

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. april 2026 blev i sag nr. 104530:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 15/10 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen drejer sig om en omfattende kuldebro i ejendommen, som har medført skimmelsvamp og fugtskader på de indvendige vægge. Skaden er dokumenteret gennem termografiske optagelser og visuel gennemgang, som tydeligt viser betydelige temperaturforskelle i ydervæggen og tegn på fugtophobning.

Efter min opfattelse er der tale om en skjult konstruktionsfejl, som forelå ved overtagelsen, og som ikke blev omtalt i tilstandsrapporten eller kunne opdages ved almindelig besigtigelse. Skaden har nu udviklet sig til et væsentligt problem med skimmel og indeklimaskader, hvilket gør ejendommen usund at opholde sig i.

Rummet er del af BBR og er egnet til beboelse. Rummet er nu gået fra at være et poolrum til to soveværelser og et toilet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at Domus Forsikring pålægges at dække omkostningerne til udbedring af den konstaterede konstruktionsfejl samt de deraf følgende skader på ejendommen, i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens dækning af væsentlige skjulte fejl og mangler."

Selskabets advokat har den 5/12 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagerne overtog, med overtagelsesdag 1. marts 2020, ejendommen beliggende [...].

Købsaftale fremlægges som sagen bilag A.

Som sagens bilag B, fremlægges tilstandsrapport, hvoraf fremgår at hovedejendommen er opført i 1972.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne 5-årig basis ejerskifteforsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens bilag C.

Plantegning over ejendommen, udvisende hovedejendommen samt tilbygning (det disponible rum), der ikke er lovlig indrettet at benytte til beboelse, fremlægges som bilag D.

Ca. 3,5 år efter (nærmere bestemt den 21. november 2023) efter klagers overtagelse af ejendommen, modtog Domus Forsikring følgende skadeanmeldelse:

'Den 21. november 2023 modtog vi din anmeldelse, som lød:

Sammenkobling mellem tilbygning og eksisterende hus er ikke udført korrekt, hvilket har ført til fugtskade i hele vægkonstruktionen. Der er en direkte kuldebro, mellem de to bygninger. Skimmelsvamp har spredt sig i både væg- og loft konstruktion (se bilag).

Tilbygningen skal af denne årsag rives ned, for at den kan bygges på en korrekt måde, så der fremadrettet ikke dannes fugtskader igen.'

Domus Forsikring lod OBH Ingeniørservice foretage besigtigelse og rapport for besigtigelse af 1. december 2023, fremlægges som sagens bilag E.

Af rapporten side 3 og 4 fremgår blandt andet følgende:

'På besigtigelsestidspunktet fremstod tilbygningen under renovering, og uopvarmet. I indeluft i tilbygningen måles en relativ luftfugtighed på 71,4% RF ved 8,2°C (6,0 g/m³). Gulve fremstod med støbt terrændæk uden yderligere overfladebehandling, og der var opsat nye skillevægge af porebeton, og derved foretaget ændringer i planløsningen.

Der var demonteret dele af træbetonlofter, hvor der centralt i tilbygningen ses fugtaftegninger på overside af dampspærren, se foto 4. Ca. 1,5 meter herfra er loft ligeledes demonteret, og her ses ingen indikation på nuværende eller tidligere opfugtninger i relation til loftet.

I nordøstvendt hjørne af tilbygningen var træbetonloft og dampspærre lokalt fjernet, og herfra kunne tagkonstruktionen besigtiges lokalt. Der konstateredes ikke indikationer på nuværende eller tidligere opfugtninger af visuelt tilgængeligt spærtræ eller lægter, se foto 5.

I ydervægshjørner mod nordøst og sydvest i tilbygningen registreres misfarvninger på den oprindelige ydervæg fra 1972, samt på gipsbeklædning på indersiden af ydervæggen fra 2006, se foto 6 og 7. Der blev udtaget kontakt- og tapeaftryk fra gips der fremstod med misfarvninger, se foto 8. Resultatet af prøven fremgår af Bilag 1, og analysen viser, at der er tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på overfladen.

Mod nordøst er der forinden vores besigtigelse foretaget fjernelse af gipsbeklædning, dampspærre og mineraluldsisolering. Her kan der registreres op til 17,5% træfugt, se foto 9, hvilket betegnes som normalt under de aktuelle besigtigelseskonditioner. Træet fremstår uden misfarvninger. Der ses kondensdannelse på vindspærren. Fra træværket blev der udtaget en Mycometer-test for vurdering af tilstedeværelsen af skimmelsvampevækst, se foto 10. Resultatet af prøven fremgår af Bilag 1, og viser kategori A. Der er således ikke konstateret tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på den undersøgte overflade.

Der er foretaget fugtscanninger i vægområder hvor der enten ses eller berettes om fugt- og skimmelsvampeproblemer. Generelt kan murværket registreres som værende tørt, mens gipsbeklædninger der fremstår med synlig skimmelsvampevækst registreres som værende fugtige. Opfugtninger forekommer hovedsageligt i den nedre ca. 0,5 meter af gipsbeklædninger.

Da tilbygningen ikke var opvarmet på besigtigelsestidspunktet, var det ikke muligt at foretage termografering for vurdering af kuldebroer.

...

Det er overordnet vores vurdering, at skimmelsvampevækst er begrænset lokalt til indvendige vægoverflader pga. kondensdannelse, og der er således ikke indikationer på, at ydervægge og tagkonstruktionen er beskadiget i en sådan grad, at der er behov for nedrivning.¹

Domus Forsikring afviste, den 21. maj 2024, det anmeldte forhold som dækningsberettiget.

Afgørelsen af 21. maj 2024 fremlægges som bilag F, medens klageafdelingens afgørelse fra august 2024, fremlægges som bilag G.

Klagerne har tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring.

Det af sagen omhandlede forhold vedrører tilbygget poolområde fra 2005, idet bemærkes, at tilbygningen ikke er lovlig indrettet og godkendt til beboelse.

Tilbygningen er oprindeligt opført med ydervægge, som træskeletvægge og tagkonstruktionen er et sadeltag belagt med bølgeeternit.

Hovedejendommen er fra 1972.

Ved taksators besigtigelse er der registreret mørkfarvninger/skimmeldannelser af varierende grad i ydervægshjørner mod nordøst og sydvest i tilbygningen på de bagvedliggende konstruktioner, hvorimod der ikke er registreret tegn på fugtskader i konstruktionerne.

Der er således ikke konstateret nedbrydningsskader, der påviser vedvarende fugtophobning eller vedvarende skadelig kondensfugt.

Skimmelvækst er konstateret begrænset lokalt til ydervægsoverflader på grund af periodevis kondensdannelse, muligvis grundet manglende kuldebrosafbrydelse.

Der er med andre ord ikke bevis for, at hverken vægge eller tagkonstruktion er med egentlige skader.

Skimmelsvamp er som sådan ikke en nedbrydende svamp og giver ikke anledning til skader på selve bygningsdele.

Konstruktionerne, der i øvrigt befinder sig i en tilbygning, der ikke er lovlig indrettet at benytte til beboelse, men benyttes som poolområde, genererer sædvanligvis forholdsvis relativ høj luftfugtighed.

Dette har været tilfældet i mere end 19 år uden at give anledning til egentlige bygningsskader, såsom nedbrydningsskader i konstruktionerne.

Det forhold, at en given bygningsdel (sammenbygning) ikke måtte være udført i alle henseender håndværksmæssig optimalt, opfylder efter fast ankenævnspraksis ikke i sig selv skadesbegrebet under en ejerskifteforsikring.

Forekomsten af skimmelsvamp udgør ikke i sig selv en dækningsberettiget skade under en ejerskifteforsikring, medmindre forsikringstager påviser, at der ved overtagelsen var tale om skimmel af et sådant omfang og intensitet, at det påvirkede indeklimaet i beboelsen nævneværdigt i negativ retning.

Ud fra ankenævnspraksis på området er der intet i denne sag, der indikerer eller beviser, at de registrerede forhold, med hensyn til skimmel, skulle udgøre en dækningsberettiget skade pr. overtagelsesdagen, i hvilken forbindelse at det også bør tillægges betydning, at der først sker anmeldelse ca. 3,5 år efter overtagelsesdagen.

Det forhold, at klagerne har et ønske om at ombygge poolområdet til værelser, og at det i den forbindelse ikke er hensigtsmæssigt med den forhenværende konstruktion, er ikke et forhold, der er ejerskifteforsikringen vedkomne.

På vegne af Domus Forsikring må det således fastholdes, at klager ikke på overtagelsesdagen har dokumenteret dækningsberettigede skader under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 20/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Sagens baggrund og dækningsgrundlag

Sagen vedrører skimmelvækst i en tilbygning, som er registreret i BBR som beboelsesareal. Skimmelsvamp blev første gang konstateret og anmeldt allerede i februar 2022 med billedokumentation, og der er tale om et vedvarende og tilbagevendende problem.

Efter forsikringsbetingelsernes pkt. 4, litra A, er skader og skaderisici, som var til stede ved overtagelsen, men først konstateres senere, dækningsberettigede som latente skader.

Efterfølgende er rummet renoveret og ændret fra poolrum til værelser i forventning om, at skimmelproblematikken dermed ville ophøre jævnfør forsikringsselskab taksator. Skimmelvæksten er imidlertid genopstået, hvilket dokumenterer, at årsagen ikke er anvendelsen, men en underliggende konstruktionsmæssig fejl.

Termografiske undersøgelser viser markante kuldebroer i sammenbygningen mellem hovedhus og tilbygning med temperaturforskelle på op til ca. 8 grader. Kuldebroerne medfører kondensdannelse og gentagen skimmelvækst ved almindelig indendørs luftfugtighed.

Efter forsikringsbetingelsernes pkt. 4, litra B og C, foreligger der en skade, når et fysisk forhold nedsætter bygningens brugbarhed væsentligt eller indebærer nærliggende risiko for yderligere skade.

Den fejlbehæftede konstruktion og kuldebroerne er oprindelige forhold og var til stede ved overtagelsen. At symptomerne har udviklet sig gradvist ændrer ikke ved, at der er tale om en latent bygningsmæssig mangel.

Tilbygningen er som følge heraf uegnet til beboelse i sin nuværende stand. Forholdet udgør dermed en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4 A–C.

Supplerende bemærkninger til selskabets indlæg

1. Om tilbygningens lovlighed og anvendelse

Indklagede anfører gentagne gange, at tilbygningen ikke er lovlig indrettet til beboelse. Dette bestrides.

Tilbygningen er registreret i BBR som beboelsesareal. Forsikringstager er berettiget til at lægge denne offentlige registrering til grund ved vurderingen af forsikringsdækningen. Forsikringsbetingelserne indeholder ingen undtagelse, hvorefter uoverensstemmelser i BBRregistreringen kan føre til afvisning af dækning.

Det forhold, at rummet tidligere har været anvendt som poolrum, ændrer ikke på, at konstruktionen skal kunne fungere bygningsmæssigt forsvarligt ved normal anvendelse som beboelse, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4 B. (Se bilag BBR)

2. Om tidspunktet for skadens konstatering og anmeldelse

Indklagede anfører, at skaden først anmeldes ca. 3,5 år efter overtagelsen. Dette er faktisk forkert.

Skimmelsvamp i tilbygningen blev første gang anmeldt allerede i februar 2022 til Frida Forsikring med billeddokumentation. Anmeldelsespligten er dermed opfyldt, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 6, hvorefter skaden skal anmeldes, når forsikringstager får kendskab til forholdet.

At der senere er indgivet anmeldelse til Domus Forsikring som følge af Frida Forsikrings konkurs ændrer ikke på, at der er tale om samme vedvarende skadeforløb med samme underliggende årsag. (Skade nr. Frida [...])

3. Om årsagen til skimmelvæksten

Det gøres gældende, at skimmelvæksten ikke skyldes anvendelsen som poolrum eller manglende opvarmning, men derimod en konstruktionsmæssig fejl i sammenbygningen mellem hovedhus og tilbygning.

Dette understøttes af følgende:

- Skimmelvækst er konstateret både før og efter ændret anvendelse
- Skimmelvækst er genopstået efter renovering
- Termografiske undersøgelser dokumenterer markante kuldebroer

Kuldebroerne medfører overfladetemperaturer op til ca. 8 grader lavere end omkringliggende bygningsdele. Dette er væsentligt og medfører uundgåelig kondensdannelse og gentagen skimmelvækst.

Der foreligger dermed et fysisk bygningsforhold, som både nedsætter rummets brugbarhed væsentligt og indebærer nærliggende risiko for fortsat skade, jf. pkt. 4 B og C. (Se bilag Fugtskade)

4. Om manglende råd eller nedbrydning

Indklagede anfører, at der ikke er konstateret råd eller konstruktiv nedbrydning. Dette er uden betydning.

Efter forsikringsbetingelsernes pkt. 4 B og C er det ikke et krav, at der foreligger råd, svamp eller konstruktionssvigt. Det er tilstrækkeligt, at der foreligger et funktionssvigt eller en sundhedsmæssig risiko.

Gentagen skimmelvækst som følge af kuldebroer udgør netop et sådant funktionssvigt.

5. Om forholdets eksistens ved overtagelsen

Kuldebroerne er oprindelige og dermed til stede ved overtagelsen. Der er tale om en latent skade, jf. pkt. 4 A.

At skimmelvæksten har udviklet sig gradvist er et velkendt fænomen ved kuldebro- og kondensproblematikker og kan ikke føre til afvisning.

6. Om påstanden om 'ønske om ombygning'

Indklagedes påstand afvises.

Renoveringen skete i forventning om, at skimmelproblemet dermed ville ophøre, hvilket også blev tilkendegivet af forsikringens taksator. At skimmelvæksten genopstår dokumenterer, at der er tale om en konstruktionsfejl og ikke et brugsmæssigt forhold.

Efter forsikringsbetingelsernes pkt. 5 D kan funktionsforhold kun undtages, hvis der ikke foreligger skade eller nærliggende risiko, jf. pkt. 4. Dette er ikke tilfældet her.

7. Samlet vurdering

Sammenfattende gøres det gældende, at:

- der foreligger en oprindelig konstruktionsfejl (kuldebroer)
- forholdet var til stede ved overtagelsen som latent skade
- forholdet medfører gentagen skimmelvækst og væsentligt funktionssvigt
- forholdet er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 4 A, B og C
- ingen undtagelse i pkt. 5 finder anvendelse

Forholdet udgør derfor en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Der henvises i øvrigt til:

'Re_ Skade 107707 – svar på din henvendelse med termografirapport, af 8. februar 2025'."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af udateret udtalelse fra håndværker indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Sammenkobling mellem tilbygning og eksisterende hus er ikke udført korrekt, hvilket har ført til fugtskade i hele vægkonstruktionen. Der er en direkte kuldebro, mellem de to bygninger. Skimmelsvamp har spredt sig i både væg- og loft konstruktion (se bilag). Tilbygningen skal af denne årsag rives ned, for at den kan bygges på en korrekt måde, så der fremadrettet ikke dannes fugtskader igen"

Af fugt og skimmelsvampeundersøgelse af 15/12 2023 fra OBH fremgår bl.a.:

"BAGGRUND

Den 1. december 2023 har OBH Rådgivende Ingeniører (i det følgende OBH) udført fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af en tilbygning på ovenstående adresse.

Der er tale om en tilbygning der ifølge BBR er opført i 2006. Tilbygningen er opført i forbindelse med et fritliggende enfamiliehus fra 1972. Ifølge rekvireret materiale fra [...] Kommunes digitale byggesagsarkiv er tilbygningen opført iht. Bygningsreglementet for småhuse af 1998 (BR-S 98).

Tilbygningen er opført med ydervægge som træskeletvægge, og tagkonstruktionen er sadeltag belagt med bølgeeternit. Den oprindelige del af bygningen fremstår med facader af blankt murværk, og ligeledes sadeltag belagt med bølgeeternit. Ejendommens placering på grund er vist ved figur 1, hvor tilbygningen er placeret ved gul markering.

Nuværende ejer overtog ejendommen d. 28. februar 2020, og har nu observeret skimmelsvampevækst på de indvendige ydervægsoverflader i områder hvor tilbygningen fra 2006 er bygget sammen med den oprindelige bygning fra 1972. Følgende tekst fremgår af anmeldelsen:

'Sammenkobling mellem tilbygning og eksisterende hus er ikke udført korrekt, hvilket har ført til fugtskade i hele vægkonstruktionen. Der er en direkte kuldebro, mellem de to bygninger. Skimmelsvamp har spredt sig i både væg- og loft konstruktion (se bilag). Tilbygningen skal af denne årsag rives ned, for at den kan bygges på en korrekt måde, så der fremadrettet ikke dannes fugtskader igen'.

På baggrund heraf er OBH rekvireret for nærmere undersøgelse af de konstaterede forhold.

... Følgende blev oplyst i forbindelse med undersøgelsen:

- At tilbygningen oprindeligt er opført med swimmingpool.
- At swimmingpoolen blev anvendt i et halvt års tid efter overtagelse, men at der herefter blev lukket ned for varmen grundet høje energipriser.
- At der efterfølgende er konstateret skimmelsvampevækst på ydervægge, koncentreret omkring områder hvor tilbygningen er sammenbygget med den oprindelige del af bygningen.
- At der er iværksat en større renovering af tilbygningen, der bl.a. omfatter fjernelse af swimmingpoolen, og støbning af et nyt terrændæk med gulvvarme. Terrændækket er støbt i september/oktober 2023. Tilbygningen skal ombygges til almindeligt beboelsesformål.

- At der opleves store mængder kondens på vinduesglas.
- At der har været varme på tilbygningen, men at denne er slukket nogle uger inden besigtigelsen.

...

OBSERVATIONER OG REGISTRERINGER

På besigtigelsestidspunktet fremstod tilbygningen under renovering, og uopvarmet. I indeluft i tilbygningen måles en relativ luftfugtighed på 71,4% RF ved 8,2°C (6,0 g/m³). Gulve fremstod med støbt terrændæk uden yderligere overfladebehandling, og der var opsat nye skillevægge af porebeton, og derved foretaget ændringer i planløsningen.

Der var demonteret dele af træbetonlofter, hvor der centralt i tilbygningen ses fugtaftegninger på overside af dampspærren, se foto 4. Ca. 1,5 meter herfra er loft ligeledes demonteret, og her ses ingen indikation på nuværende eller tidligere opfugtninger i relation til loftet.

I nordøstvendt hjørne af tilbygningen var træbetonloft og dampspærre lokalt fjernet, og herfra kunne tagkonstruktionen besigtiges lokalt. Der konstateredes ikke indikationer på nuværende eller tidligere opfugtninger af visuelt tilgængeligt spærtræ eller lægter, se foto 5.

I ydervægshjørner mod nordøst og sydvest i tilbygningen registreres misfarvninger på den oprindelige ydervæg fra 1972, samt på gipsbeklædning på indersiden af ydervæggen fra 2006, se foto 6 og 7. Der blev udtaget kontakt- og tapeaftryk fra gips der fremstod med misfarvninger, se foto 8. Resultatet af prøven fremgår af Bilag 1, og analysen viser, at der er tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på overfladen.

Mod nordøst er der forinden vores besigtigelse foretaget fjernelse af gipsbeklædning, dampspærre og mineraluldsisolering. Her kan der registreres op til 17,5% træfugt, se foto 9, hvilket betegnes som normalt under de aktuelle besigtigelsesbetingelser. Træet fremstår uden misfarvninger. Der ses kondensdannelse på vindspærren. Fra træværket blev der udtaget en Mycometer-test for vurdering af tilstedeværelsen af skimmelsvampevækst, se foto 10. Resultatet af prøven fremgår af Bilag 1, og viser kategori A. Der er således ikke konstateret tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på den undersøgte overflade.

Der er foretaget fugtscanninger i vægområder hvor der enten ses eller berettes om fugt- og skimmelsvampeproblemer. Generelt kan murværket registreres som værende tørt, mens gipsbeklædninger der fremstår med synlig skimmelsvampevækst registreres som værende fugtige. Opfugtninger forekommer hovedsageligt i den nedre ca. 0,5 meter af gipsbeklædninger.

Da tilbygningen ikke var opvarmet på besigtigelsestidspunktet, var det ikke muligt at foretage termografering for vurdering af kuldebroer.

VURDERING OG KONKLUSION

I det følgende har vi ikke taget stilling til, hvorvidt de konstaterede forhold måtte være dækket af en gældende forsikring. Undersøgelsesresultaterne og vores vurderinger kan dog danne baggrund for sådanne afgørelser.

På baggrund af den hidtidige undersøgelse er det vores vurdering, at den konstaterede skimmelsvampevækst på de indvendige ydervægsoverflader er forårsaget af en periodisk høj relativ luft-

fugtighed på de omhandlende overflader. At forholdet er koncentreret i området ved sammenbygning mellem oprindelig bygning og tilbygning kan skyldes, at der ikke er udført kuldebrosafbrydelse ifm.

sammenbygningen mellem oprindeligt murværk og ny træskeletvæg. Der er således ikke ved vores

fugtreregistreringer konstateret indikation på vandindtrængning eller lignende. Lokalt kan temperaturen på indvendige overflader være lavere (såkaldte kuldebroer), således luften afkøles, hvorved den relative luftfugtighed stiger. I tilfælde hvor den relative luftfugtighed overstiger 75% RF, er der risiko for skimmelsvampevækst, mens der ved 100% RF udfældes kondens på overfladen.

Ved kuldebroer, samt på materialer som træ, gipsbeklædning mv., kan udfordringer med skimmelsvampevækst forværres ved tilførsel af store mængder fugt, f.eks. ved indbygning af 'våde' materialer, som bl.a. beton, hvor bygningen varmesættes uden samtidig affugtning eller kraftig ventilation. Det er vores vurdering, at dette kan have medført en forværring i det konstaterede skadesbillede.

Det er overordnet vores vurdering, at skimmelsvampevækst er begrænset lokalt til indvendige vægoverflader pga. kondensdannelse, og der er således ikke indikationer på, at ydervægge og tagkonstruktionen er beskadiget i en sådan grad, at der er behov for nedrivning.

Vi gør opmærksom på, at fugtaftegninger på oversiden af dampspærren i loftet lokalt (se foto 4) indikerer en tidligere fugtskade lokalt i området. Årsagen er ukendt, men der er sandsynligvis tale om en ældre udtørret skade."

Af klagerens mail af 8/4 2025 med udtalelse fra unavngiven person fremgår bl.a.:

"Det er for at påvise, at sammenkobling mellem det eksisterende hus og tilbygning som er blevet opført i 2006, er lavet forkert og derfor kan du på side et i termografi rapporten sammenkobling på det eksisterende hus og tilbygning og hvordan der er en stor kuldebro og dette påviser at konstruktionen er lavet forkert og ikke efter forskrifterne.

Du skal ikke tage højde for de andre kuldebroer, men fokusere på de to hjørner hvor sammenkoblingen mellem det eksisterende hus og tilbygning er. Der kan du se kuldebroer som går fra 20 grader helt ned til 12 grader, der er 8 grader til forskel.

Termografirapporten tager ikke højde for fugt! Fugten kan du se på de tidligere billeder og alt hvad du har på sagen i forvejen, rapporten er med til understøtte at der et stort problem, så gør at skimmel og fugten vil hele tiden være der indtil der udbedres! Jævnfør det tilbud I har fået fra håndværkeren.

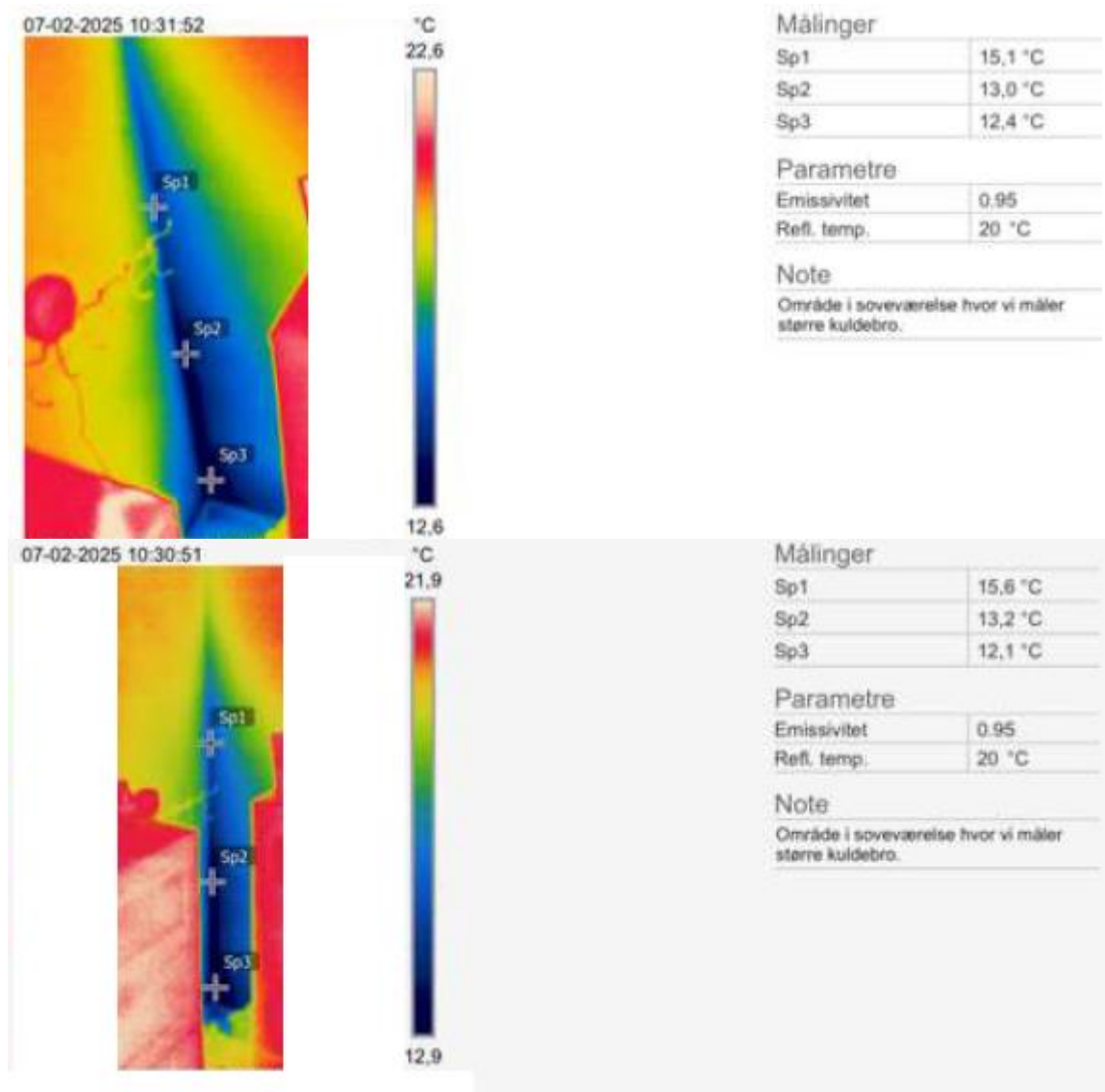
Du kan ikke sammenligne det tilsendte fra ankenævnet hvor temperaturen forskellen kun er 1,5 grader.

Se billederne fra efter at jeg har skiftet gipspladerne i væggen er problemet opstået igen, fordi kuldebroen er så stor at konstruktionen skal nedrives og bygges på nyt.

Ankenævnet for Forsikring

10.

104530



Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

M Forsikringstagers 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 el-installationsrapporten. Sådanne forhold er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', se vilkårenes punkt 4 B."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1972 med tilbygning fra 2006. Den oprindelige bygning fremstår med facader af blankt murværk og med sadeltag belagt med bølgeeternit. Tilbygningen er opført med samme tagkonstruktion og med ydervægge af træskelet. Tilbygningen var på overtagelsestidspunktet et disponibelt rum med pool og spa. Den 1/3 2020 overtog klageren ejendommen, og den 21/11 2023 anmeldte klageren til selskabet, at sammenkoblingen mellem tilbygning og eksisterende hus ikke var udført korrekt. Klageren anmeldte, at fejlkonstruktionen havde medført fugtskade i hele vægkonstruktionen, og at tilbygningen skulle rives ned, så den kunne bygges på korrekt måde.

Klageren ønsker at få dækket omkostningerne til udbedring af den konstaterede konstruktionsfejl, samt deraf følgende skader på ejendommen. Klageren har anført, at en omfattende kuldebro i ejendommen har medført skimmelsvamp og fugtskader på de indvendige vægge. Klageren har anført, at termografiske optagelser viser markante kuldebroer i sammenbygningen mellem hovedhus og tilbygning med temperaturforskelle på op til 8 grader, og at kuldebroerne medfører kondensdannelse og gentagen skimmelvækst ved almindelig indendørs luftfugtighed. Klageren har anført, at den fejlbehæftede konstruktion og kuldebroerne er oprindelige forhold, og at skaden har udviklet sig til væsentligt problem med skimmel og indeklimaskader, hvilket gør tilbygningen uegnet til beboelse i sin nuværende stand. Klageren har anført, at tilbygningen i BBR er registreret som beboelsesareal, og at rummet er egnet til beboelse. Klageren har anført, at "Skimmelsvamp i tilbygningen blev første gang anmeldt allerede i februar 2022 til Frida Forsik-

ring med billeddokumentation... At der senere er indgivet anmeldelse til Domus Forsikring som følge af Frida Forsikrings konkurs ændrer ikke på, at der er tale om samme vedvarende skadeforløb med samme underliggende årsag". Klageren har anført, at rummet efterfølgende er renoveret og ændret fra poolrum til soveværelser og et toilet i forventning om, at skimmelproblematikken dermed ville ophøre. Skimmelvæksten genopstod, hvilket dokumenterer, at årsagen ikke er anvendelsen, men en underliggende konstruktionsmæssig fejl.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsesdagen var dækningsberettigede skader. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret nedbrydningsskader, der påviser vedvarende fugtophobning eller vedvarende skadelig kondensfugt, og at skimmelvæksten er konstateret begrænset lokalt til ydervægsoverflader på grund af periodevis kondensdannelse, muligvis grundet manglende kuldebrosafbrydelse. Selskabet har anført, at der ikke er bevis for, at hverken vægge eller tagkonstruktion er med egentlige skader, og at skimmelsvamp ikke er en trænedbrydende svamp, som giver anledning til skader på selve bygningsdele. Selskabet har anført, at konstruktionerne befinder sig i en tilbygning, der ikke er lovlig indrettet at benyttes til beboelse, men benyttes som poolområde, der sædvanligvis generer forholdsvis høj luftfugtighed. Dette har været tilfældet i mere end 19 år uden at give anledning til egentlige bygningsskader, såsom nedbrydningsskader i konstruktionerne. Selskabet har anført, at det forhold, at klageren har ønsket at ombygge poolområdet til værelse, og at det i den forbindelse ikke er hensigtsmæssigt med den forhenværende konstruktion, er uden betydning for ejerskifteforsikringens dækning.

Det fremgår af udateret udtalelse fra klagerens håndværker, at "Sammenkobling mellem tilbygning og eksisterende hus er ikke udført korrekt, hvilket har ført til fugtskade i hele vægkonstruktionen. Der er en direkte kuldebro, mellem de to bygninger. Skimmelsvamp har spredt sig i både væg- og loft konstruktion (se bilag). Tilbygningen skal af denne årsag rives ned, for at den kan bygges på en korrekt måde, så der fremadrettet ikke dannes fugtskader igen".

Det fremgår af fugt og skimmelsvampeundersøgelse af 15/12 2023 fra OBH indhentet af selskabet, at "På besigtigelsestidspunktet fremstod tilbygningen under renovering, og uopvarmet... Gulve fremstod med støbt terrændæk uden yderligere overfladebehandling, og der var opsat nye skillevægge af porebeton, og derved foretaget ændringer i planløsningen. Der var demonteret dele af træbetonlofter, hvor der centralt i tilbygningen ses fugtaftegninger på overside af dampspærren... Ca. 1,5 meter herfra er loft ligeledes demonteret, og her ses ingen indikation på nuværende eller tidligere opfugtninger i relation til loftet. I nordøstvendt hjørne af tilbygningen var træbetonloft og dampspærre lokalt fjernet, og herfra kunne tagkonstruktionen besigtiges lokalt. Der konstateredes ikke indikationer på nuværende eller tidligere opfugtninger af visuelt tilgængeligt spærtræ eller lægter... I ydervægshjørner mod nordøst og sydvest i tilbygningen registreres misfarvninger på den oprindelige ydervæg fra 1972, samt på gipsbeklædning på indersiden af ydervæggen fra 2006. Der blev udtaget kontakt- og tapeaftryk fra gips der fremstod med misfarvninger... analysen viser, at der er tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på overfladen. Mod nordøst er der forinden vores besigtigelse foretaget fjernelse af gipsbeklædning, dampspærre og mineraluldisisolering. Her kan der registreres op til 17,5% træfugt, hvilket betegnes som normalt under de aktuelle besigtigelseskonditioner. Træet fremstår uden misfarvninger. Der ses kondensdannelse på vindspærren. Fra træværket blev der udtaget en Mycometer-test for vurdering af tilstedeværelsen af skimmelsvampevækst. Resultatet af prøven... viser kategori A. Der er således ikke konstateret tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på den undersøgte overflade. Der er foretaget fugtscanninger i vægområder hvor der enten ses eller berettes om fugt- og skimmelsvampeproblemer. Generelt kan murværket registreres som værende tørt, mens gipsbeklædninger der fremstår med synlig skimmelsvampevækst registreres som værende fugtige. Opfugtninger forekommer hovedsageligt i den nedre ca. 0,5 meter af gipsbeklædninger... På baggrund af den hidtidige undersøgelse er det vores vurdering, at den konstaterede skimmel-svampevækst på de indvendige ydervægsoverflader er forårsaget af en periodisk høj relativ luftfugtighed på de omhandlende overflader. At forholdet er koncentreret i området ved sammenbygning mellem oprindelig bygning og tilbygning kan skyldes, at der ikke er udført kuldebrosafbrydelse ifm. sammenbygningen mellem oprindeligt murværk og ny træskeletvæg. Der er således ikke ved vores fugtregistreringer konstateret indikation på vandind-

trængning eller lignende. Lokalt kan temperaturen på indvendige overflader være lavere (såkaldte kuldebroer), således luften afkøles, hvorved den relative luftfugtighed stiger. I tilfælde hvor den relative luftfugtighed overstiger 75% RF, er der risiko for skimmelsvampevækst, mens der ved 100% RF udfældes kondens på overfladen. Ved kuldebroer, samt på materialer som træ, gipsbeklædning mv., kan udfordringer med skimmel-svampevækst forværres ved tilførsel af store mængder fugt, f.eks. ved indbygning af "våde" materialer, som bl.a. beton, hvor bygningen varmesættes uden samtidig affugtning eller kraftig ventilation. Det er vores vurdering, at dette kan have medført en forværring i det konstaterede skadesbillede. Det er overordnet vores vurdering, at skimmelsvampevækst er begrænset lokalt til indvendige vægoverflader pga. kondensdannelse, og der er således ikke indikationer på, at ydervægge og tagkonstruktionen er beskadiget i en sådan grad, at der er behov for nedrivning. Vi gør opmærksom på, at fugtaftegninger på oversiden af dampspærren i loftet lokalt indikerer en tidligere fugtskade lokalt i området. Årsagen er ukendt, men der er sandsynligvis tale om en ældre udtørret skade".

Det fremgår af klagerens mail af 8/4 2025 med udtalelse fra unavngiven person, at "sammenkobling mellem det eksisterende hus og tilbygning, som er blevet opført i 2006, er lavet forkert og derfor kan du på side et i termografirapporten sammenkobling på det eksisterende hus og tilbygning og hvordan der er en stor kuldebro og dette påviser at konstruktionen er lavet forkert og ikke efter forskrifterne. Du skal ikke tage højde for de andre kuldebroer, men fokusere på de to hjørner hvor sammenkoblingen mellem det eksisterende hus og tilbygning er. Der kan du se kuldebroer som går fra 20 grader helt ned til 12 grader, der er 8 grader til forskel.... rapporten er med til at understøtte at der et stort problem, så gør at skimmel og fugten vil hele tiden være der indtil der udbedres... efter at jeg har skiftet gipspladerne i væggen er problemet opstået igen, fordi kuldebroen er så stor at konstruktionen skal nedrives og bygges på nyt".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

15.

104530

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Kuldebro

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forekomsten af kuldebroer mellem den oprindelige bygning og tilbygningen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilbygningen, der på overtagelsestidspunktet indeholdt et poolområde, er opført i 2006 – og således var 16-17 år på anmeldelsestidspunktet, og at rådgivende ingeniør i rapport af 15/12 2023 fra OBH har konkluderet, at fugtregistreringerne ikke viser tegn på vandindtrængen eller lignende, og at der ikke er indikationer på, at ydervægge og tagkonstruktionen er beskadiget i en sådan grad, at der er brug for nedrivning.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af rapporten, at "Generelt kan murværket registreres som værende tørt, mens gips-beklædninger der fremstår med synlig skimmelsvampevækst registreres som værende fugtige. Opfugtninger forekommer hovedsageligt i den nedre ca. 0,5 meter af gipsbeklædninger... Det er overordnet vores vurdering, at skimmelsvampevækst er begrænset lokalt til indvendige vægoverflader pga. kondensdannelse".

Nævnet har hertil lagt vægt på, at det fremgår af rapporten, at tilbygningen var under renovering og uopvarmet på besigtigelsestidspunktet, at gulve fremstod med støbt terrændæk uden yderligere overfladebehandling, og at der var opsat nye skillevægge af porebeton. I rapporten konkluderes det, at "Ved kuldebroer, samt på materialer som træ, gipsbeklædning mv., kan udfordringer med skimmel-svampevækst forværres ved tilførsel af store mængder fugt, f.eks. ved indbygning af 'våde' materialer, som bl.a. beton, hvor bygningen varmesættes uden samti-

dig affugtning eller kraftig ventilation. Det er vores vurdering, at dette kan have medført en forværring i det konstaterede skadesbillede".

Det forhold, at der ved kuldebroen er målt en temperaturforskel på 8 grader, kan ikke føre til andet resultat.

Skimmelsvamp

Nævnet bemærker, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen – i henhold til fast praksis i Ankenævnet – er en betingelse for dækning 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 bygninger af samme alder.

Nævnet finder, jf. det anførte ovenfor om konstaterede kuldebroer, at klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsten er en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen.

Spørgsmålet er herefter, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af tilbygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i tilbygningen eller i ejendommens øvrige beboelsesrum i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

17.

104530

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er oplysninger, der understøtter, at der på overtagelsestidspunktet i 2020 var forekomster af skimmelsvamp i tilbygningen, der nævneværdigt påvirkede brugbarheden af poolrummet.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der alene er foretaget to prøver fra bygningsdels-overflader, og at kun den ene prøve - som var foretaget på gips, der fremstod med misfarvninger - viste høj forekomst af skimmelsvampevækst på overfladen.

Nævnet har også lagt vægt på, at tilbygningen på overtagelsestidspunktet fungerede som et disponibelt rum med pool og spa, hvorfor der må forventes et indeklima med højere luftfugtighed.

Det forhold, at klageren senere har ombygget poolrummet til to værelser og et badeværelse, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet henviser til, at det af forsikringsbetingelsernes punkt 5.M fremgår, at forsikringen ikke dækker forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen.

Det anførte i udateret udtalelse fra klagerens håndværker, og 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