

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2026 blev i sag nr. 105139:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 14/1 2026 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

...

1. Overfladetest:
2. Test for skimmelsvamp ved overtagelsen 01.06.2021:
3. Opdagelse af skimmelsvamp i forbindelse med renovering:

Ad. 1) Her afvises værdien af malerens overfladetest. Det er jo helt forkert og til grin, når i skriver: 'Tilliden er gensidig'; men i ikke anerkender faglærte håndværkeres tests.

Ad. 2) Jeg skal foretage en test af indeklimaet ved indflytningen, det er der jo ingen boligejere der gør. Det kunne være en relevant foranstaltning af virksomheden, der udarbejder tilstandsrapporten, der forhåbentlig bliver lavet af fagfolk.

Ad. 3) Opdagelse af skimmelsvamp i forbindelse med renovering. JA, skjulte fejl og mangler, som forsikringen skal dække, kommer jo til syne i forbindelse med en renovering.

Skimmelsvamp i offentlige institutioner er virkelig relevant, da emnet her er skimmel. Og i disse tilfælde bliver bygningerne tømt for personale.

Tilstandsrapporten nævner intet vedr. skimmel; men der står at huset har hulmursisolering, hvilket viser sig af være forkert, da jeg i august 2023 har fået 'efterisoleret' med ca. 3 m3 flamingo.

Jeg kan, vil og skal ikke tolerere skimmel!

Ankenævnet for Forsikring

2.

105139

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Samlet vurdering:

Gjensidige skal dække den anmeldte skade, hvis i er et ansvarligt forsikringsselskab!

Desuden skal Gjensidige rette sin tidligere fejl, hvor jeg fik afvist en anmeldelse vedr. manglende hulmursisolering:

Taksator fortalte, at der skulle være synlige skader, der typisk opstår omkring vinduerne.

Dette er præcis konstateret hos mig, jvf. de fremsendte fotos, skaden var imidlertid ikke synlig ovenpå den yderste maling/tapet.

Faktura for isolering af hulmur: d. 23.08.2023 kr. 16.450,00

Total skadesbeløb: kr. 27.087 + 16.450 = kr. 43.537,00"

Selskabet har den 9/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Denne sag vedrører afvisning af dækning under ejerskifteforsikringen i forbindelse med konstateret

skimmel bag tapet i dagligstuen. Vi har i vores fornyede gennemgang af sagen vurderet, at forholdet ikke opfylder forsikringens skadesbegreb, idet der ikke er påvist en aktuel fysisk skade eller et forhold, som nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme. Afgørelsen bygger på taksators besigtigelse og de relevante forsikringsbetingelser, herunder vurderingen af, at årsagen er konstruktionsbetingede kuldebroer, som er sædvanlige for bygningens alder og opførelse.

Sagsforløb

Klager overtager den erhvervede ejendom den 1. juni 2021 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8. januar 2021 (bilag A). Samme dato tegnes ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5-årig periode. Police med gældende vilkår vedlægges som bilag B og C.

Den 13. august 2025 anmelder klager, at en maler havde foretaget en overfladetest, som viste forhøjet udslag for skimmel. Forholdet blev herefter besigtiget af selskabets taksator den 22. august 2025 (bilag D med fotos og bilag E).

Den 3. september 2025 fremsendte klager en faktura for malerarbejde med krav om dækning, og den 5. september 2025 afviste skadeafdelingen dækning. Klager indsendte den 14. september 2025 en indsigelse mod afgørelsen. Skadeafdelingen foretog en fornyet vurdering og fastholdt den 2. oktober 2025 sin oprindelige afgørelse.

Herefter klages til Klageansvarlig Enhed, som efter gennemgang af sagen traf afgørelse den 23. december 2025 og fastholdt skadeafdelingens afgørelse. Vi henviser til svaret for et mere præcist skadeforløb (bilag F).

Vores begrundelse for afgørelsen

Det er sikrede, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, herunder også kravets berettigelse og størrelse.

Bygningen er opført i 1950 og fremstår med konstruktioner og materialevalg, som er typiske for datidens byggeskik, herunder massive ydervægge med hulrum, som på overtagelsestidspunktet var delvist efterisoleret med polystyrenperler, jf. bygningens energimærkerapport.

Ved taksators besigtigelse den 22. august 2025 blev der konstateret stedvis misfarvning og skimmel bag tapet på den sydøstvendte væg i dagligstuen, omkring vinduesoverkanten og i hjørnet. Taksator målte normal fugt i væggen. Der blev ikke konstateret konstruktiv skade eller fugtophobning i væggene. Forholdet var allerede delvist udbedret, idet tapet var fjernet, og væggen var malet, da taksator besigtigede. Vi henviser til klagers billeder.

Taksator vurderede, at den konstaterede skimmelforekomst var et resultat af kuldebroer i de massive vægpartier. Dette er et velkendt og forventeligt forhold i byggeri fra perioden, hvor ydervægge ofte har sammenmurede lag omkring vinduer og hjørner, hvilket giver kolde flader og risiko for kondens. Der blev ikke konstateret fugt eller andre afvigelser i konstruktionerne, ligesom den registrerede skimmel ikke havde påvirket indeklimaet i et omfang, som kunne indikere en bygningsskade eller nedsat brugbarhed af rummet.

Skimmel betragtes som en overfladesvamp, der ikke i sig selv nedbryder konstruktionen og derfor ikke udgør en skade, medmindre det dokumenteres, at indeklimaet på overtagelsestidspunktet har været påvirket i så væsentlig grad, at boligen ikke kunne anvendes efter sit formål. En sådan dokumentation foreligger ikke i sagen.

Den af forsikringstager fremlagte overfladetest er ikke egnet til at fastslå, om der forelå et forhøjet

skimmelniveau, idet testen alene viser forekomsten af proteinstoffer på en afrenset overflade og ikke måler sporeniveau, art, omfang eller indeklimapåvirkning. Der foreligger heller ingen undersøgelser, der dokumenterer, at der ved overtagelsen i 2021 forelå skimmelforekomst i et omfang, som nedsatte brugbarheden, ligesom skimmelen først blev konstateret fire år efter overtagelsen og da alene i forbindelse med igangsæt renovering.

Klager har under sagen gjort gældende, at den tidligere udførte efterisolering med polystyrenperler ikke var udført tilstrækkeligt, da klager i forbindelse med vinduesudskiftning i 2023 konstaterede, at hulrummet mellem for- og bagmur alene var delvist fyldt op. Klager har ikke dokumenteret eller godtgjort, at dette forhold i sig selv har medført en dækningsberettigende skade. På samme måde kan det aktuelle forhold heller ikke tilskrives den udførte efterisolering. Bygningens konstruktioner er udført på en sådan måde, at der er begrænsede muligheder for kuldebrosafbrydelse ved vinduespartier og hjørner, da bygningen er udført med massive konstruktioner.

Vi noterer os, at forholdet blev opdaget som led i planlagt renoveringsarbejde. De krav, som er fremsat, vedrører netop de allerede planlagte arbejder. Ejerskifteforsikringen dækker ikke udgifter til arbejder, som forsikringstager selv har iværksat uafhængigt af den anmeldte skade. Vi bemærker, at uanset om forholdet havde været dækningsberettigende, ville forsikringen alene have omfattet nødvendig afrensning – ikke egentlig renovering af vægge og loft, som allerede var planlagt og delvist udført inden anmeldelsen.

Samlet må vi fastholde, at klager ikke har dokumenteret eller godtgjort, at det anmeldte forhold skulle være en følgeskade til en dækningsberettigende skade, eller at der i øvrigt var tale om et

Ankenævnet for Forsikring

4.

105139

massivt skimmelangreb, som på overtagelsestidspunktet for overtagelsen af ejendommen i 2021 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. Derimod viser klagers billeder, at de konstaterede misfarvninger og skimmeludslag typiske for ældre byggeri og skyldes konstruktionens karakteristiske kuldebroer, som hverken afviger fra, hvad man må forvente i huse fra 1950, eller kan anses som en skade i forsikringsmæssig forstand. Forholdet om efterisolering kan ikke føre til en anden vurdering.

Det er vores opfattelse, at nærværende sag er sammenlignelig med kendelse 89688 (bilag G, hvor nævnet udtalte, at kuldebroer i ældre murstensbyggeri er sædvanlige og ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringsmæssig forstand. Nævnet lagde i den sag vægt på, at skimmelforekomst, der alene skyldes kondens på kolde flader, og som ikke medfører ødelæggelse af bygningsdele, ikke kan anses som en skade efter forsikringsbetingelserne. Sagen angik en bygning fra 1962 og dermed en bygning, hvis konstruktioner er udført i en tid med højere konstruktionskrav."

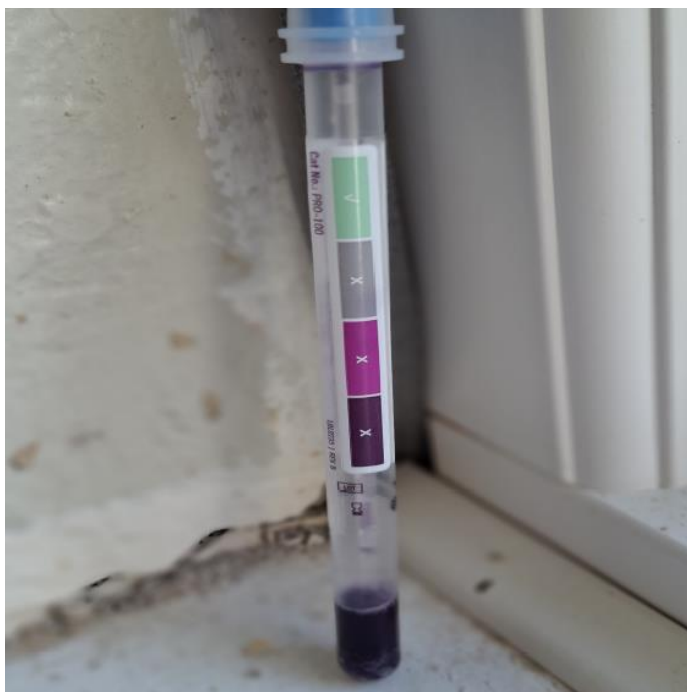
Klageren har i mail af 13/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr.taksators rapport:

- Der står ingen TR, men den foreligger og indgår som et bilag her.
- 'Forholdet er konstruktionsbetinget, og har ingen indvirket på indeklimaet'. Det er jo en 100 % subjektiv påstand, som man BØR se bort fra.
- 'Der måles normal fugt i vægge', jeg kan se, at der er en betydelig forskel mellem målingerne ? Men årstiden taget i betragtning d. 22.08 efter flere måneder med åbne vinduer og døre er fugten helt sikkert ude.

Det fremgår af foto fremlagt af klager:

"



"

Det fremgår af taksatorrapport af 22/8 2025:

"Generelt om ejendommen:

Ejendommen opført: 1950.

Renoveringer: Tapet fjernet og maling af indv. vægge.

Konstruktioner i ejendommen fra: 1950.

Tilstandsrapport: Ingen TR

Beskrivelse af skaden / forholdet:

FT anmelder følgende;

Jeg er i gang med at nedtage tapetet i dagligstuen, da det sidder ret løst flere steder. Da jeg kommer til øst væggen, ser jeg 3 steder med skimmel, og har standset nedrivningen indtil maleren kigger på skaden.

Omfang af skaden / forholdet:

FT har fjernet tapet, og malet væg i dagligstuen ved besigtigelse. Området hvor misfarvning/skimmel på bag mur har været på væg mod sydøst. Ved hjørne og i overkant af vindue.

Der måles normal fugt i vægge.

Afskrivning:

Såfremt man skulle ende med at gå i dækning, er det ingen mulighed for afskrivning.

Regresmulighed:

Nej, det er ingen mulighed for regres.

Skadebegrebet/vurdering:

Misfarvning/skimmel på bag mur i hjørne, mod vindue og ned mod fod liste på sydøst vendt væg i dagligstue skyldes kuldebro. Da vægge i det område er massive. Huset er opført i 1950, og er bygget efter normal byggeskik dengang. Det er ingen tegn til fugt i konstruktion. Forholdet er konstruktionsbetinget, og har ingen indvirket på indeklimaet. Det opfylder ikke skadesbegrebet.

Tilstandsrapport/anmærkninger:

Ingen TR på sagen. Er heller ikke relevant.

Nærliggende risiko:

Nej. Der er ingen nærliggende risiko for skader.

Dækning:

Jeg mener på baggrund af sagens oplysninger, undersøgelse og min besigtigelse på adressen, at der på nuværende undersøgelser og dokumentationer ikke er tale om et forhold der opfylder skadesbegrebet.

Tilbud:

Nej.

Aftaler truffet ved besigtigelsen:

Forholdet er udbedret. Jeg har fortalt Ft det er konstruktionsbetinget, og ikke er noget vi går ind i. Afvist ved besigtigelse."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade**18.3**

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, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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. "

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1950, den 1/6 2021. Han anmeldte den 13/8 2025, at der var konstateret skimmelsvamp bag tapetet i stuen. Klageren har også gjort gældende, at det fremgår af tilstandsrapporten, at huset er hulmursisoleret, hvilket ikke er korrekt, og at han selv måtte efterisolere med flamingo i august 2023. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker, at selskabet "skal dække den anmeldte skade ... Faktura for isolering af hulmur: d. 23.08.2023 kr. 16.450,00. Total skadesbeløb: kr. 27.087 + 16.450 = kr. 43.537,00".

Selskabet har anført, at det er taksators vurdering, at den konstaterede skimmelforekomst er et resultat af kuldebroer i de massive vægpartier, hvilket er et velkendt og forventeligt forhold i byggeri fra perioden. Selskabet har anført, at det ikke er bevist, at skimmelforekomsten havde påvirket indeklimaet i et omfang, der nedsatte brugbarheden af rummet. Selskabet har anført, at forholdet blev konstateret i forbindelse med en renovering.

Klageren har anført, at selskabet har afvist værdien af den overfladetest, som hans maler udførte. Klageren har anført, at "tilstandsrapporten nævner intet vedr. skimmel; men der står at huset har hulmursisolering, hvilket viser sig af være forkert, da jeg i august 2023 har fået 'efterisolert' med ca. 3 m3 flamingo. Jeg kan, vil og skal ikke tolerere skimmel".

Det fremgår af taksatorrapport af 22/8 2025: "Omfang af skaden/forholdet: FT har fjernet tapet, og malet væg i dagligstuen ved besigtigelse. Området hvor misfarvning/skimmel på bagmur har været på væg mod sydøst. Ved hjørne og i overkant af vindue. Der måles normal fugt i vægge. ... Skadebegrebet/vurdering: Misfarvning/skimmel på bagmur i hjørne, mod vindue og ned mod fod liste på sydøst vendt væg i dagligstue skyldes kuldebro. Da vægge i det område er massive. Huset er opført i 1950, og er bygget efter normal byggeskik dengang. Det er ingen tegn til fugt i konstruktion. Forholdet er konstruktionsbetinget, og har ingen indvirket på indeklimaet. Det opfylder ikke skadesbegrebet. ... Nærliggende risiko: Nej. Der er ingen nærliggende risiko for skader. Dækning: Jeg mener på baggrund af sagens oplysninger, undersøgelse og min besigtigelse på adressen, at der på nuværende undersøgelser og dokumentationer ikke er tale om et forhold der opfylder skadesbegrebet. ... Aftaler truffet ved besigtigelsen: Forholdet er udbedret. Jeg har fortalt Ft det er konstruktionsbetinget, og ikke er noget vi går ind i. Afvist ved besigtigelse".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast 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 dækningsberettigende 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en ejendom fra 1950, og at taksator har vurderet, at årsagen til skimmel er kuldebroer. Nævnet bemærker, at kuldebroer må anses som forventelige i en bolig fra 1950, og forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved andre mure i tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet først er konstateret ved en renovering 4 år efter overtagelsen, og at der ikke er konstateret forhøjet fugt i muren eller skader i form af råd eller nedbrud.

Nævnet har for så vidt angår isolering i hulmuren lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at isoleringen på overtagelsestidspunktet var mangelfuld i et omfang, som oversteg, hvad der kunne forventes af en ejendom af en pågældende alder.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

105139

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke ved sagkyndig rapport eller i øvrigt er godtgjort skimmelsvamp i dækningsberettigende omfang i beboelseslokalerne. Nævnet bemærker, at det af klageren fremlagte foto af malerens prøve viser resultatet af en overfladetest, hvilket efter nævnets opfattelse ikke dokumenterer påvirkning af indeklimaet.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet først er konstateret ved en renovering 4 år efter overtagelsen, hvilket indikerer, at forholdet har påvirket indeklimaet i boligen.

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