca. 58 lbm

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

Ca. 25.000 kr."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

...

3.6.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

...

16. Udvidet dækning

...

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt

b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet har fået forelagt fotografier af det anmeldte forhold.

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – et enfamiliehus, som blev opført i 1968 – den 15/11 2023. Klagerne anmeldte den 21/1 2025, at de ved oprydning/rengøring den 14/1 2025 konstaterede skimmelvækst på gulv og paneler i den ene ende af et værelse, og i mindre grad i stue, gang og bryggers. Klagerne fik foretaget byggeteknisk gennemgang den 29/1 2025, og selskabet foretog besigtigelse den 18/2 2025. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Klagerne ønsker dækning af udgifterne til udbedring af skimmelsvamp, samt skadesårsagen. Klagerne ønsker også dækning af udgift til teknisk bistand. Klagerne har anført, at der ved byggeteknisk gennemgang er konstateret manglende kantisolering, hvilket skaber kuldebroer og fugt- og kondensproblemer. Klagerne har anført, at selskabet først oplyste, at klagerne, skulle rekvirere en byggesagkyndig til nærmere undersøgelse af forholdet. Klagerne har anført, at tilstandsrapportens oplysninger er misvisende, at forekomsterne af skimmelsvamp udgør en sundhedsrisiko og en værdiforringelse af boligen, og at selskabets fugtmålinger ikke er repræsentative for ejendommens faktiske fugtforhold. Klagerne har anført, at de har påbegyndt udbedring af de konstaterede skader, og at de i forbindelse hermed har konstateret, at den tidli-

gere ejer har fjernet de oprindelige gulve, og at der flere steder er fundet flere lag gulvbelægning oven på hinanden. Klagerne har anført, at en ejendomsmægler har vurderet, at skimmelsvampen og nødvendige tiltag som følge heraf har medført et værditab på 25 %.

Selskabet har anført, at der i sælgers ejertid er lagt nyere gulve og tæpper på gulvene, men at gulvkonstruktionen og fundamentet er det oprindelige fra husets opførelse. Selskabet har anført, at der ved besigtigelse ikke kunne måles fugtværdier ud over det forventelige for årstiden, og at opbygningen af fundament og terræn- og gulvkonstruktionen er udført i henhold til almindelig byggeskik på opførelsestidspunkt i 1968. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten under "opmærksomhedspunkter", at der i denne type huse er kuldebroer i væggene – hvor for- og bagmure er bygget sammen – og at disse kuldebroer kan medføre mørkfarvninger. Selskabet har anført, at udbedring ved kantisolering er en nyere byggemåde, som derfor ikke vil være sædvanlig og forventelig i et hus fra 1968. Selskabet har anført, at klagerne ikke har bevist, at skimmelvæksten i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 29/1 2025 indhentet af klagerne, at "Der er alene tale om en visuel gennemgang. ... Der måles træfugt jf. foto, fugt værdier i fodliste ses en smule forhøjet. ... Målinger med TRAMEX er vejledende da laminatgulvet ikke kan fugtmåles 100 % korrekt, det vurderes dog ikke at der er store op fugtninger under strøkonstruktionerne, da der ikke er synlige tegn på skader. ... Fugt/fugtmåling porebeton ... Fugtniveau vurderes steder en anelse forhøjet i ydervægge. ... Der er ved gennemgang udført simpel termografi, for at udpege eventuelle kuldebroer. Der ses ved overgang mellem væg og gulv kuldebro, når disse kuldebroer opstår er der øget risiko for kondens som er med til at opfugte materialer og derved øge risikoen for skimmelvækst på de kolde overflader. ... Vurdering ... Huset er opbygget med en gulvkonstruktion som kan give anledning til de problemer i oplever, dette vurderes at skyldes en kombination af kuldebro og opstigende grundfugt. Jeres fundament/sokkel vurderes udført i massiv beton, der vurderes ikke at der er udført kantisolering og derfor opstår der kuldebroer i

overgangen mellem gulv og væg. Når det kolde betonfundament rammer den varmere indeluft kondensere luften og derved dannes der grobund for skimmelvækst".

Det fremgår af mail fra skimmelfirma til klagerne af 5/5 2025: "Ud fra gennemgangen er konklusionen, at Jeres primære problem er manglende kantisolering på Jeres betonsokkel, og dermed en kuldebro på denne".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/2 2025: "Anmeldt forhold skyldes kuldebro i oprindelige konstruktioner ... Skimmel befinder sig ved fodpaneler og trægulve langs facader og årsagen er en massive betonsokkel uden kantisolering mv. og gulvkonstruktionen sikrer heller ikke tilstrækkelig mod opstigende grundfugt. Det kaldes kuldebroer. Gulve og vægge samt sokler er udført jf. gængs byggeskik i 1968 og følgeskader i form af skimmel er normale. Forholdet har været til stede ved overtagelsen og risikoen ligeså. Der er intet ulovligt i forholdet eller i konstruktionerne. Sælger har efterisoleret i ydervæggene og kuldebroen der er blevet mindre, men skimmelen vil nok blive ved med at komme igen på grund af den massive betonsokkel. Problemet kan også her minimeres ved udskiftning af fodpaneler som så skal være malet på bagsiden. Fugtprocenterne vurderes at være normale for et hus med den pågældende alder og konstruktioner. ... Observationer og målinger Vurdering af skimmel ved gulve/ydervægge ... Dør til haven max. 10 % ... Pejsestue mellem 14 og 15 % mod sydvest ... Børneværelse max. 15 % mod nord ... Entre mellem 12 og 16 % på gulv over sokkel ... Langs østvæggen i soveværelse målt 13 %".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne 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.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 16.1 om udvidet dækning, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre

overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast 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 opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den 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 klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvkonstruktionen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

På denne baggrund finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede skimmelsvamp, hvorfor forekomsten heraf ikke kan dækkes som en følgeskade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er bevist, at de konstruktionsmæssige forhold ved gulv/væg- og sokkelkonstruktionen adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsva-

Ankenævnet for Forsikring

20.

103481

rende ejendomme af pågældende alder. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at gulve, vægge og sokler er udført efter gængs byggeskik i 1968, og herunder at kantisolering ikke var gængs byggeskik i 1968.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er påvist nedbrud eller tegn på nedbrud af konstruktionen som følge af skadelig opfugtning.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække skimmelsanering, indkøb af værnemidler mv.

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.

Nævnet finder, at klagerne i forhold til forsikringens ulovlighedsdækning ikke har bevist, at de anmeldte forhold er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning i medfør af forsikringens udvidede dækning. Nævnet bemærker, at det tillige er en betingelse for forsikringsdækning, at der ikke kan opnås dispensation for eventuelle ulovligheder hos myndighederne.

Ankenævnet for Forsikring

21.

103481

Efter sagens forløb og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes udgift til sagkyndig bistand, idet den sagkyndige bistand ikke har ført til af-dækning af en dækningsberettigende skade.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over the printed name.

Peter Thønnings