

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. maj 2026 blev i sag nr. 104982:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

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 17/12 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Som det fremgår af overblikket over sagsforløbet (bilag 1), har ETU ejerskifteforsikring afvist dækning af skade vedr. skimmeldannelse og vand, der løber under tapetet indvendigt på gavlvæg i vores hus på ETU ejerskifteforsikringens klagesagsafdeling har ligeledes afvist erstatning af skaden af flere omgange.

Vi mener, det ved byggesagkyndige rapporter udført af dels syns- og skønsmand ... (bilag 3 (+3a og 3b) og bilag 4), udpeget af retten til isoleret bevisoptagelse, og [klagerens rådgiver] (bilag 5), som vi selv har fået udført og betalt, er godtgjort:

1. At årsagerne til skaden ikke er omtalt i tilstandsrapporten (bilag 2) udarbejdet i forbindelse med vores overtagelse af ejerskabet af huset i 2022
2. At forsikringen og forsikringens klagesagsafdeling negligerer dele af de årsager, der i syns- og skønsmandens vurdering (... se bilag 3 (& 3a & 3b) og 4) er medvirkende årsager til skaden og dens udvikling hen over den tid, sagen har kørt.
3. At forsikringen og forsikringens klagesagsafdeling ikke forholder sig konkret og rimeligt til den byggeskaderapport, [klagerens rådgiver] har udført i oktober 2025, hvor nye oplysninger til af-dækningen af årsagerne til skadens synlige 'symptomer' godtgøres ved byggesagkyndig og rådgivende ingeniør (se bilag 5), herunder fejl i tagkonstruktionen og fejl i monteringen af vinduerne. Begge dele er udført ved tidligere ejers istandsættelse af bygningen i 2011, og konstruktionsfejlene var dermed til stede ved nuværende ejers overtagelse af huset i 2022.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at klage over ETU ejerskifteforsikrings klagesagsafdelings afgørelse af sagen, da vi finder deres argumentation for afvisningen utilstrækkelig.

Dels finder vi vedr. pkt. 2 ovenfor, at ETU forsikrings klagesagsafdeling i deres afvisning negligerer, at skønsmand udpeget af retten, ..., peger på mangelfulde fuger i gavlvæggen som årsag til, at der løber vand på indersiden af væggen under tapetet fra 7-8 meters højde, og at dette forhold ikke skyldes opstigende grundfugt eller kuldebroer grundet almindelig byggeskik ved husets opførelse i 1864.

Vi mener, at ejerskifteforsikringen og deres klagesagsafdeling i deres stillingtagen til sagen vælger ikke at forholde sig til, at opstigende grundfugt og kuldebroer ikke vil kunne fremkalde disse vandbobler og ikke vil kunne skabe skimmel i kippen under taget 8-9 meter over jordniveau, og de underkender syns- og skønsmand ... vurdering om, at dette forhold skyldes mangelfulde fuger. Dette har vores advokat (...) beskrevet og bedt forsikringen tage stilling til i bilag 8.

Dels finder vi vedr. pkt. 3 ovenfor, at ETU ejerskifteforsikring og dennes klagesagsafdeling ikke forholder sig konkret og rimeligt til de nye oplysninger om fejl og mangler på bygningen, som fremkommer, da [klagerens rådgiver] udarbejder byggeskaderapport i forbindelse med, at vi ønsker at sikre, at vi som husejere udbedrer skaderne på rigtig vis (bilag 5).

Med henblik på uddybning af vores anke mod den argumentation, ETU forsikrings klagesagsafdeling anvender i deres seneste afvisning, citeres herunder klagesagsansvarliges svarskrivelse og efterfølgende fremstilles vores modargumenter:

Klagesagsansvarlige ved ETU forsikring skriver i svarskrivelse 19/11 2025 (jf. bilag 6):

'Vi er grundlæggende enige i, at bagfald ind under vindue ikke er hensigtsmæssigt, men vi er ikke enige i, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Der ses at være elastisk/bløde fuger omkring vinduesrammerne, og når disse fuger er intakte, er vinduesrammen beskyttet mod vandindtrængning. Af rapport af 09. oktober 2025 fra [klagerens rådgiver] fremgår, at der blev konstateret, at disse elastisk/bløde fuger er utætte, hvilket ikke er ensbetydende med, at disse elastiske fuger var utætte på overtagelsestidspunktet den 01. maj 2022.

Ud fra de foreliggende oplysninger har dine klienter ikke løftet bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet den 01. maj 2022 var forhold ved de elastisk/bløde fuger, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Vi henviser til, at først 3½ år efter overtagelsestidspunktet konstateres der utætte fuger, samt at de bløde elastiske fuger omkring vinduerne har en begrænset levetid, og det hører under en husejers almindelige vedligehold at udskifte disse elastiske fuger ved udløb af levetid.

Hvis de bløde elastiske fuger under begge gavlvinduer var utætte på overtagelsestidspunktet den 01. maj 2022, burde fugtundersøgelsen den 01. marts 2023 have registreret opfugtning, og det er ikke godtgjort, at fugtundersøgelsen den 01. marts 2023 foretaget af [selskabets rådgivende Ingeniør] ikke er valid'.

(Den undersøgelse, der her henvises til foretaget 1. marts 2023 af ejerskifteforsikringens egen taksator, [selskabets rådgivende Ingeniører], vedlægges her som bilag 9.)

Vi ønsker, at Ankenævnet for Forsikring i forhold til ovenstående tager stilling til følgende argument:

Fugtmålingerne fra marts 2023, der henvises til i svaret, blev ikke foretaget i den højde på gavlvæggen, hvor vandindtrængningen kunne ses visuelt.

Vandet, der løber under tapetet, jf. vores egne billeder taget i 2023 (se bilag 7), starter i det, der svarer til 7-8 meter over ydersidens grundhøjde og løber indvendigt under tapetet som 'bobler', for at bryde midt på væggen eller ved trappen. Vi mener derfor at kunne påvise med visuelt observerbare fakta, at der har været utætte fuger omkring vinduerne i gavlen allerede, da vi overtog huset i 2022, at dette var årsag til vandindtrængningen, og at dette med sandsynlighed ikke fremgår af fugtmålingen foretaget ved [selskabets rådgivende ingeniør] (jf. bilag 9), fordi forsikringens taksator ikke målte højt nok oppe på væggen til at konstatere konsekvenserne af denne konstruktionsfejl.

Klagesagsansvarlige ved ETU forsikring skriver endvidere i svarskrivelse 19/11 2025 (jf. bilag 6):

'Vi er grundlæggende enig i, at afslutningen omkring endepladen ikke synes at være hensigtsmæssigt, men vi er ikke enig i, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Siden 2011 har forholdet været til stede, hvorfor forholdet har været der i 14 år ved konstateringen den 09. oktober 2025 uden at have medført skade eller tegn på skade som følge af vandindtrængen, eftersom der ved fugtundersøgelsen den 01. marts 2023 ikke er registreret opfugtning. Ud fra de foreliggende oplysninger anser vi det ikke for godtgjort, at fugtundersøgelsen den 01. marts 2023 foretaget af [selskabets rådgivende ingeniør] ikke er valid.

Ud fra de foreliggende oplysninger har dine klienter ikke løftet bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet den 01. maj 2022 var forhold ved endeplade på den yderste rygningsssten over øst gavlen, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand'.

I forhold til denne afvisning ønsker vi, at Ankenævnet for Forsikring forholder sig til følgende:

Fugtmålingerne foretaget af [selskabets rådgivende ingeniør] i marts 2023 (bilag 9) er ikke tilnærmelsesvist foretaget i nærheden af kippen, hvor fugtproblemerne med årsag i tagets fejlkonstruktion opstår. Henvisningen til fugtmålingerne i gavlvæggen kan således ikke i vores optik anvendes som argument for, at der ikke skulle have været fugtproblemer i gavlens øverste spids ved vores overtagelse af huset i maj 2022.

Vi mener endvidere ikke, at de visuelle skader kan (eller i 2023 ved sagens opstart kunne) forklares ved opstigende grundfugt, da grundfugt ikke stiger 8-10 meter op og skaber skimmelproblemer i kippen under taget. Vi mener desuden, at forsikringsselskabet og deres klagesagsafdeling af flere omgange i sagens forløb har overset syns- og skønsmand ... konstatering af, at utætte fuger er medvirkende faktor til skimmel- og fugtproblemerne i gavlvæggen, hvilket har været medvirkende årsag til, at sagen har trukket ud. Skimmel- og fugtproblemerne i gavlen – særligt i kippen og omkring det øverste vindue – er kun blevet større gennem de 3 år, sagen har kørt.'

Selskabet har den 23/1 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagerne, der har tegnet standardmæssig ejerskifteforsikring hos ETU, klager over afvisning af forsikringsdækning til udbedring af skimmeldannelse, vand under tapetet på indvendig gavlvæg samt porøse/utætte fuger i facaden/gavlen på Klagerens ejendom, beliggende ..., i det følgende ejendommen.

Som **bilag A** fremlægges forsikringspolice og som **bilag B** fremlægges tilhørende forsikringsbetingelser.

Ankenævnet for Forsikring

4.

104982

Efter fornyet gennemgang af sagens akter, fastholdes de tidligere afgivne afvisninger af forsikrings-dækning for de konstaterede forhold i ejendommen.

Sagsfremstilling

Klagerne erhvervede ejendommen opført i 1864 iht. købsaftale underskrevet den 11. februar 2022 med tilhørende salgsoptilling (**bilag C**). Som en del af handlens dokumenter var tillige energi-mærke, **bilag D**, hvoraf blandt andet fremgår

Ydervægge	Investering	Årlig besparelse
MASSIVE YDERVÆGGE Ydervægge samt gavltrekanter mod nordøst består af 36 cm massiv og uisoleret teglvæg. Konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger.		
FORBEDRING VED RENOVERING Udvendig efterisolering med 200 mm isolering på massive ydervægge. Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning eller en hertil godkendt pladebeklædning. Vinduerne skal muligvis flyttes med ud i facaderne eller alternativt udskiftes helt i forbindelse hermed. En udvendig isoleringsløsning sikrer optimal kuldebroafbrydelse. Facadernes udseende ændres dog markant, og det skal forinden arbejdet igangsættes undersøges, om lokale bestemmelser evt. hindrer en sådan ændring i bygningens udseende.		3 700 kr 0,57 ton CO ₂

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der ses afslag på enkelte sålbænke bla mod vejen.	Der skønnes ikke risiko for følgeskader. Afslag er af ændre dato og overfladeren fremstår ellers intakt	-
2		Der ses revner ved karnappen og huller ved fuger og under enkelte vinduer ved karnappen.	Der skønnes på sigt risiko for fugt indtrængning	-
3		Der ses enkelte revner i facaderne bla gavlen.	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Der ses revner ved og i den lange lyskasse mod vejen og der måles lidt øget fugt samt ses revne på indvendig side, omkring vinduet længst mod syd.	Der er risiko for, at der kan trænge fugt og vand ind i de bagvedliggende konstruktioner.	-
5		Der ses klinker med mindre god vedhæftning til underlaget, løstsiddende puds samt revner i betondækken, ved hovedtrappen i gavlen.	Skader i belægning kan medføre yderligere skader på den underliggende beton.	-
6		Der ses manglende puds på soklen udfor første kældervindue mod baggården samt ved afskærmningsvæg til venstre for sidste kældervindue mod baggården.	Der er risiko for, at der kan trænge fugt og vand ind i betonen og de bagvedliggende konstruktioner.	-
7		Der ses revner i betonvangen samt i bunden af kældertrappen.	Skader i belægning kan medføre yderligere skader på den underliggende beton.	-

Klagerne fik overdraget nøglerne til ejendommen den 21. april 2022.

Efter overtagelsen fjernede Klagerne radiatorerne i stueetage og anlagde gulvvarme i stedet, jf. sælgernes oplysninger i svarskriftet, **bilag E**.

Den 3. februar 2023 anmeldte Klagerne, at de fra medio december 2022 havde observeret kondens/fugt og skimmel på væggene i stueetagen og i trappeopgangen til 1. sal, som kom igen efter aftørninger. Med anmeldelsen fulgte tilbud fra tømrermester ... og murermester ... for ind- og udvendig isolering af gavlen. Anmeldelse med tilbud fremlægges samlet som **bilag F**.

Selskabet foretog den 1. marts 2023 besigtigelse ved ekstern rådgiver, der efterfølgende udarbejdede den som bilag 9 fremlagte rapport. Rådgiveren foretog fugtmålinger i ejendommen – både i stueetagen, i trappeopgangen til 1. sal og i kip på repos.

Det var rådgiverens vurdering, at de påviste misfarvninger og konstaterede opfugtninger i de nedre regioner af ydervæggen mod nordøst (gavlen) var forårsaget af opstigende grundfugt, formentligt sporadisk forstærket af periodisk indtrængende slagregn gennem revner i facaden. Rådgiveren anførte videre, at opstigende grundfugt er en naturlig følge af datidens anvendte konstruktionsprincipper, hvor der ikke er foretaget virksomme foranstaltninger mod bl.a. opstigende grundfugt.

Misfarvningerne i ydervægshjørnet på badeværelset samt i kip på repos på 1. sal var derimod efter rådgiverens opfattelse forårsaget af kondensdannelse grundet kuldebroer (lokalt dårligere iso-

leret område), hvor vanddampen i inde-luften kondenserede/blev til dug, når den ramte den kolde væg.

På baggrund af rapporten afviste Selskabet ved e-mail af 28. marts 2023 forsikringsdækning af de anmeldte forhold, **bilag G**.

Klagerne iværksatte og gennemførte isoleret bevisoptagelse, hvorved de som bilag 3 og 4 fremlagte skønserklæringer fremkom. Som supplement til den supplerende skønserklæring (bilag 4) fremlægges tillige fugtmålinger foretaget af [byggerådgivningsfirma] den 13. marts 2024, **bilag H**. Heraf fremgår – tilsvarende som det fremgår af fugtmålingerne i Selskabets rådgivers rapport, at der er kraftig opfugtning i væggene ved gulvet, og at vægge ca. 1 meter over gulvet er tør.

Af skønserklæringerne kan det udledes, at der var forhøjet fugt i trækonstruktionerne og skimmel-dannelse i ejendommen. Skønsmanden vurderede, at den forhøjede fugt og skimmel skyldtes bygningens konstruktion tilbage på opførelsestidspunktet i 1864, hvor der var risiko for opstignende grundfugt, og hvor ydervægge ikke var isolerede og dermed stod med kuldebroer, der forårsagede kondensdannelse – evt. i kombination med, at der stod møbler eller lignende op ad ydervæggene. Skønsmanden kunne ikke udelukke, at fugtproblemerne, der gav sig udslag i akrylafftryk, kunne henføres til et lokalt område med porøse fuger.

Skønsmanden vurderede, at ydervæggene var fra opførelsestidspunktet, at de var udført efter datidens byggemetoder og byggeskikke og i de for tiden værende sædvanlige materialer. Endelig vurderede skønsmanden, at årsagen til den konstaterede fugt i ejendommen var omtalt i tilstandsrapporten i mere eller mindre dækkende beskrivelser og revner i facaden/væggene.

Ved mail af 22. august 2024 fastholdt Selskabets advokat, at Klagerne ikke havde dokumenteret, at der pr. overtagelsesdagen var dækningsberettigede skader under den tegnede ejerskifteforsikring.

Som **bilag I** fremlægges den fulde korrespondance mellem partnerne i perioden 22. august 2024 – 19. november 2025. Klagerne fastholdt ved deres advokat, at ydermurene var 'mangelfulde' med porøse fuger, og at disse porøse fuger udgjorde en skade efter definitionen i forsikringsbetingelserne.

Selskabet fastholdt på den anden side, at afftryk i akrylmalingen ikke i sig selv opfylder skadesdefinitionen i forsikringsbetingelserne, at fugernes stand måtte anses som udtryk for utilstrækkelig vedligeholdelse/udløb af levetid, hvilket ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, og at opstigende grundfugt samt kondensdannelse ved kuldebroer må forventes ved tilsvarende ejendomme fra 1864.

Klagerne indhentede den som bilag 5 fremlagte rapport dateret 9. oktober 2025 (altså 3½ år efter overtagelsen). Det fremgår af rapporten, at der var en ikke tætsluttende endeplade på rygningstenen mod øst, formentlig fra 2011, da ejendommen fik nyt tag, hvor der kunne være trængt fugt ind i gavlen. Desuden blev der fundet bagfald på sålbænke (formentlig fra 1964) og utætte bløde/elastiske fuger under to vinduer i gavlen, hvorfra fugt tillige kunne være trængt ind under vinduerne med rådskade i vinduerne til følge.

Selskabet fastholdt, at Klagerne ikke havde sandsynliggjort, at forholdene (i forhold til den ikke tætsluttende endeplade, sålbænke med bagfald eller utætte bløde/elastiske fuger) opfyldte forsikringens skadedefinitionen, idet uhensigtsmæssig eller håndværksmæssigt ikke-korrekt konstruktion ikke i sig selv er dækningsberettigende, også set i lyset af ejendommens og forholdenes alder, herunder at de udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet, jf. skadesdefinitionen.

Desuden henviste Selskabet til, at de bløde/elastiske fuger under vinduerne har begrænset levetid, og det var ikke sandsynliggjort, at de også var utætte på overtagelsestidspunktet, idet det i givet fald ville have vist sig ved fugtundersøgelsen den 1. marts 2023, hvilket ikke var tilfældet.

I relation til den utætte endeplade i tagets gavlskids anførte Selskabet, at endepladen i sinde første 12 år ikke havde forårsaget skade eller tegn på skade som følge af vandindtrængen fra utæthederne, idet der ved fugtundersøgelsen den 1. marts 2023 ikke var registreret nævneværdig opfugtning i kip.

Klagerne har herefter indbragt sagen for Ankenævnet.

...

Selskabets vurdering

Det påhviler Klagerne, efter almindelige forsikringsretlige principper at bevise rigtigheden og størrelsen af deres krav.

Som sagen er oplyst, har Klagerne ikke bevist eller antageliggjort, at de anmeldte forhold i form af fugt, skimmelsvamp og råd i sig selv udgør eller er følger af dækningsberettigende skader efter skadesbegrebet i ejerskifteforsikringen, og at disse var til stedet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1.2, pkt. 3.2. herunder at forholdene ikke er undtaget efter forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1, 4.5, 4.6 og 4.11

På baggrund af de foretagne fugtmålinger den 1. marts 2023 og igen den 13. marts 2024 samt de udarbejdede rapporter og skønserklæringerne må det lægges til grund, at de oprindeligt anmeldte partielle opfugtninger og skimmel i ejendommen dels skyldes opstigende grundfugt og kuldebrodannelser evt. i kombination med porøse/utætte fuger (revner i facade/gavl) og placering af møbler op ad ydervægge. Disse forhold er også efter skønsmændens opfattelse sædvanligt forekommende forhold i ejendomme opført efter gængs byggeskik i 1864.

En uhensigtsmæssig/ulovlig konstruktion udgør ikke i sig selv dækningsdækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. Ankenævnets kendelse 100.074.

Ejendommens ydervægge herunder sålbænke skønnes fra opførelsestidspunktet. Eventuelt bagfald på sålbænken har været til stede siden opførelsen, uden at det på tidspunktet for Klagernes overtagelse havde forårsaget skade eller tegn på skader på ejendommen.

De bløde/elastiske fuger under vinduer i gavlen har en forventet levetid på ca. 7 år, jf. Ankenævnets kendelse 99.767. Det er uoplyst, hvornår de bløde/elastiske fuger er fra, og deres tilstand på tidspunktet for Klagernes overtagelse af ejendommen er uoplyst, ligesom det er uoplyst om fugerne er vedligeholdt/udskiftet relevant i Klagernes ejertid (de forgange 3½ år). Det er ikke sandsynliggjort, at forholdene omkring fugerne udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på tidspunktet for Klagernes overtagelse.

Den ikke-tætsluttende plade i tagets gavlspejs er formentlig fra 2011, da der blev lagt nyt tag på ejendommen. Det er ikke sandsynliggjort, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, på tidspunktet for Klagernes overtagelse af ejendommen i 2022 – altså 11 år efter oplægningen. Det bemærkes herved, at der ved fugtmålingerne foretaget den 1. marts 2023 ikke blev konstateret forhøjet fugt ved misfarvningerne ved kip på repos til 1. sal.

Som sagen er oplyst, kan Selskabet ikke tilbyde forsikringsdækning for de anmeldte forhold."

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

"Først og fremmest fastholder vi vores fremstilling af sagen og vores opfattelse af forsikringselskabets forpligtelser som beskrevet i vores oprindelige indstilling til Ankenævnet for Forsikring. Vi har tillid til, at dette bliver sammenholdt med Selskabets sagsfremstilling for en fair stillingtagen til sagen.

På side 4 i advokatens svar fremhæves det, at vi indhentede bilag 5, rapport dateret 9. oktober 2025, 3,5 år efter overtagelsen af ... Vi mener at kunne argumentere for, at problemerne identificeret i den rapport var til stede ved overtagelsen, da der dengang også var skimmel i kippen og vandbobler under tapetet, som ikke stemte overens med teorien om opstigende grundfugt. Vi havde tillid til skønsmandens vurdering og mente, at selskabet ignorerede det af ham konstaterede problem med gavlvæggens fuger som mulig årsag til vandboblerne under tapetet. Skønsmanden konstaterede ikke tegn på manglende vedligehold i den forbindelse. I forbindelse med, at vi søgte en arkitekts vurdering af istandsættelsen af gavlen og trapperummet, anbefalede hun os at få en uvildig ingeniør og byggesagkyndig til at undersøge årsagen til skaderne, da hun heller ikke kunne se sammenhængen mellem opstigende grundfugt og skimmel i kippen 9 meter over grundniveau samt vandindtrængning i bobler under tapetet.

Derfor fik vi udført byggesagkyndig vurdering ved [klagerens rådgiver] jf. rapport á 9. oktober 2025 og først 3,5 år efter overtagelsen.

Derudover har vi følgende kommentarer til høringssvar fra Selskabet (v. advokat ...)

- Vi fastholder, at **forkert udførte konstruktioner ved istandsættelsen i 2010** bør dækkes af ejerskifteforsikringen, da fejlkonstruktionerne – uanset nuværende status – giver **risiko** for skade på huset. Det drejer sig i vores konkrete tilfælde om forhold beskrevet af [klagerens rådgiver] i rapport á 9. oktober 2025:
 1. utæt endeplade på den yderste rygningsssten over øst gavlen; endepladen er interimistisk monteret på træklodser og rygningssbånd/undertag er ikke ført med ned bagved rygningssenden.
 2. mangler isolering i tagkonstruktionen langs spær mod øst gavlen
 3. mursten/sålbænk under vinduerne har bagfald ind under vinduet
- Det fremgår på side 3 i høringssvaret, at selskabet fik foretaget fugtmålinger ved ekstern rådgiver. Rådgiveren foretog rigtignok fugtmålinger men **ikke i kippen på reposet** som advokaten skriver. Målingerne blev kun foretaget et stykke op ad væggen (jf. billederne). Fugtmålinger i kippen ville med sandsynlighed have afsløret, at der var mere fugtigt deroppe end længe-

re nede på væggen og ville have henledt fagpersonens opmærksomhed på, at en del af problemet kunne oprinde fra fejlkonstruktion i tagryggen, som senere påvist.

- På side 4 skriver advokaten, at den utætte endeplade i tagets gavlspids iflg. Selskabet ikke havde forårsaget skade i sine første 12 leveår – hvilket er en påstand, da der som nævnt ikke var blevet foretaget fugtmålinger i kippen. Deres eksterne rådgiver forudsatte blot, at da fugten blev mindre et stykke oppe ad væggen, var der heller ikke fugt at måle øverst i kippen.
- Der henføres på s. 1 i høringssvaret til det energimærke (deres bilag D), som omtaler en forbedring af ydervægge samt gavltrekanter mod nordøst med udvendig isolering. Energimærke-rapporten nævner dette mhp. **energibesparelse** (varmeforbrug) – ikke mhp. at problemer med skimmel og vand, der løber under tapetet, kan/skal bekæmpes.
- Der henføres på s. 2 i høringssvaret til 7 punkter i tilstandsrapporten. Af disse 7 punkter omtales gavlvæggen **udelukkende** i pkt. 3, og de øvrige punkter må anses for at være irrelevante for vores sag. De her omtalte revner i facaden på gavlen vurderes i rapporten ikke at udgøre nogen risiko. Det kan observeres konkret, at revnerne er i pudset og ikke i muren.
- Det nævnes på s. 3 i høringssvaret, at vi efter overtagelse af ejendommen har udskiftet radiatorerne i stueetagen og har anlagt gulvvarme. Vi ønsker at bemærke hertil, at der ikke var radiatorer på gavlvæggen, da vi overtog huset, og at vi ikke har set hverken skimmel eller rindende vand under tapetet på de vægge, hvor vi fik fjernet radiatorerne i stueetagen eller i kælderen."

Selskabet har i brev af 6/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremføre fastholdes, giver klagerens indlæg anledning til følgende bemærkninger:

I forhold til de tre konkrete punkter som Klagerne i deres indlæg angiver at ønske dækning til, skal følgende bemærkes:

1. Utæt endeplade på den yderste rygningsten over øst gavlen; endepladen er interimistisk monteret på træklodser og rygningsskærm/undertag er ikke ført med ned bagved rygningssenden. Fra Klagesvaret af 19. november 2025 (bilag I), er utæthederne omkring endepladen markeret med røde cirkler. Umiddelbart synes kun slagregn at kunne trænge ind gennem utæthederne. Ikke desto mindre er der enighed om – som det også fremgår af bilag I – at afslutningen ikke er hensigtsmæssig.

Forholdet har antageligt bestået siden 2011, og det er ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet i april 2022 var forhold omkring endepladen, udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det bemærkes herved, at der ikke er tegn på, at der er foregået vandindtrængen, jf. også skønserklæringerne og fugtmålingerne.

2. Mangler isolering i tagkonstruktionen langs spær mod øst gavlen

Manglende isolering i tagkonstruktionen udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den konstaterede skimmelvækst er ifølge skønserklæringerne en følge af opstigende grundfugt og kuldebroer på de u-isolerede ydervægge. Fugtniveauet er højest nede, hvilket ikke

er usædvanligt i ejendomme af samme alder i almindelige god stand, grundet datidens byggetoder.

Det er således ikke godtgjort, at forholdet har medført dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, i form af fysisk skade eller nærliggende risiko for skade på tidspunktet for Klagernes overtagelse af ejendommen.

3. Mursten/sålbænk under vinduerne har bagfald ind under vinduet
Selve sålbænkens konstruktion antages at være fra ejendommens opførelse i 1864 – andet er ikke godtgjort. Konstruktionen har ikke i sig selv tidligere givet anledning til fysiske skader på ejendommen.

De fotos af sålbænk og vindue, der fremgår af byggeskadeeftersynet, bilag 5, viser en blød gummifuge, der afslutter og tætnet samlingen mellem sålbænk og vindue og som har til formål at forhindre at vand i at trænge ind i og under vinduet (og i ind i muren).

Det er ikke godtgjort, at sålbænkens konstruktion i sig selv udgør en skade/nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet det må antages, at en velvedligeholdt blød gummifuge kan hindre at vand trænger ind under/i vinduet.

Den bløde gummifuge fremstår med revner og må siges at have udtjent sin 7-årige levetid. Udtjent (sædvanlig) levetid er ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 4.6.

Det vurderes, at sagen er klar til nævnsbehandling."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tidslinje over sagen fremlagt af klageren og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af skadesanmeldelse af 3/2 2023 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket
Stueetagen og trappeopgangen til 1. sal

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Der observeres forekomst af skimmel og fugt på gavlvæggene ud mod indkørslen i alle rum i stueetagen og på 1. sal med undtagelse af værelset på 1. Sal, hvor der er etableret en gipsindervæg med isolering i forbindelse med istandsættelsen foretaget af tidligere ejer. Fugten og skimmelen på væggene kan ikke fjernes/holdes væk, selvom væggene tørres af dagligt. Maling og filt bobler op og løsner sig fra væggene, ligesom skimmelen efterlader misfarvninger, selvom der tørres af jævnligt. Trinnene på trappen til 1. sal bevæger sig langsomt mere og mere ud af vangerne, hvilket måske har sammenhæng til fugtpåvirkningen. Udtalelse fra håndværker indsat herunder, og tilbud på udbedring af skaden vedlagt som bilag.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

104982

Evt. udtalelse fra håndværker

Tømrermester ..., som vurderede skaden 03.01.23, skriver følgende: 'Fugt og skimmel på gavlvæggen er forårsaget af en kold/kompakt ydervæg uden isolering. Det vurderes, at problemerne med fugt og skimmel ikke er opstået nu, men har eksisteret, også mens tidligere ejer boede i huset. Det er min håndværksmæssige vurdering, at fugt- og skimmelproblemerne på væggene ud mod indkørslen skal behandles nu, for at undgå skade på huset og problemer med indeklimaet i huset. Det vurderes, at problemerne skal behandles ifølge vedlagte tilbud og at behandlingen skal udføres på alle vægge ud mod indkørslen, med undtagelse af den allerede isolerede væg i værelse på 1. sal. Behandlingen af alle væggene på én gang anbefales, da skimmelproblemet vil tage til på de ikke-behandlede områder, hvis man kun behandler visse områder af gavlens indvendige vægge. Det vurderes, at behandlingen skal udføres også bag den på ydervæggen fastgjorte trappe til 1. sal for at undgå opbygningen af skimmel og nedbrud i trappens ophæng i væggen.'

Af fugtundersøgelse af 23/3 2023 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Baggrund

Den 1. marts 2023 har [selskabets rådgivende ingeniør] (i det følgende [selskabets rådgivende ingeniør]) udført undersøgelse af ydervæggen mod nordøst på ovenstående adresse.

Der er tale om en ejendom der ifølge BBR er opført i 1864 med et samlet boligareal på 175 m² fordelt på stueplan og tagetage. Derudover er der 101 m² kælder. Ejendommen fremstår med massive teglstensydervægge, der udvendigt er tyndpudset/malerbehandlet, se foto 1.

Tilstede ved besigtigelsen var forsikringstager, der oplyste følgende af relevans for undersøgelsen:

- At de overtog ejendommen den 1. maj 2022.
- At de har foretaget diverse istandsættelse efter overtagelse, herunder nyt køkken og renovering af kælder bl.a. ved opsætning af kalciumsilikatplader. Der er ikke foretaget arbejder på den omhandlede ydervæg.
- At de efter overtagelse har observeret skimmelsvampevækst bl.a. i hjørner i badeværelse på stueplan, samt ved kip på repos på 1. sal. Derudover er der konstateret mørkfarvning på vægge og udbuling af filt/væv bl.a. i entré og i stuen på 1. sal, og langs trappeløb mellem stueplan og 1. sal.
- At der opleves bevægelser i trappetrin, der forårsager forskydning fra trappevanger.

På baggrund af ovenstående er [selskabets rådgivende ingeniør] rekvireret af ETU Forsikring for nærmere undersøgelse og vurdering.

Formål

Formålet med besigtigelsen var at vurdere årsager til de konstaterede fugtproblemer på ydervæggen mod øst. Områderne blev udpeget under besigtigelsen af bygningssejer. Derudover er der udarbejdet forslag til skadesudbedring af de konstaterede uhensigtsmæssige forhold.

Observationer og registreringer

I det følgende henvises til foto 1-11 i Bilag 2 Fotos.

I entréen ses misfarvninger omkring hoveddør, og der konstateres aktuel opfugtning af ydervæggen, se foto 2 og 3. Ydervæg over trappeløb mod kælder er beklædt med kalciumsilikatplader. Over hoveddøren kan der ikke registreres aktuel opfugtning i ydervæggen, se foto 4. Ved hoveddøren kan ydervæggen opmåles, og det konstateres at der er tale om en helstensvæg.

I stuen ses misfarvninger og kondensudfældning over fodpanel. I området registreres generelt høje niveauer nær gulv, se foto 5. Opfugtninger er aftagende i takt med stigende målehøjde, se foto 6.

I badeværelset ses mørkfarvning på ydervæg over sokkelfliser, samt i ydervægshjørne mod nord. Over sokkelfliser nærmest hovedtrappen registreres aktuel opfugtning, se foto 7. Ved misfarvninger i ydervægshjørnet registreres lave fugtniveauer, se foto 8.

På 1. sal ses område med misfarvning i kip på repos. I ydervæggen på 1. sal registreres generelt lave niveauer, og der er således ikke indikation på opfugtning af ydervæggen i 1. sals højde.

På besigtigelsestidspunktet måles udeluftens aktuelle fugtindhold til 4,6 g/m³, se foto 10. I indeluften kan der ved spotmåling måles op til 9,5 g/m³ ved 19,7°C, se foto 11. Det betyder konkret, at der på besigtigelsestidspunktet var et fugttilskud i indeluften på op til 5,1 g/m³. Når der sammenlignes med den forventede vanddampskoncentration for marts måned i fugtbelastningsklasse 2 (alm. bolig), er det forventeligt at måle et fugttilskud på mellem 2,0 og 4,0 g/m³. Fugtniveauet på besigtigelsestidspunktet er således over det forventelige, og indikerer manglende udluftning eller høj fugtproduktion i perioden op til vores besigtigelse.

Udvendigt ses sporadiske revner i ydervæggen.

Vurdering og konklusion

De foretagne fugtmålinger viser, at der generelt forekommer opfugtninger omkring den udvendige hovedtrappe, og at opfugtninger aftager i takt med stigende afstand til den udvendige hovedtrappe. Der vurderes at være en sammenhæng mellem sammenbygningen af den udvendige hovedtrappe til murværket, og de aktuelle opfugtninger.

På baggrund af den hidtidige undersøgelse, er det derfor vores vurdering, at de aktuelle misfarvninger, og konstaterede opfugtninger i nedre regioner af ydervæggen mod nordøst er forårsaget af opstigende grundfugt, formentligt sporadisk forstærket af periodisk indtrængende slagregn gennem revner i facaden. Opstigende grundfugt er en naturlig følge af datidens anvendte konstruktionsprincipper, hvor der ikke er foretaget virksomme foranstaltninger mod bl.a. opstigende grundfugt.

Det er vores vurdering, at forholdet ligeledes medfører lokale opfugtninger af de indvendige trappevanger, der kan være medvirkende årsag til forskydning af trappetrin på trappeløb mellem stueplan og 1. sal.

For at afhjælpe forholdet vil det være nødvendigt med konstruktiv fugtsikring af murværket mod den udvendige hovedtrappe. Ideelt set udføres dette ved indfræsning af murpap PF2000 eller tilsvarende egnet fugtspærre, der hindrer fugtopsugning fra trappetrinene. Eventuelt skimmel-svampevækst afrenses med et egnet desinfektionsmiddel iht. producentens anvisninger og iht.

SBi-anvisning 205. Indvendige og udvendige overflader bør fremstå med diffusionsåbne og uorganiske materialer.

Misfarvninger i ydervægshjørnet på badeværelset, samt i kip på repos på 1. sal vurderes at være forårsaget af kondensdannelse. Om vinteren isolerer bygningsdele den varme indeluft fra den kolde udeluft.

Bygningsdele kan indeholde såkaldte kuldebroer, dvs. områder, hvor isoleringen er mindre effektiv end i bygningsdelen i øvrigt – det kan skyldes konstruktive forhold men også opfugtning af materialer som derved får mindre porekapacitet. På kuldebroer bliver overfladetemperaturen lavere end på omgivende overflader, og indeluft, som kommer i kontakt med overfladen ved kuldebroen, vil derfor afkøles, hvorved den relative fugtighed på overfladen stiger. Den relative luftfugtighed på bygningsdelens overflade er således højere ved kuldebroerne end på den øvrige overflade. Lokalt kan temperaturen være så lav, at der er risiko for at luften – f.eks. på dårligt isoleret ydervæg – afkøles til under dugpunkttemperaturen. Sker dette, vil der kondensere vanddamp på den kolde flade. Kondensproblemer opstår især under vinterforhold, hvor udetemperaturen og dermed overfladetemperaturen er lav. Mindre udfordringer med kondens i ejendomme som den omhandlede vurderes at være forventelige."

Af syn og skøn af 27/11 2023 med klageren som rekvirent og selskabet samt sælger som skønsindstævnte fremgår bl.a.:

"10. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål fra rekvirenten skal anføres fortløbende og være nummeret (1,2,3 osv.)

Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes besigtige ejendommen beliggende ... og oplyse, hvorvidt der kan konstateres fugt på ydervæggen og skimmelsvamp i ejendommen, herunder i:

- hjørnerne på badeværelset,
- bag spejlet og kosteskabet på badeværelse i stueplan,
- kip ved repos på 1. sal
- vægge i entre og langs hele væggen i stuen i stueplan
- langs trappeløbet mellem stueplan og 1. sal,
- på badeværelset på 1. sal.

Skønsmanden bedes beskrive de konstaterede forhold, herunder med foretagelse af relevante målinger, prøver mv.

Svar på spørgsmål 1:

Der blev i de oplyste rum visuelt konstateret skimmelsvamp i afgrænsede områder. Der blev endvidere foretaget fugtmålinger med Gann BI Compact B måler som flere steder viste forhøjet fugt i ydervæggene: BILAG 1

Hjørne wc, stueplan	47,1 – 154,1 digits (vådt)
Vægge i entre v. hoveddør	155,8 - 178,1 digits (vådt)
Ydervæg, stue (ydervæg mod nordøst)	109,3 digits (referencemåling 44,8 digits) (fugtigt)
Ydervæg, trappeløb mellem stueplan og 1. sal	55,7 – 97,1 digits (fugtigt)
Ydervæg bad, 1. sal	51,5 – 54,7 digits (tørt)

Med Gann Hydromette indstiksmåler blev der målt følgende.

Ydervæg, stue (fodpanel v. ydervæg mod nordøst)	26 % (uhensigtsmæssig opfugtning)
---	-----------------------------------

Ydervæg, trappevanger mellem stue – og 1. sals plan 20,6 % (uhensigtsmæssig opfugtning)

Der blev udtaget aftrykplader i følgende rum: BILAG 2

Bad, stueplan	Prøven viste skimmelsvamp, cfu
Bad, stueplan bagved spejl	Prøven viste skimmelsvamp, cfu
Stue, stueplan	Prøven viste skimmelsvamp, cfu

Alle prøver viste "meget høj koncentration af spiringsdygtige skimmelsvampspor"

Fugtmålingerne i trækonstruktionerne viste de var uhensigtsmæssigt opfugtede.

Ved en træfugt 16 % er der mulighed for skimmelvækst, og ved et træfugtindhold 20 % er der risiko for, at deciderede trænedbrydende svampe kan begynde vækst.

Det er endvidere vurderingen at nogle af de områder hvor der blev konstateret fugt/skimmel kan være forårsaget af at der har været stillet møbler eller lignende op af den massive ydervæg. Luften kondenserer når den bliver afkølet ved mødet med den kolde væg, og står der et skab eller lignende op ad væggen hindres luftcirkulationen og væggen vedbliver med at være fugtig. Vedvarende fugtniveau mellem møbel og væg giver gode vækstbetingelser for skimmelsvamp.

Spørgsmål 2:

Såfremt skønsmanden besvarer spørgsmål 1 bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, hvad årsagen til det konstaterede er.

Svar på spørgsmål 2:

Bygningen er iht. Ois.dk opført i 1864. Bygningens ydervægge, facade og kældervæg er opført i massiv tegl. Bygningen er opført uden udhæng.

Iht Murerhåndbogen er bygningen opført i aggressivt miljø/ moderat miljø grundet manglende udhæng og utilstrækkeligt beskyttede kældervægge.

På opførelsestidspunktet var det ikke kutyme at udføre fugtspærre under terrændæk.

Samlet betyder det at der er stor chance for opstigende grundfugt samtidig med kolde ydermure grundet manglende isolering. Samtidig er det vurderingen at fugerne ved ydervæggen mod nordøst er mangelfulde da man på indvendig side af væggen kan konstatere at vand og vindtryk har medført aftryk i akrylmalingen. (vinden medfører en trykforskel mellem de to sider)

Spørgsmål 3:

Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse den dertil egnede udbedringsmetode og de dermed forbundne omkostninger.

Svar på spørgsmål 3:

Optimalt er det skønsmandens vurdering at man skal sikre opstigende grundfugt og som minimum isolere ydervæggen mod nordøst da det er her der er konstateret fugtproblemer.

- 1. Sandblæsning af facaden mod nordøst*
- 2. Injektion af vandstandsende kemikalier*
- 3. Udvendig isolering af facaden med hårde batts, fastgjort mekanisk*

Estimeret pris: (75 m²)

Stillads, leje 10 dage	Kr. 14.000,00
Sandblæsning	Kr. 14.400,00
Udvendig facadesystem (50 mm Batt)	Kr. 135.000,00
Standning af opstigende grundfugt (kemi)	Kr. 10.800,00
Alle priser er ekskl. moms	

11. Spørgsmål fra modpart 1

Spørgsmål fra modpart 1 skal anføres fortløbende og være litereret således: IA, IB, IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål SS IA:

Såfremt skønsmanden som svar på spørgsmål 1 helt eller delvist svarer bekræftende til, at der konstateres fugt og/eller skimmelsvamp, bedes skønsmanden for de pågældende bygningsdele oplyse:

a) Er den pågældende bygningsdel udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet (ejendommen er efter det oplyste opført i 1864)?

b) Ifald der svares benægtende til, at den pågældende bygningsdel er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik, bedes det oplyst, hvori eventuelle afvigelser består, samt om afvigelsen skønnes at have betydning (og i bekræftende fald hvilken) for det af skønsmanden konstaterede med hensyn til fugt/skimmelsvamp?

c) Alderen af de enkelte bygningsdele/bygningsmaterialer, som omfattes af en eventuel af skønsmanden anvist metode til afhjælpning.

d) Hvorvidt fugt/skimmelsvamp som evt. konstateret af skønsmanden kan henføres til forhold beskrevet i tilstandsrapporten fremlagt som bilag 2.

Svar på spørgsmål SS IA:

a) *Det er skønsmandens vurdering at bygningen er tidstypisk og opført i normal anvendte materialer på opførelsestidspunktet. Der er endvidere anvendt gense byggemetoder og byggeskikke.*

b) *Det er skønsmandens vurdering at der ikke er konstateret synlige afvigelser til de byggemetoder og byggeskikke der var udpræget på opførelsestidspunktet.*

c) *Det er skønsmandens vurdering at ydervæggene er fra opførelsestidspunktet.*

d) *Umiddelbart er flere af årsagerne til den konstaterede fugt omtalt i tilstandsrapporten i mere eller mindre dækkende beskrivelse. Idet det formodes at der i kælderen var opsat indvendige 'isolerede plader' vil det selvfølgelig kun kunne måles begrænset fugt. Der ses ikke at være foretaget fugtmålinger i stueplan til trods for at der blev konstateret revner. (bl.a i spisesuen) Revner konstateret på den nordøstlige gavl er ikke vurderet til at udgøre nogen risiko.*

Der ses ikke af være målt træfugt i fodpaneler, gulv eller trappevanger i tilknytning til massiv ydervægge.

Spørgsmål SS IB:

Ifald skønsmanden som svar på spørgsmål 1 konstaterer fugt henholdsvis skimmelsvamp i vægge, bedes skønsmanden nærmere undersøge årsagen hertil, herunder om årsagen kan henføres til opstigende grundfugt. I bekræftende fald bedes skønsmanden nærmere redegøre for, hvorvidt ejendommen, overensstemmelse med gængs byggeskik.

Svar på spørgsmål SS IB:

Det er skønsmandens vurdering at bygningen er opført iht. de byggemetoder og byggeskikke der var udpræget på opførelsestidspunktet. På opførelsestidspunktet var det ikke byggeskik at udføre fugtsikring mod opstigende grundfugt ligesom ydervæggene ikke var isolerede.

Spørgsmål SS IC:

Såfremt skønsmanden som svar på spørgsmål 1 konstaterer fugt henholdsvis skimmel på foreviste bygningsdele, bedes skønsmanden nærmere redegøre for, hvorvidt det konstaterede kan henføres til kondensdannelse, evt. som følge af kuldebroer, og i bekræftende fald hvorvidt det i faglig teknisk henseende for en ejendom opført i 1864 er forventeligt, at der vil være kuldebroer.

Svar på spørgsmål SS IC:

Det er skønsmandens vurdering at områder med målt uhensigtsmæssig fugt skyldes opstigende grundfugt og mangelfuld ydervæg og manglende isolering. (kuldebroer) Det vurderes at bygninger opført i 1864 vil have tendens til at have fugtproblemer grundet kuldebroer og opstigende grundfugt.

Spørgsmål SS ID:

Ifald skønsmanden anviser afhjælpningstiltag, bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt afhjælpningstiltagene helt eller delvist omfatter udførelse af arbejder, der vurderes at være nødvendige at udføre for at udbedre de forhold, der er anført i tilstandsrapporten (bilag 2 side 11 og 12), idet

Ankenævnet for Forsikring

18.

104982

skønsmanden i bekræftende fald skønsmæssigt bedes anslå, hvor stor en del af afhjælpningsudgifterne der omfattes af det, som måtte være anført i tilstandsrapporten.

Svar på spørgsmål SS ID:

Idet det ligges til grund at besvarelsen er ud fra bygningens tilstand ved tidspunkt for syn og skøn vurderes at de afhjælpetiltag eller udbedringstiltag der anvises kun berøres overfladisk i tilstandsrapporten. Opstigende grundfugt, fugtsikring, kold og kompakt ydervægge som ikke er isoleret og derved udgør en risiko for vedvarende skimmelproblemer og nedbrydning af de trædele der støder op til den massive ydervæg mod nordøst.

Det vurderes at de anviste afhjælpetiltag kun i begrænset omfang er berørt i tilstandsrapporten og hvor de skønnes at udgøre en begrænset risiko.

s. 11 'der ses enkelte revner i facaderne bl.a gavlen'

s. 13 'der ses revner i enkelt vægge bl.a i spisestuen'

Det vil derfor være vanskeligt at anslå hvor stor en andel af de anviste afhjælpeforanstaltninger og implicit tilhørende omkostninger der kan henføres til det der er anført i tilstandsrapporten. Yderligere spørgsmål forbeholdes."

Af bilag til syn og skøn af 27/11 2023 fremgår bl.a.:

"Der er indleveret følgende prøver til analyse for forekomst af skimmelsvampe: 4 aftryksplader.

Prøve ID	Lokale	Overflade	Identifikation	cfu	Vækst
KA1	Bad, stueplan	Hjørne væg	<i>Aspergillus versicolor</i> 11 <i>Sarocladium</i> sp. 5 <i>Penicillium</i> spp. 7 <i>Cladosporium</i> sp. >200	>223	-
KA2	Bad, stueplan	Bag spejl, væg	<i>Penicillium</i> spp. 50 <i>Sarocladium</i> sp. 21 <i>Cladosporium</i> sp. >200	>271	-
KA3	Stue	Ydervæg	<i>Aspergillus versicolor</i> 50 <i>Penicillium</i> spp. >100 <i>Cladosporium</i> sp. 9	>159	-
KA6	Bad, 1. sal	-	Sterilt mycel 1 Gær 1	1	-

Resultaterne fra kontaktaftryk angivet i cfu pr. aftryksplade (totaltal) inddeles i følgende kategorier (iht. SBI-anvisning 274, tabel 18):

< 10	Lav skimmelsvampebelastning af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
10-49	Middel skimmelsvampebelastning af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
50-100	Høj skimmelsvampebelastning af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
> 100	Meget høj skimmelsvampebelastning af spiringsdygtige skimmelsvampesporer

cfu (colony forming units) – spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer) Gær medregnes ikke

Konklusion

Kontaktaftrykspladen KA6 viser lav forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe.

Kontaktaftrykspladerne KA1-KA3 viser meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe. Antallet og artssammensætningen af skimmelsvampe indikerer at prøven er taget i eller nær ved et vækstområde.

Det skal dog her anføres, at vurderingen alene baseres på analyseresultaterne. Da resultaterne kun udgør en del af vurderingsgrundlaget, bør disse altid sammenholdes med observationer og fugtmålinger på stedet, inden endelig konklusion drages.

I tilfælde af høj skimmelbelastning anbefales en nærmere undersøgelse af årsagen til de konstaterede forekomster af skimmelsvampe samt fugtproblemer i de undersøgte områder."

Af udateret supplerende syn og skøn og selskabet samt sælger som skønsindstævnte fremgår bl.a.:

"8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål SS 6:

Skønsmanden bedes i forlængelse af svaret på spørgsmål SS1 og med inddragelse af bilag 4 - oplyse, om det kan udelukkes, at de konstaterede mangelfulde og porøse fuger medfører, at der kan trænge vand ind i muren og helt ind under tapetet på indersiden med den effekt, at muren konstant er opfugtet til et niveau, hvor der opstår de konstaterede skimmeldannelser på indersiden af muren.

Svar på spørgsmål SS 6:

Med henvisning til tidligere besvarelse af spørgsmål 2 er det skønsmandens vurdering, at de konstaterede fugtproblemer og den deraf skimmelsvamp er forårsaget af flere faktorer. (massiv ydermur/kuldebro og mangelfuld fuger samt opstigende grundfugt) De fugtmålingerne der blev foretaget gav ikke et billede af at ydermuren generelt var opfugtet. Målinger viste at der blev målt de højeste fugtværdier nederst på den massive ydermur i overgangen fundament/ydermud og af-tagende nu højere op på væggen målingerne blev foretaget.

Det kan dog ikke udelukkes, at de fugtproblemerne der henvises til omkring den massive ydermur (akrylaftryk) kan henføres til et lokalt område med mangelfulde porøse fuger.

Spørgsmål SS 7:

I forlængelse af svaret på spørgsmål 2 vedrørende de konstaterede aftryk i akrylmalingen således som det også ses i bilag 4 bedes skønsmanden oplyse, hvad årsagen til det konstaterede er, herunder om det konstaterede skyldes 'opstigende grundfugt dels massive ydervægge (kuldebroer)', der i besvarelsen af spørgsmål SS1 anføres som årsag til fugtproblemerne, eller om det (alene) skyldes de mangelfulde fuger.

Såfremt skønsmanden konstaterer, at det skyldes mangelfulde fuger, bedes skønsmanden nærmere konkretisere, om og i givet fald hvilke følgeskader det konstaterede medfører.

Skønsmanden bedes i forlængelse heraf yderligere oplyse, hvorledes udbedring af forholdene og eventuelle følgeskader kan foretages. Herudover bedes skønsmanden oplyse, hvad udgifterne hertil beløber sig i. Der ønskes både oplyst udgifterne forbundet med udbedring af årsagen til

Ankenævnet for Forsikring

20.

104982

vandindtrængningen samt udgifterne til at udbedre de eventuelt konstaterede følgevirkninger af de mangelfulde fuger (udbedring af den indvendige væg mv.).

Såfremt udbedringen kræver ændring af ejendommens ydre, bedes skønsmanden med afsæt i forudsætningerne nævnt i spørgsmål SS 4 oplyse udgifterne henholdsvis med og uden ændring af det udvendige.

Svar på spørgsmål SS 7:

Det er skønsmandens vurdering at de aftryk der ses i akrylmalingen er forårsaget af mangelfulde og porøse fuger lokalt i området på gavlen mod nordøst. (vindtryk på den massive ydermur)

Massiv ydermur samt mangelfulde fuger vil medføre lokalt opfugtning af ydermuren. Dette medfører på sigt opfugtning og skimmelsvamp. Endvidere vil ydermurens isoleringsevne blive forringet.

Såfremt man isoleret ser på den massive ydermure, mangelfulde fuger som problemet vil udbedrings processen være følgende:

1. Afrensning af facade puds/maling (sandblæsning)	kr. 75,00
2. Udkradsning af fuger og omfugning	kr. 800,00
3. Genetablering af facadepuds	kr. 500,00
4. Afhugning/slibning af indvendig puds, afdækning mm.	kr. 700,00
5. Udtørring af de opfugtede områder	kr. 150,00
6. Genetablering af puds	kr. 500,00
7. Filt/maling	kr. 350,00

Pris pr. m2 ude/inde eks. moms kr. 3.075,00 / incl. moms kr. 3.843,75

Dertil kommer stillads, ekskl. kr. 14.000,00 incl. moms 17.500,00 (ti dage)

Priserne er udregnet pr. m2 da vi ikke kender det konkrete omfang af fugtproblemerne inden den massive murværk er blotlagt.

De foreslåede udbedringer vil ikke nødvendigvis medføre væsentlige ændringer af bygningens ydre. Med hensyn til udgifter henvises til ovenstående overslag i SS7 og tidligere besvarelse i SS4."

Af fugtmålinger af 13/3 2024 oplyst af selskabet at være supplement til det udaterede supplerende syn og skøn fremgår bl.a.:

"Foto ved karnap og trappeopgang - indvendig

...

Fugtmåling til venstre for karnap – ved gulv (158,8 digits)

...

Fugtmåling til venstre for karnap – 100 cm over gulv (44,2 Digits)

...

Fugtmåling til højre for karnap – ved gulv (44,3 Digits)

...

Fugtmåling til højre for karnap – 100 cm over gulv (37,7 Digits)

...
Fugtmåling modt på gavl ved gulv (170,1 digits)
...
Fugtmåling på gavl 100 cm over gulv 44,4 Digits)
...
Fugtmåling i trapperum – kælder (36,1 Digits)
...
Fugtmåling i trapperum – stueplan (44,8 Digits)
...
Fugtmåling i trapperum – stueplan 39,4 Digits 9

Foto ved karnap og gavl - udvendig

...
Fugtmåling til venstre under karnap
(144,9 Digits)
...
Fugtmåling til venstre ud for karnap
(95,0 Digits)
...
Kontrolmåling på facade
(107,2 digits)
...
Foto under vindue karnap
...
Foto under vindue karnap
...
Kontrolmåling ved gavl
(135,5 Digits)
...
Kontrolmåling ved gavl
(115,3 Digits)"

Af byggeskadeeftersyn af 9/10 2025 fra klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

" Byggeskadeeftersyn af utæt gavl/tag:

1. Fra lift ses der en utæt endeplade på den yderste rygningsssten over øst gavlen, endepladen er interimistisk monteret på træklodser og rygningssbånd/undertag er ikke ført med ned bagved rygningssenden. Taget er derfor ikke tæt under rygningen over gavlen og kan/har medført indsivning af fugt og skimmel på bagmuren i trapperummet.
2. Der mangler isolering i tagkonstruktionen langs spær mod øst gavlen. Dette kan/har medført kondensfugt og skimmel på gavlmuren i trapperum og på wc/bad men kan også skyldes slagregn ved kip.
3. Bløde fuger under begge gavlvinduer er utætte (især det øverste vindue) og mursten/sålbænk under vinduerne har bagfald ind under vinduet, skaden har været der i så lang tid at det har medført råd i vinduet. Dette vil medføre indsivning af fugt i murværket hvor fugten vil sprede sig til andre områder via gamle revner i murværket (som er overpudset i facaden).

4. Ovennævnte bygningsskader var til stede under udarbejdelse af tilstandsrapport nr. ... og har siden udviklet sig til indvendige fugt -og skimmelskader."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:"**3. Hvad dækker forsikringen?**

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller
- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.5 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.6 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

4.11 Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1864 – den 21/4 2022. Klageren anmeldte den 3/2 2023 skimmel og fugt på gavlvæggene ud mod indkørslen i alle rum i stueetagen og på

1. sal med undtagelse af værelset på 1. sal, hvor der er etableret en gipsindervæg med isolering. Nævnet lægger efter en gennemgang af sagen til grund, at klagen for nævnet omhandler fugt og skimmel i gavlvæggene, utætte fuger i gavlvæggen, følgeskader af de utætte fuger indvendigt, utæt endeplade på den yderste rygningsssten over østgavlen, manglende isolering i tagkonstruktionen langs spær mod østgavlen med fugtproblemer til følge og at sålbænke under vinduerne har bagfald ind under vinduet.

Klageren har anført, at der ved de byggesagkyndige rapporter udført af syn- og skønsmanden og klagerens rådgiver er godtgjort, at årsagerne til skaden ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og at selskabet negligerer dele af de årsager, der ifølge syn- og skønsmandens vurdering er medvirkende årsager til skaden og dens udvikling hen over den tid, som sagen har kørt. Selskabet forholder sig ikke konkret og rimeligt til rapporten fra klagerens rådgiver fra oktober 2025, hvor der er nye oplysninger til afdækning af årsagerne til skadens synlige "symptomer" – herunder fejl i tagkonstruktionen og fejl i monteringen af vinduerne. Klageren har oplyst, at begge dele er udført i forbindelse med den tidligere ejers istandsættelse af bygningen i 2011, og at konstruktionsfejlene dermed var til stede ved overtagelsen i 2022. Klageren har henvist til de forhold, der er beskrevet i rapporten fra klagerens byggerådgiver af 9/10 2025 – herunder utæt endeplade på den yderste rygningsssten over østgavlen, manglende isolering i tagkonstruktionen langsspær mod østgavlen, og at mursten/sålbænk under vinduerne har bagfald ind under vinduet. Hvad angår de fugtmålinger, som selskabet fik foretaget, har klageren anført, at disse fugtmålinger ikke blev foretaget i kippen på reposset, som selskabet skriver. Klageren har oplyst, at målingerne kun blev foretaget et stykke op ad væggen. Klageren har henvist til billederne. Klageren har anført, at fugtmålinger i kippen med sandsynlighed ville have afsløret, at der var mere fugtigt deroppe end længere nede på væggen og ville have henledt fagpersonens opmærksomhed på, at en del af problemet kunne oprinde fra fejlkonstruktion i tagryggen, som det senere er blevet påvist. Hvad angår, at selskabet skriver, at den utætte endeplade i tagets gavlskids ikke har forårsaget skade i sine første 12 leveår, har klageren anført, at dette er en påstand, da der som nævnt ikke blev foretaget fugtmålinger i kippen. Selskabets eksterne rådgiver har blot forudsat, at da fugten blev mindre et stykke oppe ad væggen, så var der heller

ikke fugt øverst i kippen. Klageren er også utilfreds med, at selskabet har afvist at dække problemer med utætte fuger i gavlvæggen og følgeskader heraf i form af fugt og skimmelskader indvendigt, jf. bl.a. skønsmandens besvarelse af spørgsmålene SS6 og SS7 i det supplerende syn og skøn. Hvad angår de syv punkter, som selskabet har medtaget i deres høringssvar fra tilstandsrapporten, har klageren påpeget, at kun punkt 3 omhandler gavlvæggen. De øvrige punkter er irrelevante for nærværende sag. Hvad angår, at selskabet nævner, at radiatorerne er udskiftet efter overtagelsen, og der er anlagt gulvvarme, har klageren oplyst, at der ikke var radiatorer på gavlvæggen ved overtagelsen, og at der ikke var hverken skimmel eller rindende vand under tapetet på de vægge, hvor der blev fjernet radiatorer i stueetagen og i kælderen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne ikke bevist eller antageliggjort, at de anmeldte forhold i form af fugt, skimmelsvamp og råd i sig selv udgør skade eller er følger af dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand, eller at de var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, og at forholdene ikke er undtaget efter forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1, 4.5, 4.6 og 4.11. Selskabet har anført, at det på baggrund af de foretagne fugtmålinger den 1. marts 2023 og igen den 13. marts 2024 – samt de udarbejdede rapporter og skønserklæringerne – må lægges til grund, at de oprindeligt anmeldte partielle opfugtninger og skimmel i ejendommen skyldes opstigende grundfugt og kuldebroer evt. i kombination med porøse/utætte fuger (revner i facade/gavl) og placering af møbler op ad ydervægge. Selskabet har anført, at disse forhold efter skønsmandens opfattelse er sædvanligt forekommende forhold i ejendomme opført efter gængs byggeskik i 1864. Selskabet har påpeget, at en uhensigtsmæssig/ulovlig konstruktion ikke i sig selv udgør en dækningsdækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår den ikke-tætssluttende plade i tagets gavlskids, der formentlig er fra 2011, hvor der blev lagt nyt tag på ejendommen, har selskabet afvist med henvisning til, at det ikke er sandsynliggjort, at forholdet i sig selv udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at der ikke ved fugtmålingerne foretaget den 1/3 2023 blev konstateret forhøjet fugt ved misfarvningerne ved kip på repos til 1. sal. Hvad angår den manglende isolering i tagkonstruktionen, har selskabet anført, at dette ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens

forstand. Den konstaterede skimmelvækst er ifølge skønserklæringerne en følge af opstigende grundfugt og kuldebroer på de u-isolerede ydervægge. Selskabet har påpeget, at fugtniveauet er højest nede, hvilket ikke er usædvanligt i ejendomme af samme alder i almindelige god stand grundet datidens byggemetoder. Hvad angår, at mursten/sålbænk under vinduerne har bagfald ind under vinduet, har selskabet afvist dækning med henvisning til, at det ikke er godtgjort, at sålbænkens konstruktion i sig selv udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, da det må antages, at en velvedligeholdt blød gummifuge kan forhindre at vand trænger ind under/i vinduet. Sålbænkens konstruktion må antages at være fra ejendommens opførelse i 1864, da andet ikke er godtgjort. Selskabet har henvist til de fremlagte fotografier af sålbænk og vindue og anført, at den bløde gummifuge mellem sålbænk og vindue fremstår med revner og må siges at have udtjent sin 7-årige levetid. Selskabet har henvist til, at udløb af sædvanlig levetid ikke er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der dels er mulighed for parts- og vidneforklaringer og evt. yderligere syn og skøn, dels at den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold vedrørende mulige utætte fuger i gavl og følgeskader heraf i form af fugtproblemer indvendigt, bagfald på ved sålbænke med følgeskader på vindue, problemer/mulig utæthed ved

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

104982

den yderste rygningsten, og mulige fugtproblemer som følge af forkert isolering af taget fra 2011.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings