

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. juni 2026 blev i sag nr. 104553:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 20/10 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Hussvamp konstateret i vores udhus bygget 2019 og overtaget af os 1/5-2022. Vores husforsikring afviser sagen på grund af fejlkonstruktion og manglende udluftning i sokkel.

Ejerskifteforsikringen afviser sagen bl.a. med en bemærkning om, at vi må påvise, at der ved overtagelsen var skader på gulvet, som kunne dækkes af forsikringen, og at vi har foretaget isolering af loft og vægge samt lagt et laminatgulv og opsat en skillevæg, så rummet kunne bruges til overnatning. Ejerskifteforsikringen har skrevet, at det havde været hensigtsmæssigt at ventilere gulvkonstruktionen.

Vi har brugt rummet til overnatning fire gange fra april 2023 til april 2025. Der var opsat en el-radiator, som aldrig har været i brug. Rummet blev brugt til opbevaring af havemøbler m.v.

I tilstandsrapporten fremgår det, at den indvendige træbeklædning fremstår som værende forberedt for isolering og evt. skillevæg. Der er i rapporten bemærkninger til en lav taghældning og manglende færdigfugning omkring dørene og vinduerne. Der er ingen bemærkning om manglende udluftning i soklen. Vi fik straks opsat tagrender og fuget omkring vinduer og dørene.

Ejerskifteforsikringen fremsendte et tilbud fra et tømrerfirma på udbedring efter ægte hussvamp. Vi tog ikke imod dette tilbud efter råd og vejledning af eksterne byggesagkyndige og et firma med ekspertise i angreb af ægte hussvamp. Det var efterfølgende nødvendigt at demontere udhuset og bortskaffe de angrebne bygningsdele efter gældende regler.

Ankenævnet for Forsikring

2.

104553

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Da vi mener os dækket af ejerskifteforsikringen vedr. skjulte skader, og da det springende punkt er den manglende udluftning i soklen, har vi derfor et ønske om at blive holdt skadesfri og har fremsendt følgende til ejerskifteforsikringen:

Byggematerialer ved indvendig opbygning kr. 17,338,88

EL arbejde i udhuset kr. 14,430,98

Demontering af udhus og bortskaffelse kr. 48,755,19

Da vi skal bygge nyt udhus har vi modtaget følgende overslag:

Støbning af fundament mv. kr. 39,250,00

Opbygning af udhus kr. 103,187,50

Vi har tidligere skrevet til ejerskifteforsikringen, at vi ønsker halvdelen af udgifterne til et nyt udhus dækket.

Vi ønsker derfor vores udgifter dækket på ialt: kr. 151,743,80

Vi er blevet tilbudt en kulance på kr. 17.715, 63, hvilket beløb ikke tilnærmelsesvis dækker vores udgifter."

Selskabet har den 30/1 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning:

Klagen vedrører manglende udluftning af sokkel i et redskabsskur, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager efter overtagelsen har ændret på bygningen, hvilket må antages at være grunden til de nu opståede skader.

Sagsfremstilling:

Klager overtager sommerhuset, som er opført i 2011, den 1. maj 2022. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 5. april 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**. Nærværende sag drejer sig om bygning C, som i tilstandsrapporten er betegnet 'udhus'. Den 29. maj 2025 anmelder klager, at der er svamp i gulve og vægge. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 10. juni 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**. DBF's konsulent indhenter i forbindelse med besigtigelsen et tilbud på udbedring af svampe-angrebet og etablering af en isoleret og fugtsikret gulvkonstruktion. Tilbuddet, som er på samlet 35.431,25 kr., fremlægges som **bilag E**. Den 23. juni 2025 afviser DBF dækning men tilbyder klager et kulancemæssigt beløb på 15.000 kr. i et forsøg på at imødekomme klager.

Klager vender tilbage og ønsker en højere kulancemæssig dækning, og beløbet hæves den 1. juli 2025 til 17.715,63 kr. med fradrag af sædvanlig selvrisiko. Dagen efter, den 2. juli 2025, vender klager imidlertid tilbage og kræver yderligere dækning, hvilket DBF afviser.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 23. september 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag F**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække deres udgifter til et nyt udhus. Klager oplyser et beløb på 151.743,80 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2022 var forhold ved gulvkonstruktionen i klagers redskabsskur, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et redskabsskur opført i 2019. Ved klagers overtagelse var skuret uopvarmet og ikke isoleret, og gulvet bestod delvist af fliser på jord, delvist af trægulv på strøer.

Efter overtagelsen har klager indrettet skuret til et anneks med soveplads og i den forbindelse isoleret vægge og lofter, opført en skillevæg, lagt laminatgulv på trægulvet og trukket strøm til stik-kontakter og el-radiator.

Der er enighed om, at det havde været mere hensigtsmæssigt at udføre ventilation af hulrummet under trægulvet, men på overtagelsestidspunktet var der tale om en simpel, uopvarmet konstruktion, og gulvbelægningen af træ var åndbar og ikke tæt. Der var ingen skader på overtagelsestidspunktet.

Når man lægger et tæt laminatgulv oven på et trægulv, som ikke er sikret mod opstigende fugt, kan der – som i nærværende sag – opstå skader på det underliggende trægulv og tilstødende konstruktioner.

Der går 3 år, fra klager overtager ejendommen, til klager anmelder svampeangrebet. Der må antages at være enighed om, at gulvet ikke så ud som på klagers billeder, da klager lagde laminatgulvet ud.

Skadebehandlers tilbud om et kulancemæssigt beløb på 17.715,63 kr. står fortsat ved magt, da skadebehandleren ikke har betinget tilbuddet, men DBF kan ikke anerkende, at skaderne i skuret er dækningsberettigende, da det ikke er bevist, at skaderisikoen var til stede på overtagelsestidspunktet, før klager ændrede på konstruktionen.

Hvis nævnet kommer frem til, at den manglende ventilation er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, gøres det gældende, at DBF ikke skal betale for de skader, som er opstået som følge af, at klager har indrettet redskabsskuret til beboelsesformål. Det har konstruktionen aldrig været godkendt til. Såfremt klager havde beholdt skuret med de eksisterende konstruktioner, må det lægges til grund, at beløbet på 17.715,63 havde været mere end tilstrækkeligt til at skabe den fornødne ventilation.

Det er herudover DBF's opfattelse, at klager ikke har godtgjort, at det var nødvendigt for at udbedre de konstaterede skader at rive hele skuret ned og bygge et nyt, og at skaderne ikke kunne udbedres iht. det af DBF indhentede tilbud.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 9/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning: DBF har afvist vores krav om dækning af skader opstået på grund af angreb af ægte hussvamp i bygningen ved vores sommerhus – i sagen kaldt bygning C. I stedet har DBF tilbudt et kulancebeløb på kr. 17.715,63 minus en selvrisiko på kr. 5000,-.

Vores fremstilling af sagen: Den 1. maj 2022 købte vi omh sommerhus. Ved siden af sommerhuset var opført bygning C. Bygningen var opført i 2019.

I tilstandsrapporten findes følgende bemærkninger: Nr. 4 - Taghældningen er lille i forhold til oplægningsanvisning fra leverandør. Der er dog ikke tegn på skader, og der er oplagt undertag.

Nr. 5 – Manglende færdigfugning omkring indgangsdøre og vinduer.

Nr. 6 – Indvendige vægge består af træbeklædning og fremstår som værende forberedt for isolering eller andet. Er ikke skader, men vurderes som værende manglende færdigførelse. Endvidere fremstår det, som om at der er forberedt for eventuel skillevæg imellem træbelagt gulv og flisebelægning.

Ad 4: Vi fik straks opsat tagrender og nedløbsrør samt anlagt faskiner.

Ad 5: Vi fik straks færdigfugtet og monteret lister omkring vinduer og døre. Der var ikke yderligere bemærkninger omkring bygning C i tilstandsrapporten.

Ad 6: I løbet af forår/sommer 2022 isolerede vi vægge og loft i bygningen og opsatte træplader på vægge og loft. Da der var forberedt til en skillevæg mellem nordelige del (flisebelagt) og sydlige del af bygningen blev en skillevæg monteret.

Gulvet i den sydlige del bestod af et trægulv af uhøvlede tæt liggende brædder uden mellemrum. Under trægulvet fandtes isolering. Gulvet lå på strøer. Den sydlige del af bygningen stod på træpæle. På grund af konstruktionen af gulvet var det tydeligt, at de uhøvlede brædder ikke var ment som det gulv, man skulle kunne færdes på. Vi anlagde derfor nogle clickfliser i den sydlige del af bygningen. Da der var trukket el fra hovedhuset og ind i bygning C, fik vi opsat stikkontakter og opsatte en el-radiator i bygningens sydlige del.

Brug af bygning C: I august 2022 satte vi en seng ind i den sydlige del af bygningen, som skulle bruges som evt. ekstra soveplads, når der var gæster samlet i sommerhuset. I sommerhusets kalender har vi noteret, at der på følgende datoer har været overnatning i bygning C: 8. og 9. april 2023 – 28. og 29. marts 2024 – 20. og 21. juli 2024 samt 18. og 19. april 2025. Der har to gange siden august 2022 været tændt for el-radiatoren i bygningen, ellers har den været uopvarmet. Bygningen har i hele perioden været brugt til oplag bl.a. af havemøbler.

Skaden konstateres: Da vi den 13. maj 2025 ankommer til sommerhuset og åbner døren til den sydlige del af bygning C, er rummet fyldt med et fint lag af rustrødt støv. Da vi finder ud af, at det kunne være svampesporer, anmelder vi forholdet til vores forsikringsselskab [andet selskab]. Forsikringsselskabet sender den 16. maj 2025 en bygningstaksator til besigtigelse af skaden. Den 19. maj 2025 bliver der udtaget prøver. Det konstateres, at der er tale om ægte hussvamp. Vores forsikringsselskab afviser sagen, da svampeangrebet er forårsaget på grund af fejl i bygningskonstruktionen, idet der mangler udluftning i bygningens sokkel.

Da denne konstruktionsfejl ikke er nævnt i tilstandsrapporten, anmelder vi skaden til DBF. Den 10. juni 2025 sendte DBF deres konsulent. Han fik oplysninger om forløbet og savede et hul i gulvet i bygningens sydlige del. Han bemærkede også, at der ikke var udluftning i soklen. Konsulenten anbefalede, at vi fjernede bl.a. havemøbler fra bygningens sydlige del. Han nævnte, at der kunne tilbydes billigste udbedring af bygningen. I tiden efter, at der var lavet hul ned til jorden under bygningen, skete der en kraftig spredning af svampesporer. Der kom svampesporer ud under soklen. De spredte sig til bygningsmaterialer, som vi havde liggende uden for bygningen. Der var herefter fare for, at sampesporene ville brede sig til hovedhuset.

DBF's tilbud om udbedring: Den 13. juni 2025 ankom konsulenten sammen med en repræsentant fra [tømrerfirma] med henblik på udbedring efter angrebet af ægte hussvamp. Det var et besøg på ca. 15 minutter. Fra DBF modtog vi efterfølgende et tilbud fra [tømrerfirma] på nedbrydning, opbygning af gulv og vægge, behandling for hussvamp og montering af udluftning i soklen. Tilbudet lød på: Materialer 12.025,- kr. arbejds løn 16.320,-. Ialt 35.431,25 kr. Det var nævnt, at der blev udskiftet vægge i en højde af 80 cm. Udskiftning af væggregler var ikke med i prisen.

Som skaderne indvendig i bygningen så ud, var vi betænkelige ved dette tilbud. Vi lod derfor bygningstaksatoren fra vores forsikringsselskab, en lokal bygningssagkyndig samt en fugttekniker fra [skadesservicefirmaet] gennemgå tilbudet fra [tømrerfirmaet]. Vi vil undlade svarene fra de spurgte bygningssagkyndige, men alle var enige om, at der fremadrettet ville være fare for, at den ægte hussvamp ikke blev fjernet hvis vi godtog det fremsendte tilbud.

Vores beslutning om at fjerne bygningen: Som tiden gik konstaterede vi, at der kom flere svampesporer ud fra området under bygningen. For at undgå spredning til hovedhuset besluttede vi at fjerne bygningen. Vi indhentede et tilbud fra skadefirmaet ... på bortfjernelse af bygning og inventar som farligt affald. Fra den 1. til 3. juli 2023 blev bygning og inventar fjernet som farligt affald. Der blev udfærdiget en 'Omfangsrapport efter ægte hussvamp'.

Hvis den ikke allerede findes i det materiale som DBF har fremsendt til Ankenævnet, vedhæftes den rapport denne skrivelse. Der er fremsendt fotos til DBF, der viser skaderne på bygningen i forbindelse med nedbrydningen. Det blev konstateret, at der fandtes mycelier op i en højde af 170 cm over gulv samt at plankegulv var nedbrudt på 2/3 af rummet samt i væggene. De underliggende planker var nedbrudt og på undersiden blev der også konstateret mycelier. Der var svampeangreb helt ned i de bærende stolper i jordhøjde. Dele af bjælkerne i bjælkelaget samt dele af væggreglerne var ædt af den ægte hussvamp.

I betragtning af, at ægte hussvamp ikke er aktiv når temp. er +8 grader eller derunder, vil der være adskillige måneder i tidsrummet fra 2019, hvor den ægte hussvamp ikke har været aktiv. Det kan vel ikke udelukkes, at angrebet er startet mellem bygningens opførelse i 2019 og 1. maj 2022.

DBF's svar til Ankenævnet: På side 2 i svarskrivelsen – 2. afsnit – oplyser DBF, at det påhviler os at bevise, at der på overtagelsestidspunktet 1. maj 2022 var forhold ved gulvkonstruktionen, som udgjorde en dækningsberettiget skade, eller en nærliggende risiko for skade. Som vi læser dette, skulle vi have opbrudt trægulvet og fjernet isoleringen eller fjernet soklen for at konstatere, om der var skader. Dette finder vi ikke at være en normal fremgangsmåde, når man både har en tilstandsrapport og en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl.

Samme side – afsnit 5: DBF mener, at det havde været hensigtsmæssigt at udføre ventilation under trægulvet (i soklen). Vi er ikke enig i, at det 'kun' ville være hensigtsmæssigt, hvis der var ventilation i soklen. Vores eget forsikringsselskab har netop afvist sagen, da svampeangrebet er forårsaget på grund af fejl i bygningskonstruktionen, idet der manglede udluftning i soklen. Dette er DBF orienteret om. I tilbudet fra [tømrerfirmaet] ville der også blive monteret udluftning i soklen.

Samme side – afsnit 6: DBF mener at trægulvet med underliggende isolering var åndbart. Det er vi ikke enige i, og DBF har ikke under forløbet undersøgt, om deres påstand er rigtig.

Samme side – afsnit 10: DBF skriver, at vi ikke har godtgjort, at det var nødvendigt at bortfjerne skuret (bygning C). Omfangsrapporten fra [skadesservicefirma] samt billeddokumentationen viser med al tydelighed, at den udbedring af skaderne, som i et tilbud blev fremsendt fra [tømrerfirmaet] ikke ville være en mulighed.

Erstatning: I tilstandsrapporten er der nævnt forhold, som vi alle har udbedret. Havde der i rapporten været nævnt, at der var en konstruktionsfejl i mangel på udluftning i soklen, havde vi også udbedret det forhold og på denne måde undgået et angreb af ægte hussvamp.

Vi fjernede bygning C, da der var fare for, at svampesporene ville brede sig til hovedhuset. Dette efter samråd med flere bygningsagkyndige.

Vi mener os derfor berettiget til erstatning/dækning af udgifter.

Da vi indrettede bygning C havde vi følgende udgifter: Materialer kr.17.338,88. El arbejde kr. 14.4430,98. Demontering og bortskaffelse af farligt affald kr. 48,755,19. Udgifter i alt: 80,525,05.

Ved opførelse af et nyt udhus på 9m2 har vi haft følgende udgifter: Støbning af fundament kr. 39.250,00. Opbygning af udhus: kr. 103,187,50. Ialt: kr. 142,437,50.

Dette er udgifterne, der har været forbundet med sagen.

Vi har overfor DBF fremsat et ønske om godtgørelse/erstatning for udgifter i forbindelse med indretning og demontering/bortfjernelse af bygning C samt halvdelen af udgifterne i forbindelse med opførelse af et nyt udhus, i alt kr. 151.743,80.

Såfremt Ankenævnet kommer frem til en afgørelse der taler for, at vi er erstatningsberettigede, mener vi os som minimum berettiget til at blive holdt skadeløs mht. indretning og demontering/bortfjernelse af bygning C."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud af 20/6 2025 fra tømrerfirma og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 5/4 2022 fremgår bl.a.:

"SKADER INDE I UDHUS
Udhus - Stueplan - Indvendigt
Nr.6
Vurdering Gråt hus

Skade Indvendige vægge består af træbeklædninger og fremstår som værende forberedt for isolering eller andet..

...

Bemærkning Er ikke en skade men vurderes som værende manglende færdiggørelse. Endvidere fremstår det som om at der er forberedt for eventuel skillevæg imellem træbelagt gulv og flisebelægning."

Af skadesanmeldelse af 29/5 2025 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?

D. 13-05-2025

Hvordan blev skaden opdaget?

Da der blev åbnet til annekset, var hele rummet dækket af rustrødt støv.

Hvor er skaden lokaliseret? (F.eks. på badeværelset, på første sal.)

Der er lokaliseret hussvamp i gulv og væg i annekset.

Hvad er årsagen til skaden?

Taksator oplyser, at der er fejl i konstruktionen, da der mangler udluftning i fundamentet.

Beskrivelse af skaden

Gulv og vægge er angrebet af hussvamp, og der forefindes rødt støv overalt i lokalet.

Er skaden anmeldt til husforsikringen?

Ja"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/6 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Ægte hussvamp i udhuset.

...

Konklusion

Årsagen er en uhensigtsmæssig konstruktion.

Der ses synlig svampevækst og rødt støv fra den ægte hussvamp, som er testet ifølge den indsendte prøve af FT's HV, svampen er i gulvkonstruktionen og ca. 50 cm op i væggene, træet i gulvkonstruktionen er partielt nedbrudt, gulvet er eftergivende partielt.

Der måles forhøjet fugt i gulvkonstruktionen og i bunden af indervægge, der måles forhøjet luftfugtighed i gulvkonstruktionen og i bunden af væggene.

Udhuset er opført uden dampspærre eller fugtspærre, gulvkonstruktionen er bygget over leret jord, og er uventileret.

Jordlagene under bygningen er af moræneler, der er terrænfald mod bygningen.

Udhuset er opført uden dampspærre eller fugtspærre, gulvkonstruktionen er bygget over leret jord, og er uventileret under gulvkonstruktionen, alle faktorer er med til at give en højere risiko for opfugtninger i konstruktionerne.

Efter overtagelsen, har forsikringstager indrettet skuret til et delvist anneks ved at isolere vægge og lofter, opføre en skillevæg, lægge laminatgulv, trække strøm til stikkontakter og en el radiator.

Udhuset er fra 2019, og er godkendt i 2020, det er ikke en sædvanlig konstruktion vedr. den manglende ventilation, og især ikke efter FT's indretning til anneks, følgeskade er ægte hussvamp.

Forholdet vurderes at have været til stede i væsentligt mindre omfang ved overtagelsen for ca. 3 år siden, monteringen af især laminatgulvet har væsentligt forværret omfanget af forholdet.

Fortalt af forsikringstager.

Sommerhuset og udhus bruges hele året rundt, der er monteret en el radiator som opvarmning, det øger fugtbelastningen i udhuset.

Udhuset er ombygget til anneks lige efter overtagelsen.

Sommerhuset er købt med et brugbart anneks.

Har udbedret/færdiggjort listerne om døre og vinduer udvendigt efter overtagelsen.

Forholdet er besigtiget D. 13-06-2025 med min HV, FT fortæller her at laminatgulv, el, isolering, skillevæg og krydsfiner er monteret efter overtagelsen.

Fortalt til forsikringstager.

Der er fortalt til FT, at udhuset, er benævnt som et skur/udhus i BBR og byggetilladelse, SOP er indsendt senere end i fredags og betegner litra c som et redskabsrum.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagen er hentet men er udført med en begrænset beskrivelse.

Tagkonstruktionen er ændret efter opførsel på grund af en naboklage.

Observationer og målinger

Principskitse: Snittegning fra byggesagen med beskrivelse.

...

Vægge.

Lodret træbeklædning med fer og

not.

OSB-krydsfiner.

45x95 mm træbjælker.

95 mm isolering.

12 mm krydsfiner.

Gulvkonstruktion.

Laminatgulv.
Forskalling 20x100 mm.
45x95 træbjælker.
95 mm isolering.
Forskalling 20x100 mm.

Plantegning fra SOP med ægte hussvamp.

Foto 1

...

Svampen har udstødt det røde støv, der ses og måles lettere forhøjet fugt i bunden af væggene.

Foto 2

...

Skillevæggen opført af FT, den ægte hussvamp ses på skillevæggen mod værkstedsenden.

...

Foto 3

Der måles forhøjet fugt i forskallingen, der ses avmpelegemer på underside laminatgulv og træværk.

Foto 4

...

Der er ingen svampevækst på bagsiden af krydsfineren ca. 50 cm. fra gulvhøjden.

Plantegning fra SOP med målinger.

Foto 5

...

Der måles normal fugt i overkant forskalling/oprindeligt gulv, hussvampene ses ved kanten af skillevæggen.

Foto 6

...

Soklen af cementplade ses uden ventilationsmuligheder.

Foto 7

...

Gulvkonstruktionen ses uden en fugtspærre, luftfugtigheden er forhøjet.

Foto 8

...

Der er monteret en elradiator og stikkontakter af FT.

Tilstandsrapport

Side 7, Krybekælder: Ingen adgang til krybekælder.

Side 11, pkt. 6 viser den daværende opbygning ved overtagelsen.

Udbedring og økonomi

Indsendte tilbud vurderes ikke relevant.

Ankenævnet for Forsikring

10.

104553

Der er indhentet et tilbud ved [tømrerfirma] af undertegnede, hvor gulvkonstruktionen opbygges som et gulv beregnet til et skur/udhus, omkostningerne kan stige efter der bliver mere åbnet op, forholdet er besigtiget sammen D. 13-06-2025.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
35.431,25 kr."

Af rapport af 19/7 2025 fra skadesservicefirma indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af bygningen

Byggeår 2019

Hustype Anex til sommer hus

Materialer i ydervægge Træ

Materialer i indervægge Træ

Materialer i tag Beton tegl

Bygningens stand Vedligeholdt

Beskrivelse af skaden

Skadesårsag

Der er konstateres ægte hussvamp i gulv konstruktion mellem 2 værelser i anex.
Dette har medført nedbrudt træværk i væge og gulve.

Skadessted Anex

Skadesomfang – hvad er berørt af skaden?

Der er udtaget spore og materiale prøver fra anex.
Ved blotlægning kan følgende konstateres:

Loft: Synlig sporer spredning på lofter i form af brunt støv (sporer)

Vægge: Der er synlig vækst i form af legemer ved visuel besigtigelse. Ved demontering af vægge kan der konstateres mycelier op i en hårde af 170 cm over indv. gulv niveau på markerede vægge. Træværk er tydeligt nedbrudt.

Værelse:

Gulv:

Øverste klik gulv er tydeligt berørt af sporer i begge rum. Fordelt over det hele. Efter demontering af klik gulv, kan det konstateres at planke gulv i 2/3 af rummet er så nedbrudt at man ikke kan færdes på det.

Underliggende planker er ligeledes nedbrudt og der kan på underside af planker i hele rummet, observeres mycelier.

Depot:

Gulv:

Fliser på stampet sand.

Der kan på underside konstateres mycelier helt frem til åbning af depot.

Konstruktionsbestemmelse

Beskrivelse af konstruktionsopbygningen der er berørt af skaden

Løftkonstruktionen

Løftkonstruktionen i de berørte rum er opført som følgende

- Krydsfiner
- Forskalling
- Isolering

Vægkonstruktionen

Vægkonstruktionen i de berørte rum er opført som følgende.

- Krydsfiner
- Træ konstruktion med mellemliggende isolering.
- Rustikbrædder med malerbehandlinger.

Gulvkonstruktionen.

Gulvkonstruktionen i de berørte rum er opført som følgende

Værelse:

- Krydsfiner
- Strø konstruktion

Snittegning Ikke aktuel

Anbefalet tiltag – konklusion på fugtmåling efter skade

Demontering af div. bygningsdele

Anex er fjernet helt grundet svampe angreb

Påkrævede håndværkere

[Skadeservicefirma]

- - Besigtigelse
- - Demontering
- - Sanering

Løsorehåndtering Håndteres af [skadesservicefirma]

Evt. Der er lavet affalds screening

Tiltag efter endt affugtning Genopbygning

Øvrige

Regres muligheder Anex er fra 2019

Genhusning Nej

Økonomi

Skadeservice I henhold til Mail

Genopbygning/reetablering Ikke vurderet

Eventuelle bemærkninger

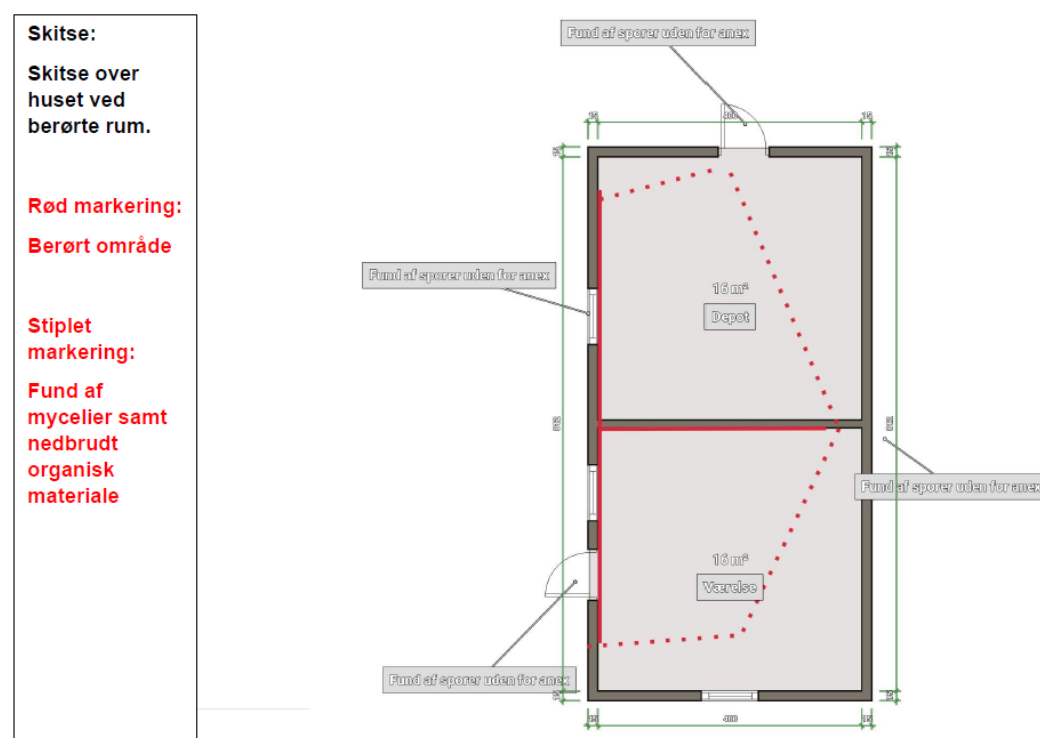
Konklusion ved afslutning af fugtsag

(Udfyldes ved afslutning af sag)

Konklusion efter affugtning

Tiltag efter endt affugtning

Evt. Affugter forbrug:



Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der er faringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2011 – den 1/5 2022. Klageren anmeldte den 29/5 2025, at "der er lokaliseret hussvamp i gulv og væg i anneks", og at "taksator oplyser, at der er fejl i konstruktionen, da der mangler udluftning i fundamentet". Selskabet har tilbudt klageren en kulancemæssig dækning på 17.715,63 kr. med fradrag af selvrisiko. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifter i forbindelse med indretning og demontering/bortfjernelse af udhuset samt halvdelen af udgifterne forbundet med opførelsen af et nyt udhus til i alt 151.743,80 kr.

Klageren har anført, at selskabet fremsendte et tilbud fra et tømrerfirma på udbedring efter ægte hussvamp, men at han ikke tog imod dette tilbud efter råd og vejledning af eksterne byggesagkyndige og et firma med ekspertise i angreb af ægte hussvamp. Klageren har oplyst, at husforsikringsselskabets bygningstaksator, en lokal bygningssagkyndig og en fugttekniker fra skadesservicefirmaet gennemgik tilbuddet fra tømrerfirmaet, og at de alle var enige om, at der fremadrettet ville være fare for, at den ægte hussvamp ikke blev fjernet, hvis det fremlagte tilbud blev godtaget. Klageren har oplyst, at der som tiden gik kom flere svampesporer ud fra området under bygningen, og at han derfor, for at undgå spredning til hovedhuset, besluttede at fjerne bygningen. Klageren har henvist til den udarbejdede rapport "omfangsrapport efter ægte hussvamp", hvori der blev konstateret, at der fandtes mycelier op i en højde af 170 cm over gulv samt at plankegulv var nedbrudt i to tredjedele af rummet samt i væggene. De underliggende planker var nedbrudt, og på undersiden blev der også konstateret mycelier. Klageren har anført, at der var svampeangreb helt ned i de bærende stolper i jordhøjde. Dele af bjælkerne i bjælkelaget samt dele af vægreglerne var ædt af den ægte hussvamp. Klageren har anført, at når det tages med i betragtning, at ægte hussvamp ikke er aktiv, når temperaturen er 8 grader eller derunder, så vil der være adskillige måneder i tidsrummet fra 2019, hvor den ægte hussvamp ikke har været aktiv, og at det derfor ikke kan udelukkes, at angrebet er startet mellem bygningens opførelse i 2019 og 1/5 2022. Hvad angår, at selskabet alene mener, at det ville have været hensigtsmæssigt at udføre ventilation i soklen, så har klageren påpeget, at klagerens husforsikringsselskab netop har afvist sagen, da svampeangrebet er forårsaget af fejl i

bygningskonstruktionen. Klageren har anført, at hvis den manglende udluftning af soklen havde fremgået at tilstandsrapporten, så havde han også fået dette forhold udbedret ligesom de andre forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, er blevet udbedret. Klageren har oplyst, at rummet er blevet brugt til overnatning fire gange fra april 2023 til april 2025, og at der var opsat en el-radiator, der aldrig har været i brug. Klageren har oplyst, at rummet blev brugt til opbevaring af havemøbler mv.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren efter overtagelsen har ændret på bygningen, hvilket må antages at være grunden til de opståede skader. Selskabet har anført, at der er tale om et redskabsskur opført i 2019, der ved klagerens overtagelse var uopvarmet og ikke isoleret, og at gulvet bestod delvist af fliser på jord og delvist af trægulv på strøer. Selskabet har anført, at klageren efter overtagelsen har indrettet skuret til et anneks med soveplads og i den forbindelse isoleret vægge og lofter, opført en skillevæg, lagt laminatgulv på trægulvet og trukket strøm til stikkontakter og el-radiator. Selskabet har oplyst, at der er enighed om, at det havde været mere hensigtsmæssigt at udføre ventilation af hulrummet under trægulvet, men at der på overtagelsestidspunktet var tale om en simpel, uopvarmet konstruktion, og at gulvbelægningen af træ var åndbar og ikke tæt. Selskabet har påpeget, at der ikke var nogen skader på overtagelsestidspunktet. Når man lægger et tæt laminatgulv oven på et trægulv, som ikke er sikret mod opstigende fugt, kan der – som i nærværende sag – opstå skader på det underliggende trægulv og tilstødende konstruktioner. Selskabet har anført, at der går tre år fra klageren, overtager ejendommen, til klageren anmelder svampeangrebet, og at der må antages at være enighed om, at gulvet ikke så ud som på klagerens billeder, da klageren lagde laminatgulvet ud. Hvad angår tilbuddet, om et kulancemæssigt beløb på 17.715,63 kr., har selskabet oplyst, at selskabet står ved dette, da sagsbehandleren ikke har betinget tilbuddet, men at selskabet ikke kan anerkende, at skaderne i skuret er dækningsberettigende, da det ikke er bevist, at skaderisikoen var til stede på overtagelsestidspunktet, før klageren ændrede konstruktionen.

Ankenævnet for Forsikring

15.

104553

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved udhuset, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til den tilbudte kulanceerstatning, som selskabet har tilbudt. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen, der er et/en aneks/udhusbygning, den 1/5 2022 og anmeldte forholdet tre år senere den 29/5 2025, og at det efter nævnets vurdering ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var angreb af ægte hussvamp eller nærliggende risiko herfor.

Nævnet har også lagt vægt på det oplyste om, at klageren efter sin overtagelse af ejendommen har etableret diffusionstæt gulvbelægning på trægulvet.

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.



Henrik Twilhøj