

Ankenævnet for Forsikring

Den 24. september 2025 blev i sag nr. 103580:

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 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 13/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Umiddelbart efter overtagelsen opdagede vi et meget omfattende skimmelsvampangreb i køkkenelementer og skuffer.

Vi kontaktede en byggesagkyndig, som konkluderede, at både rummet og elementerne skulle afrenses grundigt, før det var forsvarligt at tage køkkenet i brug.

Mindst ét af elementerne er så medtaget, at det vil være vanskeligt at afrense, og det skal derfor enten repareres eller udskiftes.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Nedtagning af køkken med henblik på afrensning samt efterfølgende genetablering, så køkkenet forsvarligt kan anvendes til madlavning."

Selskabet har den 20/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skimmelsvamp, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold hverken udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1890 beliggende ... den 29. marts 2025. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 12. marts 2024.

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

Den 31. marts 2025 anmeldte klager, at der var skimmelsvamp bagved køkkenelementer samt bagved et badeværelsesmøbel (klagers bilag).

Hertil fremsendte klager en udtalelse fra sin rådgiver, dateret den 2. april 2025 inkl. fotos (klagers bilag).

Den 3. april 2025 afviste DBF dækning, da årsagen til den anmeldte skade skyldtes almindeligt forekommende kuldebroer i forhold til alderen på ejendommen, hvorefter klager den 6. april 2025 fremsendte en indsigelse (bilag C).

Den 22. april 2025 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 1. maj 2025 afviste DBF dækning, da årsagen til skimmelsvampen bagved køkkenelementerne var almindeligt forekommende kuldebroer i forhold til alderen på ejendommen på 135 år.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække nedtagning af køkken med henblik på afrensning samt efterfølgende genetablering.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 29. marts 2025 var forhold ved klagers køkken og badeværelse, 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 ejendom opført i 1890. Ejendommen er opført med sadeltag. Tagkonstruktionen er udført af hanebånds-/manzardtag og med en tagbelægning af teglsten. Ydervægge er opført med massivt murværk og facader med murværk og puds.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der er skimmelvækst på ydervægge bagved køkkenelementer, primært ved den uisolerede gavl (bilag D).

Konsulenten vurderer, at skimmelvæksten skyldes almindeligt forekommende kuldebroer/ kondens, som er helt sædvanligt for ældre huse af samme alder og konstruktion. Hertil har konsulenten ikke konstateret følgeskader, som følge af det anmeldte forhold og vurderer derfor heller ikke, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade.

Klager har fremlagt en udtalelse fra sin rådgiver (klagers bilag), som også har konstateret skimmelsvamp bagved køkkenelementer.

I forhold til skimmelsvamp, skal følgende krav være opfyldt, før skimmelsvamp kan være dækket af en ejerskifteforsikring jf. eks. ankenævnskendelsen 98868:

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.

DBF finder ikke, at klager har påvist, at den konstaterede skimmel udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag, eller at der er tale om et massivt skimmelangreb, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt.

Klager gør gældende, at der i forbindelse med etableringen af køkkenet burde have været etableret ekstra ventilation til at forebygge skimmelsvamp bagved køkkenelementerne.

Uanset om der var etableret yderligere ventilation bagved køkkenelementerne, vil der altid i ejendomme af samme alder og konstruktion, hvor ydervæggen ikke er isoleret, være risiko for kuldebroer og kondens og dermed skimmelsvamp.

Når det er helt almindeligt, at der kan forekomme kuldebroer/kondens i uisolerede ydervægge i tilsvarende huse med en alder på 135 år, og dermed skimmel bagved køkkenelementer, gør DBF på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 29. marts 2025 var forhold ved ejendommens køkken og badeværelse, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 30/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende: Skimmelsvamp bag køkkenelementer og badeværelsesmøbel

Jeg ønsker hermed at fastholde min klage over Dansk Boligforsikrings afvisning af dækning for konstateret skimmelsvamp i mit hjem. Forsikringsselskabet har afvist skaden med henvisning til, at forholdet skyldes almindelige kuldebroer i en ældre ejendom og dermed ikke udgør en dækningsberettiget skade i henhold til betingelsernes pkt. 3.1.

Jeg mener imidlertid, at det konstaterede forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet:

1. Der er tale om massiv skimmelsvamp

Vores byggesagkyndige, ..., dokumenterer i sin rapport og fotos, at der er tale om et alvorligt angreb bag køkkenskabe og badeværelsesmøbel - særligt ved ovn mod uisoleret ydervæg. Han vurderer, at det udgør en sundhedsrisiko, og at afrensning samt mulig udskiftning er nødvendig, før køkkenet kan anvendes.

Det fremgår desuden af **foto 5 i forsikringsselskabets egen besigtigelsesrapport**, at skabene er tilskåret og monteret helt tæt til ydervæggen, uden afstand eller ventilation, hvilket understøtter, at der er tale om en **egentlig konstruktionsfejl** udført i forbindelse med renoveringen i 2002.

2. Der er tale om nærliggende risiko for skade

Den aktuelle skimmeldannelse medfører sundhedsskadelige forhold i beboelsesrummene, hvilket må anses for en væsentlig forringelse af brugbarheden. Dette falder ind under begrebet nærliggende risiko for skade i henhold til betingelsernes pkt. 3.1

3. Kuldebroer bør ikke udelukke dækning automatisk

Selskabet afviser dækning med henvisning til kuldebroer som almindelige i ældre huse. Jeg gør dog gældende, at dette ikke fritager selskabet fra dækning, hvis kuldebroen medfører skimmel i en grad, der nedsætter brugbarheden nævneværdigt. Dertil kommer, at det pågældende forhold ikke alene skyldes konstruktionen fra 1890, men forværres af nyere renovering, hvor køkkenelementerne ifølge både fotos og besigtigelsesrapport er monteret direkte op ad den uisolerede ydermur.

Hertil kommer, at både ovn og induktionskogeplade **ikke er monteret i overensstemmelse med producentens tekniske foreskrifter**, idet der ikke er etableret tilstrækkelig ventilation omkring apparaterne. Dette udgør både en teknisk fejl, der bidrager til kondensdannelse og skimmel-svamp. Dette forhold må anses som en **konstruktionsfejl, der afviger fra almindelig byggeskik**.

På baggrund af ovenstående anmoder jeg om, at Ankenævnet tilsidesætter Dansk Boligforsikrings afgørelse og anerkender min ret til dækning for de nødvendige arbejder, herunder afrensning, genetablering og eventuel udskiftning af elementer samt nødvendig forbedring af konstruktionen (fx ved korrekt ventilation)."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af tilstandsrapport af 12/3 2024:

"

BEBOELSE - 1. sal - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Nederste række vægfliser i bruseniche har flere nedsat vedhæftning.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-

"

Det fremgår af skadeanmeldelsen den 31/3 2025:

"Hvornår blev skaden opdaget?

D. 30-03-2025

Hvordan blev skaden opdaget?

I forbindelse med grundig rengøring af køkken efter overtagelse af huset, tog vi køkkenskuffer ud og opdagede skimmel inde bag ved skabene. Vi tjekkede derfor samme væg på etagen over og tog skuffer ud af badeværelsesmøbel og opdagede skimmel der også.

Hvor er skaden lokaliseret? (F.eks. på badeværelset, på første sal.)

I køkkenet på stueplan og på badeværelset 1.sal.

Hvad er årsagen til skaden?

Det ser ud til at sælger har sat nyt køkken og badeværelsesmøbel op på ydervæggen uden at isolere. Men vi får byggerådgiver forbi d. 1/4-25 til at vurdere årsagen og eftersender vurdering.

Beskrivelse af skaden

Der er større områder angrebet af skimmel bag ved køkkenskabe og badeværelsesmøbel. Vi sender billeder og videoer i separat mail efter aftale, da siden her ikke kan modtage vores filformater."

Det fremgår af udtalelse fra klagerens bygningsingeniør 1/4 2025, som klageren har fremlagt:

"Besigtigelse af køkken og badeværelse, ..., d.01.04.25.

Som det fremgår af vedhæftede fotos, er bunden af korpus stærkt angrebet af skimmelsvamp, hvilket kan ses meget tydeligt, når man åbner skuffen.

... Tømrer har dags dato været ude og demontere elementet for at besigtige væggen bag elementerne, hvor der kunne konstateres, at der ligeledes er sort af skimmel.

Det vurderes, at udfordringerne blandt andet skyldes, at ovnen er placeret helt op af en uisolere gavlvæg, samtidig er der ikke skabt den nødvendige ventilation bag elementerne og i køkkensoklen.

Der er de samme problemer omkring overskabene i køkkenet, samt elementerne i badeværelset på 1. sal, dog i mindre grad.

Udbedringsforslag:

Elementerne demonteres og der afrenses grundigt for skimmel, ovnen flyttes væk fra den uisolerede gavl, eller væggen isoleres indvendig fra med diffusionsåben uorganisk plade.

Det kan ikke umiddelbart vurderes om, elementerne i køkkenet kan afrenses tilstrækkeligt til, at de kan genanvendes.

Arbejdet skal udføres inden køkkenet tages i brug grundet, at det udgør en stærk sundhedsrisiko."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 22/4 2025:

"Anmeldt forhold omhandler:

Skimmel på vægge.

...

Konklusion

Der er ikke konstateret en skade ved besigtigelsen.

Forsikringstager har registret skimmelvækst på ydervægge, primært ved uisoleret fritstående gavl. Der er indsendt billeder af skimmel på køkkenskabe, gavlvæggen bag køkkenskabene og gavlvæg over skabene. I badeværelse er skimmelvækst mindre udbredt. Der er ved besigtigelsen ikke demonteret inventar, for at konstatere omfanget af skimmel, da forsikringstager oplyser at de har afrenset skabe og ydermur bag skabene og indkapslet skimmelen.

Ydermurene er ved køkkenvindue målt til en tykkelse på ca. 25 cm, som svarer til en massiv mur med pudslag ind- og udvendigt. Ved besigtigelsen var udetemperaturen 10°. Der er ved gavlmur målt risiko for kondensdannelse ved samtlige målinger på frie vægge og bag skabe. I vinterhalvåret vil ydermurene være væsentligt koldere med yderligere kondensdannelse på indvendig side af væggen til følge. Kondensdannelsen giver grobund for skimmelvækst. Særligt områder bag skabe og andre møbler er udsatte for skimmelvækst, da fugten her ikke kan bortventileres i tilstrækkeligt omfang. Ovn og komfur er placeret op ad gavlvæggen og kan give anledning til yderligere kondensdannelse, men det er ikke udslagsgivende for om der er kondens og skimmel bag skabe i ældre huse. Ventilation bag køkkenskabe ved f.eks. ventilationsriste i køkkensokkel vil ikke forhindre skimmelvækst bag skabene.

Der er målt en relativ luftfugtighed på 65% i køkkenet og på 70% i badeværelset. Det er en forholdsvis høj relativ luftfugtighed, og det øger risikoen for skimmel og mug på de kolde ydervægge. Skimmelvæksten har ikke konstruktiv betydning for styrken af ydermurene. Kuldebro og kondens er sædvanligt i ældre huse, og henset til murens alder, vurderes der ikke at være risiko for skader på muren, men der må forventes sædvanligt vedligehold.

Huset er opført i 1890 efter sædvanlig byggemetode.
Der er ingen følgeskade ud over skimmelvæksten.

Forholdet var til stede ved overtagelsen.

Forsikringstager oplyser at de har afrenset køkkenskabe og ydermur bag skabene og indkapslet skimmelen.

...

Placering af anmeldte forhold

...

Stueplan

...

Observation og målinger

Anmeldt område med skimmel bag køkkenskabe

...

1. sal

...

Anmeldt område om skimmel i badeværelse

...

Generelle forhold i køkken.

...

Foto 3

...

Massiv ydermur med puds indvendigt og udvendigt.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

103580

Foto 4

Relativ luftfugtighed i køkken er 65%

...

Kondensrisiko ved køkkenskabe.

Foto 5

...

Del af bagbeklædning nedbrudt af kondens.

Foto 6

...

Kondensrisiko direkte på gavlmur.

...

Foto 7

...

Kondensrisiko på bagbeklædning.

Foto 8

...

Kondensrisiko på gavlmur over bordplade.

Kondensrisiko ved køkkenskabe.

Foto 9

...

Mørke aftegninger bag vaskeskab.

Foto 10

...

Kondensrisiko på ydermur bag vaskeskab.

...

Foto 11

Kondensrisiko på ydermur mod vest.

Foto 12

...

Kondensrisiko på gavlmur over overskabe

...

Foto 13

...

Oversigtsfoto, badeværelse

Foto 14

...

Relativ luftfugtighed i badeværelse er 70.8 %

...

Foto 15

...

Kondensrisiko på gavlmur over bordplade

Foto 16

...

Kondensrisiko på bagbeklædning i skab

...

Tilstandsrapport

Side 14, punkt 9

Anmærkningen vurderes dog ikke at være årsag til skimmelvækst bag skabe.

Udbedring og økonomi

Ingen skade, ingen udbedring anbefales."

Det fremgår af selskabets afgørelse den 1/5 2025:

"Jeg har behandlet din anmeldelse vedrørende skimmel bagved køkkenskabe og badeværelsesmøbel, hvor ejerskifteforsikringen fortsat ikke kan tilbyde dækning.

I din oprindelige afgørelse er det vurderet, at årsagen til det anmeldte forhold er en, for opførelsestidspunktet, sædvanlig kuldebrosproblematik. Baggrunden for besigtigelsen var at undersøge, hvorvidt der er tale om skimmel som følge af en konstruktionsfejl, som beskrevet i din indsigelse på sagen, eller om den første afgørelse var korrekt.

På baggrund af besigtigelsen kan det gentages, at årsagen til den konstaterede skimmel på ydervæggene netop er almindelig kuldebrosproblematik i en ældre ejendom.

Ejendommen er fra 1890 og står med de oprindelige grundkonstruktioner, herunder er den opført i massivt murværk, som har en mindre god isoleringsevne, med pudslag ind- og udvendigt. Det bevirker, at kulden kan vandre udefra ind i bygningen. Temperaturforskellen mellem den varme indeluft og den kolde væg, fremkalder kondens, fordi fugten i den varme indeluft fortættes, og sætter sig på den koldere overflade, hvilket kan føre til skimmeldannelse. Det er derfor ikke usædvanligt, at der vil være fugt og skimmel på de oprindelige ydervægge.

Skimmelvækst har Ingen betydning for styrken af ydermurene, og der konstateres Ingen skader eller fejl i konstruktionen ved besigtigelsen som er årsag til det anmeldte forhold. Uagtet der skabes ventilation bag køkkenskabe i form af fx ventilationsriste i køkkensokkel, vil dette ikke forhindre skimmelvækst bag skabene i det gamle hus med de aktuelle konstruktioner. Forsikringen omfatter aldrig forbedringer af ejendommen.

Kondens og skimmeldannelse som følge af kuldebroer udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da det ikke adskiller sig væsentligt fra, hvad der kan forventes ved tilsvarende, ældre ejendomme af samme alder og stand. Derimod er der tale om skimmeldannelse som følge af almindelig, konstruktionsbetinget fugt, der ikke er omfattet af forsikringens dækningsomfang, se betingelsernes pkt. 3.1."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

Ankenævnet for Forsikring

9.

103580

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.

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Klageren har fremlagt billeder af køkkenets bagvæg samt køkkenskabe- og skuffer, hvor der ses skimmelsvamp.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1890 – den 29/3 2025. Klageren anmeldte den 31/3 2025, at der var skimmelsvamp bag køkkenelementerne samt bag et badeværelsesmøbel. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold hverken udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker dækning af udgifter til at tage køkkenet ned med henblik på afrensning samt efterfølgende genetablering, og eventuel udskiftning af elementer samt nødvendig forbedring af konstruktionen (f.eks. ved korrekt ventilation).

Klageren har anført, at hendes bygningsingeniør har vurderet, at både rummet og køkkenelementerne skulle afrenses grundigt, før det var forsvarligt at tage køkkenet i brug. Mindst ét af elementerne er så medtaget, at det vil være vanskeligt at afrense, og skal derfor enten repareres eller udskiftes. Klageren har anført, at der er tale om massiv skimmelsvamp bag køkkenskabene og badeværelsesmøbel - særligt ved ovn mod uisolaret ydervæg. Klageren har anført, at skabene er tilskåret og monteret helt tæt til ydervæggen, uden afstand eller ventilation, hvorfor der er tale om en konstruktionsfejl i forbindelse med renoveringen i 2002. Klageren har anført, at skimmeldannelsen medfører sundhedsskadelige forhold i beboelsesrummene, hvilket er en forringelse af brugbarheden, og falder under begrebet nærliggende risiko for skade. Klageren har anført, at eksistensen af kuldebroer ikke bør udelukke dækning, hvis kuldebroen medfører skimmel i en grad, der nedsætter brugbarheden nævneværdigt. Dertil kommer, at det pågældende forhold ikke alene skyldes konstruktionen fra 1890, men forværres af nyere renovering, hvor køkkenelementerne monteres direkte op ad den uisolerede ydermur. Klageren har anført, at både ovn og induktionskogeplade ikke er monteret i overensstemmelse med producentens tekniske forskrifter, idet der ikke er etableret tilstrækkelig ventilation omkring apparaterne, hvilket må anses som en konstruktionsfejl, der afviger fra almindelig byggeskik.

Selskabet har anført, at ejendommens ydervægge er opført med massivt murværk og facader med murværk og puds. Selskabets har anført, at der er skimmelvækst på ydervægge bagved køkkenelementer, primært ved den uisolerede gavl. Selskabet har anført, at skimmelvæksten skyldes almindeligt forekommende kuldebroer/kondens, som er helt sædvanligt for ældre huse af samme alder og konstruktion. Hertil har konsulenten ikke konstateret følgeskader, som følge af det anmeldte forhold og vurderer derfor heller ikke, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at den konstaterede skimmel udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag, eller at der er tale om et massivt skimmelangreb, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt. Selskabet har anført, at der – uanset om der var etableret yderligere ventilation bagved køkkenelementerne – altid vil være risiko for kuldebroer og kondens i ejendomme af samme alder og konstruktion.

Det fremgår af skadeanmeldelsen den 31/3 2025, at "i forbindelse med grundig rengøring af køkken efter overtagelse af huset, tog vi køkkenskuffer ud og opdagede skimmel inde bag ved skabene. Vi tjekkede derfor samme væg på etagen over og tog skuffer ud af badeværelsesmøbel og opdagede skimmel der også. Hvor er skaden lokaliseret? I køkkenet på stueplan og på badeværelset 1.sal. Hvad er årsagen til skaden? Det ser ud til at sælger har sat nyt køkken og badeværelsesmøbel op på ydervæggen uden at isolere ... Der er større områder angrebet af skimmel bag ved køkkenskabe og badeværelsesmøbel."

Det fremgår af udtalelse fra klagerens bygningsingeniør af 1/4 2025, at "som det fremgår af vedhæftede fotos, er bunden af korpus stærkt angrebet af skimmelsvamp, hvilket kan ses meget tydeligt, når man åbner skuffen ... Tømrer har dags dato været ude og demontere elementet for at besigtige væggen bag elementerne, hvor der kunne konstateres, at der ligeledes er sort af skimmel. Det vurderes, at udfordringerne blandt andet skyldes, at ovnen er placeret helt op af en uisolereet gavlvæg, samtidig er der ikke skabt den nødvendige ventilation bag elementerne og i køkkensoklen. Der er de samme problemer omkring overskabene i køkkenet, samt elementerne i badeværelset på 1. sal, dog i mindre grad. Udbedringsforslag: Elementerne demonteres og der afrenses grundigt for skimmel, ovnen flyttes væk fra den uisolerede gavl, eller væggen isoleres indvendig fra med diffusionsåben uorganisk plade. Det kan ikke umiddelbart vurderes om, elementerne i køkkenet kan afrenses tilstrækkeligt til, at de kan genanvendes. Arbejdet skal udføres inden køkkenet tages i brug grundet, at det udgør en stærk sundhedsrisiko".

Det fremgår af konklusionen af selskabets besigtigelsesnotat af 22/4 2025, at "der er ikke konstateret en skade ved besigtigelsen. Forsikringstager har registret skimmelvækst på ydervægge, primært ved uisolereet fritstående gavl. Der er indsendt billeder af skimmel på køkkenskabe, gavlvæggen bag køkkenskabene og gavlvæg over skabene. I badeværelse er skimmelvækst mindre udbredt. Der er ved besigtigelsen ikke demonteret inventar, for at konstatere omfanget af skimmel, da forsikringstager oplyser at de har afrenset skabe og ydermur bag skabene og

indkapslet skimmelen. Ydermurene er ved køkkenvindue målt til en tykkelse på ca. 25 cm, som svarer til en massiv mur med pudslag ind- og udvendigt. Ved besigtigelsen var udetemperaturen 10°. Der er ved gavlmur målt risiko for kondensdannelse ved samtlige målinger på frie vægge og bag skabe. I vinterhalvåret vil ydermurene være væsentligt koldere med yderligere kondensdannelse på indvendig side af væggen til følge. Kondensdannelsen giver grobund for skimmelvækst. Særligt områder bag skabe og andre møbler er udsatte for skimmelvækst, da fugten her ikke kan bortventileres i tilstrækkeligt omfang. Ovn og komfur er placeret op ad gavlvæggen og kan give anledning til yderligere kondensdannelse, men det er ikke udslagsgivende for om der er kondens og skimmel bag skabe i ældre huse. Ventilation bag køkkenskabene ved f.eks. ventilationsriste i køkkensokkel vil ikke forhindre skimmelvækst bag skabene. Der er målt en relativ luftfugtighed på 65% i køkkenet og på 70% i badeværelset. Det er en forholdsvis høj relativ luftfugtighed, og det øger risikoen for skimmel og mug på de kolde ydervægge. Skimmelvæksten har ikke konstruktiv betydning for styrken af ydermurene. Kuldebro og kondens er sædvanligt i ældre huse, og henset til murens alder, vurderes der ikke at være risiko for skader på muren, men der må forventes sædvanligt vedligehold. Huset er opført i 1890 efter sædvanlig byggemetode. Der er ingen følgeskade ud over skimmelvæksten. Forholdet var til stede ved overtagelsen. Forsikringstager oplyser at de har afrenset køkkenskabene og ydermur bag skabene og indkapslet skimmelen ... Tilstandsrapport: Side 14, punkt 9: Anmærkningen vurderes dog ikke at være årsag til skimmelvækst bag skabe. Udbedring og økonomi: Ingen skade, ingen udbedring anbefales".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 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, 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 bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer 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.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede skimmelsvamp, hvorfor forekomsten heraf ikke kan dækkes som en følgeskade.

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

Nævnets flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen, herunder navnlig rapporten fra klagerens bygningsingeniør og de i forbindelse hermed optagne fotos, hvor der ses omfattende mørkfarvede plamager af skimmelsvamp bag og i bunden af køkkenskabene, finder nævnets flertal, at det må anses for antageliggjort, at skimmelangrebene i køkkenet og på badeværelset på overtagelsestidspunktet

havde et omfang, der nedsatte brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, og at køkkenelementerne var skadet af skimmel i en grad, at de skal repareres eller udskiftes. Flertallet finder på denne baggrund, at selskabet skal betale udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen, og herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnets mindretal (et nævnsmedlem) udtaler:

Nævnets mindretal finder, at der på det foreliggende grundlag ikke foreligger tilstrækkeligt grundlag for at antage eller dokumentere en dækningsberettiget skimmelforekomst, jf. Ankenævnets praksis.

Mindretallet har lagt vægt på, at der er tale om en bygning opført i 1890 i overensstemmelse med den på daværende tidspunkt gældende byggeskik, hvor ydervægge er konstrueret med massivt murværk og facader med murværk og puds. Konstruktionen indebærer i sig selv tilstedeværelsen af kuldebroer, hvilket medfører kondensdannelse og dermed en potentiel risiko for skimmelforekomst.

Mindretallet bemærker, at montering af køkken- og badeværelsesmøbler direkte på bagmure – hvilket i øvrigt er sædvanlig praksis – kan medføre konstruktionsbetinget skimmelforekomst. Forhold af denne karakter falder uden for ejerskifteforsikringens skadebegreb i relation til skimmelforekomst, jf. Ankenævnets gældende praksis.

Mindretallet finder ikke grundlag for at tilsidesætte selskabets afgørelse vedrørende den anmeldte skade. Den erklæring, som klager har indhentet, kan ikke føre til et andet resultat.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Ankenævnet for Forsikring

15.

103580

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring, og klageren skal i fællesskab lade foretage en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at skimmelangrebet i køkkenet og på badeværelset på overtagelsestidspunktet havde et omfang, der nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, og at køkkenelementerne var skadet af skimmel i en grad, at de skal repareres eller udskiftes, og herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal afholde udgifterne ved undersøgelsen og inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings