

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. december 2025 blev i sag nr. 103621:

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 med udvidet dækning. I klageskema af 19/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg klager over Dansk Boligforsikring A/S' afvisning af dækning for en skjult skade i ejendommen ... Skaden består af fejlkonstruerede forsatsvægge fra 2005, som har medført omfattende skimmelvækst bag vægge og i konstruktionen. Skaden blev først opdaget efter overtagelse i december 2023 og er dokumenteret gennem laboratorierapport, byggeteknisk gennemgang og fotomateriale.

Dansk Boligforsikring anerkender både fejl i opbygningen og skimmelvæksten, men afviser dækning. Jeg mener, at skaden opfylder betingelserne for dækning, idet der er tale om:

En skjult og væsentlig skade

En byggeteknisk fejl, dokumenteret med Byg-ERFA henvisning

En skade, som har medført nedsat brugbarhed og dokumenteret økonomisk tab

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg anmoder Ankenævnet om at tilsidesætte selskabets afgørelse og anerkende skaden som dækningsberettiget."

Selskabet har den 29/8 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører fugt og skimmel bag forsatsvægge i et ældre hus, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader på bygningen, og at der ikke er konstateret skimmel, som i sig selv opfylder skadebegrebet.

Ankenævnet *for* Forsikring

2.

103621

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1900, beliggende ... den 22. december 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 23. november 2023.

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

Den 7. januar 2025 anmelder klager, at de i forbindelse med renovering af huset, hvor de fjerner nogle vægge, konstaterer svamp og fugt i isoleringen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 20. januar 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 29. januar 2025 afviser DBF dækning. Klager fremsender herefter den 16. februar 2025 en rapport, udarbejdet af [tegnestue] ('...'). Rapporten revideres efterfølgende i en version af 12. marts 2025 efter, at der er foretaget skimmelprøver. Begge versioner er fremlagt af klager.

DBF fastholder dækningsafslaget.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 5. maj 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af skaden. Det lægges til grund, at klager kræver dækning iht. tilbud af 8. januar 2025 fra [byggevirksomhed] (side 15 i klagen). Tilbuddet omfatter en nedrivning og genopbygning af alle vægge og lofter.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 22. december 2023 var forhold ved forsatsvæggene, 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 rækkehus fra 1900, som anvendes som fritidshus.

Der er ikke konstateret skader på bygningen i form af nedbrud, råd eller andet. Forsatsvæggene er intakte, og den anmeldte skimmelvækst konstateres alene, fordi klager nedbryder noget væg i forbindelse med en planlagt renovering.

Huset bærer generelt præg af at være blevet renoveret løbende igennem de seneste 125 år, og visse steder er der både gammelt tapet og celotexplader bag ved forsatsvæggene. De seneste gipsvægge er fra 2005, men der foreligger ingen oplysninger om, hvordan væggene så ud, før disse blev monteret. I dele af huset er der tale om langt ældre forsatsvægge.

Indvendig efterisolering med forsatsvægge er sædvanligt og var det også i 2005. Det skriver [tegnestue] også i deres notat. [tegnestue] mener imidlertid, at det er en fejl, at der ikke er monteret en tæt dampspærre, og at man ikke har afrenset eksisterende vægge for gammelt tapet og/eller celotexplader.

Det er almindeligt kendt, at konstruktionen med indvendige forsatsvægge i ældre huse medfører en øget risiko for opfugtning og skimmeldannelse – også hvor der er afrenset for bagvedliggende tapet. Det må man derfor forvente, når man køber et fritidshus fra 1900 med denne konstruktion.

Man kan ikke forvente en tæt dampspærre i et hus fra 1900 – heller ikke selvom forsatsvæggene i dele af huset er opsat/udskiftet i 2005. Det er korrekt, at det ikke i 2005 kunne anses for at være håndværksmæssigt korrekt at montere nye forsatsvægge uden at fjerne det gamle tapet. Det udgør dog ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at renoveringen/vedligeholdelsen af væggene ikke er udført håndværksmæssigt optimalt.

Da der ikke er konstateret skader på væggene, er spørgsmålet herefter alene, om der er skimmelforekomster, som i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet.

Der er udtaget 5 materialeprøver fra tapetet på ydervæggen bag de nedtagne forsatsvægge (se side 4 i klagers bilagssamling). Prøve nr. 4 viser ingen vækst, mens prøve nr. 1, 2 og 5 viser moderat vækst og prøve 3 viser høj vækst.

En materialeprøve viser alene, om der er skimmel til stede på overfladen. Der er ikke foretaget andre typer prøver.

DBF finder ikke, at prøverne påviser skimmel i et omfang, som i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet. Der er tale om en begrænset undersøgelse, og den påviste (moderate) skimmel har befundet sig i et lukket hulrum bag de nu nedtagne forsatsvægge. Der er ikke fremlagt prøver, som viser, at indeklimaet var påvirket i nævneværdig grad.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 22. december 2023 var forhold ved forsatsvæggene, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 8/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Forkert antagelse om ombygningsår Selskabet anfører i deres svar fra 19. februar, at ombygningen stammer fra 1980'erne. Dette er imidlertid ikke korrekt. Vi har dokumenteret, at gipspladerne bag forsatsvæggen er fabriksstemplet med årstallet **2005**, hvilket klart modbeviser denne antagelse.

Dermed er konstruktionen udført på et tidspunkt, hvor god byggeskik og professionel praksis (jf. BYG-ERFA blad fra 2004) **klart fraråder at montere forsatsvægge direkte på ydervægge uden**

fjernelse af tapet og organiske materialer. Det er altså en dokumenterbar, byggeteknisk forkert konstruktion, som skaber skimmelvenlige forhold.

2. Skimmelsens omfang og karakter Der er konstateret omfattende skimmelvækst bag forsatsvæggen i flere rum. Dette fremgår af den laboratorietest, der er vedlagt sagen. Det er ikke tale om marginal vækst, men **et væsentligt angreb i lukkede konstruktioner**, der ikke kunne opdages uden destruktive indgreb. Skimmelsens forekomst er skjult og betragtes dermed som en skjult skade.

Selskabet gør gældende, at forholdet ikke nedsætter brugbarheden, fordi det var skjult og ikke havde generet brugen. Dette er dog i modstrid med praksis fra Ankenævnet i lignende sager, hvor **omfattende skimmelforekomst, selv i lukkede hulrum, er anerkendt som dækningsberettiget**, når det er resultat af byggetekniske fejl.

3. Opvarmning og fugtforhold Selskabet antyder, at skimmelvæksten kan skyldes manglende opvarmning. Dette er ikke korrekt. De tidligere ejere havde året rundt opvarmning via oliefyr – et forhold de er villige til at bekræfte **under strafansvar**. Vi selv havde også opvarmning fra overtagelsen i december 2023, og i overgangsperioden blev der brugt varmeblæsere.

Selv hvis der havde været kortvarig kulde, ville dette ikke kunne forklare den omfattende skimmelvækst, som er sket over mange år. Det er altså åbenbart, at der er tale om **byggeteknisk kondensskade** og ikke fugtskade som følge af brugsforhold.

4. Bevisbyrden Vi stiller os spørgende over for, hvorfor selskabet i denne sag mener, at hele bevisbyrden påhviler os som forbruger.

Det er vores opfattelse, at selskabets besigtigelse ikke var tilstrækkeligt grundig, og at det ikke er rimeligt, at vi alene skal dokumentere alle dele af skadens udvikling og konstruktionens karakter.

Vi har leveret:

- Fotodokumentation af gipsplader med datering (2005)
- Laboratorietest af skimmelforekomst
- Billeder der dokumenterer tørre sokler, dvs skade skyldes ikke vandoptræning nedefra som også hævdet af Dansk Bolig forsikring.

5. Konklusion og anmodning Der er tale om en skjult skade som skyldes en fejlbehæftet konstruktion opført i strid med byggeteknisk viden på tidspunktet (2005).

Vi anmoder derfor Ankenævnet om:

- At tilsidesætte selskabets afvisning
- At anerkende skaden som dækningsberettiget under forsikringens pkt. 3.1

Vi mener, at sagen er fuldt dokumenteret, og der bør ikke være anledning til tvivl. Vi ser derfor frem til en snarlig afslutning til vores fordel."

Selskabet har i brev af 19/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse.

Forsatsvægge var ikke usædvanlige i 2005. Henset til, at huset tydeligt er renoveret flere gange igennem tiden, er det dog nærliggende at antage, at der også før 2005 har været en indvendig efterisolering af de pågældende vægge, og at der har været skimmel i det gamle tapet i mange år

Under alle omstændigheder er der ikke konstateret skimmel, som afviger fra, hvad man må forvente henset til husets alder og konstruktion med indvendige forsatsvægge på ældre ydermure.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 8/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Under henvisning til selskabets seneste bemærkninger skal det fastholdes, at der er tale om en skade, som må betragtes som dækningsberettiget ud fra policens bestemmelser og karakteren af den konstaterede skade.

Det bestrides, at der blot er tale om forventelig skimmel. Skimmelsvampens omfang og karakter samt de byggetekniske fejl i konstruktionen overstiger klart, hvad man med rimelighed må forvente i en ældre ejendom. Det kan ikke betegnes som en bagatel.

Sagens kerne er, at der er tale om en skjult og fejlbehæftet konstruktion, som ikke har været tilgængelig for syn og skøn – og som ved åbning afslørede markante skader i form af skimmelvækst og fugt i vægkonstruktionen. Det udgør en skade i policemæssig forstand, jf. dækningsbetingelsernes pkt. 3.1.

Klagers bemærkninger er ikke blevet imødegået med konkret dokumentation, men alene med spekulationer.

At konstruktionen muligvis kunne være ældre end 2005 er ikke dokumenteret – tværtimod viser fotodokumentation tydeligt, at mindst én af gipspladerne i forsatsvæggen er fabriksstemplet 2005, hvilket er det seneste sikre anlægstidspunkt.

Derudover har der været fast og vedvarende opvarmning i huset – både af de tidligere ejere (via oliefyr) og af os som nuværende ejere. Vi kan fremlægge skriftlig erklæring under strafansvar herom, hvis nødvendigt.

Selskabet lægger desuden ensidigt bevisbyrden over på os som forsikringstager, selvom vi har dokumenteret forholdene med billedmateriale, tekniske notater og inspektionsrapport. Omvendt har selskabet ikke dokumenteret, at skaden skulle være undtaget – f.eks. ved at sandsynliggøre, at forholdet skyldes manglende vedligeholdelse eller almindelig alder.

Selskabets vurdering hviler i høj grad på generelle antagelser om husets alder – ikke på en konkret gennemgang eller fagligt underbygget dokumentation af den aktuelle skade.

Ankenævnet for Forsikring

7.

103621

Vi har i god tro tegnet en udvidet ejerskifteforsikring – i forventning om, at skjulte og skadevoldende forhold ville være dækket. Når selskabet nu nægter dækning i en sag med tydeligt dokumenterede forhold, rejser det spørgsmålet, om denne type forsikringer reelt yder den tryghed, som forbrugeren betaler for. Det forekommer som falsk tryghed, hvilket vi mener bør indgå i nævnets vurdering.

På den baggrund anmoder vi Ankenævnet for Forsikring om at tilsidesætte selskabets afvisning og anerkende, at den foreliggende skade er dækningsberettiget i henhold til forsikringens vilkår."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadeanmeldelse af 7/1 2025 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget? Vi er ved at renovere huset og installere en luft til vand pumpe og skulle i den forbindelse fjerne nogen vægge.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) svamp og fugt i isolering

Hvad er årsagen til skaden? Isolering af vægge er ikke isoleret rigtigt indefra.

Hvor er skaden lokaliseret? alle ydervægge i stueplan"

Af tilbud af 8/1 2025 fra byggevirkksomhed fremgår bl.a.:

"Efter gennemgang af eksisterende vægge kunne der konstateres fugt grundet forkert opbygning samt manglende Ventilation.

Der kunne også konstateres bløde træfiber plader på samtlige vægge. Træfiber plader er yderst brandfarlige og kan give stor risiko for fugtskader, pladerne samt tapetet der var gemt, kunne der mærkes, ses og måles tydelig fugt.

Eksisterede isolering ligger direkte på kold væg og risikere fugt.

Grundet eksisterende opbygning, er det ikke muligt at kunne fjerne/udbedre væggene uden at demontere loftet.

Eftersom loftet er gammelt profilloft som er sømmet ligesom remmen, anses det ikke for at være muligt at kunne montere igen efter nedtagning. Samt er profilloft modellen udgået og skal derved special bestilles. (det nye loft er medregnet som Fermacell)

- Alt maler, el og vvs arbejde er ikke inkluderet.

- Der tages forbehold for råd/ svamp samt uforudsete fejl/ skader der ikke kunne ses under gennemgang.

- Der tages forbehold for skadedyr.

...

Total DKK 146.500,00"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/1 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Skimmelsvamp og fugt i ydervægge.

Ved besigtigelsen kunne de ses kondensfugt på træfiberplader der var monteret inde i forsatsvæggen.

Der kunne ses skimmelvækst i isoleringen i forsatsvæggen. Den oprindelige ydervæg ses med det oprindelige tapet, som bærer præg af at have været opfugtet over mange år.

Huset bærer præg af mange års ombygninger, der er bygget ovenpå det eksisterende.

Alle lofter er opsat efter at vægge er opført.

Ved besigtigelsen fremstod ejendommen under en gennemgribende og planlagt renovering.

Forsikringstagers håndværker oplyser at der var en kraftig lugt, da der blev lavet hul i forsatsvæggen.

Ydermere oplyses det at huset har stået tomt i en god periode, inden besigtigelsen.

...

Konklusion

Skaden tilskrives brug af ejendommen samt uhensigtsmæssig konstruktion.

Årsagen til at skaden tilskrives brug af ejendommen er, at ved at ejendommen har stået uden varme på i en periode, har medført kondens i forsatsvæggen, blandt andet kunne dette konstateres ved kondensvand på træfiberpladerne inde i forsatsvæggen ved besigtigelsen.

Det vurderes at ved manglende opvarmning, er forsatsvægge blevet opfugtet i en grad der passer med det anmeldte.

Årsagen til at skaden tilskrives uhensigtsmæssig konstruktion er, at ved opbygningen af forsatsvæggene er der blevet isoleret helt ud mellem oprindelig ydermur og gips på forsatsvæg. Denne opbygning kan medføre at der at dugpunktet falder inde i forsatsvæggen. Det kan ses at der over tid er opstået kondens på ydervæggene, da det oprindelige tapet bærer præg af dette.

Bygningen er opført anno 1900, og følger datidens sædvanlig byggemetode.

Opbygningen af forsatsvægge vurderes at være udført i forbindelse med ombygning anno 1984, og

forsatsvægge følger datidens sædvanlige byggemetode.

Følgeskaderne ved det anmeldte er en kraftig lugt fra forsatsvæggene, og der er kommet en mindre mængde skimmelvækst i forsatsvæggenes isolering.

Det ses ydermere at der tidligere har været skadedyr i isoleringen, dog anmeldes dette ikke, og det vides ligeledes ikke om der er aktive dyr i væggene.

Forsatsvægge har været til stede ved overtagelsen, men om opfugtningen har været til stede vides ikke, men det vurderes at opfugtningen har opnået en større karakter, eftersom bygningen har været uden opvarmning i en længere periode.

Der ses ingen ulovligheder i forbindelse med anmeldte forhold."

Af rapport "Besigtigelse af efterisolering" af 13/2 2025 fra tegnestue/bygningskonstruktør indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"... tegnestue er, af ejer af ejendommen ..., blevet bedt om at vurdere om en indvendig efterisolering er korrekt udført.

Sagen er meldt til ejerskifteforsikring, som afviser at dække sagen med henvisning til at den udførte efterisolering ikke er et forhold der er nævneværdigt anderledes en det, der findes op et tilsvarende hus af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, samt at skaden skyldes at huset har stået uden opvarmning.

Modtaget materiale

- Mail fra Dansk Boligforsikring, dateret d. 29. januar 2025, hvor dækning afvises
- 3 stk. fotos af efterisoleringen efter demontering af pladebeklædning
- Tilstandsrapport, dateret d. 23.11.2023
- Kopi af forsikringspolice, ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring, policenr. ...

Besigtigelsen

Tidspunkt for besigtigelsen: fredag d. 07-02-2025 kl. 8:00.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er lavet indvendig efterisolering med to forskellige opbygninger, hvilket kunne tyde på, at efterisoleringen er udført over flere omgange og på forskellige tidspunkter.

I køkken og naborum hertil (mod sydvest facaden) er efterisoleringen udført med et træskelet udfyldt med stenuld og afsluttet med træfiberplader med spor. Eksisterende tapet er ikke fjernet inden efterisolering og der er ikke afstand imellem tapet og isolering. Der er ingen dampspærre i konstruktionen.

I stue (mod nordøst facaden) er efterisoleringen udført med træskelet udfyldt med glasuld og afsluttet med gipsplader med savsmuldstapet. Der er monteret alukraft umiddelbart bagved gipsplader. Eksisterende celotex plader og tapet er ikke fjernet inden efterisolering.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at der var kraftig opfugtning og skimmelvækst på ydervæggene bagved eftersisoleringen og på sydvest siden var der store afskalninger af pudslaget.

Vurdering

I dag fraråder man generelt i de fleste tilfælde, at foretage indvendig efterisolering. Særligt frarådes det at udføre indvendig efterisolering med træskelet og mineraluld på ældre bygninger, uden fugtspærre ved fundamenter og hvor facader ikke er tilstrækkelig tæt for vandindtrængen.

Det har dog tidligere været almindeligt at udføre indvendig efterisolering med træskelet og mineraluld, hvilket betyder at man kan finde eksempler på bygninger der er renoveret i samme periode som den konkrete ejendom, hvor det kan være udført.

Den konkrete udførte efterisolering er dog udført byggeteknisk forkert selv efter den daværende byggetekniske standard.

Det har aldrig været god byggeskik at efterlade organisk materiale på indersiden af væggen, inden den indvendige efterisolering. I dette tilfælde er alt det eksisterende tapet og nogle steder også

celotex plader efterladt inden efterisoleringen, hvilket medfører øget risiko for opfugtning og giver næring til skimmelvækst.

Det har desuden aldrig været god byggeskik ikke, at montere en tæt dampspærre. I dette tilfælde er der nogle steder slet ingen dampspærre og andre steder kun monteret en alukraft, som ikke vurderes at have været tæt, da der ses kraftigt opfugtning bagved – et forhold som bliver forværret af de fugtsugende celotex plader.

De to forhold, at der er efterladt store mængder organisk materiale og ikke er etableret en lufttæt dampspærre, har medført at væggene over tid er blevet kraftigt opfugtet og der ses skimmelvækst.

Det vurderes ikke at være sandsynligt, at årsagen til den konstaterede fugt er, at huset har stået uden opvarmning. Den nuværende ejer har ejet huset siden december 2023 og oplyser at huset i størstedelen af perioden har været opvarmet, men at der pga. udskiftning af et oliefyr ikke har været varme på konstant i den seneste tid. Der har dog været varmeblæsere i en del af tiden siden oliefyret blev fjernet og dertil kommer at der er tale om et midter-rækkehus, hvor der har været varme på hos naboerne til begge sider. Det er således kun i kortere perioder, at bygningen har stået med en lidt lavere temperatur.

Den konstaterede opfugtning ser ud til at have stået på i lang tid, hvilket ses på misfarvninger på tapet og de store afskalninger i pudslaget. Det vurderes ikke sandsynligt, at denne opfugtning kan være resultatet af korterevarig lavere temperaturer indenfor det seneste år.

Samlet set vurderes det - ud fra ovenstående - ikke, at disse forhold er noget man kan forvente at se, i et hus af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Den indvendige efterisolering er ikke udført byggeteknisk korrekt for opførelsesåret og har medført opfugtning og skimmelvækst, som man ikke kan forvente at se i et hus i god vedligeholdelsesstand."

Af "Laboratorieanalyse – Skimmel" af 5/3 2025 fra rådgivningsvirksomhed indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Vi har den 04.03.25 modtaget skimmelprøver til analyse på vores laboratorium.

Der findes flere forskellige prøvetagningsmetoder for skimmel. Disse måler på forskellige ting og giver forskellig information.

Det kan derfor være relevant at bruge forskellige prøvetagningstyper forskellige steder, alt efter hvad man gerne vil have afklaret. Men det kan også været relevant at bruge flere prøvetyper det samme sted, for at få en bredere viden om forholdene på udtagningsstedet.

I dette tilfælde har vi modtaget følgende prøvetyper:
- Materialeprøve

Materiale prøver

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

103621

Ved laboratorieanalysen foretages mikroskopi af det fremsendte materiale.

Identifikation af skimmelsvampe foretages fortrinsvis til slægtsniveau, enkelte til art.

Identifikation

Ved den biologiske analyse af prøvematerialet kunne følgende konstateres:

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Konstaterede skimmelsvampe	Vækst / bemærkninger*
1	Stue, ydervæg nord	Mucor sp. Monascus sp	Vækst Vækst
2	Stue, ydervæg nord	Aureobasidium sp. Cladosporium sp	Vækst Vækst
3	Stue, ydervæg nord	Ulocladium sp. Chaetomium sp.	Meget vækst Meget vækst
4	Spisestue, ydervæg syd	Typen Aspergiullus/Penicillium	Få sporer Misfarvninger Snavs
5	Spisestue, ydervæg syd	Walemia sp.	Vækst Mycel af Gul Tømmersvamp (Coniophara puteana)

Konstaterede skimmelsvampe

Aureobasidium sp. er en meget hyppigt forekommende mikroorganisme, som findes på forskellige plantematerialer, især de celluloseholdige. I bygninger optræder den mest på konstruktioner, hvor en høj luftfugtighed kan opstå som f.eks. på fugtige overflader i køkken og bad eller på vinduesrammer. Skimmelangreb på tætningsmateriale som silikone viser sig hyppigt som små mørke pletter, som kan føres tilbage til indgroet svampemycel.

På behandlede træoverflader er svampen i stand til at trænge gennem overfladebehandlingen og forårsage mørke pletter på overfladen af træet.

Aureobasidium tilhører også gruppen af skimmelsvampe, som optræder på kunststof. Forudsætningerne for skimmelbegroning på kunststoffer som tætningsmateriale er, at polymerens struktur gør dem anvendelig som kulstofkilde.

Gennem svampenes vækst misfarves overfladen af det angrebne materiale. Forurening på overfladen kan ligeledes tjene som næringskilde for svampen.

Chaetomium sp. er cellulosenedbrydende og meget fugtkrævende. Derfor ses vækst af Chaetomium i bygninger ofte i forbindelse med stærkt opfugtede celluloseholdige materialer som pap, papir, tapet, træmaterialer og træ.

Cladosporium arter dominerer i de fleste analyser af udendørs luft. Slægten findes overalt, især i de klimatiske tempererede områder. Kolonierne af Cladosporium fremtræder som olivengrøn til grå-grøn. De enkelte arter kan vokse ved op til 32° C. Da den ligeledes kan vokse ved 0°C ses

vækst af *Cladosporium* ofte i køleskabe. *Cladosporium* vokser bedst, når overfladens vandaktivitet (aw) ligger omkring 0,8. Udover den meget almindelige forekomst udendørs, findes slægten på madvarer samt på døde celluloseholdige plantematerialer samt på papir og tekstiler. Sporene findes i store mængder i udeluften, især om sommeren.

Mucor sp. kaldes også hovedskimmel, idet sporerne dannes i et lukket sporangie, der ser ud som et hoved på en stilk. Den er vidt udbredt og forekommer hyppigt i jordlag og frisk eller tørret frugt.

Svampen er hurtigt voksende ved et temperaturoptimum mellem 15-25° C. I forbindelse med bygningsmaterialer optræder arten på frisksavet eller malet træ, samt på bagsiden af malerier, hvor især limen angribes. Idet *Mucor sp.* regelmæssigt kan findes i husstøv, vil den ofte kunne påvises på bygningsoverflader.

Monascus er en slægt af skimmelsvamp. Blandt de kendte arter af denne slægt er den rødpigmenterede *Monascus purpureus* blandt de vigtigste på grund af dens anvendelse i produktionen af visse fermenterede fødevarer i Østasien, især Kina og Japan.

Ulocladium er en slægt, som er kendt for en effektiv nedbrydning af cellulose i naturen. Derfor ses svampen tit på døde planterester, træmaterialer både ude og indendørs samt på papir, tapet og maling indendørs. På overflader med kondensskader og mangelfuld luftcirkulation har *Ulocladium* også indendørs gode vækstmuligheder. Væksten af den brunsorte skimmelsvamp kan blive kraftig, og et tæt bomuldsagtigt svampevæv kan udvikles på overfladerne.

Wallemia sp. hører til de xerophile skimmelsvampe, dvs. til de arter der vokser under relative tørre betingelser.

Ofte er det sukkerholdige levnedsmidler og saltet kød der bliver angrebet.

Wallemia findes ofte indendørs og i luftprøver.

Ved den mikroskopiske undersøgelse af det foreliggende materiale kunne der påvises enkelte sporer, som på grund af manglende karakteristiske morfologiske kendetegn, ikke kunne identificeres entydigt.

Sporerne med den påviste størrelse og form hører typisk hjemme i slægterne *Aspergillus* eller *Penicillium*."

Af rapport "Besigtigelse af efterisolering – supplerende undersøgelser" af 12/3 2025 fra tegnestue/bygningskonstruktør indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"... tegnestue er, af ejer af ejendommen ..., blevet bedt om at vurdere om en indvendig efterisolering er korrekt udført. Der er tidligere skrevet et notat, dateret d. 13-02-2025, der redegør for den indledende vurdering, baseret på en besigtigelse foretaget d. 07-02-2025.

Supplerende undersøgelser

Der er efter det oprindelige notat, udført supplerende undersøgelser, hvor der er udtaget skimmelpróver tre steder i stuen og to steder i spisestuen ved siden af køkkenet.

Før udtagelsen af prøverne er forsatsvægge blevet fjernet, så det var muligt at se den bagvedliggende væg. Undersøgelserne er foretaget d. 25-02-2025, hvorefter prøverne er sendt til analyse hos [rådgivningsvirksomhed], hvorfra der er kommet svar d. 05-03-2025.

Resultatet af prøverne viser, at der i fire ud af fem prøver er registreret 'vækst' eller 'meget vækst' af forskellige former for skimmelsvampe. Resultatet af skimmelprøverne inddeles i fem kategorier, hvor kategorien 'vækst' er den næstmest alvorlige og 'meget vækst' er den mest alvorlige.

Der er således tale om betydelig skimmelvækst, hvilket også kan ses af fotobilag til dette notat.

I forbindelse med at forsatsvæggene er blevet fjernet, kunne det konstateres at gipspladerne er datomærket år 2005, hvilket betyder at det kan fastslås at de forsatsvægge der er udført med gipsplader, er etableret i 2005.

Vurdering

På baggrund af de supplerende undersøgelser, kan det konstateres at der er en betydelig skimmelvækst, som også vurderes at medføre at bygningens værdi og brugbarhed som bolig er væsentlig nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, i god vedligeholdelsesstand.

Det skal desuden understreges, som kommentar til Dansk Boligforsikrings svar af d. 19. februar 2025, at vores oprindelige notat ikke kun tager udgangspunkt i nyere byggeskik. Det anføres netop, at selvom det tidligere har været almindeligt at udføre indvendige efterisoleringer, så er disse konkrete forsatsvægge udført byggeteknisk forkert, selv efter daværende byggetekniske standard. Det har aldrig været god byggeskik at efterlade organisk materiale på indersiden af væggen, inden den indvendige efterisolering.

Det er desuden nu konstateret at det meste af forsatsvæggene er udført i 2005 og det var på dette tidspunkt almindelig byggeteknisk viden, at man ikke må udføre forsatsvægge på denne måde. Der kan i den forbindelse henvises til Byg-ERFA blad (31) 04 07 29 som er udgivet i 2004.

Samlet set kan det derfor konkluderes, at forsatsvæggene uden tvivl er udført byggeteknisk forkert – også i forhold til udførelsestidspunktet. Dette kan faktisk fastslås med henvisning til datomærkningen på gipspladerne, samt udgivelsesdatoen på Byg-ERFA bladet. Derudover er der væsentlig skimmelvækst. Begge dele er forhold som man ikke kan forvente at se, i et hus af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Af klagerens bilag "Dokumentation af opførelsestidspunkt (gipsplade)" (udateret) fremgår bl.a.:

"Dette billede viser bagsiden af en gipsplade, som blev fundet i den skimmelramte forsatsvæg. Pladen er tydeligt datomærket med 23-10-2005, hvilket dokumenterer, at væggen er opført efter offentliggørelsen af Byg-ERFA blad (31) 04 07 29 fra 2004, som fraråder denne opbygning. Dette underbygger, at konstruktionen er opført i strid med gældende teknisk viden og er fejlbehæftet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, 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.

...

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".

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 22/12 2023. Ejendommen er et rækkehus opført i 1900. Klageren anmeldte den 7/1 2025, at han i forbindelse med en renovering af huset og installation af luft-til-vandpumpe har konstateret svamp og fugt i isoleringen i alle ydervægge i stueplan. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader på bygningen, og at der ikke er konstateret skimmel, som i sig selv opfylder skadebegrebet. Klageren ønsker dækning i henhold til fremlagt tilbud af 8/1 2025 fra byggevirksomhed, der indebærer nedrivning og genopbygning af vægge og lofter.

Klageren har anført, at der er tale om en skjult og fejlbehæftet konstruktion, som ikke har været tilgængelig for syn og skøn, og som ved åbning afslørede markante skader i form af skimmelvækst og fugt i vægkonstruktionen. Klageren har anført, at fotodokumentation tydeligt viser, at mindst én af gipspladerne i forsatsvæggen er fabriksstemplet 2005, hvilket er det seneste sikre anlægstidspunkt. Dermed er konstruktionen udført på et tidspunkt, hvor god byggeskik og professionel praksis (jf. BYG-ERFA blad fra 2004) klart fraråder at montere forsatsvægge

direkte på ydervægge uden fjernelse af tapet og organiske materialer. Klageren har anført, at der har været fast og vedvarende opvarmning i huset – både af de tidligere ejere (via oliefyr) og af os som nuværende ejere. Klageren har anført, at skimmelsvampens omfang og karakter overstiger klart, hvad man med rimelighed må forvente i en ældre ejendom. Der er konstateret omfattende skimmelvækst bag forsatsvæggen i flere rum. Det er ikke tale om marginal vækst, men et væsentligt angreb i lukkede konstruktioner, der ikke kunne opdages uden destruktive indgreb. Skimmelens forekomst er skjult og betragtes dermed som en skjult skade. Klageren har anført, at nævnet i lignende sager har anerkendt omfattende skimmelforekomst som dækningsberettiget, selv i lukkede hulrum, når det er resultat af byggetekniske fejl.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skader på bygningen i form af nedbrud, råd eller andet. Forsatsvæggene er intakte, og den anmeldte skimmelvækst konstateres alene, fordi klageren nedbryder noget væg i forbindelse med en planlagt renovering. Huset bærer generelt præg af at være blevet renoveret løbende igennem de seneste 125 år, og visse steder er der både gammelt tapet og celotexplader bag ved forsatsvæggene. De seneste gipsvægge er fra 2005, men der foreligger ingen oplysninger om, hvordan væggene så ud, før disse blev monteret. I dele af huset er der tale om langt ældre forsatsvægge. Indvendig efterisolering med forsatsvægge er sædvanligt og var det også i 2005. Selskabet har anført, at det er almindeligt kendt, at konstruktionen med indvendige forsatsvægge i ældre huse medfører en øget risiko for opfugtning og skimmeldannelse – også hvor der er afrenset for bagvedliggende tapet. Det må man derfor forvente, når man køber et fritidshus fra 1900 med denne konstruktion. Man kan ikke forvente en tæt dampspærre i et hus fra 1900 – heller ikke selvom forsatsvæggene i dele af huset er opsat/udskiftet i 2005. Det er korrekt, at det ikke i 2005 kunne anses for at være håndværksmæssigt korrekt at montere nye forsatsvægge uden at fjerne det gamle tapet. Det udgør dog ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at renoveringen/vedligeholdelsen af væggene ikke er udført håndværksmæssigt optimalt. Selskabet har anført, at en materialeprøve viser alene, om der er skimmel til stede på overfladen, og der er ikke foretaget andre typer prøver. Selskabet har anført, at materialeprøverne ikke påviser skimmel i et omfang, som i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet. Der er tale om en begrænset undersøgelse.

gelse, og den påviste (mode-rate) skimmel har befundet sig i et lukket hulrum bag de nu nedtagne forsatsvægge. Der er ikke fremlagt prøver, som viser, at indeklimaet var påvirket i nævneværdig grad.

Det fremgår af tilbud af 8/1 2025 fra byggevirkksomhed, at "Efter gennemgang af eksisterende vægge kunne der konstateres fugt grundet forkert opbygning samt manglende Ventilation. Der kunne også konstateres bløde træfiber plader på samtlige vægge. Træfiber plader er yderst brandfarlige og kan give stor risiko for fugtskader, pladerne samt tapetet der var gemt, kunne der mærkes, ses og måles tydelig fugt. Eksisterede isolering ligger direkte på kold væg og risikere fugt. Grundet eksisterende opbygning, er det ikke muligt at kunne fjerne/udbedre væggene uden at demontere loftet. Eftersom loftet er gammelt profilloft som er sømmet ligesom remmen, anses det ikke for at være muligt at kunne montere igen efter nedtagning ... Total DKK 146.500,00".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 21/1 2025, at "Ved besigtigelsen kunne de ses kondensfugt på træfiberplader der var monteret inde i forsats-væggen. Der kunne ses skimmelvækst i isoleringen i forsatsvæggen. Den oprindelige ydervæg ses med det oprindelige tapet, som bærer præg af at have været opfugtet over mange år. Huset bærer præg af mange års ombygninger, der er bygget ovenpå det eksisterende. Alle lofter er opsat efter at vægge er opført. Ved besigtigelsen fremstod ejendommen under en gennemgribende og planlagt renovering. Forsikringstagers håndværker oplyser at der var en kraftig lugt, da der blev lavet hul i forsatsvæggen. Ydermere oplyses det at huset har stået tomt i en god periode, inden besigtigelsen ...

Konklusion Skaden tilskrives brug af ejendommen samt uhensigtsmæssig konstruktion. Årsagen til at skaden tilskrives brug af ejendommen er, at ved at ejendommen har stået uden varme på i en periode, har medført kondens i forsatsvæggen, blandt andet kunne dette konstateres ved kondensvand på træfiberpladerne inde i forsatsvæggen ved besigtigelsen. Det vurderes at ved manglende opvarmning, er forsatsvægge blevet opfugtet i en grad der passer med det anmeldte. Årsagen til at skaden tilskrives uhensigtsmæssig konstruktion er, at ved opbygningen af forsats-væggene er der blevet isoleret helt ud mellem oprindelig ydermur og gips på forsatsvæg.

Denne opbygning kan medføre at der at dugpunktet falder inde i forsatsvæggen. Det kan ses at der over tid er opstået kondens på ydervæggene, da det oprindelige tapet bærer præg af dette. Bygningen er opført anno 1900, og følger datidens sædvanlig byggemetode. Opbygningen af forsatsvægge vurderes at være udført i forbindelse med ombygning anno 1984, og forsatsvægge følger datidens sædvanlige byggemetode. Følgeskaderne ved det anmeldte er en kraftig lugt fra forsatsvæggene, og der er kommet en mindre mængde skimmelvækst i forsatsvæggens isolering. Det ses ydermere at der tidligere har været skadedyr i isoleringen, dog anmeldes dette ikke, og det vides ligeledes ikke om der er aktive dyr i væggene. Forsatsvægge har været til stede ved overtagelsen, men om opfugtningen har været til stede vides ikke, men det vurderes at opfugtningen har opnået en større karakter, eftersom bygningen har været uden opvarmning i en længere periode. Der ses ingen ulovligheder i forbindelse med anmeldte forhold".

Det fremgår af rapport "Besigtigelse af efterisolering" af 13/2 2025 fra tegnestue/bygningskonstruktør indhentet af klageren, at "Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er lavet indvendig efterisolering med to forskellige opbygninger, hvilket kunne tyde på, at efterisoleringen er udført over flere omgange og på forskellige tidspunkter. I køkken og naborum hertil (mod sydvest facaden) er efterisoleringen udført med et træskelet udfyldt med stenuld og afsluttet med træfiberplader med spor. Eksisterende tapet er ikke fjernet inden efterisolering og der er ikke afstand imellem tapet og isolering. Der er ingen dampspærre i konstruktionen. I stue (mod nordøst facaden) er efterisoleringen udført med træskelet udfyldt med glasuld og afsluttet med gipsplader med savsmuldstopet. Der er monteret alukraft umiddelbart bagved gipsplader. Eksisterende celotex plader og tapet er ikke fjernet inden efterisolering. Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at der var kraftig opfugtning og skimmelvækst på ydervæggene bagved efterisoleringen og på sydvest siden var der store afskalninger af pudslaget. **Vurdering** I dag fraråder man generelt i de fleste tilfælde, at foretage indvendig efterisolering. Særligt frarådes det at udføre indvendig efterisolering med træskelet og mineraluld på ældre bygninger, uden fugtspærre ved fundamenter og hvor facader ikke er tilstrækkelig tæt for vandindtrængen. Det har dog tidligere været almindeligt at udføre indvendig efterisolering med træskelet og mineraluld, hvilket betyder at man kan finde eksempler på bygninger der er renoveret i samme

periode som den konkrete ejendom, hvor det kan være udført. Den konkret udførte efterisolering er dog udført byggeteknisk forkert selv efter den daværende byggetekniske standard. Det har aldrig været god byggeskik at efterlade organisk materiale på indersiden af væggen, inden den indvendige efterisolering. I dette tilfælde er alt det eksisterende tapet og nogle steder også celotex plader efterladt inden efterisoleringen, hvilket medfører øget risiko for opfugtning og giver næring til skimmelvækst. Det har desuden aldrig været god byggeskik ikke, at montere en tæt dampspærre. I dette tilfælde er der nogle steder slet ingen dampspærre og andre steder kun monteret en alukraft, som ikke vurderes at have været tæt, da der ses kraftigt opfugtning bagved – et forhold som bliver forværret af de fugtsugende celotex plader. De to forhold, at der er efterladt store mængder organisk materiale og ikke er etableret en luft-tæt dampspærre, har medført at væggene over tid er blevet kraftigt opfugtet og der ses skimmelvækst. Det vurderes ikke at være sandsynligt, at årsagen til den konstaterede fugt er, at huset har stået uden opvarmning. Den nuværende ejer har ejet huset siden december 2023 og oplyser at huset i størstedelen af perioden har været opvarmet, men at der pga. udskiftning af et oliefyr ikke har været varme på konstant i den seneste tid. Der har dog været varmeblæsere i en del af tiden siden oliefyret blev fjernet og dertil kommer at der er tale om et midter-rækkehus, hvor der har været varme på hos naboerne til begge sider. Det er således kun i kortere perioder, at bygningen har stået med en lidt lavere temperatur. Den konstaterede opfugtning ser ud til at have stået på i lang tid, hvilket ses på misfarvninger på tapet og de store afskalninger i pudslaget. Det vurderes ikke sandsynligt, at denne opfugtning kan være resultatet af korterevarig lavere temperaturer indenfor det seneste år. Samlet set vurderes det - ud fra ovenstående - ikke, at disse forhold er noget man kan forvente at se, i et hus af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Den indvendige efterisolering er ikke udført byggeteknisk korrekt for opførelsesåret og har medført opfugtning og skimmelvækst, som man ikke kan forvente at se i et hus i god vedligeholdelsesstand".

Det fremgår af "Laboratorieanalyse – Skimmel" af 5/3 2025 fra rådgivningsvirksomhed indhentet af klageren, at "**Prøve nr. 1 Prøvetagningssted** Stue, ydervæg nord **Konstaterede skimmelsvampe** *Mucor sp. Monascus sp* **Vækst** Vækst Vækst **Prøve nr. 2 Prøvetagningssted** Stue, yder-

væg nord **Konstaterede skimmelsvampe** Aureobasidium sp. Cladosporium sp **Vækst** Vækst
Vækst **Prøve nr. 3 Prøvetagningssted** Stue, ydervæg nord **Konstaterede skimmelsvampe**
Ulocladium sp. Chaetomium sp. **Vækst** Meget vækst Meget vækst **Prøve nr. 4 Prøveudtag-
ningssted** Stue, ydervæg syd **Konstaterede skimmelsvampe** Typen Aspergiullus/Penicillium
Vækst Få sporer. Misfarvninger. Snavs **Prøve nr. 5 Prøveudtagningssted** Stue, ydervæg syd
Konstaterede skimmelsvampe Walemia sp. **Vækst** Vækst".

Det fremgår af rapport "Besigtigelse af efterisolering – supplerende undersøgelser" af 12/3 2025 fra tegnestue/bygningskonstruktør indhentet af klageren, at "Der er efter det oprindelige notat, udført supplerende undersøgelser, hvor der er udtaget skimmelprøver tre steder i stuen og to steder i spisestuen ved siden af køkkenet. Før udtagelsen af prøverne er forsatsvægge blevet fjernet, så det var muligt at se den bagvedliggende væg ... Resultatet af prøverne viser, at der i fire ud af fem prøver er registreret 'vækst' eller 'meget vækst' af forskellige former for skimmelsvampe. Resultatet af skimmelprøverne inddeles i fem kategorier, hvor kategorien 'vækst' er den næstmest alvorlige og meget vækst' er den mest alvorlige ... Vurdering ... der er en betydelig skimmelvækst, som også vurderes at medføre at bygningens værdi og brugbarhed som bolig er væsentlig nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, i god vedligeholdelsesstand. Det skal desuden understreges, som kommentar til Dansk Boligforsikrings svar af d. 19. februar 2025, at vores oprindelige notat ikke kun tager udgangspunkt i nyere byggeskik. Det anføres netop, at selvom det tidligere har været almindeligt at udføre indvendige efterisoleringer, så er disse konkrete forsatsvægge udført byggeteknisk forkert, selv efter daværende byggetekniske standard. Det har aldrig været god byggeskik at efterlade organisk materiale på indersiden af væggen, inden den indvendige efterisolering. Det er desuden nu konstateret at det meste af forsatsvæggene er udført i 2005 og det var på dette tidspunkt almindelig byggeteknisk viden, at man ikke må udføre forsatsvægge på denne måde. Der kan i den forbindelse henvises til Byg-ERFA blad (31) 04 07 29 som er udgivet i 2004. Samlet set kan det derfor konkluderes, at forsatsvæggene uden tvivl er udført byggeteknisk forkert – også i forhold til udførelsestidspunktet. Dette kan faktisk fastslås med henvisning til datomærkningen på gipspladerne, samt udgivelsesdatoen på Byg-ERFA bladet. Derudover er der væsentlig skimmel-

vækst. Begge dele er forhold som man ikke kan forvente at se, i et hus af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, 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 ... Udvidet dækning ... 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".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, og at der foreligger forhold, som er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det 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 konstruktionen af ejendommens ydervægge, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at indvendig isolering af ydervægge er sædvanlig i ældre ejendomme, og at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at udførelsen af væggene, herunder i fugtmæssig henseende igennem årene er udført optimalt.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadesårsag 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.

Da nævnet, som anført, finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved konstruktionen af ejendommens ydervægge, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, er der ikke grundlag for at dække den konstaterede skimmelsvamp som en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag.

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. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Nævnet lagt vægt på, at der ikke er fremlagt målinger, der påviser, at indeklimaet i ejendommens beboelseslokaler har været negativt påvirket af skimmelsvampen i en grad, der har medført, at brugbarheden af rummene har været nævneværdigt nedsat. Nævnet bemærker, at forekomsterne af skimmelsvamp har befundet sig i lukkede hulrum bag de nedtagne forsatsvægge. Forekomst af skimmelsvamp bag forsatsvægge er ikke i sig selv usædvanligt forekommende, navnlig ikke i huse af pågældende alder, og kan blandt andet opstå som følge af kondensering på de relativt kolde ydervægge. Nævnet bemærker videre, at da der er åbnet op for konstruktioner, er det næppe længere muligt at undersøge, om indeklimaet på overtagelsestidspunktet var negativt påvirket i nævneværdig grad.

Nævnet har også henset til, at den anmeldte skimmelvækst efter det oplyste blev konstateret i forbindelse med, at klageren i anden anledning åbnede ydervægskonstruktionerne.

Hvad angår forsikringens ulovlighedsdækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at ejendommens vægge er ulovligt opført i henhold til bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet, eller at forholdene er omfattet af den udvidede dæknings øvrige bestemmelser. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet bemærker, at manglende efterlevelse af Byg-Erfa blade ikke i sig selv udgør en ulovlig bygningsindretning i forsikringsbetingelsernes forstand.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

103621

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

25.

103621

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck