

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. august 2026 blev i sag nr. 104854:

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 27/11 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klagen rettes mod Dansk Boligforsikrings endelige afslag af 18. november 2025 ... på dækning af fugt- og svampeskade i ejendommens udestue/karnap.

Sagens kerne:

Sagen vedrører en alvorlig fugt- og svampeskade, som skyldes en grov og skjult konstruktionsfejl i overgangen mellem gulv og det i ca. 2017 isatte vinduesparti. I denne overgang blev den kapillarbrydende og fugtsikrende konstruktion (polystyren/fugtspærre) ikke ført igennem, hvilket har medført ukontrolleret fugtindtrængning og medført svampevækst i gulvkonstruktionen.

Selskabets afvisningsargumenter (jf. afslag af 18/11-2025) og vores indsigelser:

1 - Skaden er almindeligt forventelig for et hus fra 1905 (opstigende grundfugt i soklen).

Klager: Fejlagtig. Sagen handler ikke om den oprindelige sokkel. Fejlen opstod i den ombyggede konstruktion (2017), hvor soklen blev skåret ned, og der ikke blev etableret en kapillarbrydende barriere i den nye overgang. Fejlen skyldes et manglende, moderne byggeteknisk lag, ikke husets alder.

2 - Fugtindtrængning skyldes manglende vedligeholdelse af gummifugen ved terrassedøren.

Klager: Ufuldstændigt. Selskabets besigtigelse konstaterer selv, at der er trukket fugt ind ved vinduespartiet. Klager har dokumenteret, at selv ved mindre utætheder (f.eks. ved havedøren), hvor gulvkonstruktionen er korrekt udført med murfolie, ses der ingen tegn på skade. Dette beviser, at den fejlkonstruerede overgang uden fugtspærre er den afgørende årsag til, at fugt fører til skade.

3 - Svampevæksten er kun under gulvunderlaget og har ikke medført skade på trægulvet, hvorfor den ikke er dækningsberettiget jf. pkt. 3.5.

Klager: Fastholdes ikke. Selskabet har selv dokumenteret 'begyndende svamp' (Besigtigelsesnotat, foto 17/18). Svampevækst er en biologisk nedbrydning, der er sundhedsskadelig og funktionsnedsættende. Skaden er konstateret som følgevirkning af den skjulte fejl og kræver sanering og konstruktiv udbedring, hvilket klart overstiger almindeligt vedligehold.

4 - Der er ikke konstateret forhold, som kan betegnes som fejlkonstrueret.

Klager: Klart modbevist. Selskabets egen besigtigelsesrapport (side 14, foto 18) bemærker udtrykkeligt: 'OBS ingen dampspærre.' I en gulvkonstruktion over beton og sokkel er manglen på et fugtsikrende/kapillarbrydende lag en grov og skadedannende konstruktionsfejl, som kræver en udbedring til DKK 22.875,00.

Klager fastholder, at den skjulte og dækningsberettigede konstruktionsfejl var til stede ved overtagelsen, og at skaden (svampevæksten) er en direkte og uundgåelig følge heraf.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at Ankenævnet pålægger Dansk Boligforsikring at anerkende dækning for den konstaterede svampeskade og udbedringen af den underliggende, skjulte konstruktionsfejl.

Mit samlede og konkrete krav er udbetaling af DKK 30.375,00 inkl. moms.

Dette beløb dækker nødvendige omkostninger til at genoprette ejendommen til den korrekte konstruktionsmæssige stand og sanere skaden.

Beløbet er fordelt på:

- Strukturel udbedring: DKK 22.875,00 inkl. moms til udbedring af den dokumenterede konstruktionsfejl (etablering af kuldebroisolering og fugtspærre) samt genopretning af gulv og sokkel, jf. tilbud fra murerfirma.
- Skadeservice og sanering: DKK 7.500,00 (estimeret beløb) til fjernelse af angrebet materiale og sanering af svampevæksten, som er dokumenteret i selskabets besigtigelsesrapport."

Selskabet har den 27/2 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 revner og afskalninger i sokkel og fugt i et vinduesparti i en udestue, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, hverken udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1905, den 1. juni 2022. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 5. november 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 25. juli 2025, og dermed over 3 år efter overtagelsen, anmeldte klager, at der var afskalninger på husets sokkel enkelte steder, og at det var muligt at pille soklens puds af flere steder mv.

Skadeanmeldelsen er fremlagt af klager. Fotos vedlagt anmeldelsen fremlægges som **bilag A**.

Den 6. august 2025 afviste DBF's skadeafdeling dækning.

Den 18. august 2025 vendte klager tilbage og oplyste, at klager havde fundet skimmelsvamp og myrer i et rum. Sammen med mailen vedlagte klager fotos, som fremlægges som **bilag B**.

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede de anmeldte forhold den 4. september 2025. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager.

Den 24. september 2025 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 12. oktober 2025 fremsendte en indsigelse. Skadeafdelingen fastholdt herefter afvisningen.

Afgørelsen påklages den 23. oktober 2025 til DBF's interne klageafdeling, der den 18. november 2025 fastholdt dækningsafslaget, hvorefter der fulgte en korrespondance parterne imellem.

Korrespondancen fremlægges som **bilag C**.

Klager indhentede den 28. oktober 2025 et tilbud på reparation af sokkelpuds, montering af kuldebrisolering samt fugtspærre under det anmeldte vinduesparti. Hertil indeholdt tilbuddet støbning af gulv i vindueslysningen i udestuen (**bilag D**).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Efterfølgende har DBF indhentet supplerende bemærkninger fra DBF's besigtigelseskonsulent, som har besigtiget ejendommen, som fremlægges som **bilag E og F**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen Skader på soklen

Klager kræver, at DBF skal dække reparation af sokkelpuds udvendigt under vinduespartiet i udestuen mod sydvest.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2022 var forhold ved sokkelpudsens, 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 ejendom opført i 1905. Ejendommen er opført med sadeltag. Tagkonstruktionen er udført med hanebånds- eller manzardspær. Ydervægge er opført med hulmur og facader med murværk med puds.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten omhandlede det anmeldte forhold:

Pkt. 2. Gråt hus. Der er revner i soklen under det ene vindue på vestfacaden, der fortsætter op i facaden.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at på der på facade mod nordøst (gammel staldbygning) ses en sokkel med afskalling af maling, mindre revner i sokkel og steder med løst puds bag ved sokkelmaling.

Soklen er i forbindelse med ombygningen af stalden i 2014 blevet pudset op omkring hjørnet mod sydøst. Resten af soklen er med mindre reparationer og er skruk/hul flere steder.

Konsulenten oplyser, at ved sokkel mod nordvest, som denne sag drejer sig om, er det samme forhold tilfældet, og ved fronten af udestuen er de oprindelige vinduer blevet udskiftet med et vinduesparti, som går ned til sokkel/gulv.

Under dette parti er soklen blevet pudset ned mod eksisterende flisebelægning, og pudsen er skruk/hul på hele stykket og gummifuger under vinduespartiet er sluppet.

Det fremgår af almindelig ankenævnspraksis, at man som husejer ikke kan forvente dækning af afskalning af maling mv. på pudsede facader i ældre ejendomme. Som eksempler kan nævnes kendelserne 97373, 97761, 97874 og 98134.

Det følger af den omfattende praksis fra Ankenævnet for Forsikring, at:

- det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel.

- udvendige vægflader på malede og pudsede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader.

- der ved pudsede/vandskurede/malede facader og sokler består en latent vedligeholdelsesbyrde, og at der forekommer afskalninger, selv hvor grundbehandlingen er korrekt. en køber kan ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt.

- forsikringstager skal godtgøre, at vedligeholdelsesbyrden går væsentligt ud over, hvad man må forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

- nævnet lægger vægt på, om forholdet har betydning for klimaskærmens funktion og holdbarhed, og om der på overtagelsestidspunktet var trængt vand ind i bygningen.

Som det fremgår af besigtigelsesnotatet, er der ved renoveringen af stalden, samt på tidspunktet for isætning af vinduesparti i udestuen omkring 2014, også sket en vedligeholdelse af den oprindelige sokkel under partiet.

Konsulenten vurderer, at den anvendte sokkelmaling er diffusionsåben, men pga. opstigende fugt, har den ikke kunnet afgive den opstigende grundfugt i den gamle konstruktion med afskallinger og løst puds til følge. Måden soklen er udført på udgør derfor ikke en fejlkonstruktion.

Klager har først anmeldt fugt indvendigt i ejendommen over 3 år efter overtagelsen af ejendommen, og DBF finder derfor ikke, at klager har dokumenteret, at tilstanden af soklen på overtagelsestidspunktet har givet anledning til skader. At soklen under vinduespartiet 3 år efter overtagelsen forekommer med afskallinger og løst puds, hører derfor alene under almindelig vedligeholdelse.

se, som man som husejer må påregne, når man har købt en ældre ejendom med malede og pudse sokler.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2022 ud over forholdene nævnt i tilstandsrapporten, var skader ved soklen i udestuen mod nordvest, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Fugtspærre i sokkel

Klager kræver, at DBF skal dække montering af kuldebrosisolering og fugtspærre, samt støbning af gulv i vindueslysningen i udestuen mod sydvest. DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at gulvbelægningen i udestuen var demonteret af klager pga. myrer.

Hertil har konsulenten bemærket spor efter indtrængende fugt på undergulvet samt begyndende svamp imellem beton og undergulv lokalt ved vinduet.

Konsulenten oplyser, at der ved besigtigelsen kunne konstateres utætte vinduesfuger, som klager ikke har vedligeholdt efter overtagelsen. Dertil har klager heller ikke vedligeholdt sokkelpudsen efter overtagelsen.

Begge forhold er ifølge konsulenten medvirkende årsag til indtrængende fugt i udestuen og ikke dækket af forsikringen som følge af, at klager ikke har påvist, at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskipteforsikringens forstand.

Dertil oplyser konsulenten, at en medvirkende årsag til fugten i udestuen kan være opstigende grundfugt fra soklen. Klager gør gældende, at tidligere ejer burde have fugtsikret soklen på tidspunktet for renovering af udestuen i 2014, hvor soklen blev ændret ved, at der blev skåret ud i denne, så der kunne blive plads til et vinduesparti.

På opførelsestidspunktet i 1905 var det ikke sædvanligt at etablere en fugtspærre i ydervæggene.

Det er derfor ikke usædvanligt, at der, som her, kan forekomme større eller mindre problemer med opstigende grundfugt i tilsvarende huse af samme alder.

DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at det ville have været hensigtsmæssigt at etablere en fugtspærre på tidspunktet for renoveringen i 2014 (bilag E).

At der ved moderniseringen ikke er etableret en fugtspærre nedsætter dog ikke bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1905, når det på opførelsestidspunktet ikke var gængs byggeskik at etablere en fugtspærre i ydervæggene.

Hertil er der ikke konstateret nogen former for skader på selve trægulvet, hvilket peger på, at det anmeldte forhold i form af manglende fugtspærre i selve soklen ikke isoleret set udgør nærliggende risiko for skade.

Dertil oplyser konsulenten, at der under selve gulvet er en dampspærre, hvilket medvirker til, at der ikke er nærliggende risiko for skade på gulvbelægningen, uanset at der i 2014 ikke er etableret en dampspærre ovenpå soklen.

Når klager i øvrigt først har anmeldt fugt i gulvet over 3 år efter overtagelsen, og medvirkende årsag til fugtindtrængningen er manglende vedligeholdelse af soklen samt vinduesfuger, finder DBF samlet ikke, at klager har påvist, at den manglende fugtspærre i selve soklen udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hertil vurderer konsulenten, at prisen på etablering af en fugtspærre i 'lysningen' alene vil omfatte pålægning af asfalt samt en kondensdug, hvilket koster ca. 1.500 kroner.

Den samlede pris inkl. de- og remontering af enkelte gulvbrædder ved vinduespartiet samt rengøring af den mindre forekomst af svamp med et passende svampemiddel vurderes af konsulenten til at koste maksimalt 4.500 kroner (bilag F).

Når det ikke er muligt at anmelde forhold under 5.000 kroner til forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.12, er det anmeldte forhold heller ikke af den grund dækket af DBF.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen. Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev modtaget af nævnet 9/3 2026 bl.a. anført:

"Klager har gennemgået Dansk Boligforsikrings (DBF) seneste svarskrift. Nærværende skrivelse udgør klagers endelige bemærkninger, der dokumenterer, hvorfor selskabets afvisning er både teknisk og juridisk uholdbar.

1. Selskabets egen indrømmelse af konstruktionsfejlen (Ad Bilag E)

Selskabets egen tekniske konsulent har nu skriftligt indrømmet:

'Der burde nok laves en spærre på toppen af blokken ved påsmøring af sokkelasfalt...'

At selskabet forsøger at omdefinere dette til en 'uhensigtsmæssig konstruktion' ændrer ikke, at manglende fugtbarriere i en 2017-renovering er en objektiv konstruktionsfejl, der afviger fra god håndværksmæssig skik. Det bemærkes, at selskabet først anerkender behovet for en fugtspærre (Bilag E), efter sagen er indbragt for Ankenævnet. Dette understreger, at den oprindelige afvisning var baseret på et mangelfuldt teknisk grundlag.

2. Årsagssammenhæng: Isoleret fejkilde fra 2017-renovering (ikke 1905-hus)

Selskabet forsøger at henføre fugtproblemerne til husets alder (opført 1905) og almindelig vedligeholdelse. Dette er teknisk og faktuel forkert for det anmeldte forhold:

Isoleret skade: Fugt og skimmel er udelukkende konstateret i vindueslysningen, hvor den oprindelige brystningsmur blev skåret ned og ombygget i 2017.

Dokumenteret mangel: Selskabets egen besigtigelsesrapport (side 14) konstaterer ved fejkilden: *'OBS ingen dampspærre.'*

Sammenlignende bevis:

Ved terrassedøren (hvor der er murfolie/fugtspærre) er der **ingen skade**, selvom fugerne her er lige så gamle. Ved vinduet (hvor fugtspærren mangler) er der **skade**. Dette beviser utvetydigt, at

årsagen er den manglende fugtspærre (konstruktionsfejlen) og ikke 'almindelig opstigende fugt' i et gammelt hus eller en utæt fuge. Skaden er således isoleret til det område, hvor fugtspærren mangler – ikke generelt for huset. Se 'Billeder og skitser', side 10, for sammenligning. Ejendommen gennemgik 2014-2017 en totalrenovering (nye sandpuder og gulve, isolering, tag, forsatsvægge, IHC-styring, ventilation, etc.) og er løftet til **Energimærke A2010**. Den skadevoldende konstruktion er en del af denne moderne opgradering. Når en bygning gennemgår en så omfattende teknisk opgradering, har køber en berettiget forventning om, at de nye konstruktioner – herunder overgangen mellem fundament og de nye gulve/vinduespartier – udføres efter moderne byggetekniske standarder for fugtsikring.

Selskabets forsøg på at henhøre fejlen til husets oprindelige alder (1905) er derfor faktuel misvisende, da den skadevoldende konstruktion (vindueslysningen og gulvopbygningen) er en del af den moderne totalrenovering. Et hus kan kun opnå A2010, hvis klimaskærmen (herunder gulv og fundament mod jord) er tæt og isoleret efter moderne standarder. At selskabet påstår, man skal forvente grundfugt i en A2010-konstruktion, er teknisk modstridende.

Konklusion: Var årsagen husets alder, ville skaden ikke være isoleret til netop den zone, hvor fugtspærren mangler.

3. Bestridelse af selskabets udbedringspris (Ad Bilag F)

Selskabet forsøger i Bilag F at tale udbedringsprisen ned til 4.000-4.500 kr. for at bringe kravet under policens bagatelgrænse/selvrisiko på 5.000 kr. (pkt. 4.12). Dette estimat bestrides som værende både teknisk og økonomisk utilstrækkeligt af følgende årsager:

Manglende skimmelsanering: Selskabets overslag ignorerer fuldstændig omkostningerne til professionel afrensning og sanering af den konstaterede skimmelsvamp, hvilket er nødvendigt.

Teoretisk vs. realistisk: Klager har fremlagt et bindende tilbud fra en uafhængig murer på **22.875 kr. inkl. moms** for en korrekt, strukturel udbedring. Selskabets 'skrivebords-estimat' på 1.500 kr. til asfalt og dug er en utilstrækkelig lappeløsning, der ikke sikrer ejendommen mod fremtidige skader.

Det bemærkes, at selskabets foreslåede 'løsning' i Bilag F (asfalt og kondensdug til 1.500 kr.) ikke udgør en fagmæssig korrekt udbedring af den underliggende konstruktionsfejl, men alene er en symptombehandling. Korrekt udbedring kræver, at fugtspærren integreres ubrudt mellem fundament og det nye gulv, præcis som murer tilbuddet beskriver. En ejerskifteforsikring skal dække omkostningerne til at bringe bygningen i en stand, hvor konstruktionen er lovlig og funktionsdygtig. Dette kræver den strukturelle udbedring, som [murerfirma] har tilbudt (Bilag D), og som selskabets konsulent indirekte anerkender behovet for i Bilag E.

Praksis: Ankenævnet har gentagne gange tilsidesat interne, lave selskabsestimater, når klager har fremlagt konkret tilbud fra faglært håndværker, der dækker alle nødvendige arbejder.

4. Skadebegrebet (Ad pkt. 3.1 og 3.5)

Selskabet anfører, at skimmelsvampen ikke udgør en skade, da den sidder under gulvunderlaget. Dette er både juridisk og sundhedsmæssigt forkert:

Ejerskifteforsikringens dækningsområde:

Policens pkt. 3.1 og 3.5 dækker forhold, der nedsætter bygningens brugsværdi eller medfører nærliggende risiko for skade.

Objektiv værdiforringelse og sundhedsrisiko:

Forekomst af skimmelsvamp i en beboelseskonstruktion er en objektiv værdiforringelse og udgør en sundhedsrisiko for indeklimaet.

Skadens karakter:

Skaden er en direkte følge af den manglende fugtspærre (konstruktionsfejlen). At trægulvet endnu ikke er gennembrudt af råd, ændrer ikke på, at den underliggende konstruktion er i gang med biologisk nedbrydning, der kræver sanering og udbedring.

Praksis: Ankenævnet har fast praksis for, at skimmelsvamp i skjulte konstruktioner er en skade under ejerskifteforsikringen, uanset om den er synlig på overfladen.

5. Sammenfatning og påstand

På baggrund af ovenstående og med henvisning til praksis fra Ankenævnet for Forsikring gøres det gældende, at:

Der foreligger en skjult konstruktionsfejl, som selskabet nu selv har indrømmet.

Skaden er isoleret til det område, hvor fejlen er begået ved renoveringen i 2017.

Skimmelsvamp udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. fast praksis.

Klager har fremlagt et bindende og realistisk tilbud på udbedring, der overstiger bagatelgrænsen.

Påstand

Klager fastholder kravet om dækning af udbedringsomkostningerne jf. murertilbuddet samt sanering af skimmel, i alt **30.375 kr. inkl. moms**. Da selskabets egen konsulent nu har anerkendt behovet for en fugtspærre, og da udbedringsprisen tydeligt overstiger 5.000 kr., anmodes Ankenævnet om at give klager fuldt medhold."

Selskabet har i brev af 17/4 2026 til nævnet bl.a. anført: "Klagers høringssvar af 9. marts 2026 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager gør bl.a. gældende, at når der i 2014-2017 er sket en modernisering af ejendommen, bør nye gulve/vinduespartier udføres efter moderne byggetekniske standarder for fugtsikring.

DBF finder ikke, at klager har påvist, at der er sket en væsentlig ombygning jf. byggelovens § 2, som medfører, at gældende lovgivning skulle følges ved moderniseringen i 2014-2017.

Dette betyder, at der ikke i byggelovgivningen har været krav til, at gældende lovgivning på udførelsestidspunktet skulle følges i forbindelse med renovering af vinduespartiet, som klager har anmeldt til DBF.

Hertil har klager alene tegnet en basisdækning, som ikke dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger, hvilket DBF dog ikke finder, er tilfældet her.

Dertil gør klager gældende, at det indhentede tilbud på 22.875 kroner er korrekt udbedringsmetode, og at DBF's konsulents udbedringsmetode alene er en lappeløsning.

DBF finder ikke, at klager har påvist, at udbedringsmetoden ikke er korrekt, eller at den DBF's besigtigelseskonsulents estimerede pris på, at udbedringen er under klagers selvrisko, heller ikke er korrekt.

I forhold til skimmelsvampen er forholdet først anmeldt 3 år efter overtagelsen, hvor klager ikke har foretaget vedligeholdelse af soklen, som har medvirket til indtrængende vand ved lysningen.

DBF finder ikke, at klager har påvist, at skimmelsvampen var til stede ved overtagelsen. Hertil er den konstaterede skimmelsvamp af bagatelagtig karakter, og DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at svampen kan fjernes med et almindeligt passende rengøringsmiddel, hvilket er indeholdt i konsulentens estimat på udbedringen på maksimalt 4.500 kroner og dermed under selvriskoen.

Samlet fastholder DBF, at manglende fugtmembran i lysningen ikke udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når klager først 3 år efter overtagelsen har anmeldt indtrængende vand, og når klager samtidigt ikke har vedligeholdt soklen udenfor lysningen siden overtagelsen, hvilket har medført fugt i lysningen.

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

Klageren har i brev modtaget af nævnet 22/4 2026 bl.a. anført:

"1. Indledning

Klager har gennemgået Dansk Boligforsikrings andet høringssvar af 17. april 2026. Klagen fastholdes i sin helhed. Nærværende skrivelse præciserer påstandsstrukturen, så Ankenævnet har mulighed for at tage stilling til kravet på flere niveauer, og adresserer selskabets nye anbringender om (i) byggelovsmæssig kvalifikation af renoveringen i 2014-2017, (ii) lovlighedsundtagelsen under basisdækning, (iii) bagatelpåstanden samt (iv) manglende sokkelvedligeholdelse som medvirkende årsag.

2. Påstande

Klager nedlægger følgende påstande i prioriteret rækkefølge:

Principal: Dansk Boligforsikring tilpligtes at anerkende dækning og betale 30.375 kr. inkl. moms med fradrag af selvrisiko 5.000 kr., i alt 25.375 kr., dækkende fuld strukturel udbedring og svampesanering, jf. bindende tilbud fra [murerfirma] samt klagers opgørelse for svampesanering.

Subsidiært: Dansk Boligforsikring tilpligtes at anerkende dækning og betale 22.875 kr. inkl. moms med fradrag af selvrisiko 5.000 kr., i alt 17.875 kr., dækkende alene den strukturelle udbedring af fugtspærre, sokkel og gulv i karnappen i overensstemmelse med det bindende tilbud fra [murerfirma].

Mere subsidiært: Dansk Boligforsikring tilpligtes at anerkende dækning og betale et af Ankenævnet skønsmæssigt fastsat beløb inkl. moms svarende til det fugttekniske minimum, med fradrag af forbedringselementer og selvrisiko 5.000 kr., jf. beløbsmæssig forankring i pkt. 5 nedenfor.

Mest subsidiært: Dansk Boligforsikring tilpligtes at anerkende dækning og betale 7.500 kr. inkl. moms med fradrag af selvrisiko 5.000 kr., i alt 2.500 kr., dækkende alene svampesaneringen af det af selskabets egen konsulent påviste svampeangreb.

3. Anbringender

3.1 Skade og konstruktionsmangel er dokumenteret af selskabets egen konsulent

Selskabets besigtigelseskonsulent, ..., konstaterer i besigtigelsesrapport af 15. september 2025: 'På bagside af undergulv er der spor efter opstigende/indtrængende fugt. OBS ingen dampspærre' (s. 14) og 'Begyndende svamp imellem beton og undergulv' (s. 4). Hertil kommer forhøjede Tramex-fugtmålinger ved vinduespartiet. I Bilag E af 20. februar 2026 er det af selskabet selv til-

trådt, at der rettelig burde have været etableret en fugtspærre i forbindelse med ombygningen i 2014-2017.

Parterne er herefter enige om, at der (i) mangler en fugtspærre i karnappens terrændæk, (ii) er konstateret opstigende fugt som følge heraf, og (iii) er konstateret svampeangreb mellem beton og undergulv. Uenigheden angår alene den retlige kvalifikation og beløbet. Når selskabets egen byggesagkyndige har dokumenteret både manglen og følgeskaden, tilkommer disse konstateringer særlig bevismæssig vægt.

Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten af 31. oktober 2021 og kunne per definition ikke fremgå af en sådan, idet fraværet af en fugtspærre i et allerede udført terrændæk er skjult for almindelig bygningssagkyndig besigtigelse. Tilstandsrapportens pkt. 2 om revner i sokkelpuds angår et overfladefænomen og konkurrerer ikke med nærværende krav. Skaden opfylder herefter ejerskifteforsikringens grundforudsætninger om forudeksisterende, skjulte forhold, jf. policens pkt. 3.1.

3.2. Undtagelserne i pkt. 4.2, 2. led og pkt. 16.1 litra a) finder ikke anvendelse

Selskabet påberåber sig, at manglende fugtspærre og kapillarbrydende lag er en ulovlig bygningsindretning, som efter basisdækningen er undtaget fra dækning, jf. pkt. 4.2 og pkt. 16.1 litra a). Begge undtagelser viger i denne sag.

Pkt. 4.2, 2. led bestemmer efter sin ordlyd, at undtagelsen ikke gælder, 'medmindre der som følge heraf er indtrådt en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen'. Det er netop tilfældet her: den dokumenterede fugtopstigning og det begyndende svampeangreb udgør en sådan indtrådt skade. Undtagelsen viger dermed efter sin egen ordlyd, og dækning efter pkt.

3.1 aktualiseres.

Pkt. 16.1 litra a) afgrænser efter sin ordlyd alene det ulovlige forhold i sig selv, ikke de følgeskader, det har forårsaget, eller den udbedring, der er nødvendig for at fjerne en nærliggende risiko for skade efter pkt. 3.1. Dette understøttes af pkt. 3.6.1 om forøgede byggeudgifter: når udbedring af en dækningsberettiget skade forudsætter samtidig etablering af den manglende fugtspærre for ikke at skulle gentages, skal udgifterne medtages i erstatningen, ikke afvises som udækket lovliggørelse. Bevisbyrden for, at en undtagelse finder anvendelse, påhviler selskabet, og tvivl om rækkevidden fortolkes imod forfatteren (uklarhedsreglen). Selskabet har ikke godtgjort, at pkt. 16.1 litra a) rækker videre end ordlyden tilsiger.

3.3 Renoveringen i 2014-2017, ikke opførelsesåret 1905, er den byggetekniske referenceramme

Selskabet baserer sin afvisning på, at ejendommen er opført i 1905, hvor fugtspærre i ydervægge ikke var gængs byggeskik. Dette er ikke den relevante tidsramme. Karnappens nuværende terrændæk, betonplade, undergulv og sokkelopbygning stammer fra den gennemgribende renovering i 2014-2017. Selskabet har selv i mail af 24. september 2025 bekræftet, at 'Ombygningen af stalden er påbegyndt i 2014 og i den forbindelse er sokkel blevet pudset op omkring hjørnet mod SØ'. Ved etablering af nyt terrændæk, også ved renovering, er det almindelig anerkendt god byggeskik at etablere fugtspærre og kapillarbrydende lag; selskabets egen konsulent har tiltrådt dette. At arbejdet i 2014-2017 ikke måtte være omfattet af byggelovens formelle krav om 'væsentlig ombygning', fritager hverken udføreren for at følge god byggeskik eller selskabet fra dækning, når manglen senere manifesterer sig som skade.

Vurderingen understøttes direkte af halvdelssammenligningen inden for karnappen: Terrassedørspartiet og vinduespartiet er etableret samtidig under renoveringen i 2017 og deler samme sokkel, samme udvendige eksponering og samme vedligeholdelseshistorik. Alligevel udvikler kun vinduespartiet fugtopstigning, forhøjede fugtmålinger og svampeangreb. Når to samhörrende bygningsdele af identisk alder og udførelse udviser markant forskellig tilstand, kan årsagen hverken være alder, slid eller vedligeholdelse, men må ligge i en lokal konstruktionsmæssig forskel: den manglende fugtspærre ved vinduespartiet. Forholdet er visuelt dokumenteret i bilaget "Billeder og skitser" (s. 9-10). Selskabet har ikke i 2. høringsvar forholdt sig til sammenligningen, som efter klagers opfattelse i sig selv er dispositiv for kausalitetsvurderingen.

3.4 Selskabets nye anbringender om sokkelvedligeholdelse og tidsforskydning

Selskabet har i 2. høringsvar introduceret to nye anbringender, som begge må afvises. Sokkelvedligeholdelse som kausal årsag: Halvdelssammenligningen i pkt. 3.3 udelukker direkte sokkelvedligeholdelse som udslagsgivende faktor, da begge karnaphalvdele deler samme sokkel og samme vedligeholdelseshistorik. Hertil rækker sikredes almindelige vedligeholdelsespligt ikke til at udbedre en skjult konstruktionsmangel, som hverken kan ses, kendes eller afhjælpes ved almindelig vedligeholdelse. Den skrukke puds og afskalningerne er, som selskabets egen konsulent anfører i Bilag E, en konsekvens af opstigende grundfugt gennem en konstruktion uden fugtspærre, ikke en selvstændig årsag. Selskabets anbringende vender årsagssammenhængen på hovedet.

Tidsforskydningen på 3 år: Skjulte konstruktionsfejl manifesterer sig pr. definition med tidsforskydning; var manglen umiddelbart erkendelig ved overtagelsen, ville den ikke være omfattet af forsikringens grundforudsætninger. Fugtvandring og svampeetablering i et terrændæk er gradvise processer, og en latens på 3-4 år fra manglens etablering (2014-2017) til indvendig konstaterbarhed (fodlistefjernelse august 2025) er teknisk fuldt forventelig. Anmeldelse er sket umiddelbart efter konstateringen den 25. juli og 18. august 2025, og selskabet har ikke påberåbt sig Forsikringsaftalelovens § 21.

3.5 Bagatelgrænsen er klart overskredet

Klagers dokumentation er et bindende tilbud fra [murerfirma] på 22.875 kr. inkl. moms, der omfatter reparation af sokkelpuds, afmontering og genetablering af fliser, etablering af kuldebroisolering og fugtspærre samt ny støbt gulv i vinduesåbningen. Selskabets modestimat på maksimalt 4.500 kr. er ikke understøttet af en udførende håndværker eller et konkret tilbud, og selskabets konsulent har ikke selv indhentet et kvalificeret modbud. Det bindende tilbud ligger helt åbenbart over bagatelgrænsen på 5.000 kr. (pkt. 4.12).

3.6 Skimmelangrebet er en indtrådt følgeskade, ikke alderskonditioneret skimmel

Som dokumenteret i bilaget 'Billeder og skitser' (s. 1-3) kunne der allerede den 16. august 2025, forud for selskabets besigtigelse den 4. september 2025, konstateres en synlig, tredimensionel skimmelsvampvækst, der voksede op fra gulvet i hjørnet af vindueslysningen, blotlagt ved fjernelse af en fodliste. Skimmelvæksten er således ikke alene en latent forekomst mellem beton og undergulv, men en aktiv, manifest skade, der ekspanderer ind i det beboede rum. Billederne indgik i klagers anmeldelse af skadesudvikling af 18. august 2025, hvorpå selskabet samme dag iværksatte besigtigelse. Skimmelvæksten var fortsat fysisk tilgængelig ved konsulentens besigtigelse. At besigtigelsesrapporten alligevel alene omtaler det underliggende angreb, kan ikke komme klager til skade.

Den praksis om skimmel som alderskonditioneret, som selskabet refererer til, angår tilfælde uden identificerbar, konkret årsag. Nærværende sag adskiller sig afgørende: der er (i) en dokumenteret konstruktionsmangel, (ii) en årsagsdokumenteret fugtpåvirkning og (iii) et svampeangreb som direkte følge heraf. Klager har endvidere, jf. skadesbegrænsningspligten i Forsikringsaftalelovens § 52, påbegyndt afdækning den 1. november 2025 efter forudgående skriftligt varsel til selskabet af 22. oktober 2025, uden protest fra selskabet, jf. bilag 'Billeder og skitser' (s. 5-8).

4. Ankenævnets praksis

Det er fast praksis, at manglende fugtspærre med afledt fugt- og skimmelskade i et terrændæk udgør en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen. Princippet er sammenfattet i Betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen (2010): 'hvis en konstruktion ikke på opførelses-tidspunktet er udført håndværksmæssigt korrekt, og dét er årsagen til en fugt- eller skimmel-svampeskade, vil ejerskifteforsikringen sædvanligvis dække skaden'.

K. 88507 (2016, [andet selskab 1]), kerneparallel: Skimmelvækst i betongulve som følge af manglende kantisolering og fugtspærre. Fuldt medhold. Nævnet lagde vægt på 'forholdene vedrørende opfugtning af isolering, fugtspærren og det kapillarbrydende lag'. Direkte parallel til nærværende sag.

K. 95920 (2021, [andet selskab 2]), renoveringsparallel: Tilbygning ombygget til beboelse 2006-2009 med manglende dampspærre. Selskabet blev pålagt at dække 'etablering af manglende Dampspærre' mv. Kendelsen bekræfter, at (i) renoveringstidspunktet, ikke oprindelig byggealder, er referencerammen, og (ii) etablering af manglende fugt-/dampspærre i forbindelse med udbedring ikke kan afvises som forbedring, jf. pkt. 3.6.1.

Selskabets modsatrettede kendelser (K. 97373, 97761, 97874 og 98134) angår overfladefænomener på pudsede facader og sokler på ældre ejendomme uden konstateret følgeskade i den bagvedliggende konstruktion, og adresserer den latente vedligeholdelsesbyrde på pudsede ældre ejendomme. De er ikke parallelle til en strukturel følgeskade af en konstruktionsmangel i en renoveret bygningsdel, og er adskilt ved sagens halvdelssammenligning, jf. pkt. 3.3 ovenfor.

5. Beløbsmæssig forankring af den mere subsidiaire påstand

Såfremt Ankenævnet måtte finde, at dele af muretilbuddet må kvalificeres som forbedring snarere end udbedring, bemærker klager med henblik på at forankre nævnets skøn:

Det fugttechniske minimum (fugtspærre og kapillarbrydende lag ved vinduespartiet, reparation af fugtpåvirket beton, genetablering af gulv i vinduesåbningen samt lokal reparation af sokkelpuds i skadesområdet) udgør efter klagers vurdering mindst ca. 17.000 kr. inkl. moms. Forbedringsandele, som klager stiller sig til rådighed for at fradrage, kan skønsmæssigt opgøres til: kuldebroisolering ca. 2.500 kr. og nypuds af sokkel uden for selve skadesområdet ca. 3.000 kr., i alt maksimalt ca. 5.500 kr. inkl. moms.

Selv med fuldt fradrag udgør restbeløbet mindst ca. 17.000 kr. Ankenævnet anmodes om at lægge dette beløb til grund som nedre grænse for den mere subsidiaire påstand.

6. Afsluttende bemærkninger og beslutningsgang

Selskabets egen besigtigelse har dokumenteret både konstruktionsmanglen og følgeskaden. Selskabets anbringender om sokkelvedligeholdelse og tidsforskydning er gendrevet af henholdsvis halvdelssammenligningen og af sagens tekniske natur. Bagatelgrænsen er klart overskredet.

Den enkleste vej til medhold kan sammenfattes som følger:

- 1) Skaden er konkret indtrådt, jf. selskabets egen besigtigelsesrapport af 15. september 2025 og sagens billedmateriale.
- 2) Policens pkt. 4.2, 2. led åbner dermed efter sin ordlyd dækning.
- 3) Policens pkt. 16.1 litra a) rammer efter sin ordlyd alene det ulovlige forhold i sig selv og afskærer ikke dækning af følgeskader eller nødvendig årsagsudbedring.
- 4) Udbedringsomkostningerne overstiger bagatelgrænsen, idet det bindende tilbud lyder på 22.875 kr.
- 5) Medhold skal herefter gives efter pkt. 3.1, eventuelt suppleret af pkt. 3.6.1 om forøgede byggeudgifter, og eventuelt med et skønsmæssigt fradrag for forbedringsandel som opgjort i pkt. 5 ovenfor.

Klager fastholder de under pkt. 2 nedlagte påstande i den angivne prioriterede rækkefølge. Der henvises i øvrigt til sagens allerede fremsendte akter, herunder besigtigelsesrapport af 15. september 2025 (LVC), Bilag E og F til selskabets svarskrift, bindende tilbud fra [murerfirma], policen ... samt klagers modbemærkninger af 9. marts 2026."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 5/11 2021 fremgår bl.a.:

"BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr. 2

Vurdering Gråt hus

Skade Der er revner i soklen under det ene vindue på vestfacaden, der fortsætter op i facaden.

Risiko Det vurderes, at skaden ikke udvikler sig væsentligt.

Bemærkning Hvis revnerne reparerer, vil de sandsynligvis opstå igen.

Nr 3

Vurdering Gråt hus

Skade Der er enkelte fine overfladiske revner i soklens puds under det store vinduesparti mod øst.

Risiko –

Bemærkning Skaderne er overfladiske og af mindre omfang."

Af skadesanmeldelse af 25/7 2025 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?

D. 21-07-2025

Hvordan blev skaden opdaget?

Vi havde besøg af murer for at besigtige almindelige sætningsrevner i murværket. Her opdagede vi

ved gennemgangen af huset at der var afskalninger på husets sokkel enkelte steder. Mureren kiggede nærmere på sokkelskaderne, og konstaterede dermed skaden i soklen. Ved at se nærmere på soklen rundt om huset, var det muligt for mureren at opdage at det var muligt at pille soklens puds af flere steder.

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

I husets ydre sokkel. Umiddelbart hele soklen, hele vejen rundt om huset.

Hvad er årsagen til skaden?

Jfr. mureren er soklen udført i forkert materiale, som ikke er beregnet til sokler. Derfor er materialet

blevet porøst og kan pilles af med fingrene mange steder. Soklen på hele huset er pudset op i forbindelse med tidligere ejers renovering af ejendommen omkring 2015-2017.

Beskrivelse af skaden

Soklen revner/skaller af, og det er muligt at tage flager af sokkel-pudsen af med fingerene. Det gør sig gældende for hele soklen hele vejen rundt om huset, der er udført i det samme ikke-egnede materiale. Der er ifølge mureren risiko for at skaden kan påvirke fundamentet (fugt, vand), hvis problemet ikke udbedres.

Er skaden anmeldt til husforsikringen?

Nej"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/9 2025 fremgår bl.a.: "**Anmeldt forhold omhandler:** Fundament/sokkel revner og afskalling af maling.

...

Konklusion

Årsagen til forholdet er en kombination af flere ting. Sædvanlig byggemetode på opførelstidspunktet, Malerbehandling med en maling der ikke er diffusionsåben nok og ikke hensigtsmæssigt udført arbejde.

Ved besigtigelsen kunne der på facade mod NØ (gammel staldbygning) ses en sokkel med afskalling af maling, mindre revner i sokkel og steder med løst puds bag ved sokkelmaling. Ombygningen af stalden er påbegyndt i 2014 og i den forbindelse er sokkel blevet pudset op omkring hjørnet mod SØ resten af soklen er med mindre reparationer og er skruk/hul flere steder. Det vurderes at den anvendte sokkelmaling er diffusionsåben, men pga. opstigende fugt, har den ikke kunnet afgive den opstigende grundfugt i den gamle konstruktion med afskallinger og løst puds til følge. Der kunne flere steder langs soklen ses revner, der alle var overmalede, disse stammer fra før renoveringen.

Ved sokkel mod NV var det samme forhold der gjorde sig gældende. Løst puds og overmalede revner.

På gavlen af oprindeligt stuehus med udestue mod SV var det samme forhold der gjorde sig gældende. Løst puds og overmalede revner. Ved fronten af udestuen var oprindelige vinduer blevet udskiftet med terrasseparti der gik til sokkel/gulv. Under partiet var sokkel blevet pudset ned mod eksisterende flisebelægning. Pudsen var her skruk/hul på hele stykket og gummifuger under parti var sluppet.

Indvendigt i udestuen havde FT optaget det flydende gulv pga. myres indtrængen og der kunne samtidig ses spor efter fugtindtrængen på undergulvet. Begyndende svamp imellem beton og undergulv. Der var støbt gulv og lagt et flydende gulv uden brug af dampspærre. Der kunne med Tramex, måles letterere forhøjede værdier. Der var iflg. Weblager udført en forsatsvæg på yder-

vægge med stål og gips. På terrassen mod SØ havde FT's egen håndværker pudset sokkel ved foldedøre mod køkken, ned bag flisebelægning.

Huset er opført i 1905 efter sædvanlig byggemetode, Renoveret fra 2014 og frem. Følgeskader er løst puds, afskalling af maling, fugtindtrængen ved dørparti ved udestue og fugt under gulv i udestue.

Forholdet var til stede ved overtagelsen.

Fortalt af forsikringstager.

Egen HV der siden overtagelsen har vedligeholdt for ham, har fortalt ham at afskalling og løst puds skyldes forkerte materialer. Fortæller at der er mange revner i soklen og at det må skyldes forkert behandling. I udestuen har de taget et par rækker gulv op, da der kom mange myrere ind ved terrassepartiet. Undergulv er fyldt med svamp. Er nervøs for at det har bredt sig og de har valgt ikke at bruge rummet.

Fortalt til forsikringstager.

Soklen er ikke pudset med forkerte materialer. Der er taget en prøve af sokkelmaling for at bestemme hvilken type der er brugt. Der ses ikke nye revner, da rener alle er overmalede. Ved udestue er der pudset mod flisebelægning og puds er skruk/hul. Gummifuger ved terrasseparti ses med fugeslip i bund. Det kan ikke udelukkes at kombinationen af puds og gummifuger er årsag til fugtindtrængen under gulv.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Intet relevant.

...

Facade/sokkel mod NØ

Foto 1

...

Hjørne med afskalling af maling på sokkel.

Foto 2

...

Sokkel ses med løst puds og er skruk/hul.

...

Foto 3

...

Sokkel ses med afskalling og revnen har været overmalet. Bygningen har tidligere været stald.

Foto 4

...

Facadens udtryk er ændret. Det ses tydeligt hvor der har været vinduer og dør. Sokkel fremstår ikke som repareret, blot frisket op med maling.

Sokkel mod NV

Foto 5

...

Revne fremstår som ældre uden bevægelse. Revne er fyldt med maling.

Foto 6

...

Sokkel og facade ser overordnet fin ud.

...

Foto 7

...

Puds er skruk/hul. Revne er fyldt med maling.

Foto 8

...

Puds er skruk/hul i overfladen

Sokkel og terrasseparti mod SV (udestue)

Foto 9

...

Terrasseparti i udestue.

Foto 10

...

Sokkelpuds er pudset til flisebelægning. Mulighed for fugtindtrængen.

...

Foto 11

...

Sokkelpuds er skruk/hul på hele stykket.

Foto 12

...

Gummifuger fremstår med manglende vedligehold i bund og hjørner.

Sokkel mod SØ.

Foto 13

...

Ved sokkel var der pudset ned til flisebelægning.

Foto 14

...

Sokkel fremstår med manglende vedligehold, blot overmalet.

...

Foto 15

...

Ved terrassedør fremstår sokkelpuds som skruk/hul.

Foto 16

...

Ved foldedøre havde FT's HV repareret sokkel og pudset ned bag flisebelægning.

Indvendigt i udestue.

Ankenævnet for Forsikring

17.

104854

Foto 17

...

Gulvbrædder optaget foran terrasseparti pga. myrer.

Foto 18

...

På bagside af undergulv er der spor efter opstigende/indtrængende fugt. OBS ingen dampspærre.

...

Foto 19

...

Tramex viser forhøjede værdier på betongulvet i venstre side. Revne ved sokkelpuds udv. Gummi fuge er ikke intakt i hjørne på terrasseparti.

Foto 20

...

Med Tramex måles der normale værdier på betongulvet i højre side af rummet.

Tilstandsrapport

Intet relevant."

Af tilbud af 25/10 2025 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Tilbud på Reparation af sokkelpuds - ...

Hermed fremsendes tilbud på Reparation af sokkelpuds - Tilbuddet gives som fast pris, med de anførte forbehold og tidligere afgivne informationer. Tilbuddet er gældende i 20 dage fra dags dato.

Samlet pris: Kr. 22.875,00 inkl. moms

• For tilbuddet gælder de vedlagte standardforbehold."

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.

...

3.4

Forhold under 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1905 – den 1/6 2022. Klageren anmeldte den 25/7 2025, at "soklen revner/skaller af, og det er muligt at tage flager af sokkel-pudsen af med fingrene". Klageren ønsker, at selskabet dækker 30.375,00 kr. inkl. moms fordelt på 22.875,00 kr. inkl. moms til etablering af kuldebroisolering og fugtspærre samt genopretning af gulv og sokkel i henhold til det indhentet tilbud af 28/10 2025 og anslået 7.500,00 kr. til fjernelse af angrebet materiale og sanering af svampevæksten. Subsidiært ønsker klageren, at selskabet dækker 22.875 kr. inkl. moms med fradrag af selvrisiko 5.000 kr., i alt 17.875 kr., dækkende alene den strukturelle udbedring af fugtspærre, sokkel og gulv i karnappen i overensstemmelse med det bindende tilbud fra [murerfirma], at selskabet mere subsidiært dækker et af Ankenævnet skønsmæssigt fastsat beløb inkl. moms svarende til det fugttekniske minimum, med fradrag af forbedringselementer og selvrisiko 5.000 kr., jf. beløbsmæssig forankring i pkt. 5 nedenfor eller mest subsidiært, at selskabet skal dække 7.500 kr. inkl. moms med fradrag af selvrisiko 5.000 kr., i alt 2.500 kr. for svampesanereringen af det af selskabets egen konsulent påviste svampeangreb.

Klageren har anført, at der er tale om en alvorlig fugt- og svampeskade, der skyldes en grov skjult konstruktionsfejl i overgangen mellem gulv og det vinduesparti, der blev sat i i 2017. I den overgang blev den kapillarbrydende og fugtsikrende konstruktion ikke ført igennem, hvilket har muliggjort ukontrolleret fugtindtrængning og medført skimmelsvampevækst i gulvkonstruktionen. Hvad angår, at selskabet har anført, at det er forventeligt for et hus fra 1905 med opstigende grundfugt i soklen, har klageren anført, at dette ikke er korrekt, da sagen ikke handler om den oprindelige sokkel. Fejlen opstod i den ombyggede konstruktion (2017), hvor soklen blev skåret ned, og der ikke blev etableret en kapillarbrydende barriere i den nye overgang. Klageren har påpeget, at fejlen således skyldes et manglende, moderne byggeteknisk lag og ikke husets alder. Hvad angår, at selskabet har anført, at fugtindtrængning skyldes manglende vedligeholdelse af gummifugen ved terrassedøren, har klageren anført, at det er dokumenteret, at selv ved mindre utætheder – f.eks. ved havedøren – hvor gulvkonstruktionen er korrekt udført med murfolie, ses der ingen tegn på skade. Klageren har anført, at det beviser, at den fejlkon-

struerede overgang uden fugtspærre er den afgørende årsag til, at fugt fører til skade. Hvad angår, at selskabet har anført, at der ikke er konstateret forhold, der kan betegnes som fejlkonstrueret, har klageren anført, at dette er klart modbevist. Klageren har henvist til side 14, foto 18 i selskabets besigtigelsesrapport, hvor det bemærkes, at "OBS ingen dampspærre." I en gulvkonstruktion over beton og sokkel er manglen på et fugtsikrende/kapillarbrydende lag en grov og skadedannende konstruktionsfejl, som kræver en udbedring til DKK 22.875,00. Hvad angår den konstaterede skimmelsvampevækst, har klageren anført, at svampevækst er en biologisk nedbrydning, der er sundhedsskadelig og funktionsnedsættende. Skaden er konstateret som følgevirkning af den skjulte fejl og kræver sanering og konstruktiv udbedring, hvilket klart overstiger almindeligt vedligehold. Hvad angår, at selskabet har anført, at svampevæksten kun er under gulvunderlaget og ikke har medført skade på trægulvet, og af den grund ikke er dækningsberettiget, har klageren påpeget, at selskabet har selv dokumenteret "begyndende svamp". Klageren har oplyst, at der allerede forud for selskabets besigtigelse den 4/9 2025 kunne konstateres en synlig, tredimensionel skimmelsvampevækst, der voksede op fra gulvet i hjørnet af vindueslysningen. Skimmelvæksten er således ikke alene en latent forekomst mellem beton og undergulv, men en aktiv, manifest skade, der ekspanderer ind i det beboede rum.

Selskabet har afvist at dække skaderne på soklen med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skader på soklen i udestuen mod nordvest, udover hvad der er nævnt i tilstandsrapporten, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har henvist til, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2 med anmærkningen gråt hus, at "der er revner i soklen under det ene vindue på vestfacaden, der fortsætter op i facaden". Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent i forbindelse med besigtigelsen har konstateret, at på der på facade mod nordøst ses en sokkel med afskalling af maling, mindre revner i sokkel og steder med løst puds bag ved sokkelmaling. Soklen er i forbindelse med ombygningen af stalden i 2014 blevet pudset op omkring hjørnet mod sydøst. Resten af soklen er med mindre reparationer og er skruk/hul flere steder. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at ved sokkel mod nordvest, som denne sag drejer sig om, er det samme forhold tilfældet, og ved fronten af udestuen er de op-

rindelige vinduer blevet udskiftet med et vinduesparti, som går ned til sokkel/gulv. Under dette parti er soklen blevet pudset ned mod eksisterende flisebelægning, og pudsen er skruk/hul på hele stykket og gummifuger under vinduespartiet er sluppet. Selskabet har anført, at det er almindelig ankenævnspraksis, at man som husejer ikke kan forvente dækning af afskalning af maling mv. på pudsede facader i ældre ejendomme. Selskabet har henvist til, at det fremgår af besigtigelsesnotatet, er der ved renoveringen af stalden, samt på tidspunktet for isætning af vinduesparti i udestuen omkring 2014, også er sket en vedligeholdelse af den oprindelige sokkel under partiet. Selskabet har henvist til, at selskabets besigtigelseskonsulent vurderer, at den anvendte sokkelmaling er diffusionsåben, men pga. opstigende fugt har den ikke kunnet afgive den opstigende grundfugt i den gamle konstruktion med afskallinger og løst puds til følge. Selskabet har påpeget, at måden soklen er udført på, derfor ikke udgør en fejlkonstruktion. Hvad angår den manglende fugtspærre i soklen har selskabet afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at dette udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når klageren først har anmeldt fugt i gulvet over 3 år efter overtagelsen, og når en medvirkende årsag til fugtindtrængningen er manglende vedligeholdelse af soklen samt vinduesfuger. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent hertil har vurderet, at prisen på etablering af en fugtspærre i "lysningen" alene vil omfatte pålægning af asfalt samt en kondensdug, hvilket koster cirka 1.500,00 kr. Selskabet har anført, at den samlede pris inkl. de og remontering af enkelte gulvbrædder ved vinduespartiet samt rengøring af den mindre forekomst af svamp med et passende svampemiddel af besigtigelseskonsulenten vurderes til at koste maksimalt 4.500 kroner, hvilket er under bagatelgrænsen på 5.000 kr. i forsikringsbetingelsernes punkt 4.12. Hvad angår, at klageren gør gældende, at den tidligere ejer burde have fugtsikret soklen på tidspunktet for renovering af udestuen i 2014, hvor soklen blev ændret, så der kunne blive plads til et vinduesparti, har selskabet anført, at det på opførelsestidspunktet i 1905 ikke var sædvanligt at etablere en fugtspærre i ydervæggene. Det er derfor ikke usædvanligt, at der som her kan forekomme større eller mindre problemer med opstigende grundfugt. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at det ville have været hensigtsmæssigt hvis der var blevet etableret en fugtspærre på renoveringstidspunktet i 2014, men at den omstændighed, at dette ikke er gjort, ikke nedsætter bygningens byggetekniske

værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1905, når det på opførelsestidspunktet ikke var gængs byggeskik at etablere en fugtspærre i ydervæggene.

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.

Sokkel

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens sokkel i form af afskalninger, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/6 2022 og anmeldte forholdet den 25/7 2025.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, der efter nævnets vurdering ikke i sig selv godtgør dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at der almindeligvis påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved en pudset sokkel som den pågældende, og at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold gennem årene er foretaget optimalt.

Manglende fugtspærre

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den manglende fugtspærre ved vinduespartiet i udestuen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/6 2022 og anmeldte forholdet den 25/7 2025.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at den manglende fugtspærre ved vinduespartiet i udestuen har medført skader på ejendommen i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har videre lagt vægt på, at ejendommen er fra 1905, og at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, eller at en senere renovering ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, da det afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

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, ikke, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigede 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 sommerhuset nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Ankenævnet for Forsikring

23.

104854

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 blandt andet lagt vægt på, at der ikke ved eksempelvis skimmelsvampemålinger er godtgjort, at indeklimaet i ejendommens beboelsesrum på overtagelsestidspunktet mere end 3 år tidligere har været negativt påvirket af skimmelsvamp i en grad, der har medført, at brugbarheden var nævneværdigt nedsat.

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.



Jørgen Steen Sørensen

formand