

Ankenævnet for Forsikring

Den 26. august 2026 blev i sag nr. 104627:

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 30/10 2025 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klagen vedrører Dansk Boligforsikrings afslag af [dato for afslag] på dækning under ejerskifteforsikringen for anmeldt skade i form af fugtoghobning og skimmelsvamp i ejendommens ydervægge. Det gøres gældende, at der foreligger en skjult konstruktionsfejl i ejendommens vægopbygning, som er omfattet af forsikringens dækningsområde, og at selskabets afslag derfor er uberettiget.

Sagens faktiske omstændigheder

- Ejendommen (bevaringsværdigt bondehus) blev erhvervet i august 2022.
- Huset blev totalrenoveret i 2008–2009 af tidligere ejer.
- Tilstandsrapporten indeholdt ingen anmærkninger om fugt eller konstruktionsfejl.
- I vinteren 2023/2024 blev der konstateret fugt og afskalning i ydervægge.
- Skaden blev anmeldt til Dansk Boligforsikring, som afviste dækning med henvisning til 'almindelig vedligeholdelse'.
- En uafhængig byggeteknisk rapport fra [firma med speciale i skimme] v/ingeniør ... dokumenterede omfattende fugt og skimmel bag forsatsvægge som følge af forkert konstruktion.

Rapporten fastslog, at ydervæggene er indvendigt isoleret uden fugtspærre og udvendigt behandlet med diffusionstæt puds og maling, hvilket hindrer udtørring. Kombinationen medfører ophobning af fugt og skimmelvækst – en klassisk konstruktionsfejl, dokumenteret i SBi-anvisning 224 og 205.

Klagepunkter

Fejlen er en konstruktionsfejl – ikke et vedligeholdelsesproblem:

Selskabets afvisning hviler på en fejlagtig vurdering.

Skaden er ikke et resultat af manglende vedligehold, men en systemisk fejl i væggenes opbygning. Fejlen strider mod gældende byggeskik, Bygningsreglementet (BR08 § 4.2.3) og SBI-anvisning 224, der begge kræver, at vægge skal kunne tørre ud.

Fejlen skyldes forkert materiale- og konstruktionsvalg ved renoveringen i 2008–2009 og er dermed dækningsberettiget som skjult konstruktionsfejl.

Fejlen var skjult ved købet:

Fejlen fremgår ikke af tilstandsrapporten og var ikke synlig ved besigtigelse.

Vægopbygningen var skjult bag forsatsvægge og puds, og forholdet kunne kun konstateres gennem destruktive undersøgelser.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 dækker 'skjulte fejl og skader, som var til stede ved overtagelsen, og som ikke fremgår af tilstandsrapporten.'

Da fejlen kun blev afsløret ved professionel skimmelundersøgelse, er den klart skjult i forsikringsretlig forstand.

Fejlen strider mod byggelovgivning og bygningsreglement: Renoveringen i 2008–2009 er udført i strid med Byggeloven § 2 og Bygningsreglement 2008 (BR08), som fastslår:

- § 4.2.3, stk. 1–3 (Fugt): Bygningsdele skal udføres, så der ikke opstår skader som følge af fugt, og fugtbelastede dele skal kunne tørre ud.
- § 4.1.2 (Materialer): Materialer må ikke anvendes på en måde, der forringer bygningens funktion eller sundhed.
- § 4.3.1 (Konstruktioner): Bygningsdele skal have tilfredsstillende holdbarhed.

Kombinationen af indvendig isolering uden fugtspærre og udvendig diffusionstæt puds/maling er direkte i strid med disse bestemmelser.

Skaden er væsentlig og overskrider bagatelgrænsen. Ifølge rapporten fra [firma med speciale i skimmel] omfatter skaden:

- Forhøjede fugtniveauer i murværk,
- Aktiv skimmelsvampevækst bag forsatsvægge,
- Sundhedsfare ved ophold i rummene,
- Behov for sanering og genetablering af diffusionsåben vægkonstruktion.

Skaden medfører væsentlig funktionsnedsættelse og sundhedsrisiko, hvorfor den ikke kan betegnes som ubetydelig. Ankenævnets praksis anerkender, at sådanne konstruktionsfejl er dækningsberettigede.

Selskabets tekniske vurdering er utilstrækkelig:

Selskabets konsulent har alene udført overfladiske fugtmålinger og ingen destruktive undersøgelser.

Afvisningen af den uafhængige rapport fra [firma med speciale i skimme] som 'ikke retvisende' er udokumenteret.

Selskabets tekniske vurdering er derfor ufuldstændig og mangelfuld, og bør ikke tillægges afgørende vægt.

Retligt grundlag

- Ejerskifteforsikringens betingelser, pkt. 3.1–4.2
- Byggeloven (LBK nr. 452/1998)

- Bygningsreglement 2008 §§ 4.1.2, 4.2.3 og 4.3.1
- SBI-anvisning 205 og 224

Juridisk vurdering og konklusion:

Der foreligger en objektiv, skjult og lovstridig konstruktionsfejl, som:

1. Var til stede ved overtagelsen (fra 2008–2009-renoveringen),
 2. Var skjult og ikke fremgik af tilstandsrapporten,
 3. Har forårsaget konkret skade (fugt og skimmel), og
 4. Skyldes forkert konstruktion og materialevalg.
- Fejlen falder dermed fuldt ud inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Selskabets afslag er baseret på en fejlagtig vurdering og må tilsidesættes.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

1. Tager klagen til følge, og
2. Pålægger Dansk Boligforsikring at anerkende dækning under ejerskifteforsikringen for de konstaterede fugt- og skimmelskader i ejendommens ydervægge, herunder:
 - o Udgifter til skimmelsanering iht. SBI-anvisning 205,
 - o Udgifter til teknisk rådgiver i forbindelse med klagesagen, kr. 19.500,00,
 - o Udbedring af konkret skade og genetablering af diffusionsåben vægkonstruktion, samt
 - o Eventuelle følgeudgifter (fx midlertidig genhusning)."

Selskabet har den 6/1 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 fugt og skimmel på nogle af den forsikrede bygnings ydervægge, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling:

Sagen vedrører ejendommen ..., nærmere bestemt husets sydvestlige længe (bygninglitra B). Længen, der oprindeligt har været en staldbygning, vurderes at være opført sammen med resten af huset i år 1870.

I oktober 2008 ansøgte husets tidligere ejer [kommunen] om byggetilladelse. Hensigten var at ombygge længen og inddrage denne som en del af beboelsen. Byggeansøgningen med dertilhørende tegninger fremlægges som **bilag 1**.

Byggesagsbehandlingen blev efterfølgende indstillet og afventede en ny lokalplan, der blev vedtaget i oktober 2009. I mellemtiden var ombygningen – uden byggetilladelse – blevet gennemført. Ved brev af 23. marts 2010, der fremlægges som **bilag 2**, anmodede kommunen om yderligere oplysninger til brug for behandling af ansøgningen.

Sagen stod herefter stille frem til 28. april 2016, hvor den daværende ejer anmodede kommunen om at berigtige BBR i overensstemmelse med den foretagne renovering. Mailen herom fremlægges som **bilag 3**. Ved brev af 13. maj 2016, der fremlægges som **bilag 4**, anmodede kommunen om yderligere oplysninger. Det oplyses i telefonnotat af 17. oktober 2016, **bilag 5**, at 'man gentagne

gange har forsøgt at få ham til at fremsende materiale. Derfor har man tilsyneladende lukket sagen i den tro, at der ikke var sket en ombygning'.

Byggesagen verserede herefter i yderligere adskillige år, og var endnu ikke tilendebragt, da klager underskrev købsaftalen den 1. april 2022. Købsaftalen med salgsopstilling fremlægges som **bilag 6**.

På købsaftalens s. 4, under pkt. 11, fremgår bl.a. følgende:

'Bevaringsværdig bygning og byggesager

(..)

Køber er bekendt med og har sat sig grundigt ind i de verserende byggesager på ejendommen, og er hermed bekendt med de krav kommunen har stillet til nuværende ejer for at boligen lovliggøres. Der henvises til bilag vedr. byggesager samt yderligere oplysninger på [kommunens] byggesagsarkiv.

Køber er ligeledes bekendt med den byggesagkyndiges bemærkninger i tilstandsrapporten vedr. afvigelser fra faktiske forhold til BBR:

(...)

Beboelse-tilbygning (sydvest): *Er i BBR registreret som udhus, faktiske forhold er beboelse.*

(...)

Køber kan hverken nu eller senere gøre krav mod sælger eller dennes ejendomsmægler i den anledning. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette i købsprisen, og der er givet et afslag i købesummen i forhold til den udbudte pris på kr. 350.000,-'

Ejendommen, der var udbudt til 3.650.000 kr., blev herefter solgt til klager for 3.300.000 kr. med overtagelse den 1. august 2022. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 23. marts 2022. Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Ved brev af 22. april 2022, der fremlægges som **bilag 7**, meddelte [kommunen] bl.a. byggetilladelse til, at den tidligere stald kunne ombygges til bolig. For at sagen kunne afsluttes endeligt, skulle der fremsendes dokumentation for overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser, herunder overordnede beskrivelser, forudsætninger, beregninger, tegninger m.v. På side 6 i brevet oplyses det, at byggearbejdet ikke må tages i brug, før kommunen har meddelt ibrugtagningstilladelse.

Ved brev af 24. marts 2023 meddelte [kommunen] ibrugtagningstilladelse. Denne fremlægges som **bilag 8**.

Den 17. juli 2024 anmeldte klager, at husets sokkel flere steder var 'faldet sammen', og at pudset på murværket skaldede af. Ifølge klagers murer skyldtes forholdet, at murværket var blevet pudset op i uegnede materialer og efterisoleret indefra, hvilket medførte, at murværket ikke kunne ånde. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag 9**.

Den 24. august 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag 10**.

Den 20. september 2024 afviste DBF dækning under henvisning til, at klager ikke kunne forvente, at tidligere ejer har vedligeholdt huset håndværksmæssigt optimalt, og at der påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved malede og pudsede facader.

Klager rekvirerede herefter rapporten fra [firma med speciale i skimmel], der er fremlagt af klager. Det fremgår af rapportens side 7, at der tidligere har været en vandskade i væggen ved badeværelset, og at klager efter udbedringen har oplevet lugtgener i området mellem badeværelset og stuen. [Firma med speciale i skimmel] har ved brug af aftryksprøver undersøgt for skimmel bag forsatsvæggene i tilbygningen og fundet middel til meget høj skimmelvækst bag væggene. Det oplyses i rapportens side 8, at bygningen er udsat for opstigende fugt på grund af manglende/utilstrækkelig horisontal fugtsikring.

[Firma med speciale i skimmels] rapport blev sendt til DBF, der herefter genbesigtigede forholdet. DBF's genbesigtigelsesnotat fremlægges som **bilag 11**.

På baggrund af genbesigtigelsesnotatet fastholdt DBF's skadebehandler dækningsafslaget. Afgørelsen blev herefter påklaget til DBF's interne klageafdeling, der den 17. september 2025 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag 12**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække skimmelsanering, genetablering af en diffusionsåben vægkonstruktion, eventuelle følgeudgifter (fx midlertidig genhusning), og udgifter til teknisk rådgivning med 19.500 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2022 var forhold ved staldens forsatsvægge, samt ydervæggene maling og puds, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, der ikke dækker de forsikrede bygningers manglende overensstemmelse med byggelovgivning, servitutter og offentligretlige forskrifter, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2.

Forsatsvægge

Der er tale om en bygning fra 1870, der er renoveret i årene 2008 – 2010. Ved foretagelsen af destruktive indgreb er det konstateret, at forsatsvæggene i den tidligere staldbygning er opbygget som følger (indefra og ud):

- 13 mm gips
- 19 mm krydsfiner
- 195 mm mineraluld
- Reglar 45x195 mm
- 50 mm hulrum
- Pudset teglstensvæg

DBF's besigtigelseskonsulent er enig med [firma med speciale i skimmel] for så vidt angår årsagen til fugten i konstruktionen. Den gamle staldbygning er, helt sædvanligt, opført uden fugtspærre, og fugten i konstruktionen kan dermed tilskrives opstigende grundfugt. Fugten i ydermurene er imidlertid ikke blevet videreført til forsatsvæggene, der af [firma med speciale i skimmel] er målt helt tørre, jf. rapportens s. 19. DBF's besigtigelseskonsulent har ikke konstateret synlig skimmel-

vækst på forsatsvæggene konstruktioner, ligesom der ikke er målt kritisk fugt inde i forsatsvæggene, jf. bilag 11, foto 4 - 5 samt 9 - 13.

Fraværet af dampspærre har således heller ikke medført skadelig opfugtning af væggen. DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at limlaget mellem gipsen og krydsfineren i sig selv forhindrer en stor del af rumluften i at trænge ud i konstruktionen.

Det fremgår af [firma med speciale i skimmels] rapport, s. 11 - 12, at bindingsværk kan efterisolerres indvendigt ved brug af forsatsvægge, forudsat at konstruktionen udføres med et ventileret hulrum på minimum 50 mm. DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at bindingsværk kan sidestilles med massivt murværk, og at hulrummet mærkes tydeligt ventileret. [Firma med speciale i skimmels] aftryksprøver er taget direkte på ydervæggene, bagved forsatsvæggene, og er sandsynligvis forurenede af støv og snavs, jf. SBI-anvisning 274, s. 74 - 75. Prøveresultaterne er med andre ord ikke retvisende.

Samlet set er forsatsvæggene konstrueret fagligt forsvarligt, hvilket bekræftes af, at der 15 til 17 år efter opførelsestidspunktet hverken ses fugtrelateret nedbrud eller synlig skimmelvækst på forsatsvæggene materialer.

Endelig skal det bemærkes, at klager på intet tidspunkt i perioden fra overtagelsen i august 2022 til maj 2025 har oplyst om gener som følge af dårligt indeklima. I rapporten fra [firma med speciale i skimmel] fra marts 2025 fremgår det, at klager først har oplevet lugtgener efter udbedring af en vandskade. De af klager konstaterede lugtgener har umiddelbart ingen sammenhæng med den påståede skimmelvækst, eftersom lugtgenerne ikke er konstateret i de områder, hvor der er målt højest koncentration af skimmel.

Puds og maling på ydervæggene

Som det fremgår af bilag 10, kan afskalningerne i det væsentlige henføres til den håndværksmæssige udførsel, idet der dels er pudset og malet på et uhensigtsmæssigt underlag, og dels er pudset med for stærk mørtel.

Klagers murer oplyser videre, at murværket ikke kan ånde som følge af den anvendte puds og maling. Det følger af nævnets faste praksis, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Det afgørende er, om der som følge af udførelsen er opstået skader på konstruktionen.

Som nævnt har hverken [firma med speciale i skimmel] eller DBF's egne konsulenter konstateret fugtskader på forsatsvæggene. Der er endvidere ikke konstateret skader på ydermurene som følge af den anvendte puds og maling. Med andre ord, selv hvis tidligere ejer har anvendt uegnede produkter, har dette ikke haft nogen konstruktionsmæssig betydning.

Klager kan ikke forvente, at tidligere ejere i alle tilfælde har vedligeholdt facaden optimalt, og selv på pudsede facader, hvor det håndværksmæssige arbejde er udført korrekt, vil der forekomme afskalninger efter en årrække. Det bemærkes i denne forbindelse, at facaden senest er malet i 2020.

Klagers viden på overtagelsestidspunktet

Som det fremgår af købsaftalen, har klager ved sin underskrift givet udtryk for, at hun kendte til ejendommens byggesager. Hun vidste dermed, at kommunen ikke havde meddelt tilladelse til, at bygningslitra B kunne anvendes som beboelse.

Som led i forhandlingerne blev klager derfor indrømmet et afslag på 350.000 kr. på den betingelse, at klager frafaldt ethvert krav mod sælger og ejendomsmægleren i denne henseende.

Klager er således allerede af sælger blevet kompenseret for, at bygningslitra B ikke var godkendt til beboelse. Klager har med andre ord ikke lidt et økonomisk tab, og kan derfor ikke rette et krav mod ejerskifteforsikringen i denne henseende.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2022 var forhold ved forsatsvæggene eller ydermuren, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagerens repræsentant har i brev af 24/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af klager gøres det gældende, at den konstaterede fugt- og skimmelskade i ydervæggene, er en *skjult og dækningsberettiget konstruktionsfejl*, der var til stede ved overtagelsen, ikke fremgik af tilstandsrapporten, og som nedsætter boligens brugbarhed væsentligt. Selskabets afvisning bør derfor tilsidesættes, og selskabet pålægges at dække fagligt nødvendig skimmelsanering, fjernelse af diffusionstætte overflader, retablering med diffusionsåbne løsninger samt nødvendig retablering af de nedtagne forsatsvægge m.v.

Sagens hovedfakta

- Ejendommen (bevaringsværdigt bondehus) er totalrenoveret ca. 2008–2009. Tilstandsrapporten omtaler ikke skjulte fugt- eller konstruktionsfejl i den pågældende længe. Klager overtager pr. 1. august 2022.
- Efter klagers anmeldelse af fugt/skimmel har [firma med speciale i skimmel] gennemført destruktive undersøgelser:
 - *Meget høje* Mycometer-resultater (kategori **C**) på den *oprindelige ydermur bag forsatsvægge* (fx M2 = 5.049 FLU; M4 = 10.251 FLU; M5 = 5.282 FLU).
 - Markant *opfugtning* i den bagvedliggende mur (150–200 'digits', kategoriseret **våd**) – mens forsatsvæggens gips/krydsfiner fremstår tør.
 - Udvendigt ses *afskallet/nedfaldet puds*; murværk bag puds er 'afslebet'.

Konklusion i rapporten: *stort omfang af skimmel på ydermur bag forsatsvægge*, primært betinget af *opstigende grundfugt* i historisk murværk kombineret med *fejlagtig indvendig efterisolering og diffusionstætte udvendige overflader*, som hindrer udtørring.

- Selskabet fastholder afslag: Der er 'ingen kritisk opfugtning i forsatsvægge', hulrummet er ventileret, og skimmel på oprindelig mur skyldes 'forventelig' opstigende fugt i et hus fra 1870 – ikke en fejlkonstruktion.

Selskabet bestrider anvendeligheden af [firma med speciale i skimmels] prøver og anfører, at forsatsvæggene er udført 'korrekt' i tråd med senere anbefalinger for bindingsværk (ventileret hulrum, uden dampspærre).

Skaden er konstruktionsbetinget – ikke et simpelt vedligeholdelsesforhold

Teknisk årsagssammenhæng

Det er veldokumenteret, at *indvendig efterisolering på massive ydermure* er fugtteknisk risikabel, fordi den *sænker murens temperatur* og flytter kondens/fugtbalancen ind i den kolde, oprindelige mur. Løsningen kræver derfor diffusionsåbne systemer, omhyggelig afrensning af gamle lag og sikring af udtørningsveje – ellers ophobes fugt og skimmel på murens inderside. Dette er netop, hvad undersøgelserne afdækker her (klasse C-skimmel på murens overflade bag forsatsvægge samt våd mur).

BYG-ERFA advarer eksplicit mod indvendig efterisolering af ældre murede ydervægge, fordi løsningen 'af flere årsager medfører risiko for skimmelvækst på den 'gamle' indvendige vægoverflade,' og anbefaler udvendige eller specifikt diffusionsåbne/kapillaraktive løsninger, hvis der absolut skal isoleres indefra.

Her er der – ud over indvendig isolering – dokumenteret *diffusionstætte udvendige lag* (puds/maling), som yderligere hindrer udtørring. Kombinationen (kold mur indefra + lukket overflade udefra) er *klassisk fejlbygning, der ophober fugt* i den oprindelige mur og udløser skimmelvækst – præcis som registreret.

Selskabets henvisning til ventileret hulrum og 'tør forsatsvæg' er uden betydning for årsagsvurderingen: Skaden *sidder på den oprindelige ydermur*, ikke i gips/krydsfiner. At beklædningen fremstår tør, fritager ikke for dækning af skader på murværket.

Prøvegyldighed

Selskabet anfører, at Mycometer-prøver kan være 'forurenede af støv'. Men SBI-systematikken (nu ANV 274) bruger netop Mycometer Surface til at kategorisere skimmelintensitet på overflader; kategori C indikerer aktiv vækst (væsentligt over baggrundsniveau). [Firma med speciale i skimmels] prøver er udtaget direkte på murens overflade bag forsatsvægge og viser meget høje værdier flere steder – fuldt foreneligt med de destruktive fund og fugtmålinger.

Ikke 'bindingsværk'

Selskabet sidestiller løsningen med *bindingsværk* og anfører anbefalinger om ventileret hulrum og fravær af dampspærre. Men bygningen har *massivt murværk* i den berørte længe – *ikke* bindingsværk. Slots- og Kulturstyrelsens anbefalinger om ventilerede hulrum gælder *bindingsværk*, som netop *ikke er tæt mod slagregn* og derfor slet ikke kan sidestilles med massiv murkonstruktion. Henvisningen er derfor *irrelevant og vildledende* i denne sag.

Retligt grundlag og praksis

Skadesbegrebet og 'nærliggende risiko'

Ejerskifteforsikringen dækker skader og andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt – samt nærliggende risiko for skade, alt efter betingelserne. Den almindelige forståelse og selskabspraksis beskrives bl.a. af Bolius og illustreres i branchevilkår.

Ankenævnets praksis fastslår, at massiv skimmelpåvirkning i sig selv kan udgøre en dækningsberettigende skade, når intensitet/omfang medfører nedsat brugbarhed af beboelsesrum – også hvor den primære fugtkilde i sig selv ikke er dækket. I ANF 11.10.2023 (sag nr. 98363) blev selskabet pålagt at dække skimmelafrrensning og retablering samt genhusning, fordi skimmelpåvirkningen i sig selv gjorde rummene uanvendelige, uanset udefrakommende fugtårsager. Dette princip

er direkte analogt: Det afgørende er skadevirkningen (brugbarhed/indeklima), ikke at skimmelen sidder 'bag en beklædning'.

Konstruktionsfejl – ikke 'almindelig vedligeholdelse'

Praksis anerkender dækning, hvor fejl i konstruktion/udførelse udløser skjulte fugt-/skimmelproblemer. I ANF 30.09.2020 (sag nr. 93695) blev fejl i efterisolering og kuldebroer karakteriseret som fejlkonstruktion i strid med god praksis på udførelsestidspunktet. Pointen er ikke den eksakte materialekombination, men at opbygningen afviger fagligt, så konstruktionen ikke kan fungere fugtteknisk forsvarligt. Det er netop tilfældet her.

Selskabets begrundelser ikke kan føre til afvisning

A. 'Det er opstigende grundfugt i 1870-mur – ikke en skade.'

Opstigende fugt i gammelt murværk er kendt – men renoveringen i 2008–2009 har skabt en fugt-fysisk uhensigtsmæssig helhed: indvendig efterisolering (kold mur) + udvendig diffusionstæt puds/maling (ingen udtørningsvej) + manglende/insufficient vandret fugtspærre i gammel mur = ophobning af fugt og skimmel. Skaden er udløst af forkert konstruktionsvalg ved renoveringen, ikke 'naturlig patina'. Fagvejledning understreger netop, at håndtering af grundfugt forudsætter korrekte fugtstandsende foranstaltninger og diffusionsåbne overflader for at undgå pudsafskalninger/skimmel – præcis det, der nu ses.

B. 'Forsatsvægge fremstår tørre og hulrummet er ventileret.'

Skadepunktet er ikke forsatsvæggen, men murværket. [Firma med speciale i skimmel] dokumenterer klasse C-skimmel og våd mur bag forsatsvæg – det er skaden. At beklædningen er tør, ændrer ikke ved, at bygningsdelen bagved er alvorligt påvirket. Endvidere konstaterede selskabets egen konsulent fugeslip ved vindueslysninger – dvs. utætheder i overgangene, som netop kan koble hulrum og rumluft, hvilket underbygger lugtgener og behov for sanering.

C. 'Prøverne er ikke retvisende – støvforurening.'

SBI/ANV 274-systematikken anvendes netop til *objektiv klassifikation*; kategori C indikerer reel vækst, ikke blot støv. [Firma med speciale i skimmel] har udtaget flere prøver med konsekvent høje C-værdier på murens overflade; sammenholdt med fugtmålinger og synlige lagforhold (afskallet puds/ældre maling) er der robust evidens for aktiv vækst.

D. 'Bindingsværks-anbefalinger (ventileret hulrum) følges.'

Helt uden relevans her: Den undersøgte længe har *massivt murværk* – ikke bindingsværk – og problemstillingen handler om *indvendig efterisolering af mur*. BYG-ERFA fraråder eksplicit traditionelle forsatsvægge på ældre murede ydervægge, medmindre der anvendes særligt kapillaraktive/diffusionsåbne systemer og forudsætningerne er på plads.

E. 'Skimmel er ikke trænedbrydende svamp – og der er ingen indeklimabevis.'

Ankenævnet har anerkendt, at *massiv skimmel* i sig selv – uanset trænedbrydning – kan nedsætte *brugbarheden* af boligen og udløse dækning for sanering og retablering (ANF 11.10.2023). [Firma med speciale i skimmel] vurderer et stort omfang bag forsatsvægge og anbefaler sanering efter anvisninger; dette er *tilstrækkeligt* til at udløse dækning af bygningssanering og rimelige følgeudgifter (fx midlertidig fraflytning), også selv om der ikke er udtaget rumluftprøver.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

104627

F. 'Puds/maling er kun håndværksmæssigt mindre egnet – ikke skade.'

Udvendigt er dokumenteret *afskallet/nedfaldet puds*; indvendigt ses *våd mur* og *aktiv skimmel*. Det er *konkrete skader/fysiske forhold* ud over kosmetik – og konsekvensen er fagligt nødvendig afrensning, fjernelse af diffusionstætte lag og retablering med diffusionsåbne produkter.

G. 'Køber kendte byggesagen/prisafslag.'

Viden om administrativ lovgivning er ikke viden om en skjult fugt/konstruktionsfejl i vægopbygningen. For at afskære dækning skulle forholdet have været omtalt i tilstandsrapporten – det var det ikke. Klager har tegnet ejerskifteforsikring netop for skjulte forhold som dette.

Anvisninger og god praksis, der underbygger saneringsbehovet

▪ **SBi ANV 281 (2024)** – opdateret, praksisnær vejledning for skimmelrenovering (afløser By & Byg 205). Anvisningen kræver *eliminering af fugtkilden, fysisk fjernelse* af vækst samt kvalitetskontrol, hvilket indebærer at frilægge/afrense de angrebne murflader – dvs. nedtagning af forsatsvægge, afrensning til 'fast bund' og diffusionsåben retablering.

▪ **BYG-ERFA (indvendig efterisolering af murværk)** – skimmelrisiko på murens inderside, krav om *diffusionsåbne/kapillaraktive løsninger og omhyggelig afrensning* af gamle lag ved enhver indvendig isolering.

Sagens konkrete forhold

a. Skjulthed og aktualitet – Forholdet fremgik ikke af tilstandsrapporten og var skjult bag forsatsvægge/overflader. Det er først dokumenteret ved destruktive undersøgelser i 2025 (efter overtagelsen i 2022), hvorfor skjulthedskravet er opfyldt.

b. Skade/nedsat brugbarhed – Klasse **C**-skimmel på murflader bag forsatsvægge i stort omfang, med våd mur og udvendige afskalninger. Dette forringer brugbarheden og kræver sanering/retablering. Ankenævnets praksis (11.10.2023) fastslår, at massiv skimmel i sig selv kan udløse dækning.

c. Årsag/ansvarsplacering – Den udløsende skadeårsag er ikke 'manglende vedligeholdelse', men en konstruktionsfejl (fejlvalgt vægopbygning i 2008–2009), som *ikke* er undtaget af basisvilkårenes offentligretlige legalitetsklausul: Det er skadevirkningen (skimmel/fugt, nedsat brugbarhed), der kræver dækning – ikke en 'lovgivning' for reglementets skyld.

Klager nedlægger følgende hovedpåstande:

1. Selskabet anerkender dækning af den konstaterede fugt/skimmelskade som dækningsberettigende skade efter ejerskifteforsikringen.

2. Selskabet dækker følgende fagligt nødvendige arbejder (med rimelige og dokumenterede omkostninger):

Nedtagning af forsatsvægge, afrensning af ydermur til fast bund, skimmelsanering og kvalitetskontrol i hht. SBi ANV 281.

Fjernelse af diffusionstætte puds-/malingslag udvendigt i skadeszonen og retablering med diffusionsåben løsning, der muliggør udtørring.

Retablering af vægkonstruktion (indvendigt) med diffusionsåbne/kapillaraktive materialer eller efterlades uisolaret, såfremt fugtteknisk nødvendigt.

Midlertidig genhusning og ud-/indflytning/opmagasinering i skadesperioden i overensstemmelse med vilkårene.

(Bemærkning om vandret fugtspærre: Hvor dokumenteret opstigende grundfugt bidrager væsentligt, kan etablering/forbedring af vandret fugtspærre være nødvendig for at hindre yderligere eller tilbagevendende skade. Dette bør vurderes bygningsfagligt i udbedringsprojektet; i det omfang tiltaget er nødvendigt for varig afhjælpning af den dækningsberettigede skade, bør det indgå i dækningen.)

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

104627

Konklusion

Der foreligger objektivt dokumenteret skimmel (klasse C) og opfugtning i den oprindelige ydermur bag forsatsvægge – en *skjult konstruktionsbetinget skade* med *væsentlig* indvirkning på brugbarhed.

Ankenævnspraksis anerkender, at massiv skimmel i sig selv kan udløse dækning for sanering/retablering og rimelige følgeudgifter, uanset om primær fugtkilde er delvist udvendig.

Selskabets argumenter (ventileret hulrum, 'tør' forsatsvæg, støvforurenede prøver, 'bindingsværk'-parallelere) kan ikke rokke ved, at opbygningen er fugtfysisk forkert for massiv mur og har forårsaget den dokumenterede skade.

Bemærkning om tvistepunktet 'ventileret hulrum'

Selskabet lægger stor vægt på teoretisk 'afkobling' mellem hulrum og rumluft. I praksis dokumenterer både selskabets egne fotos (fugeslip ved vinduer/lysninger) og [firma med speciale i skimmels] feltobservationer, at der er reelle utætheder i overgangene. Herved kan emissioner (MVOC/SVOC) fra vækst i hulrummet 'kommunikere' med beboelsesrum – hvilket sammen med klasse C-fund blot forstærker behovet for sanering efter SBi ANV 281."

Selskabet har i brev af 16/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 24. februar 2026 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager anfører, at den påståede skimmelvækst er en følge af fejlagtig indvendig efterisolering og diffusionstætte udvendige overflader, der hindrer udtørring af væggen.

Udvendige overflader

Først og fremmest bestrides det, at den udvendige overfladebehandling er diffusionstæt, som påstået af klager.

Overfladebehandlingen er foretaget med følgende materialer, jf. sagens bilag 10:

- 1) Kalk
- 2) Kalkcementmørtel
- 3) Cementbaseret maling af mærket Skalcem 100

Det følger af vidensportalen 'Bæredygtigt Byggeri', der bl.a. støttes af 3F og Børne- og Undervisningsministeriet, at '*Kalk er meget diffusionsåben og endda det man kan kalde 'kapillært åben'. Det betyder, at kalken, hvis den påføres i finere og finere lag, vil bidrage til at trække fugt ud af væggen.*'. Uddrag fra hjemmesiden fremlægges som **bilag 13**. Det citerede afsnit findes på s. 2. i bilaget.

Den anvendte mørtel består af kalk og cement. Mørtlens diffusionsåbenhed varierer afhængigt af blandingsforholdet, hvor de mere kalkholdige mørtler er de mest diffusionsåbne. Cement er mindre diffusionsåbent end kalk, men aldrig helt diffusionstæt. Som dokumentation herfor fremlægges **bilag 14**, der er et uddrag fra Mur & Tag.

Den anvendte maling – Skalcem 100 – markedsføres som diffusionsåben. Produktdatabladet for den anvendte maling fremlægges som **bilag 15**.

Det er samlet set ikke dokumenteret, at facaden er diffusionstæt, og at murværket ikke kan ånde. Afskalningerne skyldes ikke fugtophobning, men uhensigtsmæssigt materialevalg og udførsel, der medfører ringe vedhæftning af puds og maling.

Som fremhævet i DBF's første klagesvar kan klager ikke forvente, at tidligere ejeres vedligehold af facaderne er foretaget håndværksmæssigt optimalt. Desuden må klager forvente en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde, når klager køber et hus med pudsede og malede facader.

Indvendig efterisolering

Klager gør gældende, at der bl.a. i BYG-ERFA advares mod indvendig efterisolering af ældre murede ydervægge, fordi løsningen medfører risiko for skimmelvækst på ydervæggene.

Klager henviser til erfaringsbladet om indvendig efterisolering af murværk. Erfaringsbladet forholder sig imidlertid ikke til anvendeligheden af den i denne sag valgte isoleringsløsning på ældre murværk.

Erfaringsbladet behandler tre typer af indvendige isoleringssystemer:

1. Traditionelle forsatsvægge opbygget af pladebeklædning, dampspærre og isoleringsmaterialer uden kapillaraktive egenskaber
2. Isolering med kapillaraktive plader, der tillader fugttransport ved kapillarsugning
3. Hårde isoleringsplader med lukket porestruktur, som hverken har hygroskopiske eller kapillaraktive egenskaber

Fælles for de omtalte isoleringssystemer er, at der ikke er noget hulrum mellem ydervæggen og isoleringssystemet, og for løsning 1 og 3's vedkommende er der tale om konstruktioner, der gør brug af dampspærre. Diffusionsmulighederne er således væsentligt nedsat, hvorfor konstruktionerne frarådes anvendt på fugtige ydervægge.

Bindingsværkskonstruktionen er – som også nævnt af klager – ikke tæt mod slagregn. Det har væsentlig betydning for bindingsværket, at der er mulighed for at bortventilere indtrængende fugt, da høje fugtniveauer kan lede til svampevækst og nedbrud i bindingsværket.

Bindingsværk og ældre ydermure har derfor det til fælles, at det frarådes at isolere væggene indvendigt, uden at der samtidig tages hensyn til indtrængende/opstigende fugt. Det har de tidligere ejere netop gjort ved at etablere et ventileret hulrum og opføre en vægkonstruktion uden dampspærre.

Eftersom konstruktionsmåden i nærværende sag anbefales for bindingsværk, hvor høje fugtniveauer kan have store konsekvenser for væggenes holdbarhed, må konstruktionsmåden også kunne anvendes på en helstensmur, der trods alt ikke består af organiske materialer.

DBF fastholder derfor, at den indvendige isolering ikke udgør en fejlkonstruktion.

Det fastholdes videre, at klager er blevet kompenseret for den mulige tilstedeværelse af fejlkonstruktioner som led i købsaftalens indgåelse. De 350.000 kr., som klager fik i prisafslag ved købsaftalens indgåelse, har næppe alene haft til formål at kompensere klager for besværet ved at skulle korrespondere med kommunen.

Skimmelvækst

For at kunne anses som en skade skal konstateret skimmelvækst enten

- 1) Udgøre en følgeskade af en dækningsberettigende skadesårsag, der medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadesårsag, eller
- 2) Udgøre et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet 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.

Der er ikke konstateret en dækningsberettigende skadesårsag, der kan henføres under pkt. 1. Både den indvendige isoleringsløsning og den udvendige overfladebehandling tillader fugten at ventilere bort.

Derudover er der ikke dokumenteret et skimmelangreb som anført i pkt. 2. Der er ikke påvist nogen påvirkning af indeklimaet, og den påståede skimmelvækst er desuden konstateret i en del af bygningen, der ikke var en del af beboelsen på overtagelsestidspunktet.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klagerens repræsentant har i brev af 23/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"DBF's 2. høringssvar bygger på udokumenterede postulater om, at facaden er diffusionsåben, baseret på generelle citater fra en ekstern portal og produktblade (Skalcem 100) uden nogen som helst konkret prøvetagning, måling eller materialekontrol på den aktuelle ejendom. DBF anfører bl.a.: '... den udvendige overfladebehandling er foretaget med 1) kalk, 2) kalkcementmørtel og 3) Skalcem 100, og da disse materialer markedsføres som diffusionsåbne, kan facaden ikke være diffusionstæt ...'. Denne argumentation er fagligt utilstrækkelig. Som DBF selv skriver: 'Det er samlet set ikke dokumenteret, at facaden er diffusionstæt, og at murværket ikke kan ånde.'

Med samme ret må det fastslås: Det er slet ikke dokumenteret, at facaden – i sin samlede opbygning, lagtykkelser og udførelseskvalitet – er tilstrækkeligt diffusionsåben til at sikre udtørring. DBF oplyser ingen kilde til de konkrete materialevalg på ejendommen og fremlægger hverken udtagne prøver, laboratorieanalyser eller dampmodstandsmålinger. Man kan ikke udlede af en abstrakt 'kalkcementmørtel', at det konkrete bygningsværk derfor er diffusionsåbent.

Den uvildige faglige undersøgelse (Dansk - Skimmel A/S) dokumenterer derimod det modsatte: høj skimmelbelastning (Mycometer klasse C) på murens inderside, vådt murværk og udvendige afskalninger – klassiske indikatorer på utilstrækkelig udtørring i den samlede vægopbygning. At DBF mere end et år efter [klagerens repræsentants] indtræden betegner den uvildige gennemgang som 'misvisende', er udokumenteret og må tilsidesættes.

Efter almindelige forsikringsretlige bevisprincipper og Ankenævnets praksis kan et selskab ikke tilsidesætte en konkret, metodefast og uvildig undersøgelse med generelle internetcitater eller marketingdatablade. Ønsker DBF at nå et andet resultat, påhviler det selskabet at fremlægge et lige så kvalificeret modbevis (prøveudtagning og laboratoriedata). Det foreligger ikke, og DBF's facadepåstande kan derfor ikke tillægges bevismæssig vægt.

På vegne af klager fastholdes, at den konstaterede fugt- og skimmelskade er en skjult, konstruktionsbetinget fejl efter renoveringen i 2008-2009, som nedsætter boligens brugbarhed væsentligt og derfor er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen. DBF's 2. høringsvar af 16.03.2026 ændrer ikke ved dette resultat.

Overblik – hvorfor DBF's nye anbringender ikke kan følges

Facadens samlede opbygning og udførelse giver ikke tilstrækkelig udtørringsevne – afskalninger og vådt murværk bekræfter fugtophobning.

Indvendig efterisolering på massiv mur med ventileret hulrum uden dampspærre kan ikke sidestilles med bindingsværksløsninger og er fugtteknisk risikabel på murværk.

Skimmelpåvirkningen er dokumenteret (klasse C) på murens inderside bag forsatsvægge og udgør i sig selv en skade med saneringsbehov.

Teknisk bevis – hvad er dokumenteret

Den uafhængige undersøgelse fra [firma med speciale i skimmel] påviser meget høje Mycometer-værdier (kategori C) på murens overflade bag forsatsvægge, markant opfugtning i den oprindelige ydermur samt udvendige afskalninger. Skaden sidder således i murværket – ikke i gips/krydsfiner.

Diffusion og udtørring – 'diffusionsåben' er ikke lig med fugtsikker

Materialedatablade kan ikke læses isoleret; vurderingen skal ske for den samlede opbygning. Cementbaserede puds og malinger har højere dampmodstand end ren kalk, og i kombination med flere lag samt saltbelastning fra opstigende fugt reduceres udtørringen. Afskalninger og vådt murværk er klassiske symptomer.

Bindingsværksargumentet – kategorifejl

Anbefalinger for bindingsværk kan ikke overføres til massiv mur. For murværk advarer BYG-ERFA om skimmelrisiko på murens inderside ved indvendig efterisolering, medmindre der anvendes kapillaraktive/diffusionsåbne systemer og forudsætningerne er opfyldt.

Skimmel som skade – praksis fra Ankenævnet

Ankenævnet har anerkendt, at massiv skimmel i sig selv kan udgøre en dækningsberettiget skade, når intensitet/omfang nedsætter brugbarheden. I ANF 11.10.2023 (Domus, sag nr. 98363) blev der pålagt dækning af skimmelafrrensning/retablering og genhusning. Herudover har nævnet i sager om fejlbygninger (fx 30.09.2020, sag nr. 93695, GF) fastslået, at fejl i efterisolering udløser dækning.

Skjulthed og tilstandsrapport

Tilstandsrapporten beskrev ikke fugtproblemer eller vægopbygning; forholdet var skjult og kunne først erkendes ved destruktive undersøgelser og laboratorieprøver.

Om prisafslaget på 350.000 kr.

Prisafslaget relaterede sig til byggesags/BBR-forhold – ikke til en skjult fugtteknisk fejlbygning. Det kan derfor ikke afskære dækning for skjulte forhold.

Fagligt nødvendig udbedring

Nedtagning af forsatsvægge og afrensning af mur til fast mineralisk bund.
Skimmelsanering og efterfølgende kvalitetskontrol (Mycometer/visuel accept) før retablering.
Fjernelse af diffusionstætte udvendige lag i skadeszoner og retablering med diffusionsåbne systemer.
Retablering indvendigt med kapillaraktive/diffusionsåbne løsninger – alternativt uisoleret afslutning, hvis fugtteknisk nødvendigt.

Praksis på området

Skade: dokumenteret klasse C-skimmel og opfugtning i ydermur bag forsatsvægge
Årsag: fejlbehæftet helhed (indvendig efterisolering + udvendig behandling), der hindrer udtørring i strid med funktionskravene og anvisningerne.
Skjulthed: forholdet fremgik ikke af tilstandsrapporten og kunne ikke erkendes uden destruktive undersøgelser.
Praksis: ANF 98363 (skimmel i sig selv) og 93695 (fejlopbbygning) taler for dækning.

Påstand

DBF pålægges at anerkende forholdet som dækningsberettiget og dække sanering/retablering efter ANV 281 inklusive nødvendige udvendige tiltag samt rimelige merudgifter til genhusning, ud-/indflytning og opmagasinering i saneringsperioden."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 23/3 2022, byggeansøgning af 2/10 2008 fremlagt af selskabet og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af købsaftale af 31/3 2022 fremgår bl.a.:

"11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår
Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

...

Bevaringsværdig bygning og byggesager

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturministeriet.

At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset. Køber er bekendt med og har sat sig grundigt ind i de verserende byggesager på ejendommen, og er hermed bekendt med de krav kommunen har stillet til nuværende ejer for at boligen lovliggøres. Der henvises til bilag vedr. byggesger

samt yderligere oplysninger på [kommunens] byggesagsarkiv. Køber er ligeledes bekendt med den byggesagkyndiges bemærkninger i tilstandsrapporten vedr. afvigelser fra faktiske forhold til BBR:

Beboelse: Udnyttet tagetage og samlet boligareal er større end registreret i BBR - arealer er skønnet.

Beboelse-tilbygning (sydvest): Er i BBR registreret som udhus, faktiske forhold er beboelse.

Overdækning (sydøst): Bebygget areal er mindre end registreret i BBR - areal er skønnet.

Ankenævnet for Forsikring

18.

104627

Køber kan hverken nu eller senere gøre krav mod sælger eller dennes ejendomsmægler i den anledning. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette i købsprisen, og der er givet et afslag i købesummen i forhold til den udbudte pris på kr. 350.000,-

Køber er bekendt med, at en ændring af arealerne kan medføre en ændret ejendomsvurdering og dermed en ændring af ejendomsværdiskatten."

Af tilbud fra klagerens murer af 8/7 2024 fremgår bl.a.:

"Hermed mine bemærkninger samt tilbud på opgaven.

Bemærkninger lyder som følger:

Ydervægge fremstår opfugtede og med afskalninger af puds og maling flere steder.

Indvendigt er ydervægge renoveret ved opsætning af dampspærre, isolering og gips.

Ydervægge er renoveret med cementholdige mørtler som ikke er at anbefale på en gammel ejendom som denne.

Kort sagt er der etableret en plastikpose indvendigt i form af en dampspærre, og en meget tæt klimaskærm i form af cementmørtel og maling. Dette kan resultere i skimmel på inderside og yderligere pudsafskalninger samt frostskeer udvendigt.

Tilbud/overslag lyder som følger:

Afrensning af murværk for puds og maling.

Oppudsning af facader med kalkmørtel for bedre åndbarhed.

Overslagspris ekskl. moms = 175.000,-

Moms = 43.750,-

Overslagspris inkl. moms = 218.750,-"

Af skadesanmeldelse af 17/7 2024 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Jeg opdagede at sokkelen flere steder var faldet sammen, og tiltagende skader på murværket i form af løst puds der falder af (ikke hæfter på murstene). Jeg kontaktede straks en murer.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Sokkel og puds på murværk optager fugt og bliver porøst/falder af.

Hvad er årsagen til skaden?

Iflg. murer har den forrige ejer af huset, brugt forkerte materialer til at pudse huset op. Huset er af forrige ejer blevet efterisoleret indefra. Forrige ejer har pakket huset ind ved at pudse huset udvendigt i et materiale som gør, at murværket ikke er åndbart. Murværket optager fugt nedefra, og kan ikke komme af med fugten, hvilket vil udvikle skimmel. Jeg vedhæfter skriv fra murer ang. skadens omfang.

Hvor er skaden lokaliseret?

Sokkel og murværk."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/8 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der er afskallende maling og puds på tre facader samt sokkel på de tre sider.

...

Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives uhensigtsmæssigt udført håndværk.

Der er afskalling af puds og maling på facade og sokkel. Dette er der flere grunde til. Der er pudset uden på kalk, mørtel kan ikke hæfte på kalk. Der er lavet puds rep med for stærk mørtel, som ikke kan arbejde sammen med murværket. Der er malet med en cementbaseret maling uden på en kalket facade, en cementbaseret maling, skalcem i dette tilfælde, kan ikke hæfte på kalk. Der er malet på sokkel, hvor der ikke er sikret ordentlig vedhæftning ved afrensning af alger eller møg og skidt. Generelt ved alle de beskrevne punkter er det uhensigtsmæssigt håndværk der er årsagen til anmeldte forhold.

Der vurderes ud fra datoen på malingen, at facaden er malet og lavet rep på facaden i 2020. Konstruktionen følger ikke sædvanlig byggemetode da der ikke er anvendt korrekte materialer. Der ses følger ved afskalling på sokkel og facade.

Anmeldte forhold med afskalling var ikke tilstede ved overtagelsen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Ingen.

Observationer og målinger

Plantegning stueplan

...

De røde markeret områder er hvor der er afskalling af puds og maling.

Foto af anmeldte forhold

Foto 1

...

Der ses afskalling på facaderne se også foto 2-3-4

...

Billeder af anmeldte forhold

Foto 5

...

Der ses afskalling i dørfalsen

Foto 6

...

Der er pudset uden på kalk i dørfalsen

...

Foto 7

...

Der er anvendt skalcem maling som er en cementbaseret maling, datoen på spanden er fra 2020

Foto 8

...

Der ses mindre afskalling på sokkelpudsen

Sokkelpuds

Foto 9

...

Der er anvendt mørtel på sokkel som sokkelpuds, mørtel kan ikke hold som sokkelpuds da der er kalk i mørtel som ikke tåler meget opfugtning kombineret med frost

Foto 10

...

På gavlen er der afskalling af maling på sokkelpudsen

...

Tilstandsrapport

Der er ingen relevante anmærkninger til anmeldte forhold."

Af fugt- og skimmelundersøgelse af 25/3 2025 fra [firma med speciale i skimmel] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Fugt- og skimmelundersøgelse:

Efter aftale med [klageren] har [firma med speciale i skimmel] den 13-03-2025 gennemført fugt og skimmelundersøgelse med gennemgang af forsatsvægge i boligens stue.

Undersøgelsen blev udført af ... fra [firma med speciale i skimmel].

Ikke alle rum i bygningen er undersøgt og beskrevet, kun rum rekvireret til undersøgelse er medtaget i denne rapport.

Baggrund for undersøgelsen

Det oplyses af kunden at der forekommer mistanke om skimmelsvamp bagved forsatsvæg i overgang mellem badeværelse og stue hvor der tidligere har været en rørskade.

Formål med undersøgelsen

[Firma med speciale i skimmel] er rekvireret til at udføre en gennemgang af forsatsvægge i stue for vurdering af skimmelsvamp og fugt. Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver og målinger er udtaget/foretaget repræsentativt i relevante konstruktioner. Slutteligt er skadesårsager søgt klarlagt, og der er udarbejdet forslag til skadesudbedring af de konstaterede uhensigtsmæssige forhold, som er observeret.

...

Sammenfattende konklusion

Det er [firma med speciale i skimmel] vurdering at der er et stort omfang af skimmelsvamp på ydermure bagved forsatskonstruktioner i det undersøgte rum. Det vurderes herudover at ydermure bagved forsatskonstruktioner i høj grad er fugtpåvirket. Primær fugtpåvirkning vurderes at være fra opstigende fugt.

På baggrund af målinger mod hhv. vest og øst ses der ikke en sammenhæng mellem forekomst af fugt og skimmelsvampevækst og den tidligere rørskade i væg i badeværelset.

Det skal bemærkes, at der ikke er gældende retningslinjer for, hvor længe man må opholde sig i bygninger med fugt- og skimmelsproblematikker, og at evt. gener ved ophold også afhænger af brugernes følsomhed og/eller helbredsforhold.

Som følge af ovenstående vurdering er det [firma med speciale i skimmels] anbefaling, at der gennemføres en skimmelsanering iht. SBI-anvisning 205 'Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst' Se Statens Byggeforskningsinstitut for detaljerede sikkerhedsforanstaltninger. Uddrag heraf i bilag 1, samt afsnit 'Forslag til skimmelsanering'.

...

Fortolkning og vurdering af prøveresultater

Mycometer Fungi Test

Ved undersøgelsen er der udtaget Mycometer Surface Fungi test på overflader som vurderes at være angrebet af skimmelsvamp. Testresultaterne er et lokalt udtryk for koncentrationen af skimmelsvamp på prøvestedet, og ikke nødvendigvis et udtryk for påvirkningen af indeklimaet i boligen, og dermed sundhedsrisikoen ved ophold i det aktuelle lokale, hvor prøven er udtaget.

Vurdering af prøveresultater

Mycometer Surface Fungi Test (kategori A-C) – Bilag 3

M1 udtaget bagved forsatsvæg mod øst (PU-skum) Resultat: B - Der konstateres et middel niveau af skimmelsvamp
M2 udtaget på ydervæg bagved forsatsvæg mod øst (maling) Resultat: C - Der konstateres et meget højt niveau af skimmelsvamp
M3 udtaget på ydervæg bagved forsatsvæg i badeværelse Resultat: B - Der konstateres et middel niveau af skimmelsvamp
M4 udtaget på ydervæg bagved forsatsvæg mod vest (maling) Resultat: C - Der konstateres et meget højt niveau af skimmelsvamp
M5 udtaget på ydervæg bagved forsatsvæg mod vest (bag afskallet puds) Resultat: C - Der konstateres et meget højt niveau af skimmelsvamp

Omfang og vurdering af skimmelsvampevækst

Det er [firma med speciale i skimmels] vurdering, at der bag forsatsvægge kan være et samlet omfang, som kan overstige 3 m², hvorfor den skimmelsvampevæksts belastning i boligen betegnes som meget høj f. nedenstående tabel.

Vurdering af skimmelsvampevækstens omfang. Værdierne er gældende for det samlede omfang i et enfamiliehus på ca. 100 m² - Kilde: Uddrag fra tabel 17, SBI-anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger - undersøgelse og vurdering (2020)

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj
Vækst i væg-, loft- og gulvkonstruktion, samt krybekælder.	< 0,25 m ²	0,25-1 m ²	1-3 m ²	> 3 m ²

Vurdering af skimmelsvampevækstens intensitet. Uddrag fra tabel 18, SBI - anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger – Undersøgelse og Vurdering (SBI 2020).

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj
NAHA-aktivitetsbestemmelse (Mycometer Fungi tests)	Klasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse C (meget høje værdier)

Plantegning

Vi gør opmærksom på at nedenstående plantegning er en skitse eller original plantegning der kan afvige fra faktuelle forhold, målsætning, rumopdeling mm.

...

Generelt om bygningen

Bygningen er iht. BBR opført i 1870 og senest om-/tilbygget i 2019. Det undersøgte rum er tidligere

udhus der er inddraget til beboelse. Hovedhuset er opført som bindingsværk mens det undersøgte

område har muret ydervægge. Tagdækning af stråtag og gulvbelægning af trægulv på nyere støbt terrændæk.

Bygningsundersøgelse

Oplysninger

Det er ved besigtigelsen oplyst at der tidligere har været en vandskade i væg i badeværelset og at der i forbindelse med udbedringen blev etableret inspektionslem. Efterfølgende opleves der lugtgener i området mellem badeværelse og stue, hvorfor det formodes at tidligere skadesafgræsning ikke har været tilstrækkelig.

Forsatsvægge

Det ses ved inspektionslem i badeværelset at forsatsvæg her er etableret med gips, dampspærrefolie og isoleret træskellet.

Der er ved besigtigelsen gennemført to destruktive undersøgelser af forsatsvægge i stuen. Den første destruktive undersøgelse er gennemført i område ud fra badeværelset (mod vest) og det andet er gennemført på modstående ydervæg (mod øst). Ved begge destruktive undersøgelser ses forsatskonstruktion opbygget af et lag gips, et lag krydsfiner på træskellet med ca. 25cm mineraluldisisolering. Der registreres ikke en egentlig dampspærre i opbygningen.

I begge områder for destruktive undersøgelser fremstår bagvedliggende ydermur med løst og afskallet puds og der ses ældre malingslag. Der fornemmes en fugtig og skimlet lugt ved de destruktive undersøgelser

...

Der er ved målinger for fugt i ydervægge i de to områder for destruktive undersøgelser registreret høje målinger, målingerne betegnes som værende våde. Ved fugtscreening inde i rummet (gulv, fodpanel, gipsvægge mv.) er der alene registreret målinger der betegnes som værende tørre.

Udtaget skimmelsvamp test:

Der er ved besigtigelsen udtaget fem Mycometer Surface Fungi-Tests bagved forsatskonstruktionerne. Analyserne af de udtagne tests har påvist to middelværdier og tre meget høje værdier. Der konstateres meget høje værdier mod både vest og øst mens der i området for den tidligere skade i

badeværelset konstateres et middelniveau. På baggrund af analyseresultaterne ses der ikke en sammenhæng mellem den tidligere skade og forekomsten af skimmelsvamp bagved forsatsvægge. Se analyseværdier i bilag 3.

Udvendigt

Udvendigt ses det ved besigtigelsen at puds i flere områder er afskallet og nedfaldet. Mursten bagved puds fremstår afslebet. På gavl mod syd ses sokkellinje malet og der ses her ikke en egentlig sokkelafrænsning.

...

Vurderinger og anbefalinger

Det er [firma med speciale i skimmels] vurdering at der er et stort omfang af skimmelsvamp bagved de undersøgte forsatsvægge. Det vurderes at ydermure ikke har været afrenset for gamle malingslag mv. forud for etableringen. På baggrund af fugtmålinger, bygningens alder og udvendige afskallinger i facadepuds at bygningen er udsat for opstigende fugt på grund af manglende/utilstrækkelig horisontal fugtsikring.

Det anbefales at forsatsvægge nedtages og at bagvedliggende ydervægge saneres for skimmelsvamp. Forud for reetablering bør der etableres horisontal fugtsikring og så bør det overvejes at isolere ydervægge med mindre fugtfølsomme materialer. Bemærk dog at det er en forudsætning for efterisolering at opstigende fugt standses.

Anbefalinger til udbedring af horisontal fugtsikring:

Horisontal fugtspærre: Forhøjet fugt i den nedre del af vægge kan tyde på at den horisontale (vandret) fugtspærre i ydervægge har nedsat funktion eller er ikke eksisterende. Funktion af denne er at hindre fugt i at trække op muren fra fundamentet.

Der er forskellige løsninger til at standse denne fugt,

- Der kan i en skåret spalte indlægges en fysisk fugtspærre af rustfrit stål, bitumenmembran eller tilsvarende.
- Der kan presses en rustfritstål plade i væggen.
- Der kan indsprøjtes en kemisk injektionsmasse i borede huller i et vandret lag i muren. Dette giver dog ikke et direkte fugtstandsende lag, men har en fugtbegrænsende effekt, der findes flere produkter f.eks. Skalflex sokkelstop.

Den horisontale fugtspærre bør lægges så lavt at det sikres at der ikke sker opfugtning af tilstødende konstruktioner, f.eks. gulve.

...

Generelt om forsatsvægge:

I mange ældre ejendomme er der på kolde ydervægge monteret indvendige isolerede forsatsvægge.

Ved indvendig efterisolering øges risiko for skjult skimmelvækst, hvis:

- valget af materialer og konstruktioner ikke tager hensyn til og udgangspunkt i bygningens tilstand,
- arbejdet ikke udføres omhyggeligt.

Mange forsatsvægge er typisk udført med bløde træfiberplader (cellotexplader) eller isoleret træskeletkonstruktion med gipsplade eller træfiberplader. Det ses desværre ofte, at disse vægge ikke er udført 100% lufttætte, da det i praksis er meget vanskeligt at udføre, fordi der er små ujævnheder i de tilsluttende gulv-, lofts- og vægflader og/eller, at der er lavet gennembrydninger i dampspærrefolien ved f.eks. elinstallationer.

Selvom der ikke umiddelbart er synlige tegn på skimmel på overfladen af forsatsvæggen, vil der være stor sandsynlighed for skimmelvækst i forsatsvæggen eller på den 'gamle' ydervæg, fordi denne ikke er afrenset 100% for organisk materiale (f.eks. tapet) inden forsatsvæggen er etableret. Selv ved meget små utætheder på få 1/10-dele mm vil der kunne trænge gasformige stoffer ud gennem disse små utætheder, som er dannet af microorganismer/skimmel under deres vækst, og derved påvirke indeklimaet negativt.

Traditionelle forsatsvægge frarådes generelt på ydervægge af massive letklinker- eller porebetonmaterialer samt halvstensmure eller bindingsværksmur.

Traditionelle forsatsvægge bør kun etableres hvis det kan sikres at:

- der ikke kan trænge fugt gennem ydervæggen f.eks. ved slagregn
- der ikke kan trænge grundfugt op i murværket
- der kan udføres en 100% tæt dampspærre

En anden løsning til indvendig efterisolering er opsætning af specielt kapillaraktive plader med fuldklæbede plader uden dampspærre og med diffusionsåben overfladebehandling (Byg-Erfa, 2009).

Kalciumsilikatplader har en relativt god varmeisoleringsevne (i tør tilstand ca. 50 % af mineralulds varmeisoleringsevne), og varmeteknisk er det alene varmeisoleringsevnen, der adskiller denne løsning fra en skeletvæg. Derimod er der stor forskel på de fugttekniske forhold i de to konstruktioner.

Modsat skeletvægge kan kalciumsilikatplader optage fugt fra indeklimaet, der kan diffundere gennem materialet. Når fugtindholdet i materialet bliver så højt, at der sker kapillarkondensation i siden mod ydervæggen, betyder materialets kapillarsugende egenskaber, at fugten trækkes ind mod indeklimaet igen, da vandet vil søge mod den tørre del af materialet. Vandet kan nu fordampe ind mod rummet, indtil der opstår en ligevægt, hvor overfladen er tør.

Pladerne skal ikke forsynes med dampspærre. Derfor er metoden mindre følsom over for udførelsesfejl end den traditionelle skeletvæg. Systemet forudsætter dog, at materialet er fuldklæbet til den eksisterende mur, og at den nye indvendige overflade er diffusionsåben. Ydervæggen skal samtidig være tæt over for slagregn.

Til gengæld er konstruktionen følsom for brugeradfærd, fordi maling på indersiden skal være diffusionsåben, og fordi der ikke må møbleres tæt op ad væggen. Systemet har hidtil ikke været særlig anvendt i Danmark, og der er derfor ikke mange erfaringer med materialet.

...

Ovenstående figur viser princippet for indvendig efterisolering med kapillaraktivt og diffusionsåbent varmeisoleringsmateriale, som fugt fra indeklimaet kan diffundere gennem. Fugt fra rummet diffunderer ind mod ydervæggen (pil mod venstre). Når varmeisoleringsmaterialet tæt ved ydervæggen får et fugtindhold, der er så højt, at der sker kapillarkondensation, betyder materialets kapillarsugende egenskaber, at fugten trækkes ind mod indeklimaet igen (pil mod højre), hvorfra det kan fordampe. Der vil indstille sig en ligevægt, hvor overfladen er tør. Systemet forudsætter, at varmeisoleringen er fuldklæbet til den eksisterende mur, og at den nye indvendige overflade er diffusionsåben. Ydervæggen skal samtidig være tæt over for slagregn.

Særligt om forsatsvægge på bindingsværk (øvrige del af bygningen):

Iht. BYG-ERFA (31) 151115, er det ikke hensigtsmæssigt at opsætte indvendig isolering og forsatsvægge på bindingsværk, da bindingsværk ikke kan forventes tæt mod slagregn som kan trænge ind i konstruktionen og fordi bindingsværk solopvarmes hurtigt, hvilket kan medføre diffusion fra opfugtet murværk og bindingsværk. Begge forhold kan føre til skjult vækst af skimmelsvampe. Det bør derfor overvejes at nedtage forsatsvæggene og i stedet etablere en diffusion åben overflade, det vil dog medføre koldere vægoverflader, hvilket kan opleves som træk og vil samtidig medføre et øget opvarmningsbehov.

Efterisolering

Som alternativ findes der anvisninger til efterisolering af bindingsværk, hvor denne udføres uden dampspærre og med ventileret hulrum mellem forsatsvæg og bindingsværk. Kulturstyrelsen har udarbejdet dokumentet Efterisolering af bindingsværk. Her anbefales det, at såfremt der ønskes efterisoleret bindingsværk, bør denne udføres med et ventileret hulrum mellem forsatsvæg og bindingsværk på min. 50mm. Iht. anvisning fra kulturstyrelsen, anbefales det at forsatsvæg opsættes uden dampspærre som følgende;

Bindingsværk, 50 mm ventileret hulrum, vindspærre, træskellet, brædder, strå, puds. Se nedenstående figur;

...

Man skal ifm. indvendig efterisolering af bindingsværkshuse, være opmærksom på, at fugtindholdet i bindingsværksvæggene vil øges, og med denne også risikoen for svampeangreb, samt nedbrydning af bindingsværkets trækonstruktion.

Såfremt der ikke efterisoleres, bør overvejes at udføre overfladebehandling af tavli i bindingsværk med et diffusionsåbent materiale, dette kan udføres ved oppudsning i mørtel. Slutteligt kan der males med en diffusionsåben maling, f.eks. Kefarid maling, som er en mikroporøs løsning, som sikrer at væggen kan optage samt afgive fugt uden at det giver problematikker.

Registrerede fugtforhold i bygningen

Trotec T-3000	Udvendigt	Indvendigt
Temperatur	6,9 °C	20,8°C
Luftfugtighed	65,7% RF	37,5% RF
Abs fugtindhold	5,1g/m ³	6,8g/m ³

Trotec T-3000 kapacitetsmåler	Måling Digits	Betegnelse
Ydermur bagved forsatsvæg mod vest	150-165 Digits	Våd
Ydermur bagved forsatsvæg mod øst	165-200 Digits	Våd

Protimeter indstiks måler	Måling %	Betegnelse
Gipsvægge	<6% Fugt	Tør
Krydsfiner bagved gips	7,3% Træfugt	Tør
Fodpaneler og gulve	<6% Træfugt	Tør

Måleenheder

Trotec T-3000 til måling af materialefugt og byggefugt mm.					
Densitet	Materiale	Tørt	Fugtigt	Vådt	Meget vådt
600-1200 kg/m ³	Gasbeton	0-70 Digits	71-100 Digits	101-120 Digits	121-200 Digits
>1800 kg/m ³	Beton	0-80 Digits	81-110 Digits	111-150 Digits	150-200 Digits

Protimeter Digital træfugt måler. Måler i %					
Materiale	Tørt (Normalt indendørs træ)	Tørt	Fugtigt	Vådt	Vådt (Fibermætningspunktet er nået)
Træ	8-10%	<14	14-17%	17-28	>28%

Tramex MEP. Kapacitets måler. Måler identisk med Protimeter Digital træfugtmåler

Generel info:

Målinger udført med en kapacitetsmåler er behæftet med en vis usikkerhed idet f.eks. ledende materiale eller salte i murværket kan medføre større udslag end det reelle fugtindhold."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/6 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:
Sokkel og puds på ydervægge.

Forholdet genbesigtiges, idet nye oplysninger er fremsendt efter afgørelse.

Rapport udført af [firma med speciale i skimmel] den 25-03-2025 beskriver skimmel på bagside af ydervæg.

...

Årsag til anmeldte tilskrives en kombination af opstigende grundfugt og varierende kvalitet af løbende facadevedligeholdelse, hvor cementpuds, cementmaling samt plastmaling er anvendt på tidligere kalkede overflader.

De udvendige facadevægge er beskrevet i notat fra første besigtigelse, og da der ses ikke væsentlig

udvikling, behandles i dette notat alene de nye oplysninger i sagen vedrørende en mulig fejlkonstruktion af bygningens forsatsvægge.

Husets ydervægge er opført i massivt murværk, og ved inddragelse til bolig er efterisolering af disse udført med forsatsægge, hvilket beskrives nærmere i punktet: Byggesag, digitale oplysninger og historik. Ved kontrol af forsatsvæggens konstruktion findes ca. 50 mm hulrum mellem isolering og murværket, og hulrummet mærkes tydeligt ventileret. Der ingen vindspærre og dampspærre i konstruktionen, men den 2 lags indvendige vægbeklædning er udført med 13 mm gips på 19 mm krydsfiner, hvor limlagene vil forhindre en stor del af rumluften i at trænge ud i konstruktionen.

Ved indvendig efterisolering af murværk reduceres varmepåvirkning af murværket med øget opfugtning af dette til følge. Det er derfor særdeles vigtigt, at der er afstand til murværket, så fugt i murværket ikke forplantes til forsatsvæg. Denne problematik ses fint beskrevet på side 11-12 i rapport fra [firma med speciale i skimmel] for bindingsværk, hvor ydervæg med bindingsværk kan sidestilles med massivt murværk.

I rapporten ses testresultater for skimmel, og det bemærkes, at alle overfladeprøver er taget på bagside af ydermur, hvor forekomst af støv og snavs kan give stor indflydelse på testresultatet, se SBI-anvisning 274 side 74-75.

Der er tale om skimmel og fugt på murværk, der ikke har kontakt til bygningens forsatsvægge, og der er ingen tegn på kritisk opfugtning eller skader i forsatsvæggene, hvilket bekræftes af målinger udført af [firma med speciale i skimmel].

Der er ved RF-måling ikke fundet aktuel kritisk opfugtning i forsatsvæggene, og fugtniveau er højest i den solbeskinnede væg, hvor solopvarmning medfører diffusion af fugt fra murværk til isolering.

Montering af vindspærre i en konstruktion udføres for at begrænse luftindtrængen i isoleringen, der i givet fald nedsætter isoleringsværdien, men en vindspærre forhindrer ikke fugtdiffusion fra f.eks. murværk til isolering.

Forsatsvæggen er ved vindueslysninger udført med pladebeklædning over det ventilerede hulrum, og tætning langs vinduernes karme er udført med fugemasse. Fugetætning er med fugeslip, og der mærkes langs fugerne luftindtrængen fra hulrummet, hvorved skimmel på ydermur uhindret vil trænge med ind i rummet.

Den massive ydervæg er fra bygnings opførelse, hvilket formodes at være ca. 1870 svarende til litra A. Forsatsvægge er fra ca. 2008-09, og de følger byggetegninger samt sædvanlig byggemetode. Der er bortset fra skimmel på bagside af ydervæg ikke konstateret følgeskader.

Forholdet vurderes også at have været tilstede ved overtagelse.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Relevante byggesager er indhentet fra sagsarkiv.

Der er i oktober 2008 ansøgt om inddragelse af staldbygning mod sydøst til beboelse.

Godkendelse udsættes, da lokalplan for området er under udarbejdelse.

I 2010 forligger opfølgning på sagen, hvoraf det fremgår at ombygninger er udført, og at det ved tilsyn er konstateret, at det ikke er udført i overensstemmelse med indsendte tegninger.

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig, og forsikringstager oplyser, at det i forbindelse med lovliggørelse af ejendommen efter købet har været nødvendigt at udskifte enkelte vinduer, da disse ikke overholdt godkendelse. Det oplyses ligeledes, at sælger har fortalt, at der ved hans overtagelse af ejendommen, var kogeø i køkken, hvilket stemmer overens med ansøgte ombygning 2008. Opbygning af forsatsvæggene følger snittegning og materialebeskrivelse i byggeansøgningen, dog med udtagelse af det inderste lag gips, der er erstattet med 19 mm krydsfiner. Det vurderes på det grundlag at forsatsvægge er udført ca. 2008-2009.

Forsatsvægge i Litra A er af ældre dato, idet disse er udført med alukraft dampspærre.

Plantegning fra byggeansøgning 2008

...

Principskitse: byggeansøgning 2008

...

Observationer og målinger

Plantegning hvor anmeldte vægge er markeret med rødt

...

Oversigtsfoto

Foto 1

...

Stort åben rum med loft til kip

Foto 2

...

Rummet er i åben forbindelse med det oprindelig hus

...

Foto 3

...

Dybe vindueslysninger, hvor fugetætning mod karme er defekt.

Der mærkes luftindtrængen genne fugerne.

Forsatsvægge, opbygning (indgreb udført af [firma med speciale i skimmel])

Foto 4

...

Ingen synlig skimmel på bagside af vægbeklædninger

Foto 5

...

Ingen synlig skimmel forside af krydsfiner

...

Foto 6

...

290 mm samlet vægtykkelse med 195 mm mineraluld 13 mm gips på 19 mm krydsfiner og ingen dampspærre

Foto 7

...

Ca. 50-60 mm hulrum bag solering og ingen vindspærre.
Hulrummet mærkes tydeligt ventileret

RF-måling indeluft

...

Fugtindhold 10,66 g/m³

RF-målinger ca. 100 mm inde i forsatsvæggene

Foto 9

...

13, 67 g/m³ og 70,2% RF, der er under skimmelgrænse

Foto 10

...

12,35 g/m³

...

Foto 11

...

10,54 g/m³

Foto 12

...

13,35 g/m³

Foto 13

...

12,18 g/m³

Inspektionslem i badeværelse, hvor vandskade er udbedret

Foto 14

...

220 mm samlet vægtykkelse og ingen ventilation bag isolering

Ankenævnet for Forsikring

29.

104627

Foto 15

...

Ny folie dampspærre i repareret område

...

Foto 16

...

Gammel forsæt pga. udførelse med alukraft

Foto 17

...

På bagside af ydervæg ses tynde polystyrenplader med lærredsarmering over samlinger

Tilstandsrapport

Det oplyses, at bygningsdelen i BBR er registeret som udhus.

Nr. 14-15 side 14."

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 erfaringsmæssigt 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 1870 – med en ejerskifteforsikring, der trådte i kraft den 1/8 2022. Klageren anmeldte den 17/7 2024, at sokkel og puds på murværk optager fugt og bliver porøst/falder af. Klageren ønsker, at selskabet anerkender den konstaterede fugt/skimmelskade som dækningsberettigende og dækker "*nedtagning af forsatsvægge, afrensning af ydermur til fast bund, skimmelsanering og kvalitetskontrol i hht. SBI ANV 281*", "*fjernelse af diffusionstætte puds-/malingslag udvendigt i skadeszonen og retablering med diffusionsåben løsning, der muliggør udtørring*" og "*retablering af vægkonstruktion (indvendigt) med diffusionsåbne/kapillaraktive materialer eller efterlades uisolaret, såfremt fugtteknisk nødvendigt*". Hertil ønsker klageren, at selskabet dækker udgifter til klagerens tekniske rådgiver på 19.500 kr., udgifter til midlertidig genhusning og ud-/indflytning/opmagasinering i skadesperioden.

Klageren har anført, at der foreligger en objektiv, skjult og lovstridig konstruktionsfejl, der skyldes forkert konstruktion og materialevalg. Konstruktionsfejlen var til stede ved overtagelsen, den fremgik ikke af tilstandsrapporten, og den har forårsaget konkret skade i form af fugt og skimmel. Klageren har anført, at vægopbygningen var skjult bag forsatsvægge og puds, og at forholdet kun kunne konstateres gennem destruktive undersøgelser. Der er ikke tale om et vedligeholdelsesproblem, men om en konstruktionsfejl. Klageren har anført, at selskabets afvisning således hviler på en fejlagtig vurdering. Fejlen strider mod gældende byggeskik, bygningsreglementet (BR08 § 4.2.3) og SBi-anvisning 224, der begge kræver, at vægge skal kunne tørre ud.

Klageren har henvist til den byggetekniske rapport indhentet af klageren fra [firma med speciale i skimmelsvamp], hvori det fastslås, at ydervæggene er indvendigt isoleret uden fugtspærre og udvendigt behandlet med diffusionstæt puds og maling, hvilket hindrer udtørring. Konklusionen i rapporten er, at der er et stort omfang af skimmel på ydermur bag forsatsvægge primært betinget af opstigende grundfugt i historisk murværk kombineret med fejlagtig indvendig efterisolering og diffusionstætte udvendige overflader, som hindrer udtørring. Hvad angår at selskabet har anført, at der er tale om opstigende grundfugt i en mur fra 1870, hvilket ikke er en skade, har klageren anført, at renoveringen i 2008–2009 har skabt en fugtfysisk u hensigtsmæssig helhed, og at skaden således er udløst af forkert konstruktionsvalg ved renoveringen og ikke "naturlig patina". Klageren har anført, at der udvendigt er dokumenteret afskallet/nedfaldet puds, og at der indvendigt ses våd mur og aktiv skimmel. Det er konkrete skader/fysiske forhold ud over kosmetik – og konsekvensen er fagligt nødvendig afrensning, fjernelse af diffusionstætte lag og retablering med diffusionsåbne produkter. Hvad angår, at selskabet har anført, at hun kendte til byggesagen og har fået et prisafslag, har klageren anført, at viden om administrativ lovgivelse ikke er viden om en skjult fugt/konstruktionsfejl i vægopbygningen. For at afskære dækning skulle forholdet have været omtalt i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at der er klasse C-skimmel på murfladerne bag forsatsvæggene i stort omfang med våd mur og udvendige afskalninger. Dette forringer brugbarheden og kræver sanering/reetablering. Klageren har anført, at nævnets praksis fastslår, at massiv skimmel i sig selv kan udløse dækning. Hvad angår, at selskabet lægger stor vægt på teoretisk "afkobling" mellem

hulrum og rumluft, har klageren anført, at både selskabets egne fotos og [firma med speciale i skimmels] feltobservationer dokumenterer, at der er *reelle utætheder* i overgangene. Herved kan emissioner (MVOC/SVOC) fra vækst i hulrummet "kommunikere" med beboelsesrum – hvilket sammen med klasse C-fund blot *forstærker* behovet for sanering efter SBI ANV 281.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/8 2022 var forhold ved forsatsvæggene eller ydermuren, der udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at forsatsvæggene er konstrueret fagligt forsvarligt, hvilket bekræftes af, at der 15 til 17 år efter opførelsestidspunktet hverken ses fugtrelaterede nedbrud eller synlig skimmelvækst på forsatsvæggenes materialer. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent er enig med [firma med speciale i skimmel] for så vidt angår årsagen til fugten i konstruktionen. Den gamle staldbygning er helt sædvanligt opført uden fugtspærre, og fugten i konstruktionen kan dermed tilskrives opstigende grundfugt. Fugten i ydermurene er imidlertid ikke blevet videreført til forsatsvæggene, der af [firma med speciale i skimmel] er målt helt tørre. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent ikke har konstateret synlig skimmelvækst på forsatsvæggenes konstruktioner, og at der ikke er målt kritisk fugt inde i forsatsvæggene. Den omstændighed, at der ikke er en dampspærre, har således ikke medført skadelig opfugtning af væggen. Selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at limlaget mellem gipsen og krydsfineren i sig selv forhindrer en stor del af rumluften i at trænge ud i konstruktionen. Hvad angår de aftryksprøver, som [firma med speciale i skimmel] har taget, er disse taget direkte på ydervæggene bagved forsatsvæggene og er sandsynligvis forurenede af støv og snavs, og prøveresultaterne er således ikke retvisende. Selskabet har påpeget, at klageren på intet tidspunkt i perioden fra overtagelsen i august 2022 til maj 2025 har oplyst om gener som følge af dårligt indeklima. I rapporten fra [firma med speciale i skimmel] fremgår det, at klageren først har oplevet lugtgener efter udbedring af en vandskade. Der er ikke påvist nogen påvirkning af indeklimaet som følge af skimmelsvamp. Selskabet har påpeget, at den påståede skimmelvækst desuden er konstateret i en del af bygningen, en istandsat lade, der ikke var godkendt til beboelse på overtagelsestidspunktet. Hvad angår afskalningerne, har selskabet anført, at disse i det

væsentligste skal henføres til den håndværksmæssige udførsel, da der dels er pudset og malet på et uhensigtsmæssigt underlag, og dels er pudset med for stærk mørtel. Selskabet har anført, at det følger af nævnets faste praksis, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel, men at det afgørende er, om der som følge af udførelsen er opstået skader på konstruktionen. Hvad angår, at klageren har anført, at den udvendige overfladebehandling er diffusionstæt, har selskabet anført, at det ikke er dokumenteret, at facaden er diffusionstæt, og at murværket ikke kan ånde. Afskalningerne skyldes ikke fugtophobning, men uhensigtsmæssigt materialevalg og udførsel, der medfører ringe vedhæftning af puds og maling. Selskabet har anført, at klageren i købsaftalen ved sin underskrift har givet udtryk for, at hun kendte til ejendommens byggesager. Selskabet har anført, at klageren ved afslaget på 350.000 kr. allerede er blevet kompenseret for, at ladebygningen, bygningslitra B ikke var godkendt til beboelse, og klageren har således ikke lidt et økonomisk tab og kan derfor ikke rette et krav mod ejerskifteforsikringen.

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.

Fugtforhold i indvendige ydervægge/forsatsvægge

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fugtforhold ved bygningens ydervægge eller de opsatte forsatsvægge på indersiden af ydervæggene, der udgjorde skade eller nærliggende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om fugtforhold i ydervægge og forsatsvægge i den del af ejendommen, der på overtagelsestidspunktet ikke var godkendt til beboelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er påvist nedbrudsskader eller andre skader på forsatsvæggene eller forhold ved ydervæggene, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed

nævneværdigt i forhold til andre bygninger, der har status af udhus og ikke er godkendt til beboelse.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke i sig selv udgør en skade på ejerskifteforsikringens basisdækning, såfremt en renovering ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, eller at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet.

Nævnet har herefter lagt vægt på, at det fremgår af købsaftalens punkt 11, at klageren har modtaget et afslag i købesummen blandt andet fordi den omhandlende del af ejendommen "beboelse-tilbygning (sydvest)" i BBR er registreret som udhus, selvom faktisk forhold er beboelse.

Puds og maling skaller af på facade og sokkel

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved ejendommens facade og sokkel i form af afskallende maling og puds, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen med en ejerskifteforsikring, der trådte i kraft den 1/8 2022 og anmeldte forholdet knap to år senere den 17/7 2024.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, der efter nævnets vurdering ikke i sig selv godtgør dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand, og at der almindeligvis påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved pudsede og malede facader som de pågældende, og at en køber efter nævnets opfattelse ikke kunne forvente, at vedligehold af malede og pudsede facader gennem årene var foretaget optimalt.

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, som sagen foreligger oplyst, at der ikke er bevist 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 huset 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 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.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at målingerne er foretaget i en del af ejendommen, der på overtagelsestidspunktet ikke var godkendt til beboelse, og at de fremlagte skimmelsvampemålinger efter nævnets vurdering ikke entydigt påviser, at indeklimaet i ejendommens beboelsesrum på overtagelsestidspunktet knap to år tidligere har været negativt påvirket af skimmelsvamp i en grad, der har medført, at brugbarheden var nævneværdigt nedsat.

Øvrige forhold

Ankenævnet for Forsikring

35.

104627

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til teknisk bistand, midlertidig genhusning og ud-/indflytning/opmagasinering i skadesperioden.

Nævnet har lagt vægt på sagens udfald og forløb.

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