

Ankenævnet for Forsikring

Den 4. marts 2026 blev i sag nr. 103996:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 19/7 2025 har klageren bl.a. anført:

"1. Indledning og baggrund

Ved køb af ovennævnte ejendom tegnede vi en udvidet ejerskifteforsikring hos Alm. Brand. Ejendommen blev forsikret og solgt som totalrenoveret, hvilket også fremgik af tilstandsrapporten og sælgers oplysninger. Allerede ved nøgleoverdragelsen blev der konstateret skimmelsvamp i kælders bagerste del, hvilket blev påpeget over for sælger. Sælgers reaktion var, at 'det må man forvente i en kælder'. Dette viser tydeligt, at skaden var til stede ved overtagelse, og at sælger havde eller burde have haft kendskab til problemet.

2. Fejl i tilstandsrapport og skjulte forhold

Tilstandsrapporten ... anfører fejlagtigt, at kældervæggene har kapillarbrydende isolering. [Firma som har udarbejdet tilstandsrapporten] har efterfølgende erkendt, at dette ikke er tilfældet, og at det skyldes en tastefejl i tilstandsrapporten. Formuleringen burde kun være anvendt under punktet om gulve. Dette udgør en klar og misvisende beskrivelse, som skaber berettiget forventning om en tør kælder – og falder dermed ind under dækningsberettigede fejl jf. betingelsernes pkt. 2.3.1.

3. Fugtmålinger og nedbør – dokumentation for fejl

• Sept. – nov. 2023:

o Total nedbør: 367 mm

o Nedbør i november: 115 mm

o Ingen registrerede fugtskader – men målingerne er ikke dokumenteret

o Tilstandsrapporten, udarbejdet i november 2023 af [firma], nævner ingen fugtrelaterede anmærkninger.

• Okt. – dec. 2024:

- o Total nedbør: 213 mm
- o Nedbør i december: 70,5 mm
- o Fugtrapport fra [skadefirma] dokumenterer væsentligt forhøjede fugtværdier som konkluderer at de fleste bag- og skillevægge er opfugtet.

- Jan. – marts 2025:

- o Total nedbør: 133,3 mm

- o Nedbør i marts: 9,8 mm

- o Kontrolmåling foretaget af [person fra firma som udarbejdede tilstandsrapporten] viser forhøjede fugtværdier i kælderydervægge

- o [Person fra firma som udarbejdede tilstandsrapporten] udtaler:

'Jeg ville personligt, have noteret en anmærkning i tilstandsrapporten, som en fugtskade med karakter grå, hvis rapporten blev udarbejdet i dag'. Ifølge [firma som udarbejdede tilstandsrapporten] indgår kontrolmålinger af fugt, som en fast del af deres besigtigelser og de påstår at, der i forbindelse med tilstandsrapporten ikke blev registreret forhøjede fugtværdier i kælderen. Hvis der ikke er anmærkninger om fugtskade i rapporten, skyldes det at deres målinger ligger indenfor normalområdet, De har dog ikke været i stand til at fremlægge dokumentation for, at egentlige fugtmålinger er blevet foretaget.

4. Tvivl om tilstandsrapportens validitet

Vi stiller os stærkt kritiske over for tilstandsrapportens konklusioner, da:

- Nedbøren i efteråret 2023 var markant højere end i de øvrige perioder, hvor der faktisk blev konstateret forhøjede fugtværdier.
- Det virker usandsynligt, at rapporten fra 2023 ikke skulle afspejle nogen form for fugtpåvirkning – særligt når nyere målinger dokumenterer skader ved lavere nedbør.
- Manglende dokumentation for målinger fra [firma som udarbejdede tilstandsrapporten] svækker rapportens værdi og indikerer en mulig fejl eller forsømmelse. Vi anser det som usandsynligt og fagligt uforsvarligt, at en professionel byggesagkyndig ikke har konstateret disse tydelige skader. Manglen på dokumenterede målinger og fraværet af anmærkninger i rapporten undergraver dens troværdighed og giver mistanke om fejl, forsømmelse – eller værre: vildledning.

5. Tidligere tilstandsrapport og sælgers viden

Tilstandsrapporten fra 2020 viste tydelige fugtskader. Disse blev ikke nævnt i handlen eller den nye rapport. Sælger har dermed tilbageholdt væsentlige oplysninger, som burde være oplyst.

Vi er kommet i besiddelse af fotodokumentation fra sælgers offentligt tilgængelige Facebookside, der viser kælderen i en tilstand, som entydigt dokumenterer alvorlige fugtproblemer, herunder:

- Saltudblomstring på vægge (tydeligt tegn på fugtgennemtrængning)
- Pudsafskallinger (fugt, der nedbryder puds og underliggende materiale)
- Synlig skimmelsvamp på overflader
- Store fugtskjolder på gulve, hvilket indikerer, at vand er trukket ind i kælderen

Disse forhold kan på ingen måde være opstået akut efter overtagelsen og dokumenterer, at skaderne har været synlige og til stede før salget.

6. Tidligere vurdering fra samme byggesagkyndige

I 2020 blev de samme (ikke-fugtsikrede) kældervægge af en byggesagkyndig fra [firma som udarbejdede tilstandsrapporten] vurderet som fugtskadede. Tilstandsrapporten fra 2020 blev forelagt

den samme byggesagkyndige ved besigtigelsen i 2023. Han var derfor fuldt bekendt med sin tidligere vurdering.

Der er ikke foretaget nogen fugtsikring af kældervæggene i perioden. At de så i 2023 ikke vurderes på samme måde, uden ændrede forhold og uden dokumenterede målinger, er uforeneligt med god byggesagkyndig praksis. Det er et alvorligt svigt i vurderingen, og rapporten fra 2023 kan derfor ikke anses som retvisende.

En byggesagkyndig, der genbesigtiger tidligere fugtskadede forhold uden forbedring, bør vurdere forholdet som en nærliggende risiko for skade og anføre det i tilstandsrapporten.

7. Ansvarsfraskrivelse fra [firma som udarbejdede tilstandsrapporten]

[Firma som udarbejdede tilstandsrapporten] har efterfølgende oplyst, at det ikke er deres ansvar at tage stilling til, hvorvidt sælger har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med tilstandsrapporten – heller ikke når der foreligger åbenlys dokumentation for det modsatte.

Denne holdning er dybt problematisk. Huseftersynsordningens formål er netop at beskytte køber mod skjulte eller vildledende forhold. En byggesagkyndig bør som minimum beskrive observerbare forhold neutralt og objektivt, uanset sælgers udsagn. At ignorere dette og fraskrive sig ansvar undergraver rapportens værdi og efterlader køber retsløs.

8. Henvisning til gældende vejledning

Ifølge Sikkerhedsstyrelsens vejledning til huseftersyn (oktober 2020) skal der ved kældre udføres stikprøvevis fugtmålinger, og fugtige vægge skal anføres som skade i tilstandsrapporten.

Fraværet af dokumenterede målinger og manglende anmærkning er derfor i direkte strid med vejledningen, hvilket gør tilstandsrapportens konklusioner fagligt utilstrækkelige.

9. Fremvisning og forventningsdannelse

Ved første fremvisning med [ejendomsmægler], blev kælderen fremvist som teenagerværelser, fuldt møbleret. Dette gav os en berettiget forventning om anvendelse til beboelse og var afgørende for vores købsbeslutning.

10. Skadens betydning

Skaden har alvorlig betydning: sundhedsskadeligt indeklima, skimmelsvamp i alle rum, ødelagt inventar, og tabt brugsværdi af underetagen. Vi må vaske vægge flere gange dagligt og har fået anbefaling om ikke at opholde os i huset.

Vi anser skaden for at have en væsentlig betydning for huset, skaden vil påvirke husets værdi og vores mulighed for at anvende underetagen som tåltænkt. Konsekvens heraf er, at huset ikke dækker den pladsbehov, der for os var nødvendigt i en hushandel. En del af vores nye møbler til opbevaring, kommoder, skabe mm. er blevet ødelagt af skimmelsvamp, hvilket betyder at vi ikke kan stille inventar tæt på ydervæggene. I de kolde vintermåneder er fugt og skimmelsvamp mest aktiv, hvor vi er nødt til at tørre væggene ned 3-4 gange dagligt, samt at behandle væggene med skimmelsvampsprodukter, da det ellers hurtigt spreder sig.

11. Ejerskifteforsikringens afgørelse

Alm. Brand afviser dækning med henvisning til husets alder. Dette er irrelevant, da hele huset blev solgt som totalrenoveret. Skaden er desuden ikke nævnt korrekt i tilstandsrapporten.

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

103996

12. Påstand

Vi er ikke i tvivl om, at der forelå en skjult fugtskade ved overtagelsen, som burde være blevet anmærket i tilstandsrapporten, og dermed falder inden for dækningsområdet for ejerskifteforsikringen. Vi anmoder om, at Ankenævnet tilsidesætter Alm. Brands afgørelse og tilkender os fuld dækning.

13. Krav

Vi søger fuld dækning for:

- Udbedring af skaden så kældervægge fremstår fugtsikret
- Rådgivningsomkostninger
- Ødelagt inventar
- Genhusning ved behov
- Sagsomkostninger

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi søger fuld dækning for:

- Udbedring af skaden så kældervægge fremstår fugtsikret
- Rådgivningsomkostninger
- Ødelagt inventar
- Genhusning ved behov
- Sagsomkostninger"

Selskabet har den 7/10 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring har afvist dækning for klagers anmeldelse vedrørende skimmelsvamp i kælderen.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til dækning på ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold.

Sagens forløb

Klager er omfattet af en udvidet ejerskifteforsikring gældende fra den 1. marts 2024.

Der henvises til 'Ejerskifteforsikring police og betingelser' fremlagt af klager.

Selskabet modtog skriftlig anmeldelse fra klager den 14. december 2024 om, at hun havde konstateret opstigende grundfugt i kældervægge samt vækst af skimmelsvamp.

Skadesanmeldelsen er fremlagt som **bilag A**.

Som følge af klagers anmeldelse, skrev selskabet følgende til klager:

'Hej [klageren]

Tak for din anmeldelse.

Har du modtaget en rapport fra dem der har lavet fugtmåling mv.?

Er årsagen klarlagt?

Har du fået oplyst i forbindelse med handlen, hvad renovering indebærer?'

Den 18. december 2024 besvarede klager følgende:

'Hej [selskabets ansatte],

I går var [skadefirma] ude at besigtige forholdene og de kunne konstatere at flere vægge, både indvendige og udvendige vægge samt fodlister, er meget fugtige og der er konstateret høje mængder af skimmelsvamp og allergener i underetagen. De sagde at vi lige skulle undersøge, om I dækker udgiften til rapporten, før de fik den dybdegående undersøgelse igangsat. Din kollega har efterfølgende oplyst mig, at rapporten kun dækkes, hvis I efterfølgende dækker skaden. Jeg har bestilt udførslen, for uanset hvad vil det kræve en grundig undersøgelse fra en fugttekniker for at finde frem til årsagen. Status er at jeg afventer oprigning fra dem, for at aftale tidspunkt for den dybdegående undersøgelse. Rapporten eftersendes, når denne forligger.

Vi fik af ejendomsmægler fra ... samt sælger af ejendommen oplyst, at ejendommen er totalrenoveret fra kælder til kvist og står som et nyt hus, både udvendigt og indvendigt. Der er under renoveringen også blevet ændret på planopdelingen på alle etager.

Jeg fremsender hermed de ønskede dokumenter. Med lidt detektivarbejde, er vi d. 25.11.2024 kommet i besiddelse af den gamle tilstandsrapport fra 2020, som vi har rekvireret hos den foregående ejendomsmægler. Jeg sender også denne rapport, men Bemærk at det ikke er en rapport, som vi har fået forelagt eller på noget tidspunkt har haft kendskab til i forbindelse med hushandlen.

Hilsen [klageren]'.

Den 20. december 2024 fremsendte klager resultatet af en Mycometer air test:

'Hej [selskabets ansatte],

Jeg fremsender også en mycometer air test, vi fik lavet af det ene store rum i kælderen, hvor vores højskabe er helt grønne bagpå. Værdierne er desværre meget høje og vil kunne være sundhedsskadeligt for os. Planopdelingen i vores hus er sådan inddelt så der går en åben trappe fra kælder op i vores kombineret køkken-alrum og stue. Det betyder at indeklimaet på denne plan også kan være med spor af skimmelsvamp og allergener. Fugtrapporten håber vi at kunne modtage inden jul. Rigtig god jul'.

Den 9. januar 2025 fremsendte klager den udarbejdede fugtrapport.

Der henvises til [fugtrapport] fremlagt af klager.

Selskabets taksator blev herefter rekvireret på sagen for at foretage besigtigelse, hvilket blev aftalt den 11. februar 2025.

Som følge af sygdom, aflyste klager den aftalte besigtigelse og der blev herefter aftalt ny besigtigelse den 25. februar 2025.

Besigtigelsesrapporten er fremlagt som **bilag B**.

Efter besigtigelsen skrev klager følgende til selskabets taksator:

'Hej [selskabets taksator],

Jeg har fået oplyst nedenstående i forhold til skimmelsvampetesten. Han har undersøgt for alle skimmelsvamparter. Der er et bestemt enzym, som er indeholdt i alle typer svampe og som han undersøger for. Han oplyser at man kan få allergi af alle arter af skimmelsvampe når man indånder dem over længere tid, så det er ikke kun nogen bestemte arter der kan udløse allergi

Han oplyser at testen er udført jf. gældende retningslinje for mycometer test.

Hilsen

[klageren]'

Selskabets taksator var i kontakt med [miljørådgivningsfirma] vedr. resultatet af mycometer testen, som var udarbejdet af [kommune]. Hertil oplyste [miljørådgivningsfirma], at han aldrig havde hørt om så høje værdier og at det ikke var normalt. Derudover blev det oplyst, at testen alene viste, at der var skimmelforekomst, men angav ikke på nogen måder, hvorvidt der er tale om sundhedsskadelig skimmel.

Den 28. februar 2025 fremsendte selskabets taksator sin afvisning i sagen med henvisning til, at opstigende grundfugt er normalt forekommende i en kælder fra denne alder og med den konstruktion. Derudover blev det anført, at kælderen ikke var godkendt til beboelse og derfor ikke skal betragtes som en del af husets beboelsesrum.

Der henvises til 'Afgørelse nr. 1 med afslag fra taksator Alm. Brand' fremlagt af klager.

Den 15. april 2025 skrev klager følgende:

'Hej [selskabets taksator],

Vi vil gerne påklage jeres afgørelse, da vi ikke er enige.'

Selskabets taksator besvarede den 22. april 2025 følgende:

'Hej [klageren]

Ny vurdering af din sag

Tak for din henvendelse af 15-04-2025.

Indledningsvis skal jeg beklage, at du ikke er tilfreds med vores afgørelse i sagen.

I Alm. Brand er det vigtigt for os, at vores kunders skader er blevet behandlet og afgjort korrekt. I de tilfælde, hvor der stilles spørgsmålstejn ved vores afgørelse, har du som kunde, derfor muligheden for at få gennemgået din sag på ny, ved vores Fagkonsulent på ejerskifteproduktet.

I praksis betyder det, at Fagkonsulenten gennemgår sagens akter på ny, og bl.a. vurderer:

- om sagen er blevet afgjort korrekt i forhold til betingelserne, lovgivning og gældende praksis,*
- om vores afgørelse er klar og forståelig, og*
- om der nu er kommet nye oplysninger frem, som vi ikke har taget stilling til ved afgørelse af sagen.*

Ønsker du en fornyet gennemgang jf. ovenstående, bedes du sende din indsigelse til mail-adressen fagkonsulent.ejerskifte@almbrand.dk

Når vi har modtaget din indsigelse, undersøger vi din sag nærmere og vurderer, om den er korrekt behandlet. Din indsigelse vil blive behandlet hurtigst muligt, og vi bestræber os på

at sende dig et svar indenfor syv arbejdsdage, efter vi har modtaget indsigelsen. I nogle sager må du dog regne med lidt længere behandlingstid.

Med venlig hilsen
[selskabets taksator]'.

Den 14. maj 2025 fremsendte klager sin indsigelse til selskabets afvisning.

Der henvises til 'Indsigelse nr. 1 til Alm. Brand skadeservice over' fremlagt af klager.

Den 15. maj 2025 fastholdt selskabets fagkonsulent, at det ikke var påvist, at den udtagne skimmelprøve skulle være retvisende i forhold til at påvise negativ skimmelpåvirkning i husets beboelsesrum.

Der henvises til 'Afgørelse nr. 2 med afslag fra Alm. Brand skadeser' fremlagt af klager. Den 6. juni 2025 fremsendte klager sin klage til selskabets klageafdeling om at ændre afgørelsen og give dækning til fugtsikring af ydervæggene.

Der henvises til 'Indsigelse nr. 2 til Alm. Brand skadeservice over' fremlagt af klager.

Den 18. juni 2025 tilføjede klager følgende til sin klage:

'Til Alm. Brand

Jeg har en tilføjelse til den klage jeg har sendt til jer d. 4/6-2025 via jeres hjemmeside.

Vores skade lever op til forsikringsbetingelserne i punkt 2.3.1

Sælger har ikke fortalt sandheden om et væsentligt forhold, som sælger må forvente vil have væsentlig betydning for køber af ejendommen.

Hilsen

[klageren]'.

Den 23. juni 2025 fastholdt selskabets klageansvarlige, at det anmeldte forhold ikke var dækket af ejerskifteforsikringen med henvisning til fagkonsulentens tidligere afvisningsbrev.

Der henvises til 'Afgørelse nr. 3 med afslag fra Alm. Brand skadeser' fremlagt af klager. Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2 fremgår, hvad der dækkes af forsikringen, jf. betingelsernes s. 11:

'2.2.1 Skader

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, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke er forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen for det af klageren anmeldte forhold.

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderen, som udgjorde en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade.

Denne bevisbyrde ses ikke at være løftet.

Klager har gjort gældende, at der forelå en skjult fugtskade på overtagelsestidspunktet, som burde have været anmærket i tilstandsrapporten og derfor falder inden for dækningsområdet for ejerskifteforsikringen.

Ved selskabets besigtigelse blev det konstateret, at der var stedvis synligt fugtgennemtrængning i kælderydervægge, bl.a. under hovedtrappe samt ved kælder døren. Som det fremgår af taksators udtalelse, er der tale om opstigende grundfugt, hvorved der trænger fugt op gennem kælderens ydervægge, da kælderen oprindeligt er opført uden foranstaltninger, der sikrer mod fugtindtrængning.

Klager har anført, at ejendommen blev solgt som et totalrenoveret hus og at man derfor havde en forventning om, at kælderen var fri for fugt- og skimmelforhold.

Selvom kælderen blev istandsat med nye gulve, er den ikke blevet fugtsikret. Selskabet bemærker hertil, at klager netop kræver udbedring af skaden i form af fugtsikring af kælderydervæggene.

Der er dermed tale om en forbedring af ejendommens sædvanlige og lovlige konstruktion af kælderens ydervægge, hvilket ikke er omfattet af dækning.

Der er tale om en kælder fra 1949, hvor ydervæggene ikke er fugtsikrede, og man kan derfor opleve både fugtindtrængen og skimmelsvamp, som anses for at være sædvanligt for kældre af samme alder og konstruktion, hvorfor forholdet alene af denne årsag heller ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Den konstaterede fugt og skimmel i kælderen vurderes at være konstruktionsbetinget, da der ikke er udført foranstaltninger til at hindre indtrængning af fugt i kælderen.

Selskabet er derfor af den opfattelse, at der på overtagelsestidspunktet ikke var tale om konstruktionsmæssige- eller fugtmæssige forhold ved kælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager har gjort gældende, at kælderen blev fremvist som et møbleret teenagerværelse forinden huskøbet ved første fremvisning, og at dette gav dem en forventning om, at kælderen kunne anvendes til beboelse, idet det var afgørende for købet ift. pladsbehovet.

Selskabet bemærker, at taksator ved besigtigelsen kunne se, at kælderen blev anvendt som beboelse.

I tilstandsrapporten under 'øvrige oplysninger' fremgår følgende:

'Kælder er ikke godkendt til beboelse og er i denne tilstandsrapport derfor behandlet som en kælder iht. Gældende lovgivning.'

Ejendommens kælder er således ikke godkendt til beboelse ved klagers køb af ejendommen. Der er derfor ingen krav til, at kælderen skal overholde bygningsreglementet. Kælderen er opført som kælder (sekundær bebyggelse) og ikke senere ændret til beboelse, jf. oplysningerne i tilstandsrapporten.

Ved at benytte kælderen til beboelsesrum som sove- og opholdsrum, vil der blive tilført kælderen et ekstra fugttilskud, når der blandt andet stilles større møbler op ad væggen, hvorved fugten ikke vil kunne ventilere væk fra kælderen.

Selskabet bemærker hertil, at ejerskifteforsikringen ikke dækker klagers individuelle ønsker om, at kælderen skal kunne anvendes til blandt andet beboelse, jf. betingelsernes punkt 2.2.1.

Klager har anført, at den konstaterede skimmelproblematik er sundhedsskadeligt for indeklimaet og at der er ødelagt inventar og tabt brugsværdi af underetagen, som følge af forholdet.

Selskabet bemærker hertil, at taksator ved besigtigelsen kunne konstatere, at der var en dør ned til kælderen fra husets øvrige beboelsesrum, hvorfor den konstaterede fugt- og skimmel er afgrænset til at være nede i kælderen.

Selskabet er af den opfattelse, at klagers klage primært vedrører den byggesagkyndiges udarbejdede tilstandsrapport samt sælgerens oplysninger heri, og desværre har haft en forventning om at kunne benytte kælderen anderledes.

Som det fremgår af klagers fremlagte rapport fra [ingeniør], kunne det tyde på, at den byggesagkyndige har fået lavet en tastefejl i tilstandsrapporten, hvor de nævnte oplysninger ikke skulle have været anført omkring kælderydervæggene.

Selskabet mener dog ikke, at sælgers oplysninger om ejendommen samt evt. forkertbeskrivelse af bygningskonstruktionerne i bl.a. afsnittet 'oplysninger til ejerskifteforsikring', ikke er forhold som klager kan betragte som en tilsikring/garanti eller støtte ret på overfor ejerskifteforsikringen.

Selskabet skal samtidig gøre opmærksom på, at det netop står anført i tilstandsrapporten under afsnittet 'oplysninger til ejerskifteforsikring', at oplysningerne ikke kan betragtes som en garanti

for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning. Ligeledes fremgår det af afsnittet under 'sælgeroplysninger', at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

På baggrund af ovenstående fastholder selskabet, at den konstaterede fugt og skimmelforekomst skyldtes opstigende grundfugt som følge af manglende fugtsikring af ydervæggene, hvorfor forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende kældre af samme alder, og derfor ikke udgør en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 15/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

Vi fremsender hermed vores høringssvar til Alm. Brand Forsikrings udtalelse af 7. oktober 2025.

Vi er uenige i selskabets vurdering og fastholder, at de konstaterede fugt- og skimmelsvamp i ejendommens kælder, udgør skjulte skader, der var til stede ved overtagelsen, og som derfor skal være dækket af ejerskifteforsikringen.

2. Ejendommens tilstand og forudsætninger for købet

Ejendommen blev ved salget beskrevet som totalrenoveret fra kælder til kvist og fremstod som et nyt hus både udvendigt og indvendigt. Denne beskrivelse var afgørende for vores køb. Kælderen blev fremvist som et møbleret opholdsrum, og der blev ikke oplyst om fugtproblemer, begrænsninger i anvendelsen eller manglende fugtsikring.

Hele huset har en åben forbindelse mellem kælder, stue og første sal – der findes ingen dør, som Alm. Brand ellers anfører i deres udtalelse. Dette betyder, at luften og skimmelsporer fra kælderen frit bevæger sig op i resten af huset, og at skaden derfor ikke er isoleret, men påvirker indeklimaet og brugsværdien af hele boligen.

Det afgørende for os som købere var, at vi havde en berettiget forventning om at have købt et hus med en tør kælder og et sundt indeklima. Ejendommen blev markedsført og fremvist som et fuldt renoveret hus, hvor kælderen fremstod tør og anvendelig. Sagen handler derfor ikke om, hvorvidt kælderen formelt er godkendt til beboelse, men om, at vi som købere med rimelighed kunne forvente, at huset – som helhed – var sundt, sikkert og fri for fugt og skimmel. Denne forventning har vist sig ikke at være opfyldt.

3. Fejl i Alm. Brands vurdering

a) Manglende vurdering af ejendommens faktiske tilstand og alder

Selskabet anfører, at opstigende grundfugt er sædvanlig for kældre fra 1949, og at forholdet derfor ikke adskiller sig fra tilsvarende bygninger.

Dette overser, at ejendommen blev markedsført og solgt som totalrenoveret, hvilket ophæver forventningen om 'sædvanlig stand' for en ejendom fra 1949. Når sælger og mægler oplyser, at kælderen er totalrenoveret, kan køber med rimelighed forvente, at grundlæggende fugtsikring er foretaget.

Renoveringen har ikke kun været i form af nyt gulv som selskabet oplyser, der kan bl.a. tilføjes ændring af kælders rumopdeling, nye vinduer, døre, væge, lofter, elinstallationer, vvs, gulvvarme, nyt kloaksystem, nyt badeværelse, nypudsede væge, nymalet mm.

Det er derfor ikke sagligt at sammenligne huset med u istandsatte kældre fra samme årgang.

Man kan sammenligne situationen med to biler fra 1949:

Den ene er fuldstændig restaureret og gennemgået fra bunden, mens den anden blot er holdt ved lige gennem årene. For den restaurerede bil vil man med rette forvente, at der ikke findes rust – mens man for den anden bil naturligt må acceptere, at rust kan forekomme.

På samme måde mener jeg, at det er rimeligt at forvente, at en totalrenoveret kælder ikke skal have fugtproblemer, som ellers kunne være forventelige i en ældre, u istandsat kælder.

I fugtrapporten fra [skadefirma], er deres konklusion, at en stor del af fugten der er målt i væggene, er pga. den nye gulvkonstruktion, hvor der ikke samtidigt er udført fugtsikring/fugtspærre/fugtmembran i vægge ved gulvet.

Derfor vil den opstigende grundfugt ramme fugtsikringen i den nye gulvkonstruktion og vandre ud til siderne og op i de ikke fugtsikrede mure/vægge.

Væggene bliver derfor ekstra påvirket af fugt og den plastikmaling som er anvendt på væggene gør, at væggene ikke kan 'ånde' og komme af med fugten, hvilket også er årsag til skimmelvækst.

b) Skjult skade – ikke synlig ved købet

Fugten og skimmelsvampen var ikke synlige ved købet og burde have været anmærket i tilstandsrapporten, jf. ejerskifteforsikringens dækningsområde pkt. 2.2.1. Den efterfølgende dokumentation (fugtrapport) viser, at fugten var veletableret og ikke nyopstået, hvilket underbygger, at forholdet forelå ved overtagelsen.

c) Misforståelse af anvendelsen af kælderen

Selskabet anfører, at kælderen ikke er godkendt til beboelse og derfor ikke er dækket. Dette synspunkt kan ikke føre til afvisning, idet dækningen vedrører skader på bygningen, ikke anvendelsen af rummene. Skader i kældervægge og konstruktioner er fysiske forhold ved bygningen, der ned sætter ejendommens værdi og brugbarhed – og falder derfor direkte ind under dækningsområdet.

d) Urigtig retlig vurdering af bevisbyrde

Selskabet anfører, at bevisbyrden påhviler klager. Jeg bemærker, at denne allerede er løftet gennem afrapportering i form fugtrapport, skadesnotat fra [ingeniør] samt billede dokumentation fra sælgers Facebook fra 2020.

Derudover burde selskabet, som professionel forsikringsgiver, have foretaget egen teknisk afklaring af årsagssammenhæng, fremfor at afvise ud fra generelle formodninger om kældre fra 1940'erne.

4. Dokumenterede fejl og uoverensstemmelser

a) Fejl i tilstandsrapporten

Den byggesagkyndige fra [firma som udarbejdede tilstandsrapporten] har erkendt en fejl i tilstandsrapporten, hvor det fejlagtigt fremgår, at kældervæggene er fugtsikrede. Han har efterfølgende bekræftet, at fugtsikringen kun gælder kældergulvene – væggene er ikke fugtsikrede. Dette er ikke en upræcis oplysning baseret på sælgers materialeangivelser, men en direkte fejl (ikke blot

en lille uvigtig tastefejl) fra den byggesagkyndiges side. Fugtsikringen eksisterer slet ikke! At Alm. Brand forsvarer dette med, at der ikke gives garanti for korrekte materialeangivelser, er ikke relevant i denne sammenhæng. Det svarer til, at der i en rapport står, at huset har vinduer med 3-lags termoglas, men det viser sig, at der slet ingen vinduer er – det er en fejloplysning, ikke en upræcised.

b) Manglende kritisk vurdering i 2023-rapporten

Den nye tilstandsrapport fra 2023 blev udarbejdet efter husets totalrenovering, men den byggesagkyndige har ikke forholdt sig kritisk til, om der rent faktisk var udført de nødvendige tiltag for at stoppe fugten fra at trænge op i kældervæggene.

Når der i 2020-rapporten tydeligt var registreret markante fugtproblemer, og der i 2023-rapporten – udarbejdet af den samme byggesagkyndige – ikke længere nævnes noget om fugt, må dette anses som en væsentlig forsømmelse i hans faglige vurdering.

Som købere har vi hverken mulighed eller pligt til at efterprøve den byggesagkyndiges faglige arbejde. Det er ejerskifteforsikringens ansvar at tage stilling til, om der foreligger grundlag for regres mod den byggesagkyndige for den fejlbehæftede rapport – ikke vores. Det kan derfor ikke lægges os til last, at tilstandsrapporten viser sig at være mangelfuld.

c) Bilag og dokumentation

Der er i sagen fremlagt billeddokumentation samt tilstandsrapporten fra 2020, der tydeligt dokumenterer at der er store fugtproblemer i kælderen. Begge rapporter – fra 2020 og 2023 – er udarbejdet af den samme byggesagkyndige, hvilket yderligere understøtter, at der er sket en fejl eller udeladelse i den seneste rapport.

5. Om Alm. Brands vurdering

Alm. Brand har i deres vurdering overset væsentlige forhold:

- Ejendommen blev solgt som totalrenoveret og fremstod ikke som et hus fra 1949 i almindelig stand.
- Kælderen blev præsenteret som en tør og fugtsikret kælder.
- Der findes ingen dør, som kan forhindre spredning af skimmelsporer til resten af huset, der er åben forbindelse mellem alle 3 plan.
- Den byggesagkyndige har erkendt en væsentlig fejl i tilstandsrapporten.
- Dokumentationen viser, at fugtproblemerne har eksisteret før overtagelsen.
- Den nye rapport fra 2023 mangler kritisk vurdering af, om fugtproblemerne reelt er udbedret.
- Vores berettigede forventning som købere om et tørt og sundt hus er ikke indfriet.

6. Konklusion

Vi fastholder, at skaden i kælderen ikke skyldes alder eller almindelige byggetekniske forhold, men derimod en manglende fugtsikring, som fejlagtigt er beskrevet som udført. Skaden var skjult ved handlen, som påvirker hele husets indeklima og har væsentlig betydning for ejendommens værdi og brugbarhed.

Med henvisning til forsikringsbetingelserne, herunder pkt. 2.3.1, gør vi opmærksom på, at undtagelsen vedrørende forhold nævnt i tilstandsrapporten kun gælder, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, misvisende eller klart ufyldstgørende, hvilket netop er tilfældet i vores forsikringssag.

2.3 Hvad dækkes ikke?

2.3.1 Forhold

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vi beder derfor Ankenævnet for Forsikring om at tilsidesætte Alm. Brands afgørelse og anerkende, at der foreligger en dækningsberettiget skade under ejerskiftforsikringen."

Selskabet har i brev af 13/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af klagerens indlæg, skal selskabet hermed fremkomme med yderligere bemærkninger til sagen.

Klager har gjort gældende, at hele huset har en åben forbindelse mellem kælder, stue og første sal og at der ikke er en dør fra kælderen op til husets beboelsesrum, hvilket forårsager, at skimmelsporer fra kælderen frit kan bevæge sig op i resten af huset og dermed påvirket husets indeklima og brugsværdien af hele boligen.

Selskabets taksator har i forbindelse med en anden skadessag foretaget besigtigelse hos klager den 7. november 2025, hvor der som klager i sine bemærkninger, har anført, ikke kan ses at være en dør fra kælderen og op til beboelsesrummene i stue og på 1. sal, hvilket beklageligt ikke er i overensstemmelse med det, som selskabet tidligere har gjort gældende.

Selskabet bemærker dog, at der siden klagers overtagelse fra den 1. marts 2024 ikke er blevet påvist eller dokumenteret, at der skulle være tale om en negativ påvirkning af skimmel i husets beboelsesrum.

Den skimmeltest som er fremlagt i sagen i form af en Mycometer test, påviser alene skimmel i kælderen, men angiver på ingen måder, hvorvidt den konstaterede skimmel er sundhedsskadelig. Testen kan i øvrigt ikke anvendes som dokumentation for, at der skulle være tale om en negativ påvirkning af skimmel i beboelsesrummene i husets stue og 1. sal, som i øvrigt er adskilt fra hinanden med trappeetager.

Klager har endvidere gjort gældende, at huset blev markedsført og fremvist som et fuldt renoveret hus, hvor kælderen fremstod tør og anvendelig.

Selskabet bemærker hertil, at selvom kælderen er blevet istandsat med nyt gulv, nye vinduer, døre, nypudsede vægge, lofter, gulvvarme mv., er det ikke i tilstandsrapporten angivet, at kælderen er blevet fugtsikret. Der er således fortsat tale om kælderen oprindelige grundkonstruktioner fra 1949, som ikke er ændret siden husets opførelse, og klager har derfor ved overtagelsen ikke kunnet have en berettiget forventning om, at en kælder fra 1949 er fugtsikret.

Det skal igen bemærkes, at der ved at benytte kælderen til beboelsesrum som sove- og opholdsrum, vil der blive tilført kælderen et ekstra fugttilskud, når der blandt andet stilles større møbler op ad væggen, hvorved fugten ikke vil kunne ventilere væk fra kælderen. Det kan blandt andet også ses af kælderen indretning. Fotos fra besigtigelsen er fremlagt i bilag C.

Klagers øvrige klagepunkter vedrører blandt andet, at den byggesagkyndige ikke har forholdt sig kritisk til, om der ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten i 2023 var udført de nødvendige tiltag for at stoppe fugten fra at trænge op i kældervæggene.

Hertil bemærker selskabet, at det er sagen uvedkommende, at der bliver klaget over den byggesagkyndiges faglige arbejde, idet det konkret fremgår af tilstandsrapporten under afsnittet 'oplysninger til ejerskifteforsikring', at oplysninger om korrekt materialeangivelse og konstruktionsudformning ikke er forhold som klager kan betragte som en tilsikring/garanti eller støtte ret på overfor ejerskifteforsikringen.

Selskabet fastholder som følge af ovenstående fortsat, at den konstaterede fugt- og skimmelforekomst skyldtes opstigende grundfugt som følge af manglende fugtsikring af ydervæggene, hvorfor forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende kældre fra 1949, og derfor ikke udgør en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 1/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkning om husets konstruktion efter totalrenoveringen

Vi kan ikke **tilslutte os selskabets opfattelse** af, at huset – herunder underetagen – fortsat skulle have samme grundkonstruktion som ved opførelsen i 1949. Denne påstand er ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold. Ejendommen har gennemgået en **omfattende totalrenovering**, i underetagen kan bl.a. nævnes:

- Udgravning af hele underetagen
- Ny gulvopbygning med fugtsikring og gulvvarme
- Nye el-installationer, VVS og kloak
- Ændret planløsning
- Fjernelse og opførelse af indervægge
- Lukning og flytning af vinduer
- Åben trappeforbindelse mellem underetage og stueplan
- Nyt lækkert badeværelse mm.

Disse forhold indebærer, at konstruktionen – både funktionelt og teknisk – ikke længere kan side-stilles med en traditionel gammel kælder fra 1949. Tværtimod er underetagen gjort anvendelig og fremstået som renoveret og moderniseret, hvilket netop danner grundlag for, at vi som købere havde en **klar og berettiget forventning** om, at underetagen var både **tør og anvendelig**, og at den omfattende renovering netop havde til formål at gøre den egnet til almindelig brug. Det er svært at se, hvilken anden rimelig hensigt en så gennemgribende modernisering ellers skulle have tjent.

Det forekommer både bemærkelsesværdigt – og rejser en reel undren – at en underetage på 79 m² gennemgår en så omfattende og kostbar **totalrenovering**, når selskabet nu anfører, at underetagen sammenlignes med en gammel kælder fra 1949. Underetagen fremstår i dag moderniseret med nye materialer overalt, et gennemført, lækkert badeværelse af høj kvalitet. Man må meget kraftigt antage at formålet med en så gennemgribende renovering, tvivlsomt kun begrænser sig til opbevaring/kælder.

Selv opbevaring, vil ikke være muligt med indretning af højskabe – kommoder og lign., for ifølge selskabets egen forklaring skal disse placeres i betydelig afstand fra væggene for at undgå fugtpåvirkning – hvilket i praksis umuliggør en reel anvendelse af underetagen.

2. Skimmel og møblering

Selskabets bemærkning om, at skimmelvæksten skulle skyldes anvendelse samt 'større møbler op ad væggen', er faktisk forkert. Der er alene tale om **to lave kommoder**, placeret 5–10 cm fra væggen. Alligevel bliver disse angrebet af kraftig skimmel afhængigt af årstiden. På grund af det sundhedsskadelige indeklima, bliver underetagen ikke længere anvendt til soverum. Dette har ikke haft betydning for fugt- og skimmelproblematikken, som fortsat består. Selv efter gentagne afrensninger, hvilket vidner om et underliggende problem i form af manglende fugtsikring – ikke almindelig brug.

3. Fugtrapport fra [skadefirma]

Den af os fremlagte **fugtrapport fra [skadefirma]** dokumenterer væsentligt forhøjede fugtværdier i underetagen. Disse målinger ligger markant over, hvad der kan anses som normalt for rum, der fremstår renoverede og anvendelige, og i flere tilfælde væsentligt over de grænser, der almindeligvis indikerer risiko for skimmelvækst og sundhedsskadelig påvirkning.

Det skal samtidig fremhæves, at vi som forbrugere allerede har afholdt **betydelige udgifter** til de forskellige rapporter og undersøgelser, som er udarbejdet for at dokumentere forholdene i underetagen. På trods af dette har vi endnu ikke fået udarbejdet en fuld skimmelrapport (kun stikprøve), der dokumenterer det **generelle indeklima i hele huset**, herunder påvirkningen fra underetagen til de øvrige etager.

Selskabet har **ikke tidligere forholdt sig til** de rapporter, der allerede er vedlagt sagen, på trods af at de indeholder central dokumentation for alvorligt forhøjede fugt- og skimmelniveauer. Hvis selskabet selv ønsker yderligere skimmeltest eller vurderinger, står det dem frit for at benytte en **uvildig rådgiver**, som selskabet selv må bekoste. Vi stiller os naturligvis fuldt til rådighed for sådanne undersøgelser.

Fugtrapporten beskriver, at det ikke er sandsynligt, at fugtproblemet kan tilskrives almindelig brug eller ventilationsforhold men manglende fugtspærre/fugtmembran/fugtsikring samt den overfladebehandling der er udført med plastikmaling der gør at væggene ikke kan ånde.

Dette understøtter, at skaden er skjult og forelå ved overtagelsen, og at den har væsentlig betydning for både indeklima og boligens brugsværdi.

4. Besigtigelse den 25.02.2025 og bilag C

Det skal yderligere bemærkes, at selskabets **besigtigelse den 25.02.2025**, som der henvises til i bilag C, på ingen måde afspejler den aktuelle indretning eller anvendelse af underetagen. De fotos og målinger, der fremgår af bilag C, er dels forældede, dels fokuseret på målepunkter – herunder primært indervægge i- og op til samme rum – hvor fugtniveauerne naturligt er lavere, og som derfor ikke giver et retvisende billede af skadens omfang. Disse målinger står i skarp kontrast til de væsentligt forhøjede fugtværdier, som fremgår af den fremsendte fugtrapport fra [skadefirma].

5. Fejl i tilstandsrapporten (...)

Det skal kraftigt understreges, at der ikke blot er angivet en ukorrekt materialeangivelse i tilstandsrapporten – der er tilføjet et **materiale, som slet ikke eksisterer**. Dette er en konkret, alvorlig fejl, som gør rapporten både utilstrækkelig og misvisende.

Det er ikke forsikringstagerens ansvar at føre sag mod den byggesagkyndige. Det er **ejerskifteforsikringens ansvar at føre regres** mod tredjepart, hvis tilstandsrapporten er mangelfuld.

Konklusion

- Underetagen kan ikke sammenlignes med en gammel kælder fra 1949
- Berettiget forventning om en tør og anvendelig underetage
- Skimmel- og fugtproblemerne er ikke brugerskabte men manglende fugtsikring
- Selskabets bilag C giver et misvisende billede
- Alvorlig fejl i tilstandsrapporten
- Skaden var skjult og forelå ved overtagelsen
- Skaden er dækningsberettiget efter ejerskifteforsikringens betingelser 2.3.1"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 27/2 2020 fremgår bl.a.:

"

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er væg-væg tæppe med tæt bagside i kælderrum mod syd og nord. Note: Der er konstateret fugt i kælderen, og gulvbelægningen holder på fugten.
5.2 Vægge	K1	Der er revner i kælderydervægge mod bl.a nord. Note: Revnerne vurderes at være uden betydning for konstruktionens stabilitet.
	K2	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Det ses f.eks. mod nord og øst. Note: Puds er løst i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i vægpuds må forventes.
5.4 Indvendig beklædning	K3	Kældervægge fremstår med plade-/træbeklædning. Det ses f.eks. i værelser. Note: Konstruktionen er uhensigtsmæssig, da der er konstateret fugt i omkringliggende konstruktioner, med risiko for skade.

Bygn.:

5.5 Etageadskillelse

Karakter: Registrering og note:

K2

Der er revnet/løst, misfarvet og afskallet loftpuds i kælder, set i depotrum under hovedtrappen.
Note: Skaderne er i omfattende grad og yderligere skadesudvikling i loftpuds må forventes. Se også sælgers oplysninger.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)? Ja... Vandindtrængen i viktualierum under hovedtrappe med klinker pga revne i repos under klinkerne.

Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen? Nej"

Af tilstandsrapport af 2/11 2023 fremgår bl.a.:

"Hustypebeskrivelse

...

Murermesterhuse – fra ca. 1900-1960

...

Husene er ofte opført med kælder, hvor gulve og vægge er støbt i beton af varierende kvalitet. Etageadskillelser til krybekældre, kældre og mellem etagerne, er normalt udført af træbjælker med et indskud; et lag af tørret ler eller sand, som lyddæmper og brandsikrer. Oprindeligt har kælderen ikke været beregnet til beboelse, men i stedet som fyrrum, garage, vaskeri eller lignende.

...

Opmærksomhedspunkter

...

Kælder, vægge

På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte), og pudsen kan være lidt løs. Det sker, når grundfugt trænger ind i kælderydervæggen eller op i gulvet og skillevægge. Kældervægge og kældergulve kan i sommerperioden blive fugtige på overfladen på grund af sommerkondens. Dette sker, når den varme fugtige sommerluft rammer den kolde kældervæg.

Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummet kan medføre 'kælderlugt'.

...

Øvrige oplysninger

Kælder er ikke godkendt til beboelse og er i denne tilstandsrapport derfor behandlet som en kælder iht. gældende lovgivning.

...

Sælgeroplysninger

...

Huset er total renoveret... Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene? Nej... Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge? Nej... Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen? Nej... Har du kendskab til, at etageadskillelsen, herunder træværk, bjælker, gulve osv., er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Nej.

...

Oplysninger til ejerskifteforsikring

...

Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

...

Kældre/krybekældre

Kælder, kælderydervægge af beton / lecablokke, kælderydervægge af teglsten, kapillarbrydende lag af polystyren, betongulv."

Af skadesanmeldelse af 14/12 2024 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af uheldet?

Opstigende fugt i kældervægge samt vækst af skimmelsvamp. Måling udført af fugtteknike angiver meget høje værdier for indeklimate kategori, hvor skimmelsvamp allergener samt FAI alle ligger kategori D hvilket er sundhedsskadeligt. Væggene er våde med synlig vækst af skimmelsvamp.

...

Hvornår blev skaden konstateret først... 01.03.2024

I hvilken forbindelse blev skadet kon... Ved nøgleoverdragelse under huskøb og har nu hvor temperaturende falder udenfor blevet synligt i flere rum

Hvad er alderen på bygningsdelen? 1949 men totalrenoveret i 2023 inden vi købte ejendommen 01.03.2024"

Af skadefirmas fugtrapport af 26/12 2024 fremgår bl.a.:

"Årsag til besigtigelsen:

Vi er blevet kontaktet af ejer af huset for at foretage en fugtmåling af kælderen.

Årsagen til denne fugtmåling er at ejer oplever fugt på væggene og skimmelforekomster i kælderen. Ejer fortæller at de oplever det i alle rummene i kælderen.

Andre kommentarer:

Ejer fortæller og har vist at de hver dag vasker væggene ned for skimmel

...

Pænt nyrenoveret parcelhus som er opført i 1949 på 129m2, med kælder, stueplan og 1 sal.

Huset er opført i mursten som er vandskuret og hvid malet.

Der nyt tag på huset.

...

Fugtmålinger								
Nr	Konstruktion	Materiale	Beskrivelse	Metode benyttet til måling	Målinger Dato: 20.12.24	Forventet Referenceværdi Dato:	Kontrol måling 1 Dato:	Kontrol måling 2 Dato:
	Vægge	Mursten	Indervægge	Gann	48-128	48-130		
	Vægge Gulve	Mursten Klinker	Bagmurer Gulvkonstru	Gann Gann	102-142	50-146		

Luftmåling			
Luft indendørs	21°C	52 % RH	g/m3
Luft udendørs	5°C	78% RH	g/m3

Beskrivelse af konstruktion:

Bagmure og inder væggen er opført i teglsten uden murpap, som er pudset og hvid malet.

Gulvene ligger der klinker med gulvvarme, beton gulv, flamingo og sandpude. (er der oplyst ved besigtigelsen)

Konklusion

Konklusion ud fra besigtigelsen og fugtmålingerne:

Ved besigtigelsen og fugtmålingerne kunne der konstateres at de fleste af bag og skille mure er opfugtet minimum halvvejs op midt på muren og nogle helt op til næsten ved loftet.

Gulvene generelt viste målinger at være normale for en kælder, men gulvene i hele kælderen og også af nyere dato med fugtspærre nedefra iform af flamingo.

Problemstilling til overstående fugtmålinger kan og vil bla være følgende:

Der er ved besigtigelse oplyst at tidligere ejer har fjernet de gamle betongulve, gravet ud og isoleret op med flamingo.

der er efterfølgende blevet lagt gulvvarme slanger, støbt med beton og lagt klinker.

Den fugt som kan måles i væggene, vil en stor del af fugten bla være fordi at da man har lavet en ny gulvkonstruktion og ikke har 'skåret' ny murpap (fugtspærre/fugtmembran/fugtsikring) i væggen ved gulvet.

Når man laver sådan en ny gulvkonstruktion uden en ny fugtsikring, vil fugten som kommer nedefra, rammer flamingoen og vandre ud til siderne og videre ud og op i murende.

Når dette sker, bliver væggene ekstra påvirket af fugt og plastik malingen som væggene er malet med gør at væggene ikke kan 'ånde' og komme af med denne fugt.

Herved kommer og bliver der også et problem med skimmel på bla væggene, som ejer har konstateret og dagligt vasker væk for at holde det nede.

Bemærkninger/info:

Har fået oplyst af ejer, at tidligere ejer har oplyst til nuværende tilstandsrapport at der ikke har været konstateret noget fugt i kælderen. Nuværende ejer har fundet den gamle tilstandsrapport, fra da tidligere ejer har købt huset, hvor i at der står at der er store forekomster af bla fugt."

Af ingeniørs e-mail til klageren af 11/5 2025 fremgår bl.a.:

"Efter min besigtigelse af jeres kælder den 5. maj og efter grundig gennemgang af de fremsendte dokumenter, er det min vurdering at der er markante fejl i tilstandsrapporten.

Det er korrekt, at der kan forventes udfordringer med fugt i kældere af denne årgang.

Det fremgår dog af tilstandsrapporten, at kælderen er totalrenoveret. Totalrenoveringen indebærer, jf. oplysninger i tilstandsrapporten, en fugtsikring af kældervægge med kapillarbrydende isolering.

I tilstandsrapporten er ingen anmærkninger vedr. kælderen.

At den anførte kapillarbrydende isolering ikke eksisterer og at den beskikket byggesagkyndig 3 år tidligere har kategoriseret kælderen som meget fugtskadet, fremgår ikke af tilstandsrapporten.

Det videre forløb:

Du bør videresende denne mail, samt mit notat 25.137-01 og evt. fotobilag fra sælgeren

Facebook til din advokat og til forsikringen.

Forsikringen bør revurdere sagen.

Hvis forsikringen ikke går videre med sagen, bør der klages til forsikring.

Som næste konsekvens har vi mulighed for at klage hos forsikringens ankenævnet."

Af klagerens ingeniørs skadenotat af 11/5 2025 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 2025-05-05

...

Sagens forløb

Ejendom er oplyst til at være fra 1949.

Ejendommen er blevet 'totalrenoveret' af den tidligere ejer (2021 – 2024).

Forsikringstagere (FT) har overtaget ejendommen i marts 2024, hvor ejerskifteforsikringen træder i kraft. I løbet af 2024 konstaterer FT problemer med fugt- og skimmelsvampevækst på kældervæggene. I december 2024 blev der foretaget luftmålinger, som påviser et meget højt niveau af

partikulære skimmelsvampe i rumluften. FT rekvirerer derefter en fugtundersøgelse hos [skadefirma], som konkluderer at de fleste bag- og skillevægge er opfugtet. Skaden vedr. fugtrelaterede, biogene skader i kælderen blev anmeldt til ejerskifteforsikringen. Skadekonsulent fra Alm. Brand Forsikring A/S har besigtiget skaderne den 25. februar 2025. Forsikringens afgørelse er at skaden ikke er dækningsberettiget fordi den ikke opfylder skadesbegrebet jf. betingelserne.

Skade

Ved undertegnedes besigtigelse den 5. maj 2025 var alt synlig skimmelvækst vaske af, men der registreres en markant jordslået lugt i kælderen.

Luftfugtigheden var på et normalt niveau, 46%RF/22oC.

Indledende fugtscreening med kapacitive målemetode bekræfter [skadefirma] konklusion vedr. fugt i væggene.

Det er undertegnedes vurdering, at de konstaterede forhold vedr. fugt og skimmelsvampe i kælderen nedsætter husets brugbarhed markant.

Luftmålinger som NAHA-aktivitetsbestemmelse med et analyseresultat i kategorien D kan på ingen måde betegnes som naturlig forekommende!

Målemetodens analyseresultaterne er kategoriseret fra A+ til D. Kategori D starter ved en Mycometer AIR FUNGI-værdi 680. Måleresultatet fra luftmålinger i kælderen er på 86.433 enheder, hvilket påviser en usædvanlig høj belastning af indeklimaet med skimmelsvampe.

Iht. gældende danske og internationale retningslinjer er rum med sådan en høj intensitet af skimmelsvampe ikke egnet til personophold, uanset om det er tale om opholdsrum, eller om sekundære kælderrum.

Der er desuden en nærliggende risiko for tværkontamination af indeklimaet i opholdsrum i stueetagen.

Oplysninger fra tilstandsrapporten

Ejendommen blev, på baggrund af informationer fra tilstandsrapporten..., solgt og forsikret som totalrenoveret.

Grundlaget til hushandlen og til ejerskifteforsikringen er på baggrund af nedenstående oplysninger i tilstandsrapporten en totalrenoveret, fugtsikret og skadefri kælder.

Totalrenoveringens omfang (jf. tilstandsrapporten):

Totalrenoveringen indebærer jf. tilstandsrapporten følgende tiltag til fugtsikring af kælderen:

- Der er installeret en grundvandspumpe som pumper evt. drænvand under kældergulvet væk. *
- Kapillarbrydende lag af polystyren, gulvkonstruktion af beton. *
- Kælder, kælderydervægge af beton / lecablokke, kælderydervægge af teglsten, kapillarbrydende lag af polystyren. *

(* Citater fra tilstandsrapporten)

Sælgerens oplysninger (jf. tilstandsrapporten):

- Sælgeren har under tilstandsrapportens punkt 8.2 oplyst at den ikke har kendskab til at der trukket vand ind i kælderen.
- Sælgeren har under tilstandsrapportens punkt 8.3 oplyst at den ikke har kendskab til at kælderen blev repareret efter fugt-, råd, svampe eller insektskader.
- Sælgeren har under tilstandsrapportens punkt 9.1 oplyst at den ikke har kendskab til at gulve blev repareret efter fugt-, råd, svampe eller insektskader.

Skadeoversigt (jf. tilstandsrapporten)

- I tilstandsrapporten er der ingen anmærkninger vedr. kælderen.

Nye oplysninger

Forsikringstageren har i mellemtiden fremskaffet diverse dokumenter, som påviser at samtlige, ovennævnte punkter i tilstandsrapporten er ukorrekte:

Totalrenoveringens omfang:

Den i tilstandsrapporten beskrevne fugtsikring af kældervægge med kapillarbrydende lag af polystyren eksisterer ikke! Under punkt -oplysninger til ejerskifteforsikring- står at 'oplysninger kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning'. Her er der ikke tale om en ukorrekt beskrivelse, men en angivelse af en bygningsdel, hvilken slet ikke eksisterer. Jeg har indtryk at der er sket en tastefejl i rapporten, og at beskrivelsen af den kapillarbrydende lag skulle slet ikke anføres under kældervægge. For tilstandsrapporten læsere opstår dermed helt klart indtrykket, at kældervægge er fugtsikret med kapillarbrydende isolering.

Sælgerens oplysninger (jf. tilstandsrapporten):

Sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten er ikke korrekte.

FT har fremvist sælgerens opslag på Facebook som dokumenterer sælgerens renoveringstiltag.

Her blev der bl.a. vis fotos af kælders tilstand før renovering, hvor der ses markante fugtskade som:

- Saltudblomstring på vægge.
- Saltudblomstring på vægge.
- Pudsafskallinger på vægge.
- Synlig skimmelsvampevækst på overfladerne.
- Store fugtskjolder på gulve (tegn på at der trukket vand ind i kælderen).

Desuden har forsikringstageren rekvireret tilstandsrapporten fra handlen i 2020. I denne rapport er der anført en del fugtrelaterede skader i kælderen. Der er konstateret fugt i gulvet og fugtopstigning- og fugtgennemtrængning i kældervægge.

På trods af sælgerens viden om tidligere, fugtrelaterede skader har den ikke oplyst disse i tilstandsrapporten, ej har den sat fugtsikrende renovering af kældervægge i værk. Væggene blev alene nypudset og nymalet, hvilket på ingen måde kan betegnes som en totalrenovering. Det er undertegnede vurdering, at sælger dermed har handlet groft uagtsomt, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5.

Skadeoversigt (jf. tilstandsrapporten)

Det skal bemærkes at tilstandsrapporten ... (27-02-2020) blev udført af det samme firma og den samme beskikkede byggesagkyndig som tilstandsrapporten ... (02-11-2023).

Kældervæggene har været fugtige i februar 2020 (tilstandsrapport) og i december 2024 ([skadefirma] og der er nærliggende, at væggene også var fugtige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten i november 2023.

En byggesagkyndig, som kategoriserer kældervægge i 2020 som fugtskadede og genbesigtiger de samme (ikke fugtsikrede) kældervægge i 2023, burde anse dette som et forhold, som medfører nærliggende risiko for skader.

Sikkerhedsstyrelsen Vejledning til huseftersyn (oktober 2020) forskriver stikprøvevis fugtmålinger på kældervægge og de fugtige kældervægge burde anføres som skade i tilstandsrapporten fra 2023.

Revurdering af afgørelsen

På baggrund af ovenstående nye oplysninger om fejl i tilstandsrapporten opfordres ejerskifteforsikringen af revurdere afgørelsen af den 28. februar 2025."

Klageren og selskabet har indsendt fotos af kælderen, herunder fotos af de prøver, der er taget i kælderen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

2.3 Hvad dækkes ikke?

2.3.1 Forhold

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

3 Udvidet Ejerskifteforsikring

...

3.3 Skimmelfrensning af indbo

Forsikringen dækker skimmelfrensning af sikredes private indbo i forbindelse dækningsberettiget skade af skimmelskade i rum godkendt til beboelse.

Dækningen omfatter kun de beboelsesrum, der er blevet skimmelsaneret.

Dækningen er begrænset til maksimalt 60.000 kr. i hele forsikringsperioden. Summen indekseres ikke."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog et enfamilieshus, bygget i 1949, den 1/3 2024. Huset var blevet totalrenoveret af den tidligere ejer i årene 2021-2024. Klageren anmeldte den 14/12 2024, at hun havde konstateret opstigende fugt samt vækst af skimmelsvamp i kældervæggene. Klageren ønsker, at selskabet dækker fugtsikring af kældervæggene, ødelagt inventar, rådgivningsomkostninger og genhusning ved behov. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende kældre af samme alder.

Klageren har anført, at skaden har en alvorlig betydning, idet der er et sundhedsskadeligt indeklima, skimmelsvamp i alle rum, ødelagt inventar og tabt brugsværdi af underetagen. Dertil findes der ingen dør, som kan forhindre spredning af skimmelspor til resten af huset, da der er åben forbindelse mellem alle husets tre plan. Klageren har anført, at allerede ved nøgleoverdragelsen blev der konstateret skimmelsvamp i kælderens bagerste del, hvilket klageren også påpegede over for sælgeren. Klageren har anført, at husets kælder ikke kan sammenlignes med en kælder i et hus fra 1949, idet huset er blevet gennemrenoveret. Klageren har anført, at huset blev solgt som totalrenoveret fra kælder til kvist, hvilket også fremgik af tilstandsrapporten og sælgers oplysninger, og at dette var en afgørende faktor for, at klageren købte huset. Klageren har i den forbindelse anført, at "Ejendommen blev markedsført og fremvist som et fuldt renoveret hus, hvor kælderen fremstod tør og anvendelig. Sagen handler derfor ikke om, hvorvidt kælderen formelt er godkendt til beboelse, men om, at vi som købere med rimelighed kunne forvente, at huset – som helhed – var sundt, sikkert og fri for fugt og skimmel. Denne forventning har vist sig ikke at være opfyldt".

Klageren har anført, at der fejlagtigt står anført i tilstandsrapporten, at kældervæggene har kapillarbrydende isolering, og at firmaet som udarbejdede tilstandsrapporten efterfølgende har erkendt, at dette ikke er tilfældet, men at der er sket en tastefejl. Klageren har anført, at manglen på dokumenterede fugtmålinger og fraværet af anmærkninger i tilstandsrapporten undergraver tilstandsrapportens troværdighed. Klageren har anført, at en tidligere tilstandsrapport

fra 2020, som er blevet forelagt den byggesagkyndige ved besigtigelsen i 2023, viser, at der i 2020 var tydelige fugtskader, og at "Disse blev ikke nævnt i handlen eller den nye rapport. Sælger har dermed tilbageholdt væsentlige oplysninger, som burde være oplyst. Vi er kommet i besiddelse af fotodokumentation fra sælgers offentligt tilgængelige Facebookside, der viser kælderen i en tilstand, som entydigt dokumenterer alvorlige fugtproblemer". Klageren har anført, at en fugtrapport udarbejdet af et skadefirma dokumenter væsentligt forhøjede fugtværdier i underetagen, og at værdierne er markant højere end, hvad der kan anses som normalt for rum, der fremstår renoverede og anvendelige. Klageren har anført, at fugtrapportens konklusion er "at en stor del af fugten der er målt i væggene, er pga. den nye gulvkonstruktion, hvor der ikke samtidigt er udført fugtsikring/fugtspærre/fugtmembran i vægge ved gulvet. Derfor vil den opstigende grundfugt ramme fugtsikringen i den nye gulvkonstruktion og vandre ud til siderne og op i de ikke fugtsikrede mure/vægge. Væggene bliver derfor ekstra påvirket af fugt og den plastikmaling som er anvendt på væggene gør, at væggene ikke kan 'ånde' og komme af med fugten, hvilket også er årsag til skimmelvækst".

Selskabet har anført, at der er tale om opstigende grundfugt, hvorved der trænger fugt op gennem kælderen ydervægge, da kælderen oprindeligt er opført uden foranstaltninger, der sikrer mod fugtindtrængning. Selskabet har anført, at den skimmeltest, som er blevet foretaget, alene viser, at der er skimmel i kælderen, men angiver ikke, hvorvidt den konstaterede skimmel er sundhedsskadelig. Testen kan ej heller bruges som dokumentation for, at der skulle være en negativ påvirkning af skimmel i beboelsesrummene i husets stue og 1. sal, "som i øvrigt er adskilt fra hinanden med trappeetager". Selskabet har anført, at der er tale om en kælder fra 1949, hvor ydervæggene ikke er fugtsikrede, hvorfor det er sædvanligt for kældre af samme alder og konstruktion, at opleve både fugtindtrængen og skimmelsvamp. Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringen ikke dækker klagerens individuelle ønsker om, at kælderen skal kunne anvendes til blandt andet beboelse, og selskabets taksator kunne se ved besigtigelsen, at kælderen blev anvendt som beboelse. Selskabet har anført, at "I tilstandsrapporten under 'øvrige oplysninger' fremgår følgende: 'Kælder er ikke godkendt til beboelse og er i denne tilstandsrapport derfor behandlet som en kælder iht. gældende lovgivning'. Ejendommens kælder er såle-

des ikke godkendt til beboelse ved klagers køb af ejendommen. Der er derfor ingen krav til, at kælderen skal overholde bygningsreglementet. Kælderen er opført som kælder (sekundær bebyggelse) og ikke senere ændret til beboelse, jf. oplysningerne i tilstandsrapporten. Ved at benytte kælderen til beboelsesrum som sove- og opholdsrum, vil der blive tilført kælderen et ekstra fugttilskud, når der blandt andet stilles større møbler op ad væggen, hvorved fugten ikke vil kunne ventilere væk fra kælderen". Selskabet har anført, at der vil være tale om en forbedring af ejendommens sædvanlige og lovlige konstruktion af kælders ydervægge, såfremt forholdet skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Selskabet har anført, at det kunne tyde på, at den byggesagkyndige har lavet en tastefejl i tilstandsrapporten, idet der er angivet forkerte oplysninger om kælderydervæggene. Selskabet har anført, at "Selskabet mener dog ikke, at sælgers oplysninger om ejendommen samt evt. forkertbeskrivelse af bygningskonstruktionerne i bl.a. afsnittet 'oplysninger til ejerskifteforsikring', ikke er forhold som klager kan betragte som en tilsikring/garanti eller støtte ret på overfor ejerskifteforsikringen. Selskabet skal samtidig gøre opmærksom på, at det netop står anført i tilstandsrapporten under afsnittet 'oplysninger til ejerskifteforsikring', at oplysningerne ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning. Ligeledes fremgår det af afsnittet under 'sælgeroplysninger', at sælgers besvarelse ikke har garanti-virkning".

Det fremgår af tilstandsrapport af 2/11 2023, at for murermesterhuse fra ca. 1900-1960 gælder det, at "Husene er ofte opført med kælder, hvor gulve og vægge er støbt i beton af varierende kvalitet... Oprindeligt har kælderen ikke været beregnet til beboelse, men i stedet som fyrrum, garage, vaskeri eller lignende... Opmærksomhedspunkter... På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte), og pudsen kan være lidt løs. Det sker, når grundfugt trænger ind i kælderydervæggen eller op i gulvet og skillevægge... Øvrige oplysninger. Kælder er ikke godkendt til beboelse og er i denne tilstandsrapport derfor behandlet som en kælder iht. gældende lovgivning... Oplysninger til ejerskifteforsikring... Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning... Kældre/krybekældre -

Kælder, kælderydervægge af beton/lecablokke, kælderydervægge af teglsten, kapillarbrydende lag af polystyren, betongulv".

Det fremgår af skadefirmas fugtrapport af 26/12 2024, at "Luftmåling – luft indendørs - 21°C - 52 % RH... Ved besigtigelsen og fugtmålingerne kunne der konstateres at de fleste af bag- og skille mure er opfugtet minimum halvvejs op midt på muren og nogle helt op til næsten ved loftet. Gulvene generelt viste målinger at være normale for en kælder, men gulvene i hele kælderen og også af nyere dato med fugtspærre nedefra iform af flamingo. Problemstilling til overstående fugtmålinger kan og vil bla være følgende: Der er ved besigtigelse oplyst at tidligere ejer har fjernet de gamle betongulve, gravet ud og isoleret op med flamingo. Der er efterfølgende blevet lagt gulvvarme slanger, støbt med beton og lagt klinker. Den fugt som kan måles i væggene, vil en stor del af fugten bla være fordi at da man har lavet en ny gulvkonstruktion og ikke har 'skåret' ny murpap (fugtspærre/fugtmembran/fugtsikring) i væggen ved gulvet. Når man laver sådan en ny gulvkonstruktion uden en ny fugtsikring, vil fugten som kommer nedefra, rammer flamingoen og vandre ud til siderne og videre ud og op i murende. Når dette sker, bliver væggene ekstra påvirket af fugt og plastikmalingen som væggene er malet med gør at væggene ikke kan 'ånde' og komme af med denne fugt. Herved kommer og bliver der også et problem med skimmel på bla væggene, som ejer har konstateret og dagligt vasker væk for at holde det nede. Bemærkninger/info: Har fået oplyst af ejer, at tidligere ejer har oplyst til nuværende tilstandsrapport at der ikke har været konstateret noget fugt i kælderen. Nuværende ejer har fundet den gamle tilstandsrapport, fra da tidligere ejer har købt huset, hvor i at der står at der er store forekomster af bla fugt".

Det fremgår af ingeniørs e-mail til klageren af 11/5 2025, at "Efter min besigtigelse af jeres kælder den 5. maj og efter grundig gennemgang af de fremsendte dokumenter, er det min vurdering at der er markante fejl i tilstandsrapporten. Det er korrekt, at der kan forventes udfordringer med fugt i kældere af denne årgang. Det fremgår dog af tilstandsrapporten, at kælderen er totalrenoveret. Totalrenoveringen indebærer, jf. oplysninger i tilstandsrapporten, en fugtsikring af kældervægge med kapillarbrydende isolering. I tilstandsrapporten er ingen anmærkninger vedr. kælderen. At den anførte kapillarbrydende isolering ikke eksisterer og at den beskikket

byggesagkyndig 3 år tidligere har kategoriseret kælderen som meget fugtskadet, fremgår ikke af tilstandsrapporten".

Det fremgår af klagerens ingeniørs skadenotat af 11/5 2025, at "Ved undertegnedes besigtigelse den 5. maj 2025 var alt synlig skimmelvækst vasket af, men der registreres en markant jordslået lugt i kælderen. Luftfugtigheden var på et normalt niveau, 46% RF/22oC. Indledende fugt-screening med kapacitive målemetode bekræfter [skadefirma] konklusion vedr. fugt i væggene. Det er undertegnedes vurdering, at de konstaterede forhold vedr. fugt og skimmelsvampe i kælderen nedsætter husets brugbarhed markant. Luftmålinger som NAHA-aktivitetsbestemmelse med et analyseresultat i kategorien D kan på ingen måde betegnes som naturlig forekommende! Målemetodens analyseresultater er kategoriseret fra A+ til D. Kategori D starter ved en My-cometer AIR FUNGI-værdi 680. Måleresultatet fra luftmålinger i kælderen er på 86.433 enheder, hvilket påviser en usædvanlig høj belastning af indeklimaet med skimmelsvampe. Iht. gældende danske og internationale retningslinjer er rum med sådan en høj intensitet af skimmelsvampe ikke egnet til personophold, uanset om det er tale om opholdsrum, eller om sekundære kælderrum. Der er desuden en nærliggende risiko for tværkontamination af indeklimaet i opholdsrum i stueetagen... Den i tilstandsrapporten beskrevne fugtsikring af kældervægge med kapillarbrydende lag af polystyren eksisterer ikke! Under punktoplysninger til ejerskifteforsikring- står at 'oplysninger kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning'. Her er der ikke tale om en ukorrekt beskrivelse, men en angivelse af en bygningsdel, hvilken slet ikke eksisterer. Jeg har indtryk at der er sket en tastefejl i rapporten, og at beskrivelsen af den kapillarbrydende lag skulle slet ikke anføres under kældervægge. For tilstandsrapporten læsere opstår dermed helt klart indtrykket, at kældervægge er fugtsikret med kapillarbrydende isolering".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1, at forsikringen "dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af

Ankenævnet for Forsikring

29.

103996

samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var konstruktionsmæssige forhold ved kælderen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved andre kældre i tilsvarende ejendomme af samme alder således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kælderen er opført i 1949, og at det i kældre fra den tid må anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves opstigende grundfugt i bl.a. vægge mm. Nævnet har i den forbindelse også lagt vægt på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, ligesom en køber ikke kan forvente, at udførte tiltag til tætning af kælderen udført af tidligere ejere er foretaget optimalt.

Skimmel

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med til-

svarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet finder, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

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

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i navnlig beboelsesrummene i et omfang og en intensitet, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemærker, at skade på inventar ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens krav.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke ved sagkyndig rapport eller i øvrigt er godtgjort skimmelsvamp i dækningsberettigende omfang i beboelseslokalerne, og at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der er skimmel i beboelsesrummene på de øvrige etager i dækningsberettigende omfang, men at klagerens ingeniør alene beskriver en risiko for, at der sker spredning til beboelsesrummene.

Nævnet bemærker, at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om fugtsikring af kælder-væggene, men alene en oplysning om, at der i kælderen er et kapillarbrydende lag af polystyren.

Ankenævnet for Forsikring

31.

103996

Udgifter til rådgiverbistand

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifter til rådgiverbistand.

Efter sagens forløb og udfald, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings