Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. september 2026 blev i sag nr. 104599:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 27/10 2025 har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Skade ID: … - Ydervægge i tilbygning.
Skade ID: … - Gulv i tilbygning.
Sagen vedrører afvisning af dækning for skjulte fugt- og skimmelskader i ydervægge og gulve i tilbygningen fra 1939. Under renovering i juli 2025 blev der konstateret væsentlig fugtpåvirkning, opfugtede materialer og skimmel bag forsatsvægge samt i gulvkonstruktionen. Ved købet var forholdene skjulte og ikke synlige eller målelige.

Fugten vurderes at stamme fra et defekt eller fejludført dræn langs den nordvendte facade, som har tilladt vand at trænge ind i vægge og gulv over længere tid. Dette har medført skader på konstruktionerne, som først blev synlige ved renovering. Det skal også nævnes at der ikke konstateret problemer med opstigende grundfugt. Fugtproblemerne er lokaliseret til den nord- og østvendte del af tilbygningen, hvor drænet vurderes at være defekt. De øvrige vægge samt gulvet fra midten af rummet og videre ind måler tørt og uden tegn på fugtpåvirkning, hvilket understøtter, at der er tale om en lokal skade og ikke generel fugt i konstruktionen.

Dansk Boligforsikring har afvist dækning med henvisning til, at konstruktionen er udført efter 1939-standard og uden nærliggende risiko for skade. Jeg mener, afgørelsen er fejlagtig, da der foreligger en konkret skade (fugtpåvirkning og skimmel), og ikke blot 'almindelig fugt'. Dette bekræfter deres byggesagkyndige også i deres egen rapport. Han anbefalede derudover ved bestigelsen at vægge blev mm. blev nedtaget.
Hans rapport er vedhæftet.

Jeg fastholder, at der er tale om en skjult og væsentlig skade, som var til stede ved overtagelsen, og som derfor er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg ønsker dækning for udbedring af de vægge og lofter, som deres byggesagkyndige bad os nedtage i forbindelse med skadesundersøgelsen herunder ny isolering og genopbygning af vægge og lofter i henhold til gældende byggestandard.

Derudover ønsker jeg hel eller delvis dækning af gulvet, som vi har været nødt til at bryde op og støbe på ny som følge af fugtproblemerne i konstruktionen."

Selskabet har den 5/3 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 fugt og skimmel i en ældre værkstedsbygning fra 1939, som klager har anmeldt som en skade under ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er sket skader efter 40 år, og det ikke er sandsynliggjort, at der har været tale om nedsat brugbarhed på overtagelsestidspunktet.

Sagsfremstilling:
Klager overtager ejendommen, som er opført i 1935, den 15. juli 2024. Ejendommen er beliggende
... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport …, udarbejdet den 7. september 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 7. juli 2025 anmelder klager, at der i forbindelse med renovering er konstateret fugt i fundament og vægge formentligt som følge af, at der mangler korrekt dræn eller fugtsikring.
Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 14. juli 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager.

Den 24. juli 2025 har DBF afvist dækning med begrundelse, at konstruktionerne følger sædvanlig byggeskik.

Afgørelsen påklages til DBF´s interne klageafdeling, der den 15. september 2025 fastholder dækningsafslaget, da der hverken er konstateret konstruktive fejl eller skader på de anmeldte konstruktioner. Det er desuden ikke påvist, at indeklimaet skulle have været påvirket af skimmel bag forsatsvægge. Korrespondance fremlægges som **bilag D**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S´opfattelse af sagen:

3. 104599

Klager gør krav på dækning til opbygning af ny væg- og gulvkonstruktion iht. Nugældende byggestandarder.
Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juli 2024 var fejl ved bygningen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en værkstedsbygning opført i 1939 som tilbygning til hovedhuset fra 1935.
Værkstedsbygningen er i 1984 blevet delvist ombygget til tegnestue, og indgår iht. Tilstandsrapporten i husets boligareal.

Af byggesagen fra 1984 fremgår, at der ifm. indretning til tegnestue opsættes forsatsvægge opbygget som skelet af 63 x 63 mm imprægneret lægter, 75 mm mineraluld, dampspærre og 13 mm gipsplade. Gulvet udføres som 63 x 63 mm imprægnerede strøer udlagt på oprindeligt betondæk på en 0,15 mm plastfolie, 75 mm isolering og 22 mm egeparket.

På overtagelsestidspunktet d. 15. juli 2024 fremstod konstruktionerne uden skader, som illustreret
på klagers foto '#kontor-ved-overtagelse'.

Efter ca. et år har klager igangsat en renovering af denne del af ejendommen, og ved åbning af gulve og vægge konstateres, at de bagvedliggende konstruktioner hhv. massiv ydermur/fundament og støbt betondæk fra bygningens opførelse i 1939, er opfugtede.

Forholdet blev anmeldt d. 7. juli 2025 og besigtiget d. 14. juli 2025. På besigtigelsestidspunktet var ca. halvdelen af forsatsvæggen nedtaget, gulve var fjernet ned til oprindeligt betondæk og flere skillevægge var fjernede. Se besigtigelsesnotatet foto 3 og 4.

Besigtigelseskonsulenten bekræfter, at konstruktionen med en forsatsvæg foran en fugtig massiv kældermur er uhensigtsmæssig, hvilket har været almindeligt kendt siden 2000. I 1984 var konstruktionen dog sædvanlig, og konstruktionen ses udført som beskrevet i byggesagen.

Det var ikke muligt at besigtige gulvet, men vurderet på billederne var der ingen skader. Det er ikke en fejl, at et betondæk støbt på jord fra 1939 ikke er fugtsikret. Fugtsikringen har ligget ovenpå dækket i form af en asfaltering og en plastfolie.

Klager har konstateret fugt og misfarvninger enkelte steder på isoleringen i væggen, men der ses ingen skader i form af nedbrud i lægteskelettet. Uanset at konstruktionen kan siges at være uhensigtsmæssig efter nutidige standarder, må det konstateres, at der ikke efter 40 år er sket skader på forsatsvæggene.

Klager gør gældende at fugten i den del af ydervæggen, som befinder sig under terræn, er en følge af fejl på dræninstallationen. Besigtigelseskonsulenten beskriver fugten som grundfugt. I forhold til klagers mulighed for at få dækket det anmeldte forhold, gør det dog ingen forskel, om fugten betegnes grundfugt eller kan tilskrives et fejludført dræn.

Begge beskrivelser må anses at være korrekte, men ejerskifteforsikringen dækker hverken dræninstallationen eller grundfugt i konstruktioner fra 1939.

Ved besigtigelsen kunne det bekræftes, at der er målbar fugt i såvel betondæk som ydermur under terræn, men en fugtsikring af de oprindelige konstruktioner må betegnes som en forbedring, der ikke kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Det vurderedes ikke muligt at foretage skimmelprøver i indemiljøet på besigtigelsestidspunktet, da dette ikke ville kunne give et retvisende billede af forholdende på overtagelsestidspunktet.

Klager har heller ikke selv fået udført skimmelprøver, og henset til, at forholdet først anmeldes efter et år, og der ikke er oplysninger om, at klager forud for renoveringen oplevede problemer med husets indeklima, må det lægges til grund, at fugten i de lukkede konstruktioner ikke har haft betydning for indeklimaet.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juli 2024 var forhold vedrørende tilbygningens ydervægge og gulve, som udgjorde skader eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det gøres desuden gældende, at konstruktionerne har været udført, som det var sædvanligt i hhv. 1939 og 1984, og må siges at have fungeret efter hensigten, henset til, at der ikke efter 40 år, er konstateret skader på hverken forsatsvægge eller opstrøede gulve.

Det vurderes endeligt ikke, at klager har påvist, at der skulle være lidt et tab, henset til, at der på anmeldelsestidspunktet var igangsat omfattende renoveringsarbejder. Det ligger desuden udenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde at opdatere konstruktionerne til nugældende standarder.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i meddelelse af 26/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabets svar ændrer ikke ved, at der foreligger en skjult og væsentlig skade, som var til stede ved overtagelsen, og som derfor er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

1. Der er tale om en faktisk skade ikke blot 'fugt'
Selskabet forsøger at reducere forholdet til 'naturlig fugt' og 'mørkfarvninger'.
Dette er ikke retvisende.
Det er dokumenteret, at der forelå:
• væsentlig fugtpåvirkning i vægge og gulve
• skimmelvækst bag forsatsvægge
• opfugtede og uanvendelige materialer, som måtte nedtages

Når materialer er fugtskadede og ikke længere kan anvendes, foreligger der efter praksis en skade ikke blot en risiko eller kosmetisk forhold.

2. Selskabet anerkender selv årsagen men afviser konsekvensen
Selskabet beskriver selv konstruktionen som uhensigtsmæssig, idet en massiv ydermur er blevet efterisoleret indvendigt med dampspærre, hvilket har medført ophobning af fugt i konstruktionen.
Det er således ubestridt, at:

• konstruktionen har skabt fugtophobning
• dette har medført skimmel og opfugtning
Når en konstruktion medfører skade på bygningsdele, er der ikke tale om almindelig byggeskik, men en skadevoldende konstruktion, som falder inden for forsikringens dækningsområde.

3. 'Har fungeret i 40 år' er ikke et gyldigt afslag
Selskabets primære argument er, at konstruktionen har 'fungeret i 40 år'.
Dette er ikke afgørende.
Skjulte skader særligt fugt- og skimmelskader udvikler sig typisk over længere tid og kan være skjult bag konstruktioner i mange år, før de konstateres.
Det afgørende er ikke, hvor længe konstruktionen har eksisteret, men:
• om der foreligger en skade
• om den var til stede ved overtagelsen
Begge dele er opfyldt i denne sag.

4. Skaden var skjult ved overtagelsen
Skaden var placeret:
• bag forsatsvægge
• i gulvkonstruktionen
Den var derfor ikke synlig eller tilgængelig ved almindelig besigtigelse og fremgår ikke af tilstandsrapporten.
Dette er netop den type forhold, ejerskifteforsikringen skal dække.

5. Skaden var til stede ved overtagelsen
Både skadebilledet og selskabets egne beskrivelser viser, at der er tale om:
• langvarig opfugtning
• akkumulering af fugt over tid
• konstruktioner, der har været påvirket gennem længere periode

Dette kan ikke være opstået i perioden efter overtagelsen, men må have været til stede allerede ved overtagelsen.

6. Drænforhold ændrer ikke på dækningspligten
Selskabet henviser til, at drænforhold ikke er dækket.
Dette bestrides ikke.
Men:
• skaden i vægge og gulve er en følgeskade
• og det er denne skade, der søges dækning for.

At årsagen kan være relateret til dræn ændrer ikke ved, at der foreligger en dækningsberettiget skade på bygningen.

7. Skaden har væsentlig betydning for brugbarheden
De konstaterede forhold (fugt og skimmel i vægge og gulve) betyder, at rummene ikke kan anvendes til beboelse uden omfattende udbedring.
Dette er ikke foreneligt med en normal boligstandard og udgør derfor en væsentlig skade.
Samlet vurdering
Sammenfattende foreligger der:

• en dokumenteret skade (fugt, skimmel og beskadigede materialer)
• en skade forårsaget af en uhensigtsmæssig konstruktion
• en skade, der var skjult og ikke kunne konstateres ved købet
• en skade, der var til stede ved overtagelsen
• en skade, der har væsentlig betydning for bygningens brugbarhed
På den baggrund er betingelserne for dækning opfyldt.
Jeg fastholder derfor mit krav om, at Dansk Boligforsikring A/S skal yde helt eller delvis dækning af udbedringsomkostningerne vedrørende:
• vægge (nedtagning, ny isolering og opbygning)
• gulvkonstruktion (optagning og etablering af nyt betondæk)
Jeg ser frem til nævnets behandling af sagen på det foreliggende grundlag."

Selskabet har i brev af 10/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Under pkt. 7 skriver klager at: '*De konstaterede forhold (fugt og skimmel i vægge og gulve) betyder, at rummene ikke kan anvendes til beboelse uden omfattende udbedring*.'

Det bemærkes hertil, at klager først har konstateret forholdet 1 år efter overtagelsen og, at klager ikke har påvist, at rummet var uanvendeligt på overtagelsestidspunktet.

Det har også formodningen for sig, at sælger har anvendt rummet til beboelsesformål siden 1984. Der henvises fx til foto fra salgsopstillingen (til højre) samt til klagers foto 'kontor ved overtagelse'."

Klageren har i meddelelse af 13/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"DBF's bemærkninger vedrører alene tidspunktet for konstateringen af forholdet, men forholder sig ikke til det afgørende spørgsmål i sagen, nemlig om der forelå en skjult og væsentlig skade ved overtagelsen.

Det fremgår desuden af selskabets eget besigtigelsesnotat, at 'forholdet var til stede ved overtagelsen'. Dette understøtter direkte, at der er tale om et eksisterende forhold på købstidspunktet.

Det forhold, at skaden først blev konstateret ca. ét år efter overtagelsen, kan ikke tillægges afgørende betydning. For skjulte fugt- og skimmelskader er det netop karakteristisk, at de udvikler sig over tid og først konstateres, når konstruktioner åbnes. Opdagelsestidspunktet er således ikke identisk med skadens opståen eller tilstedeværelse.

De konstaterede forhold, herunder fugtpåvirkning, skimmelvækst og opfugtede materialer, er efter deres natur resultat af et længerevarende forløb og kan ikke være opstået pludseligt i perioden efter overtagelsen. Dette understøtter, at forholdet var til stede allerede ved overtagelsen.

DBF anfører, at rummet har været anvendt og dermed ikke var uanvendeligt ved overtagelsen. Dette er imidlertid ikke afgørende for sagen.
Sagen angår ikke, om rummet kunne anvendes ved overtagelsen, men om der forelå en skjult skade i de bagvedliggende konstruktioner. Skjulte fugt- og skimmelskader kan være til stede, selvom et rum fremstår anvendeligt. Henvisningen til foto og salgsopstilling dokumenterer alene rummets visuelle fremtræden og kan ikke tillægges bevismæssig vægt i forhold til de underlig-

gende konstruktioners tilstand. Netop derfor findes ejerskifteforsikringen: for at dække skjulte forhold, som ikke kunne konstateres ved en almindelig besigtigelse.

DBF har i sit svar ikke bestridt de konstaterede forhold i konstruktionerne, men alene gjort gældende, at skaden ikke er dokumenteret at have været til stede ved overtagelsen. Dette er ikke foreneligt med deres eget besigtigelsesnotat, som netop fastslår det modsatte.

Jeg fastholder derfor, at der foreligger en skjult og væsentlig skade, som er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

På den baggrund fastholder jeg min påstand om, at Dansk Boligforsikring A/S skal yde helt eller delvist dækningsbidrag til udbedring af de konstaterede skader."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 7/9 2023:

"Ejendomstype:
Enfamilieshus
...
Byggeår
1935
...

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11	GUL	Trappeløb til kælderdør mod øst har revnedannelser og løst puds i bunden og i vanger.	Forholdet skønnes fortsat at udvikle sig på længere sigt.	-
12	GUL	Terræn er for tæt på underkanten af ydervæg mod vest. Mursten går under terræn uden synlig sokkelkant.	Forholdet kan medføre opfugtninger og skader på konstruktionerne på længere sigt.	-
13	GRÅ	Der er områder, hvor sokkelpuds har begrænset vedhæftning til underlaget. Ses f.eks. mod syd på udestue.	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade.

...
Sælgeroplysninger
...

3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	Tegnestue 1985 delvis selvbyg

"

8. 104599

Det fremgår af klagerens skadesanmeldelse af 7/7 2025:

"**Hvornår blev skaden opdaget?**
D. 05-07-2025
Hvordan blev skaden opdaget?
Skaden blev opdaget i forbindelse med renovering, hvor vi fjernede gulv og vægbeklædning i stueetagen. Da konstruktionen blev blotlagt, kunne vi mærke tydelig fugt i væggene og konstaterede synlig skimmel i både isolering og bag gipsplader. Desuden fandt vi ophobet vand og mørk skimmel i etageadskillelsen mellem stue og førstesal.

Hvor er skaden lokaliseret? (F.eks. på badeværelset, på første sal.)
Langs ydervæg i stueplan (mod jord), i væg- og loftskonstruktion samt i etageadskillelsen mellem stue og 1. sal.

Hvad er årsagen til skaden?
Vi vurderer, at der mangler korrekt dræn eller fugtsikring mod jorden. Fugt trænger ind i fundament og vægge og har medført opstigende fugt, skimmel i vægge, loft og isolering samt ophobet vand i etageadskillelsen. Tyder på konstruktionsfejl.

Beskrivelse af skaden
Murværk og fundament mod jord på bagsiden er meget fugtigt at røre ved, og væggen viser tydelige tegn på afskalning og saltudtræk. Isoleringen er mørk og fugtig med tydelig skimmelvækst. På flere loft- og vægplader ses synlig sort skimmel. I etageadskillelsen mellem stue og første sal har vi fundet stående vand og opfugtede materialer. Alt dette var skjult ved overtagelsen og blev først synligt ved nedtagning af konstruktionen. Intet var nævnt i tilstandsrapporten."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 14/7 2025:

"Forhold: Ydervægge i tilbygning
…
Overtagelsesdato: 15-07-2024
Anmeldt dato: 07-07-2025
…
Ved besigtigelsen beskrev FT forholdet således:
'Vi opdagede fugtige byggematerialer i forbindelse med gulvrenovering og derfor ville vi undersøge ydervæggens forsatsvæg, for at se om der også var fugt inde i væggen. Efter nedtagning af en større del af forsatsvæggen sås den blotlagte ydermur med saltudtrækning og den føltes fugtig.'
…

Anmeldt forhold omhandler bygning:		Anvendelse:	Opført i år:
Litra	A	Beboelse	1935

…
Konklusion
Årsagen tilskrives grundfugt fra omkringliggende jord kombineret med uhensigtsmæssig konstruktionsændring.

Ved besigtigelsen var noget af forsatsvæggen taget ned.

9. 104599

Den nord- og den østvendte dobbeltmurede ydervæg er i 1984 blevet efterisoleret indvendigt med 100 mm isolering i et træskelet afsluttet med alukraft dampspærre og 1 lag gips. Disse vægges randfundament går højt op således at det udvendige terrænniveau ligger 60 cm oppe fra betonterrændækket.

Den grundfugt, som muren er belastet med udefra, har ikke kunnet dampe af indadtil, da forsatsvæggen inklusive dampspærre har standset fugt transporten og medført akkumuleret fugt inde i væggen. Ydermere har de 100 mm isolering medført at ydermurens overflade er blevet ekstra nedkølet med øget risiko for kondens.

Den uhensigtsmæssige konstruktion kan i øvrigt sammenlignes med tilsvarende problemstillinger angående ældre kældervægge, der efterisoleres indvendigt, hvilket har været frarådet siden 2000. Der er lagt omfangsdræn langs ydervæggene mod nord og øst og fugtsikring under jordniveau kan konstateres etableret med asfaltmaling. Disse foranstaltninger har ikke forhindret grundfugten at trænge ind.

Målinger på de oprindelige ydermure, hvor forsatsvæggen var taget ned, viste at der var meget fugtigt under det udvendige jordterrænniveau og tørt længere oppe på ydermurene, der vender mod nord og øst. På den del af den nordvendte vægflade, som stadig var med forsatsvæggen monteret, måltes ligeledes fugtigt nede ved gulvet og tørt længere oppe.

Noget af det blottede træskelet måltes med forhøjet træfugt.
Den isolering som har siddet i væggen ses med sorte fugtrelaterede aftegninger og gipsplader var med mørke aftegninger på bagsiden, der ligeledes kan være fugtrelateret. Materialerne føltes dog tørre.

Den vestvendte dobbeltmurede ydervæg (mod vejen) har ikke været efterisoleret indvendigt og terrænniveauet på udvendig side ligger i øvrigt lavere her. Denne ydervæg har altså ikke været belastet fugtmæssigt. Denne måltes tør både nede og oppe.

Der kan være følgeskader bag de forsatsvægge, som stadig er monteret og de vægmaterialer, der er afmonteret, tyder på at de har været fugtpåvirket med skimmelvækst til følge – dog uden tegn på nedbrudt træ (ingen rådskade).

Ydermurene er fra tilbygningen/værkstedets opførelse – 1939 – og følger sædvanlig byggeskik for perioden. Forsatsvæggene er fra ombygningen i 1984 og følger sædvanlig byggeskik for tidsperioden. Det var først senere man blev opmærksom på fugtproblematikken, som opstår ved indvendig beklædning af ældre, ydervægge mv.
Omfangsdræn er ældre – sandsynligvis fra 1984 og det er ikke sikkert at det er funktionelt mere.

Forholdet var til stede ved overtagelsen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik
- Oprindelig byggesag 1935
- Tilbygning /værksted 1939
- Ombygning af tilbygning 1984

…

10. 104599

Målinger
…
Ydervæg under jordniveau måles meget fugtig
…
Halvtør længere oppe
…
Observationer på materialer der er taget ned.
…
Sort glasuld, der kan være fugtrelateret. Føltes tør ved besigtigelsen.
…
Bagsiden af gipsplade med aftegninger, der kan være fugtrelateret. Føltes tør ved besigtigelsen.
…
Forsatsvæg der ikke er taget ned måles fugtig nederst.
…
Tramex brugt til at sammenligne nederst på forsatsvæggen...
…
... og længere oppe ved vindueshøjde, hvor værdien er faldet.
…
Ydervæg mod vest uden fugtproblemer
…
Tilstandsrapport
• Nr 13: *Terræn er for tæt på underkanten af ydervæg mod vest. Mursten går under terræn uden synlig sokkelkant. Forholdet kan medføre opfugtninger og skader konstruktionerne på længere sigt.*
Min kommentar: Dette har ikke betydning for det anmeldte forhold, da denne væg måltes tør og var i øvrigt uden forsatsvæg."

Det fremgår af udateret mail fremlagt af klageren:

"Efter en gennemgang af dræn på jeres ejendom. Kan det konstateres at drænet på nordsiden af huset ikke ligger i en dybde hvor det overholder gældende normer.
Drænet ligger markant for højt og vil derfor ikke have den ønskede virkning."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"**2.2**
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.
…
3.
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 erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet har fået fremlagt fotografier af det anmeldte forhold.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der blev opført i 1935 – den 15/7 2024. Det er oplyst, at der i 1939 blev opført en værkstedsbygning som tilbygning til hovedhuset fra 1935, og at værkstedsbygningen i 1984 blev delvist ombygget og indrettet til en tegnestue med opsætning af forsatsvægge af 63 x 63 mm imprægneret lægter, 75 mm mineraluld, dampspærre og 13 mm gipsplade, og at gulvet blev udført som 63 x 63 mm imprægnerede strøer udlagt på oprindeligt betondæk på en 0,15 mm plastfolie, 75 mm isolering og 22 mm egeparket. Klageren anmeldte den 7/7 2025, at hun den 5/7 2025 under renovering konstaterede tydelig fugt i væggene, synlig skimmel i isolering og bag gipsplader og ophobet vand og mørk skimmel i etageadskillelse mellem stue- og førstesalen.

Klageren ønsker dækning. Klageren har anført, at selskabets byggesagkyndige bad hende nedtage vægge og lofter i forbindelse med skadesundersøgelse, hvilket hun ønsker dækket af forsikringen, herunder ny isolering og genopbygning i henhold til gældende byggestandard. Klageren ønsker også hel eller delvis dækning af gulv. Klageren har anført, at der er tale om en skjult og væsentlig skade, som var til stede på overtagelsestidspunktet. Klageren har anført, at fugten kommer fra et defekt/fejludført dræn langs den nordvendte facade, som har medført at vand er trængt ind i vægge og gulv over længere tid, og at der ikke er konstateret problemer med opstigende grundfugt. Klageren har anført, at fugtproblemerne alene er lokaliseret til den nord- og østvendte del af tilbygningen, og at de øvrige vægge samt gulvet fra midten af rummet og videre ind måler tørt og uden tegn på fugtpåvirkning, hvilket understøtter, at der er tale om en lokal skade og ikke generel fugt i konstruktionen. Klageren har anført, at der er dokumentation for, at der forelå væsentlig fugtpåvirkning i vægge og gulve, skimmelvækst bag forsatsvægge og

opfugtede og uanvendelige materialer, som måtte nedtages. Klageren har anført, at der er tale om en skadevoldende konstruktion, som var skjult ved overtagelsen. Klageren har anført, at skaden har en væsentlig betydning for brugbarheden af beboelsesrummene.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold vedrørende tilbygningens ydervægge og gulve, som udgjorde skader eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at konstruktionerne fremstod uden skader på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at uanset at konstruktionen med en forsatsvæg foran en fugtig massiv kældermur er uhensigtsmæssig, så var det i 1984 en sædvanlig konstruktion. Selskabet har anført, at på besigtigelsestidspunktet var ca. halvdelen af forsatsvæggen nedtaget, gulve var fjernet ned til oprindeligt betondæk og flere skillevægge var fjernede i forbindelse med klagerens renoveringsprojekt. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skader i isoleringen i væggen i form af nedbrud i lægteskelettet, og at der – uanset at konstruktionen er uhensigtsmæssig efter nutidige standarder – efter 40 år ikke er sket skader på forsatsvæggene. Selskabet har anført, at forsikringen hverken dækker dræninstallationen eller grundfugt i konstruktioner fra 1939, og at en fugtsikring af de oprindelige konstruktioner må betegnes som en forbedring, der ikke kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at det ikke var muligt at foretage skimmelprøver i indemiljøet på besigtigelsestidspunktet, da dette ikke ville kunne give et retvisende billede af forholdende på overtagelsestidspunktet, og at klageren heller ikke selv har fået udført skimmelprøver. Selskabet har anført, at henset til, at forholdet først anmeldes efter et år, og at der ikke er oplysninger om, at klageren forud for renoveringen oplevede problemer med husets indeklima, må det lægges til grund, at fugten i de lukkede konstruktioner ikke har haft betydning for indeklimaet. Selskabet har anført, at konstruktionerne har været udført, som det var sædvanligt i hhv. 1939 og 1984, og må siges at have fungeret efter hensigten, henset til, at der ikke efter 40 år, er konstateret skader på hverken forsatsvægge eller opstrøede gulve.

Det fremgår af klagerens skadesanmeldelse af 7/7 2025 bl.a., ""**Hvornår blev skaden opdaget?** D. 05-07-2025 **Hvordan blev skaden opdaget?** Skaden blev opdaget i forbindelse med renovering, hvor vi fjernede gulv og vægbeklædning i stueetagen. Da konstruktionen blev blotlagt,

kunne vi mærke tydelig fugt i væggene og konstaterede synlig skimmel i både isolering og bag gipsplader. Desuden fandt vi ophobet vand og mørk skimmel i etageadskillelsen mellem stue og førstesal."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 14/7 2025: "Årsagen tilskrives grundfugt fra omkringliggende jord kombineret med uhensigtsmæssig konstruktionsændring. Ved besigtigelsen var noget af forsatsvæggen taget ned. Den nord- og den østvendte dobbeltmurede ydervæg er i 1984 blevet efterisoleret indvendigt med 100 mm isolering i et træskelet afsluttet med alukraft dampspærre og 1 lag gips. Disse vægges randfundament går højt op således at det udvendige terrænniveau ligger 60 cm oppe fra betonterrændækket. Den grundfugt, som muren er belastet med udefra, har ikke kunnet dampe af indadtil, da forsatsvæggen inklusive dampspærre har standset fugt transporten og medført akkumuleret fugt inde i væggen. Ydermere har de 100 mm isolering medført at ydermurens overflade er blevet ekstra nedkølet med øget risiko for kondens. Den uhensigtsmæssige konstruktion kan i øvrigt sammenlignes med tilsvarende problemstillinger angående ældre kældervægge, der efterisoleres indvendigt, hvilket har været frarådet siden 2000. … Målinger på de oprindelige ydermure, hvor forsatsvæggen var taget ned, viste at der var meget fugtigt under det udvendige jordterrænniveau og tørt længere oppe på ydermurene, der vender mod nord og øst. På den del af den nordvendte vægflade, som stadig var med forsatsvæggen monteret, måltes ligeledes fugtigt nede ved gulvet og tørt længere oppe. Noget af det blottede træskelet måltes med forhøjet træfugt. Den isolering som har siddet i væggen ses med sorte fugtrelaterede aftegninger og gipsplader var med mørke aftegninger på bagsiden, der ligeledes kan være fugtrelateret. Materialerne føltes dog tørre. Den vestvendte dobbeltmurede ydervæg (mod vejen) har ikke været efterisoleret indvendigt og terrænniveauet på udvendig side ligger i øvrigt lavere her. Denne ydervæg har altså ikke været belastet fugtmæssigt. Denne måltes tør både nede og oppe. Der kan være følgeskader bag de forsatsvægge, som stadig er monteret og de vægmaterialer, der er afmonteret, tyder på at de har været fugtpåvirket med skimmelvækst til følge – dog uden tegn på nedbrudt træ (ingen rådskade). Ydermurene er fra tilbygningen/værkstedets opførelse – 1939 – og følger sædvanlig

byggeskik for perioden. Forsatsvæggene er fra ombygningen i 1984 og følger sædvanlig byggeskik for tidsperioden. Det var først senere man blev opmærksom på fugtproblematikken, som opstår ved indvendig beklædning af ældre, ydervægge mv. Omfangsdræn er ældre – sandsynligvis fra 1984 og det er ikke sikkert at det er funktionelt mere".

Det fremgår af udateret mail fremlagt af klageren: "Efter en gennemgang af dræn på jeres ejendom. Kan det konstateres at drænet på nordsiden af huset ikke ligger i en dybde hvor det overholder gældende normer. Drænet ligger markant for højt og vil derfor ikke have den ønskede virkning".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 2.2, at forsikringen ikke dækker "udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen". Det fremgår af punkt 3.1, at "Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens vægge, lofter og gulve, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forsatsvæggene blev opført i forbindelse med ombygningen i 1984, og at de blev opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsesåret. Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 14/7 2025, at "Det var først senere man blev opmærksom på fugtproblematikken, som opstår ved indvendig beklædning af ældre, ydervægge mv".

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet blev konstateret og anmeldt i forbindelse med klagerens planlagte renovering, hvor der blev fjernet gulv og vægbeklædning i stueetagen, dvs. ca. 40 år efter, at ejendommen blev renoveret med opsættelse af bl.a. forsatsvæggene, og at der ikke ses at være fremlagt oplysninger om, at der tidligere har været problemer med fugt og skimmel. Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at der ikke er konstateret råd.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved gulvene, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder. Der kan i ejendomme af den pågældende alder forekomme opstigende grundfugt som følge af manglende fugtsikring. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker omfangsdræn, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.

Skimmelsvamp

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til praksis i ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med 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, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte

værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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