

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. februar 2026 blev i sag nr. 103660:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 23/5 2025 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Kort redegørelse over sagens indhold

Sagen vedrører Domus Forsikrings afvisning af dækning under en ejerskifteforsikring tegnet af vores klient, [klageren]. Klagen angår konstaterede fugt- og skimmelskader i boligens yder- og skille-vægge, som skyldes opstigende grundfugt. Den tekniske undersøgelse har dokumenteret, at skaderne skyldes en fejlkonstruktion i fundamentet – nærmere bestemt anvendelsen af porebeton uden etablering af fugtspærre.

Skaderne har været skjulte ved overtagelsen og kunne ikke opdages ved almindelig visuel inspektion. De opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelserne, da de både har nedsat bygningens brugbarhed og værdi samt medfører en nærliggende risiko for yderligere skade.

Vi besvarede selskabets henvendelse senest den 20. marts 2025 og har efterfølgende rykket flere gange uden at modtage svar. Det er stærkt kritisabelt, at behandlingstiden overstiger otte uger, og at vores henvendelser og rykkere ignoreres.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

På den baggrund gøres det gældende, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, og at Domus Forsikring er forpligtet til at yde erstatning for udbedring af skaderne."

Selskabet har den 8/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således: "Som advokat for indklagede, Domus Forsikring A/S, herefter benævnt Domus Forsikring, skal jeg ved nærværende kommentere på den af klager indgivne klage.

I. Sagens faktiske omstændigheder

Klager erhvervede ejendommen beliggende ... ved købsaftale af 17. april 2017.

Købsaftale med salgsoptilting fremlægges som **bilag 1**.

Tilstandsrapport for ejendommen er fremlagt af klager som bilag C. Ifølge oplysningerne heri er ejendommen opført i 1978.

Klager har tegnet resteperiodeforsikring for ejerskifteforsikringen hos indklagede, og police med forsikringsbetingelser er fremlagt af klager (bilag B), hvoraf fremgår at klager oprindeligt tegnede 10-årig udvidet ejerskifteforsikring.

Af policen fremgår, at klager overtog eller fik disposition over ejendommen d. 15. juli 2017.

Klager rekvirerede en fugtundersøgelse hos [firma med speciale i indeklima] og rapport af 20. juni 2023 fremlægges som **bilag 2**.

[Firma med speciale i indeklima] kunne ikke vurdere den konkrete årsag til det konstaterede, men bemærkede at flere forhold kunne være årsag, herunder opstigende grundfugt, eventuel manglende murpap og utætte samlinger i alukraften.

Vedrørende den manglende murpap blev det bemærket (s. 6):

'Her skal det bemærkes, at der ikke kunne konstateres murpap ved lettere destruktive indgreb, hvorfor lokalt opstigende grundfugt ikke fuldstændig kan udelukkes.' (min understregning)

Om den opstigende grundfugt, blev det dog tilføjet (s. 6):

'Det bør dog noteres, at tilstødende vægge i samme bygning kunne måles tørre, hvorfor opstigende grundfugt, skønnes mindre sandsynligt. Høj grundvandsstand skønnes umiddelbart også mindre sandsynligt af samme årsag, samt at grundvandet normalt står lavt i sommerperioden.'

Om alukraften beskrives det nærmere, at forholdet ikke afviger fra det sædvanlige, idet det fremgår (s. 7):

'Her skal bemærkes, at alukraft erfaringsmæssigt ikke er tilstrækkeligt tæt i samlinger, ved elldåser osv., hvilket forårsager stor risiko for kondensdannelser inde bag pladebeklædningen.'

Af rapporten (bilag 2, s. 29) fremgår vedrørende skimmel, at forekomsten og sammensætningen af skimmelsvampe er normal.

Klager anmeldte d. 2. juli 2023, ca. 6 år efter overtagelsen fugt- og skimmelskader i boligens yder- og skillevægge. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag 3**.

Domus Forsikring traf første gang afgørelse med afvisning af det anmeldte ved mail af 13. december 2023, der fremlægges som **bilag 4**.

Domus Forsikring fastholdt herefter afvisningen ved skrivelse af 7. marts 2025, hvilken mail fremlægges som **bilag 5**. Heraf fremgår (s.2):

'Ifølge [rapporten fra firma med speciale i indeklima] og dertilhørende udklip af byggesagen, ses bygningens fundament ikke at være opført i porebeton, som du gør gældende. Allerede af denne grund afviser ejerskifteforsikringen, at fundamentets materialer skulle være årsagen til opfugtninger. Ligeledes oplyser de at der ifølge byggetegningerne er murpap, dog har de ikke kunnet bekræfte dette ved lettere destruktive indgreb. Dette kan dog skyldes at murpappen befinder sig længere inde i konstruktionen, eller et andet sted end hvor de har undersøgt det.'

Klager fremsendte herefter den i sagen fremlagte byggetekniske gennemgang (bilag A).

I henhold til denne rapport blev det vurderet, at forholdet skyldtes opstigende grundfugt (s. 9).

Af rapporten fremgår tillige (s. 6):

'Der kunne ikke konstateres noget entydigt billede af fugten'

og på s. 7:

'Det kunne her konstateres der umiddelbart er anvendt porebeton som fundament.' (min understregning)

Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling fastholdt afvisningen ved mail af 28. maj 2025, hvilken mail fremlægges som bilag 6, hvoraf bl.a. fremgår:

'For så vidt angår selve konstruktionen, så ses der fortsat at være tale om en tidstypisk bygning opført i massive gasbetonelementer, hvorfor der må forventes at der kan ske fugtgennemtrængning

Fugtgennemtrængningen burde dog blive stoppet af forsatsvæggene og dertilhørende alukraft. Som tidligere nævnt, er der dog tale om en ældre alukraft uden tapede samlinger, hvorfor der kan være utætheder med dertilhørende fugt.

[...]

De fugtmålinger der er foretaget af væggene, er foretaget direkte på den massive ydervæg, hvorfor målingerne ikke afviger fra forventeligt niveau.

[...]

For så vidt angår fugtspærren så er det oplyst, at den ikke har kunnet bekræftes i de undersøgte områder af [byggefirma] og [firma med speciale i indeklima]. Det kan dog fortsat ikke afvises, at murpappet kan befinde sig længere nede i 'soklen/ydervæggen'

[...]

Ifølge BR77 har både terrændækkonstruktionen og ydervæggene været opført lovligt. Dertil skal der blot anbringes en holdbar fugtspærre mindst 150 mm over terrænet. Hvor fugtspærren der fremgår

af udklippet fra byggesagen mere præcist befinder sig, vides dog fortsat ikke.'

II. Bevis for dækningsberettiget skade?

Indledningsvist bemærkes, at det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at klager har bevisbyrden for at der foreligger dækningsberettigede skader.

Hverken bilag A eller 2 synes at bevise dette.

Af begge rapporter fremgår, at de anmeldte forhold kan skyldes opstigende grundfugt.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke opstigende grundfugt. Som det ses af bilag 2 kunne der dog ikke fastlægges en konkret årsag til det konstaterede og som det følger af bilag A kunne der ikke konstateres noget entydigt billede af fugten og vurderinger baseres på 'umiddelbare' betragtninger. Rapporterne tegner således ikke et entydigt billede af, at de nævnte konstruktioner ikke er opført tidstypiske og at det konstaterede afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme fra 1978.

Det gøres endvidere gældende, at bilag A er ensidigt indhentet, og at det bevismæssigt må komme klager til skade, at det ikke fremgår, hvem der har udarbejdet rapporten, således at dette kunne være hvem som helst.

Vedrørende skimmelskade bemærkes, at det dog entydigt af skimmelundersøgelsen (bilag 2) fremgår, at forekomsten og sammensætningen af skimmelsvampe er normal.

Det gøres på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke i teknisk faglig henseende har ført bevis for, at der forelå dækningsberettigede fugt- og skimmelskader eller nærliggende risiko herfor per overtagelsesdagen d. d. 15. juli 2017, herunder at forholdet afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand.

Klager har heller ikke ført tilstrækkeligt bevis for, at der forelå ulovlige forhold på udførelsestidspunktet i henhold til den udvidede dækning.

Domus Forsikring fastholder således afvisningen, og kan i øvrigt henholde sig til det i afgørelserne anførte (bilag 4, 5 og 6)."

Klagerens repræsentant har i brev af 17/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Dette høringssvar er udarbejdet på vegne af vores klient, [klageren], i anledning af Domus Forsikrings fastholdelse af afvisning af dækning af opstigende grundfugt og skimmelskader i boligens yder- og skillevægge.

Formålet med dette høringssvar er at påvise, at de konstaterede skader er dækningsberettigede i henhold til forsikringsbetingelserne og gældende byggelovgivning.

Skadernes karakter og årsag

Den tekniske gennemgang fra [byggefirma] (bilag A) dokumenterer, at de konstaterede fugt- og skimmelskader stammer fra opstigende grundfugt, som igen skyldes fundamentalkonstruktionsfejl. Fundamentet er udført i porebeton uden korrekt fugtspærre.

Porebeton har høj kapillær sugning og kan opsuge jordfugt betydeligt, hvis der ikke etableres en effektiv fugtspærre. Dette medfører omfattende fugtophobning i yder- og skillevægge, hvilket igen fører til skimmeldannelse, nedsat bygningens brugbarhed og strukturelle risici.

Manglende fugtspærre i fundamentet udgør ikke alene en byggeteknisk fejl, men er også i strid med de krav, der var gældende ved opførelsen af huset i 1978:

Bygningsreglement 1972 (BR72) krævede, at fundamenter skulle udføres med fugtspærre for at forhindre opstigende fugt i konstruktionen.

Bygningens udførelse med porebeton uden fugtspærre er således en klar afvigelse fra lovpligtige standarder og gældende byggeskik.

Domus Forsikring har tidligere anført, at fundamentets materiale ikke kunne bekræftes, og at murpap muligvis befinder sig længere inde i konstruktionen. Dette understøtter, at der foreligger en rimelig usikkerhed om fundamentets udførelse, hvilket taler for, at fundamentets fejl er årsag til de konstaterede skader.

Ejendommen blev opført i 1978, og de gældende byggelovgivninger på dette tidspunkt var Bygningsreglementet fra 1972 og 1977. Ifølge disse reglementer var der krav om etablering af fugtspærre i fundamentet for at forhindre opstigende grundfugt. Specifikt fastslog Bygningsreglementet fra 1977, at terrændæk skulle udføres på et kapillarbrydende lag, og at der skulle etableres omfangsdræn, hvis jordbunden ikke var tilstrækkelig selvdrænende. Derudover var det et krav, at der skulle være en fugtspærre under strøgulvet for at beskytte mod byggefugt.

Selskabets egne udtalelser styrker klager

I en tidligere skrivelse har Domus Forsikring selv anført, at opstigende grundfugt ikke kan udelukkes som årsag til skaderne. Dette er centralt:

Selskabet erkender, at årsagen til fugten kan være en kombination af opstigende grundfugt og andre faktorer, såsom utætte regnvandsinstallationer eller alukraftens samlinger.

Dette betyder, at selskabet ikke kan dokumentere, at skaden ikke stammer fra fundamentets konstruktion, hvilket understøtter klagers tekniske vurdering.

Domus' egen rapport bekræfter, at murpap og fugtspærre ikke kunne entydigt lokaliseres, hvilket viser, at skaden var latent og skjult ved overtagelsen.

Selskabets anerkendelse af usikkerhed giver derfor et væsentligt juridisk argument for, at skaden bør betragtes som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Selskabets egen ekspert vurderer desuden, at vægkonstruktionen med alukraft uden tape samlinger medfører risiko for kondens og yderligere fugtskader. Dette dokumenterer, at de konstaterede forhold opfylder kriteriet for nærliggende risiko under ejerskifteforsikringen, uanset selskabets forsøg på at henvise fugten til 'tidstypiske konstruktioner' eller utætte regnvandsledninger udenfor bygningen.

Skaderne var skjulte ved overtagelsen

Ejerskifteforsikringen dækker skjulte skader, som ikke kunne konstateres ved en almindelig visuel gennemgang eller gennem tilstandsrapporten:

- 1. Tilstandsrapporten fra 2017 nævner ikke fugtproblemer i fundament eller ydervægge.*
- 2. Tidligere udbedringsforsøg af de tidligere ejere var kosmetiske og ikke synlige ved købstidspunktet.*
- 3. Skaderne blev først konstateret i 2023, hvilket er typisk for skader som følge af opstigende grundfugt.*

Dette viser, at forholdene var latent foreliggende, og at klienten ikke kunne opdage skaden ved ejendomshandlen.

De tekniske undersøgelser, herunder rapporten udarbejdet af [byggefirma], dokumenterer, at de konstaterede fugt- og skimmelskader stammer fra opstigende grundfugt, som skyldes fundamentalkonstruktionsfejl. Fundamentet er udført i porebeton uden korrekt etablering af fugtspærre.

Porebeton er et kapillært fugtabsorberende materiale, som kan opsuge jordfugt betydeligt, hvis der ikke etableres en effektiv fugtspærre. Denne konstruktionsmæssige mangel har medført omfattende fugtophobning i yder- og skillevægge, hvilket igen har ført til skimmeldannelse, nedsat bygningens brugbarhed og risiko for yderligere strukturelle skader.

Bygningsreglement og byggelovgivning

Ud over BR72 er Bygningsreglement 1977 (BR77) relevant, da det definerer krav til fugtisolering over terræn:

BR77 kræver, at der etableres en holdbar fugtspærre mindst 150 mm over terrænet ved terrændæk og ydervægge. Den tekniske undersøgelse har konstateret, at fugtspærren enten mangler eller er fejlplaceret, hvilket medfører, at fugt fra fundamentet uhindret kan trænge op i væggene. Dette udgør en ulovlig konstruktionsmangel, som direkte har forårsaget de konstaterede skader.

Domus Forsikrings påstand om, at bygningen er 'tidstypisk' og derfor med forventelig fugt, kan ikke stå alene juridisk, da ejerskifteforsikringen dækker skjulte mangler, uanset bygningens alder.

Forsikringsretlige og juridiske vurderinger

Ifølge forsikringsaftaleloven samt standardbetingelserne for ejerskifteforsikring dækker forsikringen:

- 1. Skjulte skader, som var til stede ved overtagelsen, men som ikke kunne konstateres gennem tilstandsrapport eller visuel inspektion.*
- 2. Skader, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, eller som medfører nærliggende risiko for yderligere skader.*

I denne sag opfylder skaderne disse kriterier:

Fugt- og skimmelskader nedsætter bygningens funktionalitet og beboelighed.

Skaderne medfører nærliggende risiko for yderligere fugt- og skimmelskader samt strukturelle problemer.

Skaderne var skjulte ved overtagelsen og kunne ikke opdages ved almindelig inspektion.

Ankenævnet har tidligere fastslået i sager nr. 71490, 90706 og 97978, at opstigende grundfugt og fugtskader, som ikke kunne opdages ved overtagelsen, er dækningsberettigede.

Bevisbyrden og vurdering af Domus Forsikrings argumenter

Domus Forsikring har hævdet, at klager ikke har bevist årsagen til skaden. Dette argument er uden substans:

[Byggefirmaet] har udarbejdet en kvalificeret teknisk rapport, som dokumenterer både porebetonfundament og manglende fugtspærre. Domus' egne udtalelser erkender usikkerhed omkring fundamentets materiale og murpap, samt at opstigende grundfugt ikke kan udelukkes. Dette viser, at klager har fremlagt tilstrækkeligt bevis for, at skaden er dækningsberettiget.

Tidspunkt for anmeldelse

Selskabet anfører, at skaden først anmeldes 6 år efter overtagelsen. Dette er irrelevant, da opstigende grundfugt ofte først giver synlige skader efter flere års brug, hvilket er typisk for skjulte skader. Ejerskifteforsikringen tager højde for netop sådanne latent foreliggende skader.

Herudover skal vi gøre gældende, at ejendommen ... blev erhvervet den 15. juli 2017, og der blev tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring. Skader skal være anmeldt i forsikringstiden, hvorfor tidspunktet for anmeldelse rent juridisk ikke kan tillægges værdi. Såfremt selskabet påberåber sig dette argument, må de nøjes med at udstede 1-årige policer, hvilket dog ville være i strid med lovgivning bag produktet.

Konklusion

På baggrund af de tekniske og juridiske forhold er det evident, at:

- 1. Fugtskaderne er forårsaget af en skjult konstruktionsfejl i fundamentet (porebeton uden fugtspærre), i strid med BR72 og BR77.*
- 2. Skaderne var skjulte ved overtagelsen og kunne ikke konstateres ved almindelig inspektion eller tilstandsrapport.*
- 3. Skaderne opfylder ejerskifteforsikringens kriterier, da de nedsætter bygningens værdi og funktionalitet og medfører nærliggende risiko for yderligere skade.*
- 4. Domus Forsikrings egne udtalelser erkender usikkerhed omkring årsagen og fundamentets konstruktion, hvilket styrker, at skaden bør anerkendes som dækningsberettiget.*

På baggrund af de fremlagte tekniske og juridiske argumenter er det således evident, at fugt- og skimmelskaderne udgør dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen. Skaderne er direkte forårsaget af skjulte konstruktionsmangler i fundamentet, de var ikke synlige ved overtagelsen, og de påvirker bygningens værdi, funktionalitet og indeklima, hvilket skaber en nærliggende risiko for yderligere skader. Domus Forsikrings egne erkendelser understøtter, at årsagen ikke kan afvises, og at fundamentets materiale og fugtspærreplacering er uafklarede forhold.

Vi anmoder derfor Ankenævnet for Forsikring om at fastslå, at de konstaterede fugt- og skimmel-skader er dækningsberettigede, og at Domus Forsikring pålægges at afholde de nødvendige udgifter til udbedring af skaderne i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og gældende bygge-lovgivning."

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

"I anledning af klagers repræsentants høringssvar af 17. september 2025 skal undertegnede bemærke følgende.

Bygningsreglementet

Klagers repræsentant henviser til generelle bestemmelser i bygningsreglementet vedrørende krav om etablering af fugtspærre. Hertil bemærkes, at blot fordi et forhold er i strid med generelle bestemmelser i bygningsreglementet medfører dette ikke en ulovlig bygningsindretning som ejerskifteforsikringen skal dække. Udførelse i strid med generelle bestemmelser i bygningsreglementerne udgør ikke i sig selv en dækningsberettiget skade.

Klager anfører i indlægget (s. 1-2):

'Domus Forsikring har tidligere anført, at fundamentets materiale ikke kunne bekræftes, og at murpap muligvis befinder sig længere inde i konstruktionen. Dette understøtter, at der foreligger

en rimelig usikkerhed om fundamentets udførelse, hvilket taler for, at fundamentets fejl er årsag til de konstaterede skader.'

Det bemærkes, at klager efter almindelige forsikringsretlige principper har bevisbyrden for at der foreligger en dækningsberettiget skade, og den blotte usikkerhed vedrørende en bygningsdel udgør ikke tilstrækkeligt bevis herfor.

Det fastholdes således, at klager ikke med de i sagen fremlagte rapporter har ført tilstrækkeligt bevis for at fugtspærren mangler eller at der foreligger en ulovlig bygningsindretning i ejerskifteforsikringens forstand.

Skadebegrebet

Klager anfører (s. 3):

'Domus Forsikrings påstand om, at bygningen er "tidstypisk" og derfor med forventelig fugt, kan ikke stå alene juridisk, da ejerskifteforsikringen dækker skjulte mangler, uanset bygningens alder.'

Dette er faktisk forkert og en misforståelse af gældende lovregulerede forsikringsbetingelser og skadebegrebet.

Afgørelser fra ankenævnet

Klager henviser til, at afgørelserne med sagsnr. 71490, 90706 og 97978 efter klagers opfattelse skulle støtte synspunktet om, at opstigende grundfugt er omfattet af forsikringsdækningen.

Dette kan imidlertid ikke udledes af afgørelserne, der ikke vedrører, hvorvidt opstigende grundfugt er omfattet af forsikringsdækningen, men hvorvidt der forelå konkrete forhold ved ejendommenes bygningsdele, som var omfattet af dækningen.

Forholdet udgjorde alene en dækningsberettiget skade i 71490, idet ankenævnet holdt den i sagen konkrete konstruktion op mod opførelsestidspunktet i 1961. Der er hverken i denne sag tale om samme konstruktion eller samme opførelsestidspunkt.

I 90706 udtalte nævnet udtrykkeligt, at opstigende grundfugt i ældre ejendomme ikke er ualmindeligt og dækning er alene begrundet i forkert malerbehandling.

I sag nr. 97978 blev der dokumenteret væsentligt forhøjede skimmel- og fugtværdier sammenlignet med nærværende sag. Det forhold, at ejerskifteforsikringen i den pågældende sag skulle dække udskiftning af trægulve og skimmelfrensning, skyldtes alene en efterfølgende fejlagtig udført overisolering.

Sagerne kan således ikke sammenlignes med nærværende sag.

Klager fremkommer i øvrigt ikke med ny information, og sagen kan for indklagedes vedkommende forelægges for nævnet på foreliggende grundlag."

Klagerens repræsentant har i brev af 28/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Dette indlæg fremsættes på vegne af klager, ..., i anledning af Domus Forsikrings fortsatte afvisning af dækning for fugt- og skimmelskader i ejendommen beliggende ...

Sagen angår et spørgsmål om, hvorvidt de konstaterede fugt- og skimmelskader, er dækningsberettigede under den udvidede ejerskifteforsikring, der var gældende på overtagelsestidspunktet den 15. juli 2017.

Klager gør gældende, at de konstaterede skader udspringer af en skjult konstruktionsmangel i fundamentet, idet der er anvendt porebeton uden korrekt etableret fugtspærre, hvilket er i strid med gældende byggelovgivning på opførelsestidspunktet (BR72 og BR77), og som har medført opstigende grundfugt og sekundær skimmeldannelse i boligens vægge.

Faktiske forhold og teknisk dokumentation

De foreliggende tekniske rapporter dokumenterer, at bygningens fundament og ydervægge udviser markante fugtbelastninger.

Rapporten fra [byggefirma] (bilag A) konkluderer, at der umiddelbart er anvendt porebeton som fundament, og at der ikke er konstateret nogen fugtspærre. Denne udførelse medfører, at konstruktionen kan opsuge fugt kapillært fra undergrunden.

[Byggefirmaets] vurdering understøttes af [firma med speciale i indeklima] (bilag 2), som bemærker, at murpap ikke kunne konstateres ved destruktive indgreb. Samtidig fandt de, at tilstødende vægge havde lavere fugtniveauer, hvilket peger på lokale konstruktionsfejl snarere end generelle klimatiske forhold.

Domus Forsikring har i egne udtalelser anerkendt, at årsagen til fugten ikke kan fastslås entydigt, og at murpap muligvis befinder sig længere inde i konstruktionen. Det kan klart afvises, at der er murpap længere inde i konstruktionen.

Klager har – for egen regning og med betydelige omkostninger på ca. 40.000 kr. – foranlediget en række uvildige undersøgelser, herunder et omfattende destruktivt indgreb foretaget af [byggefirmaet], hvor der blev udgravet ca. 100–120 cm ned langs fundamentet.

Ved dette indgreb blev det *endeligt og utvetydigt konstateret*, at:

1. Der ikke er etableret murpap eller anden fugtspærre i fundamentet, og
2. Fundamentet er udført i porebeton, et materiale med høj kapillær fugtsugning.

Den bygningssagkyndige konkluderede på dette grundlag, at den manglende fugtspærre i kombination med porebetonfundamentet er den direkte årsag til de konstaterede fugt- og skimmelskader.

[Byggefirmaets] vurdering er baseret på faktisk konstaterede forhold – ikke teoretiske muligheder – og understøttes af de øvrige rapporter i sagen, som tilsammen *udelukker andre forklaringer* (herunder utætte samlinger, regnvand eller manglende ventilation).

Byggelovgivning og ulovlig konstruktionsudførelse

Ejendommen er opført i 1978, og byggeriet var således omfattet af Bygningsreglement 1972 (BR72) og Bygningsreglement 1977 (BR77).

Begge reglementer stillede **klare krav til fugtisolering**:

BR72 § 6.3.1 foreskrev at bygningsdele i kontakt med jord skulle udføres, så opstigende fugt hindres effektivt ved etablering af fugtspærre.

BR77 kap. 6.4.1 fastslog, at der skulle være en holdbar fugtspærre mindst 150 mm over terræn, samt at fundamenter skulle udføres på kapillarbrydende lag.

Det forhold, at fundamentet er udført i porebeton uden påvist fugtspærre, udgør en klar afvigelse fra gældende krav på opførelsestidspunktet og dermed en ulovlig bygningsindretning.

Ankenævnet har i flere afgørelser (herunder sagsnr. 71490, 90706 og 97978) fastslået, at ulovlig eller mangelfuld fugtisolering i fundamenter udgør en dækningsberettiget skade, når forholdet har ført til fugtophobning og skimmel.

Selv om Domus Forsikring hævder, at sagerne ikke er sammenlignelige, er de principielle præmisser ens: Manglende eller fejlplaceret fugtspærre i strid med bygningsreglementet udgør en konstruktionsmangel, der er dækket – ikke en naturlig, tidstypisk tilstand.

Skadens karakter og forsikringsretlig vurdering

Efter ejerskifteforsikringens standardvilkår (typisk baseret på FAL og Forsikring & Pensions standardbetingelser) dækker forsikringen:

§ 'Skjulte skader, som var til stede ved overtagelsen, men som ikke kunne konstateres ved gennemgang med bygningssagkyndig, og som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt, eller medfører nærliggende risiko for skade.'

De konstaterede fugt- og skimmelskader opfylder samtlige kriterier:

Skjulthed: Tilstandsrapporten fra 2017 indeholder ingen bemærkninger om fugtproblemer. Skaderne fremkom først seks år senere – karakteristisk for *latent opstigende fugt*.

Eksisterede ved overtagelsen: Den manglende fugtspærre er en *oprindelig konstruktionsfejl* fra 1978 og har dermed eksisteret på overtagelsestidspunktet.

Nedsat brugbarhed og risiko:

Fugt og skimmel påvirker både bygningens funktion, indeklima og fremtidige holdbarhed og udgør dermed *nærliggende risiko for yderligere skade*.

Derfor foreligger der en dækningsberettiget skade i forsikringsretlig forstand.

Bevisbyrde og selskabets egen erkendelse

Domus Forsikring gør gældende, at klager ikke har ført tilstrækkeligt bevis for årsagen til skaden. Dette bestrides.

Bevisbyrden skal vurderes efter almindelige forsikringsretlige principper: Klager skal påvise, at der foreligger en skade, som efter sin karakter falder inden for forsikringens dækningsområde. Det påhviler derimod selskabet at godtgøre, hvis det mener, at skaden falder uden for dækningen (f.eks. ved almindeligt slid, tidstypiske forhold eller undtagelser).

Domus Forsikring har imidlertid selv anerkendt, at:

! murpap **ikke kunne lokaliseres**,

! årsagen **ikke kan fastslås entydigt**, og

! **opstigende fugt kan ikke udelukkes**.

Denne erkendelse indebærer, at *selskabet ikke har løftet sin bevisbyrde* for, at skaden skyldes et undtaget forhold, og derfor må tvivlen komme forsikringstageren til gode jf. FAL samt almindelige fortolkningsprincipper for forbrugerforsikringer.

Tidspunkt for anmeldelse

Forsikringssselskabet anfører, at skaden er anmeldt seks år efter overtagelsen. Dette forhold er uden betydning, da:

Skaden er anmeldt inden for forsikringstiden (10-årig police).

Opstigende grundfugt udvikles langsomt og gradvist, hvorfor synlige symptomer typisk først opstår efter flere år.

Forsikringsdækningen omfatter netop latente og skjulte skader, som først viser sig efterfølgende.

Der er således ingen hjemmel i forsikringsbetingelserne eller den bagvedliggende lovgivning til, at afvise dækning på baggrund af anmeldelsestidspunktet.

Juridisk hjemmel for dækning

Klagers krav understøttes af følgende retsgrundlag:

Forsikringsaftaleloven (FAL)

- Dækning fortolkes i forsikringstagerens favør ved tvivl og usikkerhed om årsagsforhold, når selskabet ikke kan godtgøre undtagelsesgrund.

Ejerskifteforsikringsbekendtgørelsen (BEK nr. 1301 af 2008)

- Forsikringen skal give køber dækning for skjulte skader, som forelå på overtagelsestidspunktet, uanset bygningens alder, når forholdet er i strid med byggelovgivningen eller almindelig byggeskik.

Bygningsreglement 1972 og 1977

- Krav om fugtspærre i fundament og ved terrændæk. Manglende opfyldelse udgør en *ulovlig konstruktion*, der er omfattet af dækningen.

Ankenævnspraksis (sager nr. 71490, 90706, 97978)

- Anerkender dækning for skjulte konstruktionsfejl, hvor fugtspærre manglede eller var fejlplacerede, og hvor skaderne først blev konstateret flere år efter overtagelsen.

Samlet vurdering og konklusion

På baggrund af det fremlagte er det klagers opfattelse, at:

! *Ejendommens fundament er udført i strid med byggelovgivningens krav om fugtspærre.*

! *Skaderne er skjulte og latent foreliggende ved overtagelsen.*

! *Skaderne medfører væsentlig nedsat brugbarhed og sundhedsrisiko.*

! *Selskabet har ikke dokumenteret, at skaden falder uden for dækning.*

! *Tvivlen om årsagen skal komme forsikringstageren til gode.*

Domus Forsikrings fortsatte henvisning til, at årsagen skulle være usikker, savner derfor teknisk og bevismæssigt hold i sagens faktum.

Selskabet kan ikke med rimelighed tilsidesætte *en konkret og dokumenteret fysisk observation* af, at fugtspærren mangler, og at fundamentet er udført i porebeton – navnlig når disse forhold er konstateret ved destruktivt indgreb og efterprøvet af flere fagfolk.

På denne baggrund må det lægges til grund, at årsagsforholdet er fuldt dokumenteret, og at de påviste skader utvivlsomt skyldes *en skjult konstruktionsmangel i strid med byggelovgivningen (BR72 og BR77)*.

Der anmodes derfor om, at Ankenævnet lægger den dokumenterede tekniske konstatering til grund for sagens afgørelse, og tilsidesætter Domus Forsikrings henvisning til manglende bevis eller tvivl om årsagen.

Derfor må de konstaterede fugt- og skimmelskader anses som dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 7/4 2017 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 2/7 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget: 15/04/2019

Hvori består skaden (skadebeskrivelse):

- Der er omfattende lokale fugt- og skimmelskader i boligens yder- og skillevægge.
- Der er konstateret skader på spildevandsinstallationen, som sandsynligvis kan forårsage sive-skader ud i konstruktionen. Der er dog formentlig en skade mere som sandsynligvis kan være defekte regnvandsinstallationer.
- Potentiel opstigende grundfugt kan være medvirkende årsag. Det skønnes dog mindre sandsynligt, da der ikke er fugt i alle vægge.
- Fugt- og skimmelsvampeforholdene i boligen, vil kunne påvirke indeklimaet negativt.

Hvordan blev skaden opdaget:

Der er gradvist opstået hvide aftegninger på facaden og malingen bobler og krakelerer."

Af fugtundersøgelse af 20/6 2023 fra firma med speciale i indeklimate indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Fugtundersøgelse

Den 28. maj 2023 har [firma med speciale i indeklimate] foretaget undersøgelse af udvalgte vægge i boligen, der er beliggende på adressen Undersøgelsen blev gennemført efter aftale med [klageren], boligejer.

Baggrunden for undersøgelsen var, at der var konstateret lokaltvis afskalning af malingslaget udvendigt på den nordvestlige gavlvæg og nordøstlige facadevæg ved badeværelse, kontoret og entreen.

Formålet med undersøgelsen var at fastlægge om der var fugtskader i de undersøgte lokaler, som kunne være årsagen til det partielt afskallende malingslag udvendigt på væggene.

Bygningsbeskrivelse

Følgende er oplyst jf. BBR-oplysninger:

Ejendomsnummer: ...

Anvendelse: Fritliggende enfamiliehus

Byggeår: 1978

Seneste ombygning: 0

Boligstørrelse: 90 m²

Samlet boligareal: 155 m²

Ydervæg: Letbeton

Varme: Centralvarme med en fyringsenhed

Det oplyses, at badeværelset var udført i 2021, hvor dette blev hovedrenoveret.

...

Observationer

Udvendige forhold

Der kunne konstateres lokalt afskalninger på vægfladerne i bunden over soklerne, på ydervæggene ved badeværelset, kontoret og entreen jf. foto 1-2.

Det kunne konstateres, at der var tagbrønde på begge væghjørner. Henholdsvis ved kontorer og ved badeværelset. Umiddelbart var nedløbsrør af nyere dato, men afløbsbrønde var af beton jf. foto 3. hvilket indikerer, at de formentligt er fra boligens byggeår.

Der blev udført stikprøvevise fugtmålinger udvendigt på væggene, med følgende resultat:

- Ydervæg i badeværelse mod terrassen: Der blev målt 40-85 digits, hvilket er tørt-let fugtigt jf. foto 4.
- Nordvestlig gavlvæg: Der blev målt 70-110 digits, hvilket er tørt-meget fugtigt.
- Nordøstlig facadevæg: Der blev målt 100-150 digits, hvilket er fugtigt-vådt jf. foto 5.

Udvendigt var der lokalt etableret en plade ned langs fundamentet på den nordøstlige facade, som sandsynligvis fungerede som udvendig fugtspærre jf. foto 6.

Der blev hugget lidt ud mellem sokkel og gasbetonblokke. Der kunne ikke umiddelbart konstateres murpap eller anden fugtsikring i væggene jf. foto 7. Dette er dog beskrevet på snittegningen fra byggetilladelsen, men kunne ikke umiddelbart konstateres – uden dog at undersøge det ved større destruktive indgreb.

Indvendige forhold

Det kunne konstateres, at der var etableret pladebeklædning på ydervæggene, hvilket jævnfør snittegningen, var opført i 1978 på byggeåret.

Det kunne konstateres, at der var støbte gulve i den undersøgte del af boligen, med gulvfliser og linoleum.

Skillevæggen mellem kontoret og entreen, kunne lokalt måles med højde fugtniveauer (120-150 digits) i bunden af væggen, under trappen jf. foto 8. Det skal bemærkes, at samme skillevæg kunne måles tør (50-60 digits) efter badeværelsesdøren.

Konstruktionsåbninger

Konstruktionsåbning 1 – tapet på opfugtet skillevæg mellem kontor og entre

- Det kunne konstateres, at der var synlig skimmelvækst på bagsiden af det afskårne tapet jf. foto 9.
- Der kunne registreres kraftig muglugt bag tapetet.

Konstruktionsåbning 2 – pladebeklædning på nordvestlig gavlvæg

Følgende konstruktionsopbygning kunne konstateres, set indefra:

- 1 lag 13 mm gipsplade
- 20 mm spånplade
- Dampspærre af alukraft
- 50 mm isolering
- Ydervæg af gasbeton

Der kunne registreres kraftig muglugt i konstruktionsåbningen.

Der kunne måles 20% træfugt på bagsiden af spånpladen, hvilket er fugtigt jf. foto 10.

Der kunne konstateres synlig skimmelvækst på bagsiden af alukraften jf. foto 11.

Der kunne måles høje fugtniveauer (110-140 digits) i gasbetonen indefra jf. foto 12.

Inden opskæring af pladebeklædningen, blev der udført en fugt- og temperaturmåling bag pladerne med en Gann RHT-måler. Følgende data kunne aflæses efter 15 minutters stabilisering (jf. foto 13):

Temperatur: 20,6 oC

Luftfugtighed: 85,5% RF

Vanddampindhold: 15,3 g/m³

Reference i indeklima (jf. foto 14):

Temperatur: 21,6 oC

Luftfugtighed: 51,4% RF

Vanddampindhold: 9,8 g/m³

Konstruktionsåbning 3 – pladebeklædning på nordøstlig facadevæg

- Samme konstruktionsopbygning som konstruktionsåbning 2.

Der kunne registreres muglugt i konstruktionsåbningen. Dog ikke så kraftigt som konstruktionsåbning 2.

Der kunne ikke konstateres synlig skimmelvækst på bagsiden af spånpladen eller alukraft.

Der kunne måles høje fugtniveauer (110-140 digits) i gasbetonen indefra jf. foto 15, samt der kunne måles forhøjet fugtniveau (100-110 digits) i terrændækket helt ude langs randzonen, hvor der ikke var kantisolering jf. foto 16.

Det var ikke muligt at lokalisere murpap indvendigt mellem gasbeton og soklen. Det blev dog bemærket, at terrændækket sandsynligvis lå lidt højere, end overkant sokkel.

Ankenævnet for Forsikring

15.

103660

Mikrobielle forhold

Aftryksprøver

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 2 stk. aftryksprøver. Med aftryksprøver kan spiredegytiske skimmelsvampesporer påvises.

Analyseresultat for de udtagne prøver ses af nedenstående tabel, samt af bilag 3.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	CFU	Skimmelsvampe
AF-1	Åbning 1 – væg bag pladebeklædning	31	<i>Penicillium spp.</i>
		3	Gær (IA)
		1*	<i>Trichoderma viride</i> (IA)
		1*	Uidentificeret
		36*	Total
AF-2	Åbning 2 – væg bag pladebeklædning	~25	<i>Penicillium spp.</i>
		17	<i>Aspergillus versicolor</i> (IA)
		~10	<i>Engyodontium album</i>
		~10	<i>Fusarium sp.</i>
		3	<i>Aspergillus ochraceus</i>
		1	<i>Chaetomium globosum</i> (IA)
		66	Total

Tabel 1: Analyseresultater aftryksprøver.

*Antallet af kolonier kan ikke fastlægges på grund af overgroning af dyrkningspladen.
Intensitet af skimmelsvampe

Resultaterne fra analysen inddeles i følgende kategorier (jf. SBI-anvisning 274):

Lav:		< 10 kolonier.
Middel:		10 – 50 kolonier.
Høj:		50 – 100 kolonier.
Meget høj:		> 100 kolonier

(IA): Indikatorarter (Indikerer kraftig opfugtning over ca. 75 % RF eller vandskade).

(IA): Indikatorarter (Indikerer kraftig opfugtning over ca. 75 % RF eller vandskade).

MycoMeter-Surface Fungi

Der blev udtaget 2 stk. MycoMeter-Surface-prøve til mikrobiel analyse.

MycoMeter-testmetoden er baseret på måling af et enzym, der er til stede i svampebiomassen.
Analyseresultat for de udtagne prøver ses af nedenstående tabel 2, samt af bilag 4.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Analyseresultat (MST)	MycoMeter kategori
MM-1	Åbning 1 – gasbeton bag plader	390	Kategori C
MM-2	Åbning 2 – gasbeton bag plader	354	Kategori C

Tabel 2: Analyseresultater: MycoMeter-surface Fungi.

Resultaterne fra analysen inddeles i følgende kategorier (jf. SBI-anvisning 274):

Lav:  MST < 20 (MycoMeter kategori A)

Middel:  MST 21-135 (MycoMeter kategori B)

Høj:  MST 135-1000 (MycoMeter kategori C)

Meget høj:  MST > 1000 (MycoMeter kategori C)

(MST: Mycometer Surface tal)

DNA-test

Der blev udtaget 1 stk. DNA-luftprøve til påvisning af skimmelmateriale i indeklimaet. Prøver er analyseret af HouseTest. Prøveresultaterne fremgår af nedenstående tabel 3, samt af bilag 5.

Prøve nr.	Lokale	Prøveresultat	Bemærkninger
DNA-1	Kontor – på computer-skærm	Kategori A	

Tabel 3: Analyseresultater: DNA-prøver

Intensitet af skimmelsvampe:

Resultaterne fra analysen inddeles i følgende kategorier (jf. SBI-anvisning 274):

Lav:  Kategori A

Middel:  Kategori B

Høj:  Kategori C+D

Meget høj:  Kategori E+F

Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Det vurderes, at der er omfattende fugtskader partielt i boligens yder- og skillevægge i den undersøgte del af boligen. [Firma med speciale i indeklima] bemærker, at det er partielle fugtskader, hvilket erfaringsmæssigt kan indikere, at der kan være tale om vandskade. Jf. TV-inspektionen kunne der konstateres en defekt gummi/tætningsring (klasse 4) i bunden af røret under badeværelset, hvilket overvejende sandsynligt har forårsaget en mindre siveskade ud under terrændækket over en længere periode. Der er dog ikke umiddelbart større visuelle forskydninger som følge af forholdet at dømme på billedet i rapporten, hvorfor [firma med speciale i indeklima] vurderes, at der godt kan være en skade mere på installationerne. Brud på varmeinstallationer skønnes mindre sandsynligt, da der er tale om et centralvarmeanlæg og derfor ikke har så meget vandkapacitet. Det skønnes derfor mere sandsynligt, at det kan være et brud på regnvandsinstallationer (regnvandsbrænde af ældre dato) – og særligt regnvandsbrønden på den nordøstlige facadevæg, hvor fugtniveauerne i væggen kunne måles højest udvendigt. Det anbefales derfor, at regnvands-

installationerne og eventuelt forbrugsvandsinstallationerne bør undersøges nærmere for eventuelle skader. Her skal det bemærkes, at der ikke kunne konstateres murpap ved lettere destruktive indgreb, hvorfor lokalt opstigende grundfugt ikke fuldstændig kan udelukkes. Det bør dog noteres, at tilstødende vægge i samme bygning kunne måles tørre, hvorfor opstigende grundfugt, skønnes mindre sandsynligt. Høj grundvandsstand skønnes umiddelbart også mindre sandsynligt af samme årsag, samt at grundvandet normalt står lavt i sommerperioden.

Fugtforholdende bag boligens pladebeklædning og skillevægge, forårsager vækst af skimmelsvampe jf. Mycometerprøverne, hvilket også er årsagen til den registrerede muglugt. Her skal bemærkes, at alukraft erfaringsmæssigt ikke er tilstrækkeligt tæt i samlinger, ved eldåser osv., hvilket forårsager stor risiko for kondensdannelser inde bag pladebeklædningen, hvilket vurderes at være medvirkende årsag til skjult skimmelvækst. Jf. DNA-prøven kunne der ikke på besigtigelsestidspunktet konstateres nogen påvirkning af indeklimaet. Men taget de undersøgte fugt- og skimmelsvampeforhold i betragtning, vurderes der meget høj risiko for eksponering af skimmelsvampe til indeklimaet. Her henvises særligt til SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering' tabel 17-18.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Der er omfattende lokale fugt- og skimmelskader i den undersøgte del af boligens yder- og skillevægge.
- Der er konstateres skader på spildevandsinstallationen, som sandsynligvis kan forårsage sive-skader ud i konstruktionen. Der er dog formentlig en skade mere som sandsynligvis kan være defekte regnvandsinstallationer.
- Potentielt opstigende grundfugt kan være medvirkende årsag. Det skønnes dog mindre sandsynligt, da der ikke er fugt i alle vægge.
- Fugt- og skimmelsvampeforholdende i den undersøgte del af boligen, vil kunne påvirke indeklimaet negativt.

Handlingsplan

Det anbefales med baggrund i ovenstående, at der udføres følgende tiltag:

Opfølgende undersøgelse

- Der udføres TV-inspektion af boligens regnvandsinstallationer og potentielt lækagesporing på vandførende installationer.
- Der udføres opfølgende fugtundersøgelse efter nedrivningsfasen. Herunder undersøges fugt i terrændæk og eventuelt under terrændæk ved lokal ophugning, såfremt muligt.

Renovering

NB! Nedenstående er under den forudsætning, at den endelige skadesårsag afklares og udbedres.

Før denne endeligt er fastlagt, skal nedenstående betragtes som vejledende.

- Der udføres skadesudbedring af spildevandsinstallationen i badeværelset, samt eventuelle andres skadesforhold på regn- og vandinstallationer, som detekteres ved opfølgende undersøgelse.
- Der afdækkes grundigt til tilstødende bolig med lufttæt PE-folie og renoveringsområde tømmes for inventar og løsøre. Under nedrivning og skimmelsanering anvendes der luftrenser med afkast til det fri.
- Pladebeklædningen nedtages på alle vægge i renoveringsområdet og bortskaffes. Herunder isoleringsmateriale mm., til blotlagt bagside gasbeton.

- Der udføres grundig skimmelsanering af alle blotlagte flader. Skimmelsaneringen udføres med tørdamp efter Microclean-metoden eller alternativt mekanisk med et desinficerende middel, som Protox Hysan.

- o Det anbefales at der udtages kontrol af skimmelsaneringen ved udtagning af stikprøvevise Mycometer-Surface Fungi prøver. Dette kan udføres af [firma med speciale i indeklima]. Her skal det bemærkes, at dokumentation for korrekt skimmelsanering kan være et vigtigt dokument i fremtiden. Eksempelvis ved et hussalg.

- Der udføres grundig skimmelrengøring af renoveringsområdet, hvor alle overflader støvsuges grundigt med støvsuger, påmonteret HEPA-filter, herunder vægge og lofter. Alle vandrette op opadvendte flader aftørres med en fugtig klud.

- o Skimmelrengøringen udføres med luftrenser kørende på cirkulation og af to omgange med 24 timers mellemrum.

- o Det anbefales at skimmelrengøringen kontrolleres ved udtagning af luftprøver.

Dette kan udføres af [firma med speciale i indeklima].

- Det undersøges nærmere, hvorvidt der er murpap i væggene og dets placering. I afkræftende tilfælde indskræres der ny murpap mellem soklerne og yder- og skillevægge.

- Der udføres affugtning af de blotlagte konstruktionsdele. Udfaldskrav til affugtning er et maksimalt porefugtindhold på <75% RF, målt midt i væggene.

- Det anbefales, at indvendig efterisolering udføres ved fuldklæbning af 50-100 mm kalciumsilikatplader som eksempelvis Remmers indeklimaplader iht. Producentens anvisninger. Spartling udføres med diffusionsåbne materialer i samme system, eller alternativt med Kefafill fra KEFA.

- Der udføres overfladebehandling med diffusionsåbne materialer af Kefarid fra KEFA, med 800 g/m² materiale. Kefarid er et meget diffusionsåben materiale, som er egnet til at reducere risikoen for kondens- og skimmelskader.

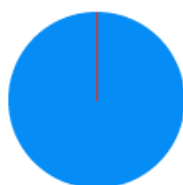
- Udvendigt udføres der malerreparation af de fugtkadet facader med egnet diffusionsåben maling.

Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på skimmelsvampeområdet. Dette arbejde kan udføres af [firma med speciale i indeklima]."

Af byggeteknisk gennemgang af 23/11 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"

Global fordeling



0 bemærkning(er) afsluttet
8 bemærkning(er) ikke afsluttet
0 bemærkninger tilføjet efterfølgende

Fordeling via entreprenører



Gennemført Ikke udfyldt Forsinket

...

Der er tidligere konstateret dårligt indeklima i værelse mod haven.
I bl.a. værelse er der udført forsatsvægge på ydervægge.
Disse er nu demonteret.

...

Der blev taget en serie af målinger med gann-måler.
Der blev målt forhøjede værdier i hele væggenes højde.
Der kunne ikke konstateres noget entydigt billede af fugten - udover at hele væggen er opfugtet jævnt over hele fladen.
Højeste målinger i ca. 1,3m over gulv.
Målinger ligger mellem ca. 78-92digits.
Det pågældende instrument måler fra 0-100 digits.
Altså er der tale om kraftig opfugtning af hele væggen.

...

Der blev gravet frit og banket hul udvendig.
Det kunne her konstateres der umiddelbart er anvendt porebeton som fundament.
Dette er ikke sædvanlig praksis.
Sokkel er forsøgt beskyttet - effekten af dette er dog uvist.
Der kunne ikke konstateres udlagt fugtspærre i konstruktionen.
Dette skal der være.

...

Der blev foretaget fugtmålinger fra under terræn og op.
Der kunne konstateres forhøjede værdier hele vejen op.

...

Væg mellem trappe og værelse.
Her kunne der ligeledes måles forhøjede værdier.
I dette område er værdierne dog kraftige ved gulv og hurtigt aftagende.

...

Forsatsvægge var opbygget af træskelet.
Dette er som udgangspunkt holdt med afstand til ydermur, men der er steder hvor der har været kontakt - der kan derfor måles lettere forhøjede værdier i trækonstruktionen.
Note. størstedelen af trækonstruktion var demonteret ved ankomst.

...

Der kunne konstateres en anelse skimmelvækst i lidt tapet under radiator.
Dog i meget begrænset omfang.

...

Summering.

Det konkluderes at fugten i værelset stammer fra opstigende grundfugt.

Grunden til at fugten kan stige op er en fejlkonstruktion.

Porebeton er ikke det mest egnede materiale til fundament - ligeledes er der ikke anvendt fugtspærre, for at forhindre fugten i at stige op.

Det formodes at der er lavet tilbygning på et tidspunkt og det 'kun' er denne der er konstrueret på denne måde.

Forholdet forventes dog set i hele tilbygningen inkl. badeværelset.

I indvendig væg kan der umiddelbart med fordel anvendes en kemisk fugtmembran der injiceres. Men da dette ikke er en almindelig konstruktion bør producentens forhøres ift, garanti mv,"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1978 – den 15/7 2017. Klageren har tegnet en restperiodeforsikring hos selskabet gældende fra den 21/6 2019. Klageren anmeldte den 2/7 2023 omfattende lokale fugt- og skimmelskader i boligens yder- og skillevægge. Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at de konstaterede fugt- og skimmelskader i boligens yder- og skillevægge skyldes opstigende grundfugt, og at den tekniske undersøgelse har dokumenteret, at skaderne skyldes en fejlkonstruktion af fundamentet, idet der er anvendt porebeton uden etablering af fugtspærre. Klageren har henvist til de to indhentede rapporter og anført at disse dokumenterer, at bygningens fundament og ydervægge udviser markante fugtbelastninger. Rapporten fra byggefirmaet konkluderer, at det umiddelbart vurderes, at der er anvendt porebeton som fundament, og at der ikke er konstateret nogen fugtspærre. Rapporten fra firma med speciale i indeklima understøtter dette. Det bemærkes i rapporten, at murpap ikke kunne konstateres ved destruktive indgreb, og at de tilstødende vægge havde lavere fugtniveauer. Klageren har anført, at dette peger på lokale konstruktionsfejl snarere end generelle klimatiske forhold. Hvad angår, at selskabet i egne udtalelser har anerkendt, at årsagen til fugten ikke kan fastslås entydigt, og at murpap muligvis befinder sig længere inde i konstruktionen, har klageren anført, at det klart kan afvises, at dette skulle være tilfældet. Klageren har anført, at ejendommen blev opført i 1978, og de gældende byggelovgivninger på dette tidspunkt var bygningsreglementerne fra 1972 og 1977. Ifølge disse reglementer var der krav om etablering af fugtspærre i fundamentet for at forhindre opstigende grundfugt. Bygningsreglementet fra 1977 fastslår, at terrændæk skulle udføres på et kapillarbrydende lag, og at der skulle etableres omfangsdræn, hvis jordbunden ikke var tilstrækkelig selvdrænende. Derudover var det et krav, at der skulle være en fugtspærre under strøgulvet for at beskytte mod byggefugt. Klagerne har anført, at selskabets påstand om, at bygningen er 'tidstypisk', og derfor med forventelig fugt, ikke kan stå alene juridisk, da ejerskifteforsikringen dækker skjulte mangler, uanset bygningens alder.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at "klager ikke i teknisk faglig henseende har ført bevis for, at der forelå dækningsberettigede fugt- og skimmelskader eller nærliggende risiko herfor pr. overtagelsesdagen den 15. juli 2017, herunder at forholdet afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand". Hvad angår forsikringens udvidede dækning har selskabet anført, at "klager har heller ikke ført tilstrækkeligt bevis for, at der forelå ulovlige forhold på udførelsestidspunktet". Hvad angår den fugtundersøgelse, som klageren har

indhentet, har selskabet påpeget, at der ikke kunne vurderes, hvad den konkrete årsag til det konstaterede var, men at der kunne være flere forhold, der var årsag herunder opstigende grundfugt, eventuel manglende murpap og utætte samlinger i alukraften. Selskabet har henvist til, at det fremgår af rapporten vedrørende skimmel, at forekomsten og sammensætningen af skimmelsvampe er normal. Hvad angår den byggetekniske gennemgang, som klageren har indhentet, så er det her vurderingen, at forholdet skyldes opstigende grundfugt. Selskabet har anført, at ingen af de fremlagte rapporter beviser, at der foreligger dækningsberettigende skader. Det fremgår af begge rapporter, at de anmeldte forhold kan skyldes opstigende grundfugt. Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringen ikke dækker opstigende grundfugt. Som det ses af fugtundersøgelsen kunne der dog ikke fastlægges en konkret årsag til det konstaterede, og som det følger af den byggetekniske gennemgang kunne der ikke konstateres noget entydigt billede af fugten og vurderinger baseres på "umiddelbare" betragtninger. Selskabet har anført, at rapporterne således ikke tegner et entydigt billede af, at de nævnte konstruktioner ikke er opført tidstypiske, og at det konstaterede afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme fra 1978. Selskabet har anført, at den byggetekniske rapport er ensidigt indhentet.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold omkring ejendommens fundament og fugtsikring, og at det som sagen foreligger oplyst må anses for ganske usikkert at vurdere, hvorvidt fugtsikringen af fundamentet er sket i overens-

Ankenævnet for Forsikring

23.

103660

stemmelse med de dagældende bygningsreglementer, og om fugtgenerne har et omfang, der udgør dækningsberettigende skade i henhold til basisdækningen, når der tages hensyn til de dagældende bygningsreglementers krav om fugtsikring.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af den byggetekniske gennemgang af 23/11 2024, at det er formodningen, at der er udført en senere tilbygning, og at det alene er denne, der er konstrueret med porebeton og uden fugtspærre.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det efter nævnets vurdering må anses for ganske usikkert at fastsætte, hvilke udgifter der er påkrævet for at afdække eventuelle dækningsberettigende forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck