

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. marts 2022 blev i sag nr. 97465:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S  
Klausdalsbrovej 601  
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 30/10 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Jeg anmeldte telefonisk den 29. november 2019 til Tryg at jeg havde fugt og skimmelsvamp på indersiden af en ydervæg, og der blev derefter foretaget en besigtigelse af fugt og skimmelvækst på gavlydervæg under trappe i entré den 4. december 2019.

Her kunne taksator konstatere, at der var massiv skimmelvækst på facadevæg og gavlydervæg under trappen i entréen. Samtidig blev det konstateret, at ydervæggene i entré og trapperum, ikke er isolerede og fremstod som en muret helstensvæg. Taksator vurderede, på baggrund af besigtigelsen, at årsagen til den konstaterede skimmelvækst skyldes opstigende grundfugt fra fundament samt kondensering på de uisolerede ydervægge i trapperummet. Videre vurderede taksator, at der formentlig ikke er nogen form for fugtspærre mellem fundament og facadevæg, hvilket medfører en opstigning af fugt i murværket. Endvidere kunne det konstateres, at der var forringet ventilation i væghjørnet under trappeløbet i entréen, hvilket medfører at fugten ophobes her.

På baggrund heraf vurderedes det, at ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 3.1 ikke var opfyldt, idet der ikke blev konstateret forhold ved ydervæggene som var nævneværdigt anderledes end det, der kan findes på tilsvarende huse af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Samtidig blev det vurderet at husets anvendelighed som bolig ikke var nævneværdigt nedsat som følge heraf.

I forbindelse med jeg så kontaktede [rådgivningsfirma 1] for at få udbedret skimmelsvampen fik jeg at vide at de bestemt ikke mente at ovenstående vurdering var korrekt og de skrev bl.a. følgende til mig: Den opstigende grundfugt og fugt i ydervæggene har stået på over mange år. Skimmelsvampe angrebene har dermed også været et problem gennem mange år. Det ses tyde-

ligt flere steder hvor man tager pudsstykker fra ydervæggene at der har været repareret med puds og maling, ovenpå tidligere malede overflader for at kamuflere skimmelangrebene. Dette er med højest sandsynlighed blevet gjort inden salg af ejendommen. Ifølge nuværende ejer var der nymalet ved overtagelsen og der fremgår intet i tilstandsrapporten om ovennævnte fugt/skimmel skader. Derfor er det min vurdering at dette er en bevidst handling og dermed en skjult fejl.

Jeg sendte derfor en e-mail den. 17. juni 2021 til TRYG med udtalelsen fra [rådgivningsfirma 1] med anmodning om en fornyet vurdering i sagen. Jeg fik endnu et afslag som [rådgivningsfirma 1] svarede på og gav udtryk for at de bestemt ikke var enige i det der stod i begrundelsen for afslaget, men jeg modtog endnu et afslag som blev påklaget endnu engang, men også det blev afvist uden at man fra TRYGs side har set på skaden eller på anden måde har givet svar på de ting som [rådgivningsfirma 1] har påpeget som fejl i deres afvisning af klagen, hvilket derfor gør at jeg nu anmoder jer om at se på sagen da sagkundskabet jo bestemt ikke er enig i forsikringsselskabets vurdering af sagen.

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udbedringen af skaden."

Selskabet har i brev af 3/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Der klages over, at selskabet ikke kan anerkende, at anmeldt skimmelsvamp er dækket over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 1. december 2014 (bilag A købsaftalen) og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos selskabet (bilag B policen; bilag C betingelser 1205).

Til grund for tegningen af forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 12. september 2014 (bilag D).

## 3.0 Kort sagsfremstilling

Den 29. november 2019, eller næsten fem år efter overtagelsen anmeldte klager telefonisk, at der var konstateret fugt på indervæg mod nord (bilag E anlæggesbillede).

Ejendommen blev besigtiget den 4. december 2019, og den 30. december 2019 udarbejdede taksatoren en rapport (bilag F). I rapporten bliver forholdet afvist som værende ikke dækningsberettiget (som bilag G fremlægges billeder fra besigtigelsen). Rapporten blev ligeledes sendt til klager den 2. januar 2020.

Klager rettede telefonisk henvendelse til selskabet den 15. juni 2021, og samme dag sender selskabet en mail til klager, hvori selskabet anmoder om yderligere oplysninger (bilag H).

Den 17. juni 2021 modtog selskabet en udtalelse fra klagers rådgiver (Bilag I).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 1. juli 2021 (bilag J). I denne besvarelse fastholdt selskabet den tidligere meddelte afvisning af dækningen.

Den 15. august 2021 rettede klager på ny henvendelse til selskabet (bilag K), og denne henvendelse blev besvaret af selskabets klageansvarlige afdeling den 25. august 2021 (bilag L)

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

## 4.0 Ejendommen.

Der er tale om et traditionelt opført landhus, der er opført i 1938.

I husbeskrivelsen, der fulgte med tilstandsrapporten, fremgår blandt andet følgende vedrørende denne hustype.

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fundament/gulve</b> | Landhuset er ofte opført på fundament af syldesten (kampesten). Det er traditionelt ikke ført helt til frostfri dybde (90 cm). Fundamentet er derfor ikke sikret mod bevægelser og normalt heller ikke mod opstigende grundfugt.<br><br>Alternativt er fundamentet udført af hårdtbrændte mursten eller eventuelt af beton i allersidste del af perioden (1910-20).<br><br>Gulve er ofte udført direkte på jorden, f.eks. på et stampet lerlag. Gulvene er i så fald ikke sikret mod fugt nedefra. |
| <b>Vægge</b>           | Landhusets ydervægge er bærende og stabiliserende vægge af massivt murværk af hårdtbrændte mursten. Det udvendige murværk kan være pudset og kalket.<br><br>Indvendige vægge er typisk pudsede murstensvægge.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Vægge</b>           | De massivt murede yder- og indervægge er ofte uden fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap). Derfor kan fugt nedefra suges op i konstruktionen. I bunden af den nederste del af murstensvæggene vil dette kunne medføre mørkfarvning*.<br><br>På grund af det massive murværk vil der være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger, dørhuller og hushjørner, hvilket kan medføre mørkfarvning*.                                                                  |

\*) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnligt kunne rengøres.

## 5.0 Tilstandsrapporten

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet følgende:

...

## 6.0 Betingelserne

I betingelsernes pkt. 3 er en dækningsberettigende skade defineret som en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forsikringen dækker endvidere forhold, der indebærer en nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne.

I henhold til betingelsernes pkt. 3.4 er det en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen eller da klager på anden måde, fik rådighed over ejendommen. Endvidere skal forholdet være anmeldt i Forsikringstiden.

## 6.1 Undtagelser

I henhold til betingelsernes pkt. 5.1 dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

## 7.0 Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget og sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

## 8.0 Vores vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager næsten 5 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte, at der var fugtigt nederst på nordvendte væg, og der er efterfølgende konstateret skimmelvækst i ejendommen.

Ankenævnet har en fast praksis i relation til sager om skimmelsvamp anmeldt på ejerskifteforsikring. Der skal enten være tale om skimmelsvamp, der har en sådan udbredelse og intensitet, at ejendommen ikke kunne anvendes som beboelse på overtagelsestidspunktet, eller der skal være tale om skimmelsvamp, der er en følgeskade af en anden dækningsberettigende skade, jfr. f.eks. Ankenævnets kendelse nr. 96345.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder selskabet det ikke dokumenteret, at skimmelsvampen på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen havde en sådan intensitet og udbredelse, at der kan være tale om et dækningsberettigende forhold.

Selskabet har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at forholdet er anmeldt næsten fem år efter overtagelsen af ejendommen, samt at klager efter det oplyste har beboet ejendommen i disse næsten fem år.

Spørgsmålet er herefter, om der på ejendommen er konstateret forhold, der afviger fra, hvad der ville kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at det af hustypebeskrivelsen under observationer blandt andet fremgår, at 'de massive murede yder- og indervægge er ofte uden fugtspærre (fugtbeskyttende lag f.eks. asfaltpap). Derfor kan fugt nedefra suges op i konstruktionen. I bunden af den nederste del af murstensvæggene vil dette kunne medføre mørkfarvning.

På grund af det massive murværk vil der være kuldebro ved de indvendige vindueslysninger, dørhuller og hushjørner, hvilket kan medføre mørkfarvning.

Der er en uddybning af begrebet misfarvning og af denne fremgår dette blandt andet, at der kan være tale om skimmelsvamp.

I henhold til oplysninger fra hjemmesiden Dingeo.dk er der både en høj belægningsgrad omkring ejendommen, og en ikke optimal hydraulisk ledningsevne. Sidstnævnte medfører, at selv i ubebyggede områder vil regnvand blive på overfladen og kun meget langsomt trænge ned i jorden.

Der er således stor risiko for, at jorden omkring bygningen, kan være og blive opfugtet, hvorefter denne fugt kan trænge op i ejendommen. Dette er imidlertid ikke et forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, da den ikke dækker forhold ved grunden.

Ud fra disse betragtninger finder vi, at årsagen til opfugtningen og forekomsten af skimmelsvamp kan være opstigende grundfugt i ejendommen. Det er endvidere selskabets opfattelse, at det ikke er uventet, at der kan forekomme opstigende grundfugt i landhuse fra 1938.

Dette er begrundet i byggemetoden fra denne periode, hvor der ofte ikke var fugtstandsende lag, og enkelt massivt bygget mur.

Ved selskabets besigtigelse af ejendommen kunne der ikke konstateres byggetekniske forhold, der afviger fra, hvorledes ejendomme af samme alder er opført på.

Denne opfattelse er i stort set overensstemmelse med klagers rådgivers notat (bilag I), og det efterfølgende notat der er fremlagt af klager.

Det eneste, der eventuelt skulle kunne afvige i klagers rådgivers rapport, er at facademalingen ifølge rådgiveren skulle være plastmaling.

Selskabet finder det ikke dokumenteret, at der skulle være tale om plastmaling, eller om maling, som det ikke har været normalt at anvende, på anvendelsestidspunktet.

I den relation henledes nævnets opmærksomhed på kendelse nr. 79291. I den sag var der tale om en ejendom fra 1972, hvor de malede facader skulle af. Nævnet udtalte blandt andet i sine præmisser;

...

Herudover er det selskabets opfattelse, at der i tilstandsrapporten er en række anmærkninger omkring facaden, hvilket kan have indflydelse på, at der kan trænge fugt ind i ydervæggene.

Det er herunder beskrevet, at der er manglende vedhæftning af facadepudset, herunder mod nord, ligesom der er beskrevet revnedannelser i ydermuren.

Sammenfattende må vi fastholde, at skimmelsvampen ikke i sig selv er et dækningsberettigende forhold, samt at der ikke er påvist byggetekniske forhold, der kan medføre, at skimmelsvampen er en følgeskade af en anden dækningsberettigende skade.

Vi må derfor fastholde, at der ikke er dækning over den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 17/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt sagen først er anmeldt 5 år efter indflytningen, hvilket skyldes at der var nymalet og dermed ikke noget skimmelsvamp at se før det brød igennem malingen, hvilket jo også er bevist ved at der absolut intet står om det i tilstandsrapporten – for det var ikke at se.

Jeg vil i øvrigt henvise til den rapport der er vedlagt fra [rådgivningsfirma 1] idet de bl.a. konkludere:

...

Jeg vil derfor henholde mig til at det er en skade som skal dækkes af ejerskifteforsikringen, da den hverken er nævnt i tilstandsrapporten eller af sælger der alene har oplyst der ikke er kendskab til skimmelsvamp.

Jeg har haft [facadefirma] ude og lave facaden og de skriver således:

*Vi ([facadefirma]) har besøgt ...*

*Vi har lavet en del reparationer, som handler om enkelte sætningsskader og småsprækker på husets facade.*

*Det er vores opfattelse at murværket er i en fin stand.*

*Når vi ser på årgangen (af huset) og standen, så er det faktisk i en fin stand.*

*Der har kun været to skader, som virkeligt var kritiske. Her har vi fræset ud og lagt armeringsjern i væggen.*

*De andre små revner har vi fræset og fyldt op igen.*

De 2 skader de skriver om er i den modsatte ende af huset. Jeg vedlægger et billede taget af [facadefirma] efter de har repareret den omtalte mur hvor man kan se at der alene er lave nogle små sprækker i den omtale væg.

...

Jeg fastholder at forsikringen bør dække skaden, da den ikke er oplyst i tilstandsrapporten eller af sælger og det dermed er en skjult fejl."

Selskabet har i brev af 23/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"I relation til det anmeldte forhold omkring fugt og skimmel indeholder klagers indlæg ikke nye oplysninger eller anbringender, der kan medføre en anden opfattelse af sagen, idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.

Klager oplyser endvidere i indlægget, at klager har haft et firma ude, for at udbedre nogle revner i ydermuren.

Disse revner har ikke tidligere været anmeldt til selskabet, og selskabet har derfor ikke haft lejlighed til at få foretaget en besigtigelse af disse.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på betingelsernes pkt. 6, hvoraf det blandt andet fremgår, at hvis der konstateres en skade og eller andre fysiske forhold, som nævnt under afsnit 3 skal der straks ske anmeldelse til selskabet.

Herudover fremgår det blandt andet af punktet, at nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer ikke må ske, før selskabet har givet tilladelse hertil.

Baggrunden for sidstnævnte del af punktet er, at selskabet naturligvis skal have mulighed for at besigtige forholdet inden dette udbedres, samt at klager, som nævnt i første indlæg pkt. 7.0 har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Det er selskabets opfattelse, at klager ved ikke at anmelde forholdet, samt foretage udbedringen inden forholdet bliver nævnt i indlægget, har stillet sig i en bevismæssig svær situation.

På det foreliggende grundlag må vi således meddele, at klager ikke har dokumenteret, at de reparerede revner opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, at de var til stede ved overtagelsen af ejendommen eller at de er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for udbedringen af de pågældende revner."

Klageren har i brev af 10/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg kan informere om at der absolut ikke er lavet noget, som har betydning for de skader der er anmeldt – dette henstår uberørt. Tryg har dog tidligere gjort opmærksom på at jeg skulle vedligeholde ejendommen og det var også det den konsulent de sendte ud sagde og det er alene det jeg har gjort – og forklaringen fra selskabet om tilstanden på huset er alene for at bevise at der intet misligholdt er ved det, hvilket man også har forsøgt at gøre gældende tidligere. Der er derfor absolut intet der er udbedret, som har betydning for sagen, så Tryg kan rolig sende en mand ud og se på skaderne."

Selskabet har i brev af 20/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"For god ordens skyld vil jeg dele selskabets besvarelse af seneste indlæg op i to dele.

#### **Fugt og skimmelsvampen.**

Indlægget indeholder ikke nye oplysninger eller anbringender, der kan medføre en anden vurdering af sagen, idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.

#### **Revner i ydermur**

Selskabet skal beklage, hvis selskabet har misforstået klagers intentioner med at nævne de revner, der er udbedret af klagers håndværker. Selskabet troede, at klager ligeledes ville anmelde revnerne som en skade på ejerskifteforsikringen.

Hvis dette er tilfældet, er det fortsat selskabets opfattelse, at da revnerne er udbedret har klager stillet sig i en bevismæssig svær situation.

Selskabet finder det således fortsat ikke dokumenteret, at de udbedrede revner opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere er der i tilstandsrapportens pkt. 2.1 anmærkninger omkring revner og udfordringer med pudset:

...

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Selskabet finder det ikke dokumenteret, at de udbedrede revner var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ligeledes af den årsag ikke kan tilbyde dækning vedrørende de udbedrede revner."

Klageren har i brev af 22/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg må endnu en gang henvise til det materiale der er fremsendt med udtalelser fra [rådgivningsfirma 1] vedr. skimmelsvamp og de mangler de beskriver i den forbindelse. [Rådgivningsfirma 1] har også i dette forholdt sig til den manglende beskrivelse af fejl og mangler der er herunder bl.a. skimmelsvampen, som IKKE er beskrevet i tilstandsrapporten eller i andet materiale vedr. huset. Der henvises bl.a. til dokumentet som ligger med navnet: ..., Svar rapport på 1. afvisning

Tryg forsøger endnu en gang at sige at de udbedringer jeg har lavet sætter mig i en vanskelig situation, men som jeg har fremført tidligere er der intet udbedret, som har betydning for den sag der er anlagt og jeg henviser endnu en gang til de redegørelser der ligger fra professionel side og de mangler og fejl der er beskrevet deri.

At Tryg endnu en gang forsøger sig med at sige at jeg har udbedret tingene og fremlægger nogle ting fra tilstandsrapporten, som intet har med vestmuren at gøre, viser jo endnu en gang at de ikke har sat sig ind i sagen og forsøger at komme uden om specielt set i lyset af at den største skade med skimmelsvamp er på den vestlige mur – hvilket som nævnt ikke er omtalt i det Tryg har fremsendt – de omtaler og forholder sig kun til murene mod nord og syd og ikke altså ikke vestmuren eller de fejl og mangler der er fremsat fra [rådgivningsfirma 1s] side. Dette er de også tidligere gjort opmærksom på jf. det tidligere omtalte dokument, hvor [rådgivningsfirma 1] har svaret på deres 1. afvisning, hvilket man tydeligvis stadig IKKE har forholdt sig til idet de på intet tidspunkt forholder sig til muren mod SYD.

Der er altså fra TRYGs side ikke fremkommet oplysninger der kan forklare hvorfor skaden ikke skulle være dækket idet de som nævnt ikke har forholdt sig til de beskrevne fejl."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget udklip fra hjemmesiden Dingeo. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 12/9 2014 fremgår bl.a.:

## "2. Ydervægge

### 2.1 Facader/gavle

#### K1

Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod nord ved skur og under tagudhæng ved murkroner mod gårdsplads (syd) og nord.

Note: Skaderne er af mindre omfang.

#### K2

Der er reparationer efter revnedannelser i murværk og puds ved hoveddøren.

Note: Der er tale om bevægelsesrevner, der udløber fra fundamenter, se pkt. 4.2.

Efter reparation kan revner risikere at genopstå.

### 2.2 Beklædninger

#### K2

Træbeklædning har åbne samlinger og fremstår udtørret og mangler vedligeholdelse forneden ved og på vandnæsen mod syd, på kvistgavl.

Note: Forholdene er af et sådant omfang, at der er væsentlig øget risiko for trænedbrydning.

...

## 4. Fundament/sokler

### 4.2 Sokkel

#### K2

Der er sætnings revner i sokkel mod syd ved hoveddøren.



Note: Revnerne er efterrepareret, men der kan konstateres mindre bevægelsesrevner i reparationen. Revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes løbende reparationer."

Af skaderapport af 30/12 2019 fra rådgivningsfirma 2 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

**"Anmeldt forhold:**

Fugt og skimmelvækst i gavlydervæg under trappe i entre

...

**Bygningsdel:**

Gavlæg facade

**Vurdering af tilstandsrapport:**

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten under punkt 2. ydervægge

**Beskrivelse og vurdering af forhold:**

Besigtigelse:

Ved besigtigelsen konstateredes massiv skimmelvækst under trappe i entre på facadevæg og gavlydervæg. Der konstateredes også skimmelvækst på gavlydervæggen bag ophængt billede over trappe i entre.

Ved orienterende fugtmåling på facadevæg og gavlydervæg konstateredes forhøjet fugtighed.

Det konstateredes at ydervæggene i entre og trapperum er uisolerede og fremstår som en muret helstensvæg.

Vurdering:

Årsagen til skimmelvæksten vurderes at være opstigende grundfugt fra fundament samt kondensering på de uisolerede ydervægge i trapperummet.

Der er med stor sandsynlighed ikke nogen form for fugtspærre mellem fundament og facadevæg hvilket medfører opstigning af fugt i murværket. Da der samtidig er forringet ventilation i væghjørnet under trappeløbet i entreen – ophobes fugten fra fundamentet her. Da ydervæggene i entreen er uisolerede sker der kondensering af den relativt varme indeluft på den relativt koldere ydervægs overflade. Dette medvirker til en øget fugtbelastning af ydervæggene i entreen.

Iht. forsikringsvilkårenes punkt 3.1 vurderes at fugtskaderne som følge af opstigende grundfugt og kondens ikke afviger fra tilsvarende intakte bygning af tilsvarende alder, med uisolerede ydervægge og ikke udført fugtspærre i fundament.

Forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringen."

Af rapport af 8/6 2021 fra rådgivningsfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

**"Ved besigtigelsen har vi konstateret følgende skader:**

Ydervægge i entré (trappeopgang) har meget store angreb af skimmelsvampe.

Der ses spor af misfarvninger som render ned af ydervæggene fra samlingen mellem loft og væg, i disse misfarvninger er der spor af skimmelsvampe.

Fugtmålinger viste højt fugtindhold i ydervæggene, fra 45% og helt op til 80% værst langs gulvene og i hjørner, men også partielt højere oppe af væggene. Skillerumsvæggene har mindre områder med skimmelvækst, dog en del de første 30-40 cm ind fra ydervæggene.

Der findes en stor sætningsskade til højre for entredøren, denne går fra sokkel og helt op til taget. Denne skade er gennemgående.

## Årsag:

- Der er opstigende fugt i sokkel/ ydervæggene. Der findes formodentlig ingen eller kun lidt Sokkel som fortrinsvis står på jorden.
- Fugtophobning i ydervæggene skyldes flere årsager. Der findes ingen hulmur, yder/indervæggene er massive og derved dannes der en kuldebro som får væggene til at kondensere på indersiden.
- Facaden er behandlet med en Akryl maling, som fungerer som en plasthinde og derved forhindrer fugten fra indemiljøet i at vandre ud og dermed ophober sig i pudsen. Den kolde og fugtige ydervæg får med varmen inde fra boligen, de bedste muligheder for trivsel/grobund for skimmelsvampe.
- Misfarvningerne som løber ned af væggene fra loftet kan have flere årsager.  
Indtrængende fugt, Fugt fra kuldebro grundet manglende isolering.  
Misfarvning fra trækonstruktionen som kan være våd. Utæthed i taget.  
Dette bør undersøges yderligere.  
Der er monteret en kabel/rør kasse på ydervæggen, oppe under loftet, den er lavet i gips.

## Konklusion:

Den opstigende grundfugt og fugt i ydervæggene har stået på over mange år. Skimmelsvampe angrebene har dermed også været et problem gennem mange år. Det ses tydeligt flere steder hvor man tager pudsstykker fra ydervæggene at der har været repareret med puds og maling, ovenpå **tidligere** malede overflader for at **kamouflere** skimmelangrebene. Dette er med højest sandsynlighed blevet gjort inden salg af ejendommen. Ifølge nuværende ejer var der **nymalet** ved overtagelsen og der fremgår **intet** i tilstandsrapporten om ovennævnte fugt/simmel skader. Derfor er det min vurdering at dette er en bevidst handling og dermed en **skjult fejl**.

Den opsatte kabel/rør kasse på ydervæg oppe langs loftet er udført i gips, hvilket er et af de bedste materialer som grobund for skimmelsvamp og endda for nogle af de giftigste arter. Derfor bør man ikke anvende gips på fugtige vægge. Den bør kontrolleres for fugt og skimmelangreb. Ligeledes bør man kontrollere hvorfra de løbende misfarvninger på ydervæggene langs loftet kommer fra.

Den **fejl** anvendte facade akrylfarve bør fjernes og erstattes med en diffusionsåben men vandtæt maling, som f.eks. **Jotuns Dry Teck**. Den gennemgående sætningsskade er blevet **kosmetisk** repareret med flere forskellige materialer som spartel, gips, puds mm. men aldrig med ret materiale og korrekt udførelse.

Ejeren af ejendommen tegnede ved købet en **ti års** ejerskifte forsikring og da der **ikke** fremgår noget eller store dele af ovennævnte i tilstandsrapporten er det min bedste overbevisning at den skal træde i kraft.

Ligeledes mener jeg at den udførte besigtigelse og efterfølgende taksatorrapport fra [rådgivningsfirma 2] er mangelfuld.

Endvidere er jeg meget uforstående overfor den udtalelse om afhjælpning af skimmelsvampe problemet som ejer [klageren] modtog af skadekonsulent ... efter hans besigtigelse 4/12-2019 og afslag om dækning af skaderne.

**Udtalelsen var følgende: Monter træpaneler på væggene, så er der ingen som ser det.**

[Klageren] lever i en bolig med høje værdier af skimmelsvampe spore i luften, hvilket kan forårsage store helbredsmæssige problemer."

Af brev af 15/8 2021 fra rådgivningsfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"I tilstandsrapporten er der ikke nævnt nogen skader i gavle, den omhandlende skade er stort set på den vestlige gavl som ikke bærer præg af revner eller skader. Jeres beskrevne nordlige ydervæg har intet med skaden at gøre.

...

Som taksator konstaterede allerede den 4. december 2019 er der opstået **massiv** skimmelvækst. Da [klageren] købte huset **kun fem år tidligere**, fremstod de omhandlende vægge ny malede og uden tegn på fugt og skimmelvækst.

Ligeledes som det fremkommer af skaderapport fra taksator 30.12.19 fremgår der heller ikke noget om dette i tilstandsrapporten.

At man vurderer at ejerskifteforsikringsbetingelserne punkt 3.1 skriver man vurderer at fugtskaderne som følge af opstigende grundfugt og kondens **ikke afviger** fra tilsvarende intakte bygningsdele af tilsvarende alder, med uisolerede ydervægge og ikke udført fugtspærre i fundament, og derfor er forholdet ikke omfattet af forsikringen. Trods der **ikke** fremgår noget om dette i tilstandsrapporten og alt fremstår nyt og pænt ved købet. Dette er jeg absolut dybt uenig i.

Der er ingen tvivl om at skimmelvæksten er blevet dækket/overmalet kort før huset er blevet sat til salg hvilket kan dokumenteres. (Altså en skjult fejl [klageren] vil forsikre sig imod) Samtidig vurderer man at husets anvendelighed som bolig ikke var **nævneværdig nedsat** som følge heraf?

Dette er helt klart en stor fejl vurdering. Som beskrevet i Skaderapporten fra taksator, konstateres der ligefrem **massiv skimmelvækst**, hvilket udgør en **stor sundhedsrisiko**. Skimmelsvampe i netop dette tilfælde kan føre til flere **alvorlige og kroniske** lidelser på kort tid. Der fremgår ingen målinger i skaderapporten om hvor mange sporer som findes i indemiljøet eller test som viser hvilke typer af skimmelsvamp der findes. Da der er både entre, bad og i særdeleshed soveværelse i direkte forbindelse til de berørte områder er min umiddelbare vurdering at det er **uegnet** til beboelse.

Skimmelsvampesporer er i luften, sætter sig i andre bygningsdele, tøj, møbler mm. og formere sig hurtigt hvis de rigtige forhold for dette er til stede, som det med størst sandsynlighed er i dette tilfælde.

...

Skimmelsvampesporer er i luften og formere sig hurtigt hvis de rigtige forhold er til det hvilket det absolut må vurderes at være i dette tilfælde.

Dette gælder sig for bygningsdele, ejendele og ikke mindst helbredsmæssigt for personer der opholder sig i omgivelserne.

...

Skimmelsvampesporer er i luften og formerer sig hurtigt, sætter sig i andre bygningsdele, ejendele som møbler, klæder, gardiner, sengen, ja stort set over alt med **ødelæggende** virkning, lugtgener og ikke mindst, stor helbredsmæssig risiko.

...

Da ejendommen som nævnt i Skaderapport fra taksator på nogle bygningsdele har **massiv skimmelsvampevækst**, og med henblik på de skader det kan og har medført, må dette absolut betegnes som **nedsættende** brugbarhed og værdi.

Der henvises i øvrigt til både Boligministeriets og sundhedsstyrelsens bekendtgørelse om boliger med skimmelsvamp.

...

Som det ligeledes fremgår af skaderapport fra taksator, er der **ikke** nævnt noget om skimmelsvamp eller **anden** skade på det omhandlende område. Dette fremstod pænt og nymalet, dermed havde køber absolut **ingen** mulighed for kendskab til dette.

...

Med mere end 32 års erfaring med gamle huse, er min påstand at kun sagkyndige og professionelle ved hvor man skal kigge og hvordan man kontrollere for skjulte fejl som f.eks. skimmelsvampe som kan være pudset over eller malet over som i dette tilfælde. Mange huse af samme type og alder har ikke nødvendigvis problemer med dette og jeg vil derfor ikke betegne det som almindeligt.

...

De nævnte ydermure i punkt A 2.1 har **intet** med de omhandlende og anmeldte områder at gøre. I Skaderapporten fra taksator står ligeledes at de anmeldte områder **ikke** er nævnt i tilstandsrapporten punkt 2.

...

I tilstandsrapporten fremgår der **intet** om tegn på opstigende fugt og sælger har tillige svaret **nej** til alle punkter omhandlende **fugt og skimmelsvamp**. Dette er tydeligvis **usandt**, da fugt og skimmelsvamp kan påvises har været til stede over flere år, men bare blevet skjult inden salg af ejendommen. Altså en bevidst handling, urigtig oplysning samt en skjult fejl.

Mange huse af omhandlende type er fugtsikrede og skimmelsanererede med moderne teknik og materialer som ikke synes. Køber har i god tro købt huset, da der ikke er nævnt hverken fugtproblemer eller skimmelsvamp i tilstandsrapporten fra hverken den sagkyndige som har udarbejdet rapporten eller i oplysninger fra sælger.

...

Det er fejl vurderet at [rådgivningsfirma 1] har helt samme årsag som taksator til den **massive** skimmelvækst.

Den af [rådgivningsfirma 1] nævnte, fejlanvendte akrylmaling, omhandler gavl/facade(udv.) Der står således også at denne bør fjernes og erstattes af en type som Jotuns Dry Teck, som er en facademaling og ikke en indendørs maling.

Tillige nævner [rådgivningsfirma 1] at Akrylmaling på gavlfacaden hæmmer den normale fugt fra indeklimaet i at vandre/trænge igennem ydervæggen og dermed ophober fugten sig i puds/murværket og giver gode vækstbetingelser for skimmelsvamp.

Venligst læs konklusioner i omtalte rapport fra [rådgivningsfirma 1].

...

Køber har flere gange gennem årene, forsøgt at fjerne den kommende skimmelvækst med bl.a. Rodalon. Skimmelvæksten opstod dog igen og efterhånden blot kort efter afrensningen var udført. Da skimmelvæksten pludselig eksplosionsagtig bredte sig, kontaktede hun forsikringsselskabet. Da hun sidenhen fik afslag fra ejerskifteforsikringen og en Skimmelsanering er dyr, måtte hun begynde at spare sammen til dette.

[Klageren] kontaktede [rådgivningsfirma 1] maj 2021 for at få hjælp til dette.

Både fugt og Skimmelsvampen har uden tvivl været i boligen ved overtagelsen og flere år inden. Dette kan klart dokumenteres som beskrevet i tidligere rapport fra [rådgivningsfirma 1].

At boligens funktion som bolig er nævneværdig nedsat er der ingen tvivl om.

Værdien/mængden af skimmelsvamp og spore er så koncentrerede at vi vurderer den uegnet som bolig, jvf. Bolig og sundhedsstyrelsens bekendtgørelser.

...

At der ikke findes oplysninger i sagen som medføre at der er tale om en udførelses, materiale eller konstruktionsfejl, er på **ingen** måde korrekt.

Huset er inden overtagelse, fejlbehandlet med uegnet facade maling, nævnt i besigtigelsesrapport fra [rådgivningsfirma 1].

Vægge i entre er repareret og malede henover Skimmelsvampe.

De oplyste facader/gavl hvorpå der ikke er foretaget vedligeholdelse, er ikke de i sagen omhandlede.

Den i sagen omhandlede gavl har **ingen** skader nævnt i tilstandsrapporten jvf. Rapport fra Taksator og tilstandsrapport.

...

[Rådgivningsfirma 1] er absolut ikke enig med det som fremgår i mail af 1 juli 2021 fra ... skadekonsulent, grundet følgende:

1. Huset har haft skjulte fejl ved overtagelse.
2. Oplysninger fra sælger i tilstandsrapport er ukorrekte.
3. Der er ikke nævnt noget om problemer med fugt eller skimmel i tilstandsrapporten.
4. Der findes ingen skader på de omhandlede bygningsdele i tilstandsrapport, hvilket også fremkommer i rapport fra taksator.
5. Huset er behandlet med fejl materiale.
6. At fugt og skimmelsvamp har været i huset ved overtagelsen kan dokumenteres.
7. I huset er der massivt skimmelsvampevækst, som gør huset uegnet til beboelse, med stor helbredsmæssig risiko. Bekendtgørelse fra Boligministeriet, Sundhedsministeriet mf.
8. Husets værdi er kraftigt minimeret af den massive skimmelvækst som gør huset uegnet som bolig.
9. Køber har handlet i god tro da der var nymalet og intet oplyst i tilstandsrapport/sælger.
10. Vi opfordrer ejer at overgive sagen til ankenævnet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

### **"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

#### **3.1 Skader og fysiske forhold**

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, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

#### **3.4 Tidsmæssige forudsætninger**

Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet

- var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller elinstallationsrapporten
- bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

...

## **5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**

### **5.1 Forhold nævnt i en rapport**

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så ledes at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotos.

### **Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1938 og overtaget af klageren den 1/12 2014. Hun anmeldte den 29/11 2019, at der var konstateret fugt og skimmelsvamp på indersiden af en ydermur. Hun kræver dækning i form af udbedring af forholdet. Hun har anført, at der er tale om en dækningsberettigende skade, at forholdet hverken er nævnt i tilstandsrapporten eller af sælger, og at der er tale om en skjult fejl. Skaden er først anmeldt 5 år efter indflytningen, idet der var nymalet ved indflytningen.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at skimmelsvampen ikke i sig selv er et dækningsberettigende forhold, og at der ikke er påvist byggetekniske forhold, der kan medføre, at skimmelsvampen er en følgeskade af en anden dækningsberettigende skade.

Af skaderapport af 30/12 2019 rekvireret af selskabet fremgår det, at "Ved besigtigelsen konstateredes massiv skimmelvækst under trappe i entre på facadevæg og gavlydervæg. Der konstateredes også skimmelvækst på gavlydervæggen bag ophængt billede over trappe i entre. Ved orienterende fugtmåling på facadevæg og gavlydervæg konstateredes forhøjet fugtighed.

Det konstateredes at ydervæggene i entre og trapperum er uisolerede og fremstår som en mur ret helstensvæg". Det blev vurderet, at "Årsagen til skimmelvæksten vurderes at være opstigende grundfugt fra fundament samt kondensering på de uisolerede ydervægge i trapperummet. Der er med stor sandsynlighed ikke nogen form for fugtspærre mellem fundament og facadevæg hvilket medfører opstigning af fugt i murværket. Da der samtidig er forringet ventilation i væghjørnet under trappeløbet i entreen – ophobes fugten fra fundamentet her. Da ydervæggene i entreen er uisolerede sker der kondensering af den relativt varme indeluft på den relativt koldere ydervægs overflade. Dette medvirker til en øget fugtbelastning af ydervæggene i entreen. Iht. forsikringsvilkårenes punkt 3.1 vurderes at fugtskaderne som følge af opstigende grundfugt og kondens ikke afviger fra tilsvarende intakte bygning af tilsvarende alder, med uisolerede ydervægge og ikke udført fugtspærre i fundament".

Af rapport af 8/6 2021 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår det, at "Der er opstigende fugt i sokkel/ydervæggene. Der findes formodentlig ingen eller kun lidt Sokkel som fortrinsvis står på jorden. - Fugt ophobning i ydervæggene skyldes flere årsager. Der findes ingen

hulmur, Yder/indervæggene er massive og derved dannes der en kuldebro som får væggene til at kondensere på indersiden. - Facaden er behandlet med en Akryl maling, som fungerer som en plasthinde og derved forhindrer fugten fra indemiljøet i at vandre ud og dermed ophober sig i puds. Den kolde og fugtige ydervæg får med varmen inde fra boligen, de bedste muligheder for trivsel/grobund for skimmelsvampe. - Misfarvningerne som løber ned af væggene fra loftet kan have flere årsager. Indtrængende fugt, Fugt fra kuldebro grundet manglende isolering. Misfarvning fra trækonstruktionen som kan være våd. Utæthed i taget. Dette bør undersøges yderligere. Der er monteret en kabel/rør kasse på ydervæggen, oppe under loftet, denne er lavet i gips". I rapporten konkluderes det, at "Den opstigende grundfugt og fugt i ydervæggene har stået på over mange år. Skimmelsvampe angrebene har dermed også været et problem gennem mange år. Det ses tydeligt flere steder hvor man tager pudsstykker fra ydervæggene at der har været repareret med puds og maling, ovenpå tidligere malede overflader for at kamuflere skimmelangrebene. Dette er med højest sandsynlighed blevet gjort inden salg af ejendommen.

Ifølge nuværende ejer var der nymalet ved overtagelsen og der fremgår intet i tilstandsrapporten om ovennævnte fugt/skimmel skader. Derfor er det min vurdering at dette er en bevidst handling og dermed en skjult fejl. Den opsatte kabel/rør kasse på ydervæg oppe langs loftet er udført i gips, hvilket er et af de bedste materialer som grobund for skimmelsvamp og endda for nogle af de giftigste arter. Derfor bør man ikke anvende gips på fugtige vægge. Den bør kontrolleres for fugt og skimmelangreb. Ligeledes bør man kontrollere hvorfra de løbende misfarvninger på ydervæggene langs loftet kommer fra. Den fejl anvendte facade akrylfarve bør fjernes og erstattes med en diffusionsåben men vandtæt maling, som f.eks. Jotuns Dry Teck. Den gennemgående sætningsskade er blevet kosmetisk repareret med flere forskellige materialer som spartel, gips, puds mm. men aldrig med ret materiale og korrekt udførelse. Ejeren af ejendommen tegnede ved købet en ti års ejerskifte forsikring og da der ikke fremgår noget eller store dele af ovennævnte i tilstandsrapporten er det min bedste overbevisning at den skal træde i kraft. ... [Klageren] lever i en bolig med høje værdier af skimmelsvampe spore i luften, hvilket kan årsage store helbredsmæssige problemer".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 (Facader/gavle) med karakteren K1, at "Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod nord ved skur og under tagudhæng ved murkroner mod gårdsplads (syd) og nord. Note: Skaderne er af mindre omfang", og med karakteren K2, at "Der er reparationer efter revnedannelser i murværk og puds ved hoveddøren. Note: Der er tale om bevægelsesrevner, der udløber fra fundamenter, se pkt. 4.2". Det fremgår af punkt 2.2 (Beklædninger) med karakteren K2, at "Træbeklædning har åbne samlinger og fremstår udtørret og mangler vedligeholdelse forinden ved og på vandnæsen mod syd, på kvistgavl. Note: Forholdene er af et sådant omfang, at der er væsentlig øget risiko for trænedbrydning. Efter reparation kan revner risikere at genopstå". Af punkt 4.2 (Sokkel) fremgår det med karakteren K2, at "Der er sætningsrevner i sokkel mod syd ved hoveddøren. Note: Revnerne er efterrepareret, men der kan konstateres mindre bevægelsesrevner i reparationen. Revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes løbende reparationer".



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

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter nævnets praksis en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadesårsag 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 skadesårsag 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 klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede fugt og skimmelsvamp, hvorfor forekomsten heraf ikke kan dækkes som en følgeskade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1938, og at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved ejendommen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, således at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Nævnet bemærker, at isoleringsforholdene i byggeri fra dette tidspunkt sammenlignet med nutidens standard ofte er ringe, og at der i datidens byggeri hyppigt ses kuldebroer og opstigende grundfugt. I skaderapport af 30/12 2019 er det vurderet, at årsagen til skimmelvæksten er opstigende grundfugt fra fundamentet og kondensering på de uisolerede ydervægge i trapperummet.

# Ankenævnet for Forsikring

18.

97465

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at skimmelvæksten er en direkte følge af den opsatte kabel-/rørkasse på ydervæg oppe langs loftet udført i gips, eller at facaden er behandlet med akrylmaling.

Nævnet finder heller ikke, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, forholdet først er anmeldt ca. 5 år efter klagerens overtagelse af ejendommen, og at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet har været skimmelsvamp i et omfang, der har påvirket brugbarheden af beboelsesrummene i nævneværdigt omfang.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning til at udbedre årsagen til den konstaterede fugt og skimmelsvamp, herunder afrensning for skimmelsvamp.

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.



Svend Bjerg Hansen