

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2026 blev i sag nr. 104284:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 9/9 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Kraftig angreb af skimmelvækst, skjult bag køkkenelementer (opsat af tidligere ejer op ad uisoleret ydervæg). Tiltagende helbredsmæssige gener (åndredræt, hovedpine, træthed).

Vi mener, at selskab undervurderer skadesomfang, og vi er uenige i afvisningsårsager. Vi har ikke kunne opdage skade før, da skimmel er vokset i det skjulte og først ved et tilfælde opdaget i forbindelse med udskiftning af vaskemaskine. Vi mener, at det, grundet skadens omfang, i væsentlig grad forringer bygningens brugbarhed.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udbedring."

Selskabet har den 4/12 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Forsikringstager har klaget over selskabets afvisning af dækning for skimmelsvamp, som var skjult bag køkkenelementer opsat direkte mod en uisoleret ydervæg. Klager gør gældende, at skimmelen har medført helbredsmæssige gener og væsentligt nedsat brugbarhed af køkkenet, og at skaden skyldes en fejlkonstruktion og derfor dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Selskabet har afvist med henvisning til, at skimmelsvamp er konstruktionsbetinget og forventelig for ejendomme fra 1899, at der ikke er konstateret en egentlig bygningsskade, og at forholdet anmeldes 7 år efter overtagelsen uden dokumentation for skade eller nærliggende risiko på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Sagsfremstilling

Pr. 1. september 2018 tegner klager ejerskifteforsikring med en 10-årig standarddækning på vilkår 2535004 (bilag A og B). Forsikringen tegnes på baggrund af tilstandsrapport af 1. juni 2018 (bilag C).

Den 16. juni 2025 anmeldte klager, at gulvbelægning i køkken/alrum sprækker. Vi forstår, at der i forbindelse med undersøgelse af gulvbelægningen blev konstateret et afløb i gulv under køkken-element samt skimmel bag ved komfur.

Klager uddyber efterfølgende anmeldelsen den 22. juni 2025. Her oplyste klager, at der for nylig var

opdaget skimmelsvamp på ydermuren bag køkkenelementerne, som var opsat af den tidligere ejer kort før salget. Klager havde udført en Mycometer-test, der viste skimmel i kategori C på en skala fra A til C.

Den 7. juli 2025 blev forholdet besigtiget af en taksator. Ejendommen er opført i 1899, og vægkonstruktionen vurderes at være fra dette tidspunkt. Det blev bemærket, at sælger havde opsat et nyt

køkken direkte mod oprindelige uisolaret ydervæg. På de øvrige ydervægge i ejendommen var der opsat forsatsvægge. Fugtniveauet blev vurderet som normalt for konstruktioner af denne alder, og der kunne ses skimmel på den oprindelige ydervæg.

Den 9. juli 2025 afviste skadesafdelingen dækning med den begrundelse, at der ikke er konstateret en skade, som opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb, særligt henset til at forholdet anmeldes 7 år efter overtagelsen. Klager fremsendte samme dag en indsigelse, hvor det gøres gældende, at der er tale om en bygningsskade, idet skimmelvækst i væggen udgør en helbredsrisiko og kræver indgreb for at kunne benytte køkkenet normalt, betragtningen uddybes ikke. Klager anførte desuden, at skimmelen har nedsat bygningens brugbarhed væsentligt, og at fejlkonstruktionen – opsætning af køkken uden isolering mod en kold ydervæg – har ført til skaden. Endelig fremhævede klager, at den sene opdagelse skyldes, at skaden var skjult bag faste køkken-elementer.

Den 7. august 2025 fastholdt skadesafdelingen afgørelsen. Det blev fremhævet bl.a. at fugt på en ydervæg i en konstruktion fra 1899 blev vurderet som forventeligt, og der var ikke foretaget luftmålinger, som kunne indikere, at man ved overtagelsen ikke kunne bo i ejendommen. Den 8. august 2025 indbragte klager sagen for Klageansvarlig Enhed, hvor klager gentager sine synspunkter.

Den 3. september 2025 fastholdt Klageansvarlig Enhed afvisningen. Det blev vurderet, at ejerskifteforsikringens skadesbegrebet ikke er opfyldt, da der ikke er dokumenteret en skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Forholdet blev anset som konstruktionsbetinget og sædvanligt for ejendomme fra 1899. Mycometer-testen dokumenterer kun vækst på en overflade og ikke omfanget ved overtagelsen eller påvirkning af indeklima. Svar bilagt klagen.

I forbindelse med klagen for nævnet ønsker vi at gennemføre besigtigelse ved ekstern ingeniørtaksator. Da forholdene er udbedret beder vi i stedet ingeniøren om en administrativ vurdering, som ikke giver grundlag for at ændre afgørelsen. Den administrative vurdering vedlægges som bilag D.

For et mere uddybende sagsforløb henviser vi til svar fra Klageansvarlig Enhed samt den administrative vurdering (bilag D), som dog i indledende historik angiver anmeldelsesåret som 2018, dette er rettelig 2025, som anført ovenfor.

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper er det klager, som skal godtgøre kravets berettigelse.

Den omhandlende bygninger er opført i 1899, og fremstår med tidstypiske konstruktioner i form af et fundament udført i syldesten og med ydervægge, som står direkte på syldesten. Der er ikke udført

fugtsikring mellem ydervæggen og syldestensfundament, hvorfor grundfugt vil stige op i ydervægge. Ydervægge fremstår uden isolering, som var gældende byggeskik. Ydervægge vil derfor været udtryk for en stor kuldebro og i kolde måneder vil der dannes kondens på indersiden af væggen. I overensstemmelse med dette anfører ingeniørtaksator, at 'Når en ydervæg er opfugtet og uisolert (med kuldebroer) vil det derfor også være forventeligt, at der i de varme fugtige rum (f.eks. et køkken) kan opstå skimmelvækst på indersiden af en sådan væg bag et køkken' (bilag D, side 5, 2. afsnit).

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

Klager anmelder skimmel bag køkkenelementer henvend 7 år efter overtagelsen. Det er oplyst, at sælger har opsat køkkenet kort før klagers overtagelse af ejendommen.

Køkkenet er monteret direkte mod ydervæggen uden særlig ventilering eller andre forhold, som delvist kan imødegå kondensdannelse og dermed nedsætte risiko for skimmelvækst.

Montering direkte på ydervæg er sædvanligt og hel i overensstemmelse med gældende praksis. I en konstruktion som den aktuelle kunne det være hensigtsmæssigt at ændre vægkonstruktionen med isolering samt montere køkkenet med mulighed for ventilering bag og under køkkenelementer. Dette er som anført hensigtsmæssigt, men ikke udtryk for gældende praksis. Der er heller ikke anvisning/vejledning om dette i bygningsregulativet.

Der er således ikke tale om at monteringen af køkkenet er udtryk for en fejlkonstruktion, ligesom der heller ikke er krav om at ydervægge efterisolering ved montering af nye køkkenelementer, jf. også ingeniør-taksators bemærkninger (bilag D, side 5, under midten).

Monteringen af køkkenet direkte på ydervæggen er således ikke udtryk for en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen, hvorefter skimmelforekomsten på bagmuren ikke er udtryk for en dækningsberettigende følgeskade.

Spørgsmålet er herefter den konstaterede skimmelforekomst i sig selv har påvirket bygningens indeklima i et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt.

Det er vores opfattelse, at klager stiller sig i en vanskelige bevismæssig situation ved at igangsætte udbedring uden forudgående aftale med os og uden at have sikret sig fornøden dokumentation for det faktiske forhold, ex. udførte målinger af indeklimaet.

Klager har fremlagt fotos af køkkenet og prøvestedet (bilag Sag 1 – AK104282). Det fremlagte viser blot, at der er udført en prøve og der er en forventet skimmelforekomst bag køkkenelementer monteret direkte på bagmuren.

Selve skimmelprøven i form af Mykometer test (bilag Mykometer test) viser alene intensiteten af skimmelvæksten på selve prøvestedet, og ikke artssammensætningen eller for den sags skyld i hvilket omfang indeklimaet er påvirket, jf. også ingeniørtaksators bemærkninger (bilag D, side 2, midten og ned). Prøven er ikke egnet til brug for vurdering af indeklimapåvirkninger.

Uanset dette, noterer vi os, at tests resultat viser kategori C (før rens, altså inkl. allergener mm). I resultatforklaring for skimmelsvamp på overflader angiver, at:

'Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Dette niveau indikerer at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.'

Resultatet tager således ikke højde for, at der konkret teststed er en bagmur bag et komfur i en bygningskonstruktion fra 1899, hertil at prøven netop er udført på et sted, som sædvanligvis ikke er rengjort, og i øvrigt naturligt er udfordret at kuldebroer med kondens og som tillige udsætte for varm, altså forhold, som er den ideelle base for skimmelvækst. I det hele svarer testresultatet til hvad der er forventeligt for en bygning af denne alder og karakter

Heller ikke tilbudsrapporten fra klagers håndværker (bilag ...) kan danne grundlag for en vurdering af indeklimaet, da rapporten blot angiver at væg er afrenset og pudslag er fjernet. Ligesom det anbefales at køkkenelementer får fjernet bagbeklædning og får åben sokkel.

Vi noterer os, at klagers håndværker tillige anbefaler at ændre bagmurens pudslag til en mere nutid konstruktion, netop med henblik på at imødegå fremtidig skimmelforekomst samme sted.

Det er vores opfattelse at tilbudsrapporten blot understreger, at skimmelforekomsten på bagmuren er konstruktionsbetinget og dermed både sædvanligt og forventelig for konstruktionen.

Klager har heller ikke med rapporten godtgjort, at indeklimaet på tidspunktet for klagers overtagelse 7 år tidligere skulle være påvirket i et omfang, hvorefter ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt.

Vi bemærker, at klager anfører helbredsgener. Klager har ikke uddybet dette. Vi må dog konstatere at dette først anføres 7 år efter klagers overtagelse af ejendommen. Vi har ikke tidligere modtaget

anmeldelse eller henvendelse om dette. Ligesom vi forstår, at der heller ikke tidligere er foretaget undersøgelse af dette.

Samlet må vi fastholde, at klager heller ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort, at den konstruktions betinget skimmelforekomst på bagmuren har påvirket indeklimaet i et omfang hvorefter skadebegrebet er opfyldt.

For god ordens skyld skal vi bemærke, at vi er bekendt med flertalskendelsen 103580 (bilag E), hvor

nævnet flertal fandt at klager havde antageliggjort, at konstruktionsbetinget kuldebro på bagmur i en bygning fra 1890 kunne være årsag til massiv skimmelforekomst i køkken- og badeværelseelementer, hvilket kunne være udtryk for dækningsberettigende skade.

Det er vores opfattelse, at de to sager ikke er sammenlignelige, da forholdet i kendelsen reelt angår en direkte skimmelpåvirkning af køkkenelementer, som sandsynligvis ikke kan rengøres. Flertallet anfører i præmissen:

'efter en gennemgang af sagen, herunder navnlig rapporten fra klagerens bygningsingeniør og de i forbindelse hermed optagne fotos, hvor der ses omfattende mørkfarvede plamager af skimmel-svamp bag og i bunden af køkkenskabene, finder nævnets flertal, at det må anses for antageliggjort, at skimmelangrebene i køkkenet og på badeværelset på overtagelsestidspunktet havde et omfang, der nedsatte brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, og at køkkenelementerne var skadet af skimmel i en grad, at de skal repareres eller udskiftes. ...'

Vi noterer os ligeledes, at forholdet i kendelsen konstateres i forbindelse med indflytningen i bygningen. I nærværende sag konstateres forholdet 7 år efter overtagelsen, ligesom forholdet er begrænset til bagmuren, der er således ikke konstateret nævneværdig påvirkning af køkkenelementer hverken udepå eller indeni skabskabinetter.

Samlet fastholder vi, at klager i nærværende sag ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at ejerskifteforsikringens skadebegreb var opfyldt på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen den 1. juni 2018.

Afslutningsvist skal vi for god ordens skyld oplyse vi, at antager, at den rådskade (træstolpe), som er konstateret i bjælke i bagmur ikke var tilstede 7 år tidligere, hvor køkkenet blev opsat, hvorfor denne skaden ikke er omfattet af ejerskifteforsikrings dækning. Udbedringsudgiften vil antageligt også være under den policemæssige bagatelgrænse. Der er ikke tegnet husforsikring her i selskabet."

Klageren har i brev af 15/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er ganske uenige i høringsvar fra Gjensidige, og vil forsøge kortfattet at forklare i de følgende punkter:

1)

At vi først har opdaget det kraftige angreb af skimmelsvamp efter 7 år, er ikke et holdbart argument. Det skyldes netop at det var skjult bag fast inventar - køkkenelementer, opsat af sælger

kort før salget. Der har ikke været adgang til at kunne se det, uden destruktive indgreb. Desuden er ejerskifteforsikringen gældende i 10 år.

2)

Det er heller ikke et holdbart argument, at bygningen er gammel, og skimmel derfor er forventeligt. Skimmelangrebet er udelukkende resultat af, at sælger har opsat nyt køkken direkte mod en uisoleret ydervæg, uden ventilation. Dette har skabt en aktiv fugt og skimmelproblematik (der er altså ikke tale om passiv alderseffekt). Og dette er netop definitionen på en dækningsberettiget konstruktionsfejl.

3)

Bilag D fra ekstern rådgiver er dels udarbejdet uden besigtigelse, dels indeholder det fejl (forkert anmeldelsesår), og dels konkluderer det på ret hypotetiske antagelser. Det må derfor tillægges begrænset, hvis nogen, bevisværdi. Er rådgiver uvildig?

4)

Argumentet om at det er forventeligt med skimmel, er heller ikke holdbart. Mycometer test viser kategori C, som indikerer aktiv skimmelvækst. Det er ikke almindeligt forekommende i beboelsesrum, og kan ikke afvises med manglende rengøring – så det finder vi er usaglig bagatellisering. Se på billederne, som vi tog da fagfolk rykkede køkkenet ud (og hvor Gjensidige i øvrigt ikke havde reageret på vores invitation til at besigtige).

5)

I øvrigt mener vi bestemt at der er dokumenteret forringet brugbarhed. Et køkken med et sådant skimmelangreb kan ikke anvendes normalt uden sundhedsrisiko. Se igen billedokumentation. Det var absolut nødvendigt at gribe ind og udbedre forholdet. Og i øvrigt er det ikke et uforventeligt krav med indeklima-målinger i nævnets praksis."

Selskabet har i brev af 5/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 1. Klagers anbringende om, at skimmelen først blev opdaget efter 7 år, da forholdet var skjult bag inventar

Vi kan konstatere, at anmeldelsen alene beror på, at forholdet blev synligt i forbindelse med anden undersøgelse, jf. høringssvar 1.

Ad 2. Klagers indsigelse mod betydningen af ejendommens alder

Klager anfører, at selskabets vurdering om 'forventelig skimmel i gamle bygninger' er usaglig. Dette bestrides.

Det er ubestridt, at ejendommen er opført i 1899 med tidstypiske konstruktioner i form af uisoleerede ydervægge, kuldebroer og mulighed for kapillær opfugtning fra syldstensfundamentet.

Dette bekræftes af ekstern ingeniør i bilag D, hvor det fremgår, at sådanne vægge har en forventet risiko for kondens og dermed skimmelvækst, særligt i varme og fugtige rum som køkkener.

Der er dermed ikke tale om en fejlkonstruktion, men om almindelige bygningsforhold, som ikke er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Ad 3. Klager anfører, at bilag D er fejlbehæftet og uden bevisværdi

Vi bemærker, at besigtigelse ikke var mulig, da klager selv fjernede køkkenelementer og foretog skimmelsanering, inden taksator kunne besigtige forholdet. Dette er veldokumenteret i sagen og omtalt i bilag D's sagsfremstilling.

Fejlen i årstallet er uden betydning og er korrigeret i vores høringssvar 1. Notatet er derudover udtryk for en administrativ vurdering udarbejdet, da besigtigelse ikke var mulig. Dette er i overensstemmelse med praksis.

Vi har benyttet ekstern ingeniør, som naturligvis indestår for den faglige vurdering.

Ad 4. Klager henviser til Mycometer-test i kategori C

Mycometer-testen påviser alene intensitet på det konkrete prøvested og dokumenterer ikke arts-sammensætning, omfang eller indeklimapåvirkning.

Mycometer-testen er ikke egnet til at vurdere påvirkningen af eksempelvis indeklima, men kun til at påvise forholdet på et konkret prøvested.

At testen viser kategori C er forventeligt for en uisoleret ydervæg fra 1899 bag et komfur og dokumenterer ikke en dækningsberettigende skade.

For så vidt angår varsling om udbedring modtog vi alene skriftlig orientering i form af 7 dages varsel, som ikke blev fulgt op af en telefonisk henvendelse.

Ad 5. Klager anfører, at køkkenet ikke kunne anvendes uden sundhedsrisiko

Vi må lægge til grund, at skimmelforekomsten på bagmuren var 'indlukket' som følge af køkkenskabets montering direkte mod bagmuren. Klager har ikke fremlagt dokumentation for andet.

Vi henviser i det hele til vores høringssvar 1.

Samlet vurdering

På baggrund af ovenstående samt det tidligere fremlagte høringssvar fastholder vi, at:

- Der er tale om konstruktionsbetinget, forventelig skimmelvækst i en bygning fra 1899.
- Det er ikke dokumenteret, at skimmelen havde et omfang, der er foreneligt med en dækningsberettigende skade, jf. ankenævnets faste praksis.
- Den sene opdagelse og fjernelse af inventar uden afventet besigtigelse svækker bevismulighederne væsentligt.
- Bilag D understøtter selskabets afgørelse og er fagligt konsistent."

Klageren har i brev af 17/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 1)

Vi forstår ikke argument og henviser til tidligere svar:

'At vi først har opdaget det kraftige angreb af skimmelsvamp efter 7 år, er ikke et holdbart argument. Det skyldes netop at det var skjult bag fast inventar - køkkenelementer, opsat af sælger kort før salget. Der har ikke været adgang til at kunne se det, uden destruktive indgreb. Desuden er ejerskifteforsikringen gældende i 10 år.'

Ad 2)

At huset er en gammel ejendom er ikke et holdbart argument i denne sag. Skimmelangrebet er udelukkende bag køkkenelementer, som er ukorrekt opsat direkte på uisoleret ydervæg (se billeder i jeres Bilag D). Dette er en skjult skade.

Kommentar: Syldstensfundament er netop for at forhindre kapillær opfugtning (vand kan ikke transporteres gennem sten).

Ad 3)

Det bestrides, at Gjensidige ikke fik mulighed for at besigtige forholdet som følge af vores dispositioner.

Vi orienterede selskabet skriftligt om den forestående nedtagning af køkkenelementer og skimmelsanering ca. én uge før udbedringen. Samtidig blev der udtrykkeligt oplyst, at selskabet havde mulighed for at besigtige forholdet samme dag, inden eller under udbedringen.

Gjensidige reagerede imidlertid først efter, at udbedringen var gennemført (Se udklip fra sagskorrespondance herunder). Det forhold, at selskabet på grund af intern sagsbehandlingstid først tog kontakt dagen efter udbedringen, kan derfor ikke være vores ansvar.

...

Sagsbehandler beklager således, og påtager sig ansvar for sen reaktion.

Angående det seneste argument om at vi også skulle have orienteret telefonisk. Det kan ikke kræves af klager, at en skriftlig varslings tillige skulle følges op telefonisk for at være gyldig eller bevismæssigt tilstrækkelig. Varslingen var klar, rettidig og dokumenteret. Det påhviler herefter selskabet at reagere, hvis besigtigelse ønskes.

Ad 4)

Vi henviser til billeder i jeres Bilag D af skimmelangreb bag køkkenelementer.

Ad 5)

Hvorfor står 'indlukket' i situationstegn?

Skimmelangreb har ikke været lukket inde, selvom det ikke har været synligt. Der har været luftpassage under komfur og skimmel havde bredt sig til inderside på køkkenelementernes bagbeklædning og således direkte i kontakt med køkkenredskaber."

Det fremgår af Mycometertest af 28/4 2025:

"

Ankenævnet for Forsikring

9.

104284

Prøve nr.	Prøvested	Før Rens	Efter Rens	Mycometer surface Fungi værdi	A	B	C
1	Køkken under komfur	X		262			x
2							

Det fremgår af tilbudsrapport af 26/9 2025 indhentet af klageren:

"Der er fjernet og bortskaffet cirka 4 m² puds. Det er konstateret, at den lodrette stolpe i bindingsværket er rådden og skal udskiftes.

Det anbefales, at der anvendes diffusionsåbne materialer til den nye puds, samt at køkkenet udføres uden bagbeklædning og med åben sokkel for at sikre optimal ventilation."

Det fremgår af notat fra ingeniør af 26/11 2025 indhentet af selskabet:

"Min vurdering på baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen:

Indledningsvis er det vigtigt at have for øje, hvad det er for en ejendom forsikringstager har købt og overtaget tilbage i år 2018. Der er tale om en ejendom opført tilbage i år 1899. Ud fra fotos (Se i rapporten fra [skadeservice]), fremgår det at ydervæggen i køkkenet med skimmelvæksten på, er den oprindelige tilbage fra opførelsestidspunktet i år 1899, dette begrundes i, at det oprindelige bindingsværk kan ses i væggen og følgende foto fra salgsopstillingen tilbage fra den 7. juni 2018:

...

Der er altså tale om den oprindelige ydervæg tilbage fra år 1899.

En sådan ydervæg vil tidstypisk stå direkte på et fundament af syldsten og der vil ikke være en fugtsikring mellem bunden af ydervæggen og syldstensfundamentet, hvilket forventelig vil medføre, at der kan stige grundfugt op i ydervæggen. Desuden er ydervæggen helt tidstypisk uisoleret og være en stor kuldebro og dermed en forventelig risiko for kondensdannelse på indersiden af væggen på den kolde årstid.

Ovenstående er ikke ejerskifteforsikringsskader i sig selv, da det henset til opførelsestidspunktet er en helt forventeligt henset til datidens byggeskik. Når en ydervæg er opfugtet og uisoleret (med kuldebroer) vil det derfor også være forventeligt, at der i de varme fugtige rum (f.eks. et køkken) kan opstå skimmelvækst på indersiden af en sådan væg bag et køkken.

Skimmelvækst er ikke i sig selv en dækket skade på en ejerskifteforsikring, da den ikke er skadelig for bygningen. Skimmelvækst kan dog i nogle tilfælde være en dækket skade i sig selv, hvis den påviseligt på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var massivt til stede og på samme tidspunkt havde en negativ indvirkning på ophold i beboelsen i et indeklimamæssigt henseende. Det er der ikke ført et bevis for i sagen.

Skimmelvæksten skjult bag køkkenelementerne i denne sag anmeldes først ca. 7 år efter overtagelsen af ejendommen. Jeg ser derfor ikke for nuværende at forsikringstager kan løfte et bevis i sagen for, at der var skimmelvækst til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen i et omfang, der udgjorde en indeklimaproblematik. Dels kender vi ikke omfanget af skimmelvæksten

tilbage i år 2018 og skimmelvæksten kan have udviklet sig i tiden efter overtagelsen og frem til i dag, altså over de sidste ca. 7 år.

Det nedtagne køkken var opsat af sælger og efter min vurdering at helt almindeligt køkken. Om der tidligere har stået et køkken samme sted ved jeg ikke, men i så fald vil det være mit skøn, at der også bagved tidligere opsatte køkkener har været betingelser for skimmelvækst. Det er ikke køkkenets skyld, men skyldes alene måden ydervæggen er opført på helt gængs tilbage i år 1899. Man kan sige at der vil være en risiko for skimmeldannelse i en sådan ældre ejendom som den pågældende, det er forventeligt og ikke et anliggende for ejerskifteforsikringen. Det ville selvfølgelig have været optimalt hvis det opsatte køkken havde været uden bagbeklædninger og med en åben sokkel, det kunne måske have bragt skimmelvæksten noget ned i omfang, men ville ikke efter min vurdering helt kunne have elimineret en skimmelvækst. Selv hvis man bag sådan et køkken havde en uisoleret ydervæg uden organisk materiale i, så ville der stadig kunne sætte sig støv, smuds og andet, hvilket også ville give betingelser for skimmelvækst. Det er ikke efter min vurdering et forsikringsanliggende at isolere ydervæggen eller dække opsætning af et køkken med ventileret sokkel og uden bagbeklædninger, så betingelserne for skimmelvækst kunne fjernes helt, det vil være en forbedring, som forsikringstager selv må tage udgiften til og beslutte om de vil.

Forsikringstager begår desuden en fejl i sagen, køkkenet tages ned uden forsikringens forudgående accept – det må man ikke og det kan i sig selv give anledning til en afvisning. Jeg ser derfor at forsikringstager selv har ødelagt sin mulighed i sagen for, at lave en indeklimaundersøgelse inden man tog køkkenelementerne ned. Havde en indeklimaundersøgelse påvist en negativ indeklimapåvirkning, så kunne næste skridt have været at undersøge bag køkkenelementerne, herunder omfang af skimmelvækst og en eventuel alderbestemmelse på omfanget af denne, hvis det var muligt. Havde en indeklimaundersøgelse derimod ikke kunne påvise en negativ indeklimapåvirkning aktuelt for nuværende, så var sagen slut der.

På baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen, ser jeg det ikke muligt at forsikringstager for nuværende kan løfte et bevis for en dækket skade eller en nærliggende risiko skade på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen der opfylder betingelserne/skadebegrebet for dækning, derfor skal afvises dækning i sagen."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

SKADE

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

Ved »skade« forstår brud, lækage, deformation, svækkelse, revne-dannelse, 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' forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Fotos er forelagt for nævnet.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et bindingsværkshus fra 1899, den 1/9 2018. Han anmeldte i juni 2025, at der var konstateret skimmelsvampe på ydermuren bag køkkenelementer.

Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker "dækning af udbedring".

Selskabet har anført, at ejendommen fremstår med tidstypiske konstruktioner i form af et fundament udført i syldesten og med ydervægge, som står direkte på syldesten, og at der er ikke udført fugtsikring mellem ydervæggen og syldestensfundament, hvorfor grundfugt vil stige op i ydervægge. Selskabet har anført, at ydervægge er uden isolering, og at der derfor er tale om en stor kuldebro, hvorfor der i kolde måneder vil dannes kondens på indersiden af væggen. Selskabet har anført, at montering af køkken direkte mod ydervæggen er sædvanlig. Selskabet har anført, at forholdet først er anmeldt efter 7 år, og at der således ikke er dokumentation for, at indeklimaet var påvirket ved overtagelsen.

Klageren har anført, at der er tale om et kraftig angreb af skimmelvækst, som var skjult bag køkkenelementer, der var monteret op ad uisolaret ydervæg. Klageren har anført, at det har været tiltagende helbreds-mæssige gener i form af åndedrætsbesvær, hovedpine og træthed. Klageren har anført, at de har ikke kunne opdage skaden før, da skimmelsvampen voksede i det skjulte og først blev opdaget ved et tilfælde i forbindelse med udskiftning af en vaskemaskine. Klageren har anført, at Mycometertest viser kategori C, som indikerer aktiv skimmelvækst, hvilket ikke er almindeligt forekommende i beboelsesrum.

Det fremgår af tilbudsrapport af 26/9 2025 indhentet af klageren, at "der er fjernet og bortskaffet cirka 4 m² puds. Det er konstateret, at den lodrette stolpe i bindingsværket er rådden og

skal udskiftes. Det anbefales, at der anvendes diffusionsåbne materialer til den nye puds, samt at køkkenet udføres uden bagbeklædning og med åben sokkel for at sikre optimal ventilation".

Det fremgår af notat fra ingeniør af 26/11 2025 indhentet af selskabet, at "der er altså tale om den oprindelige ydervæg tilbage fra år 1899. En sådan ydervæg vil tidstypisk stå direkte på et fundament af syldsten og der vil ikke være en fugtsikring mellem bunden af ydervæggen og syldstensfundamentet, hvilket forventelig vil medføre, at der kan stige grundfugt op i ydervæggen. Desuden er ydervæggen helt tidstypisk uisoleret og være en stor kuldebro og dermed en forventelig risiko for kondensdannelse på indersiden af væggen på den kolde årstid. ... Skimmelvæksten skjult bag køkkenelementerne i denne sag anmeldes først ca. 7 år efter overtagelsen af ejendommen. Jeg ser derfor ikke for nuværende at forsikringstager kan løfte et bevis i sagen for, at der var skimmelvækst til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen i et omfang, der udgjorde en indeklimaproblematik. Dels kender vi ikke omfanget af skimmelvæksten tilbage i år 2018 og skimmelvæksten kan have udviklet sig i tiden efter overtagelsen og frem til i dag, altså over de sidste ca. 7 år. Det nedtagne køkken var opsat af sælger og efter min vurdering at helt almindeligt køkken".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen – i henhold til nævnets praksis – er 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 tilsvarende 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 byg-

Ankenævnet for Forsikring

13.

104284

ninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at skimmelforekomsten er en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en ejendom fra 1899 med massive ydervægge uden isolering og fugtsikring, hvorfor det må anses for et almindeligt forekomment og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke ved de fremlagte fotos af bl.a. væggen bag køkkenelementerne og den udtagne skimmelprøve har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens krav.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet først er konstateret mere end 6½ år efter overtagelsen, hvilket efter nævnets opfattelse ikke understøtter, at indeklimaet var påvirket ved overtagelsen, eller at forholdet udgjorde nærliggende risiko for skade.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

104284



Jørgen Steen Sørensen

formand