

# Ankenævnet for Forsikring

Den 19. marts 2025 blev i sag nr. 102555:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S  
Kanalstræde 10, 1. Sal  
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. Klageren har i brev af 5/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skriver til jer fordi jeg er uenig med en afgørelse fra dansk boligforsikring. Forsikringen mener, at forholdene (se nedenunder) ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Jeg er overbevist, at forholdene (se nedenunder) er dækket af ejerskifteforsikringen:

- Skimmel og fugtskader pga manglende ventilation mellem isolering og tagkrydsfiner. Skimlen skal fjernes (lilla areal på billede nedenunder).
- Nærliggende risiko for skader pga manglende ventilation mellem isolering og tagkrydsfiner (konstruktionsfejl). Ventilation mellem isolering og tagkrydsfiner skal etableres.
- Skimmel under udhæng som er opstået som følgeskade pga skader/fejl som forsikringen har dækket. Skimlen skal fjernes (orange areal på billede nedenunder).

...

Nedenunder har jeg listet hele historien som indeholder referencer til vedhæftede dokumenter. Det er en kompliceret historie men jeg håber, at den kan følges og at den er forståeligt på den måde jeg har organiseret de relevante filer. Venligst læs dette dokument slavisk og åbne og læs den vedhæftede fil til den tidspunkt hvor det står her i dokumentet.

...

Maj-2023 – Købskontrakt underskrevet (bilag: 01\_købskontrakt, 02\_tilstandsrapport, 03\_Ejerskifteforsikringspolice). Købet blev reklameret med at ejendommen er 100% renoveret og udhuset er helt nyt bygget af fagfolk i tidsrum 2017 til 2021. Der blev reklameret med den tilstandsrapport som kun er 1,5 år ældre (bilag: 04\_gammel tilstandsrapport). Tilstandsrapporten har ingen fejl og dokumenterer at ejendommen er gennemgående renoveret af fagfolk og at udhuset blev helt nyt bygget af fagpersoner (se skærbilleder nedenunder). Det blev specifikt og flere gange fremhævet af mægleren. Jeg har valgt dette hus fordi jeg har bed om et hus som er i

# Ankenævnet for Forsikring

2.

102555

orden fordi jeg har hverken tid eller penge til at renovere, reparere og investere i ejendommen. Jeg har ingen tid fordi jeg har fulltidsarbejde, ... Jeg har også valgt denne ejendom fordi her er et isoleret værkstedet/udhus som jeg gerne vil bruge. Den gamle tilstandsrapport er vigtigt her fordi [sælger] som boede her i kun 9 måneder har ikke haft nok kendskab til ejendommen og hvad og hvordan det blev lavet.

*Skærbilleder fra tilstandsrapport ... (gammel fra Dec. 2021):*

|                                                                                             |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.            | Totalrenoveret af personer med fagkundskab                                            |
| Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg. | Hele huset er totalrenoveret fra a-z af personer med fagkundskab                      |
| Beskriv hvilke bygninger der er blevet opført, byggeåret og om det er selvbyg.              | Gammel carport blev fjernet og et nyt værksted/redskabsrum blev bygget af fagpersoner |

Nedenunder et billede af det isolerede værksted i udhuset. Beregnet og planlagt til at man kan opholde sig der i længere tid (arbejdsbord or værktøj på væggen osv)(billede fra mægleren ca. Mar-2023)

...

Aug-2023 – Indflytningen i huset

Aug-2023 – Informeret forsikringen om, at liste på taget blev installeret for at fikse følgende anmærkning i tilstandsrapporten 'tætning mellem tagbelægning og boligen er manglefuld'. Der er ingen skade eller følgeskade sket pga det forhold. Det er kun som info her fordi det har ikke noget at gøre med de fejl og skader som vi behandler her. Der var heller aldrig tvivl om at det ikke har noget at gøre med vores sag. Det vil sige at der er ingenting nævnt i tilstandsrapporten omkring de forhold vi behandler her (bilag: 05\_info tilstandsrapport).

Okt-2023 – Skade sent til forsikringen (bilag: 20231012 skadeanmeldelse). Udhuset blev bygget i 2018 fra fagfolk helt fra bunden på det gamle carport fundament.

Dec-2023 – Besigtigelse af forsikringskonsulent 07-dec-2023

Feb-2024 – Afgørelse fra forsikringen, forsikringen tilbyder delvis dækning. Forsikringen dækker følgende forhold: manglende ventilation i bunden af facadebeklædning, inddækninger omkring dørene og hjørneafslutninger af taget. (bilag: 20240204 svar fra forsikringen)

Feb-2024 – Priser fra tømrer indhentet og sendt til forsikringen. Jeg har sagt til forsikringen at de skal trække den nye dør på tilbuddet fra, fordi forsikringen sagde at døren ikke er dækket. Tilbudet ligger derfor på ca. 105.000 kroner uden facadedør. Jeg og tømreren har regnet med at alle planker skulle skiftes fordi 1. det er vanskeligt og næsten ikke muligt at få kun den nederste planke ud, uden at beskadige den ovenliggende planke. Derudover er/var der mange planker slid pga den manglende ventilation og derfor skulle der alligevel mange planker tages nede. Der er derudover en større change for at man kan genbruge en planke når man har adgang til skruerne. Så snart man skal bøje eller skubbe dem til side for at få en anden planke afmonteret er der stor chance for at den knækker. Derfor var det efter min opfattelse korrekt at regne med at alle planker skal tages nede. Forsikringen mente at det var ikke nødvendigt at afmontere alle planker. Jeg

har også haft en pris fra en anden tømrer. Den lå omkring 70.000 kroner uden at alle planker skulle skiftes (men han har ikke haft sokklen tilstrækkelig med i hans pris). Derfor estimerer jeg at udbedringer af de 3 fejl ligger omkring 80.000 uden at skifte alle planker (som forsikringen ville have det). Men det er ikke vigtigt her. Jeg vedhæfter ikke alle tilbud og priser her fordi det er ikke det vi er uenige om nu.

...-2024 – Forsikringen sender deres egen tømrer fordi de mener at tilbuddet er for dyrt. Tilbuddet og dermed forsikringens dækning/afgørelse er ca. 25.000 billigere end de priser jeg havde indhentet og estimeret. Forsikringen tilbyder derfor kun at dække 54501 minus 10000 selvrisko = 44501 DKK. (bilag: 20240524 erstatning tilbud forsikringen). Jeg er stadig overbevist at beløbet ikke er tilstrækkelig for at lave en ordentlig udbedring af forholdene. Som sagt, det er ikke vigtig nu, fordi jeg har accepteret det.

Maj-2024 – Jeg føler jeg er nødt til at acceptere forsikringens tilbud, fordi jeg har ikke haft mere tid og overskud til at fortsætte diskussionen og kampen med forsikringen. Derudover skulle udbedringen starte fordi uden ventilation er der risiko for følgeskader og flere skader. Jeg skriver til forsikringen at jeg acceptere men gør samtidig opmærksom på at jeg går ud fra, at eventuelle følgeskader eller flere fejl som først bliver opdaget ved udbedringen, bliver undersøgt og håndteret. Fordi først ved udbedringen ifm afmonteringen kan man se, hvordan konstruktionen ser ud bagved beklædningen (bilag: 20240526 mail [klageren] accepterer). Jeg havde aldrig accepteret tilbuddet fra forsikringen hvis fx tagkrydsfiner eller andre skjulte ting havde været med i aftalen, fordi jeg vidste jo at der var en stor risiko for at der er sket følgeskader. Jeg har lavet en tegning med de konstruktionsdele som er nævnt i aftalen (bilag: 20241101 aftalte byg.dele maj24)

Maj-2024 – Svar fra forsikringen (bilag: 20240530 svar fra forsikring)

Jun-2024 – Udbedringen starter fordi jeg forstår at begge parter er enig at evt. følgeskader eller flere ting bliver behandlet og dækket hvis det er. Jeg håbede at der ikke dukker flere fejl og problemer op. Men desværre måtte udbedringen stoppe direkte igen pga fugt og skimmel under tagpladerne og fordi jeg opdagede at der mangler ventilation mellem isoleringen og tagkrydsfiner (bilag: 20240605 flere fejl og skader)

Jul-2024 – besigtigelse af forsikringskonsulent 11-jul-2024

Aug-2024 – afgørelse forsikring. Forsikringen afviser dækningen fordi forsikringen mener at der er ingen risiko for fugtophobning i tagkonstruktionen og at det er en sædvanlig byggemetode. Derudover mener forsikringen, at de steder hvor der er spor fra fugt kun er kosmetisk og forventelig i sådan en bygning og at det stammer fra byggefugt (bilag: 20240816 afgørelse forsikring).

Aug-2024 – Jeg indhenter vurdering af en uvildig bygningsagkyndig som er specialiseret på det område med fugt og skimmel. Hans vurdering er at der mangler ventilation mellem isolering og tagkrydsfiner og at skimmelen under udhæng kommer fra fejl i konstruktionen. Og at der er væsentlig mere skimmel i tagkrydsfiner end hvad man kan forvente i en bygning fra 2018 (bilag 20240906 uvildig bygningssagkyndig).

Sep-2024 – Jeg sender vurdering fra den uvildige bygningssagkyndig og mine kommentar til forsikringen (bilag: 20240911 [klageren] til forsikring)

Sep-2024 – Jeg modtager svar fra forsikringen. Forsikringen holder fast i afgørelsen (dækning af skade er afvist) (bilag: 20240925 svar fra forsikring)

Sep-2024 – Jeg sender sagen til dansk boligforsikringens klageafdeling fordi jeg er uenig med afgørelsen og mener at følgende 2 forhold skal dækkes af forsikringen.

1. Nr.1: Skimlen skal fjernes fordi den nedsætter værdigen og brugbarheden af bygningen nævneværdigt og men kan ikke forvente det af en intakt bygning af samme alder. Derudover er skimlen og fugtskader en følgeskade af den manglende ventilation i tagkonstruktionen. Skimlen i nærheden af udhæng skal fjernes fordi det er en følgeskade af skader som forsikringen har dækket.
2. No.2: Der skal etableres ca 45 mm ventilation mellem isolering og tagkrydsfiner fordi den manglende ventilation fører til regelmæssig fugtophobning i tagkonstruktion og dermed til fugtskader. Det har allerede vist sig at det medfører fugtskader i tagkonstruktion og det giver nærliggende risiko for skade fordi erfaringsmæssigt opstår fugtskader hvis der mangler ventilation mellem isolering og tagkrydsfiner. Det er også bekræftet af en uvildig bygningssagkyndig og man finder nok information om det på nettet. Der findes ikke en sædvanlig byggemetode som består af et uventileret kold tag uden dampspærre fordi det ikke fungerer.

(bilag: 20240926 [klageren] til klageafdeling)

Okt-2024 – Svar fra klageafdeling af dansk boligforsikring. Forsikringen holder fast i deres vurdering. Forsikringen mener, at der ikke nogen skader eller fejl og skimlen har kun kosmetisk betydning. Forsikringen mener at det stammer fra byggefugt. Forsikringen laver alligevel en forslag at montere en fugtadaptiv dampspærre?! Forsikringen forklarer at der ikke vil være nævneværdig temperaturforskel mellem tagkonstruktion og indeluft og derfor ikke ville opstå kondensation i tagkonstruktionen. Det er det modsatte af det fugt- og skimmeleksperten siger. Forsikringen mener også at det kun er 'mørkfarvning af krydsfiner i meget begrænset omfang' (bilag: 20241024 afgørelse klageafdeling). Den vedhæftede besigtigelsesrapport fra forsikringskonsulenten har jeg først modtaget med denne mail fra klageafdelingen (bilag: 20241024a bilag klageafdeling). Mine kommentar dertil er inkluderet på de næste sider.

Okt-2024 – [klageren] aktuelle kommentar. Vigtigt

Skimlen skal fjernes og det skal deles op i følgende to arealer. Under udhæng er der skimmel pga følgeskader af skader som forsikringen har dækket men som først blev opdatet da udbedringen blev startet (orange areal på tegningen nedenunder). Indenfor i bygningen er der skimmel under tagkrydsfiner fordi der mangler ventilation mellem isolering og tagkrydsfiner og det er en konstruktionsfejl (lilla areal på tegningen nedenunder).

...

1. Der er et højere fugtniveau end i andre sammenlignede bygninger fra 2018. Det er generelt nødvendigt at der er ventilation mellem isolering og tagkrydsfiner. Men specielt i denne bygning er det nødvendigt pga et højere fugtniveau. Årsagen til et højere fugtniveau er, at der er ingen kapillarbrydende lag under betongulvet som består delvis af 10 cm betondæk og delvis af 6 cm havefliser. Det betyder at en større mængde grundfugt stiger op i rummet sammenlignet med bygninger som har et kapillarbrydende lag under gulvet. Derudover er der ingen ventilation i rummet.

2. Ved '*nærliggende risiko for skade forståes, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger*'. Det er tilfælde her ifm den manglende ventilation mellem isolering og tagkrydsfiner. Derudover er '*manglende ventilation*' specifikt nævnt i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (BEK nr 13 af 12/01/2012 bilag 3) se nedenunder.  
...
3. I klageafdelings afgørelse fra forsikringen står, at vores tagkonstruktion (uden ventilation og uden dampspærre) fungerer, fordi der ikke vil være nogen nævneværdig temperaturforskel mellem tagkonstruktion og indeluft og derfor ingen kondens (bilag: 20241024 afgørelse klageafdeling). Jeg ved ikke hvilken del af tagkonstruktionen forsikringen mener men jeg går ud fra at de mener tagkrydsfiner fordi det er der hvor skimlen og fugtskaderne er. Forsikringen siger ikke hvor stort temperaturforskelen skal være for at blive betragtet som 'nævneværdigt', men ifølge mine undersøgelser er det allerede nok med 5-7 grader forskel mellem indeluft og udeluft for at fugten i luften kondenserer. (bilag: 20241029 online kondens beregner) og (bilag: 20241029 [klageren] kondens test) og (bilag: 20241029 vanddampdiagram). Da bygningen har sort tag og sort facade bliver rummet opvarmet af solen. Bygningen er isoleret med 120 mm isolering og der vil derfor være visse vejrforhold hvor temperaturforskelen mellem udenfor og indenfor er stor nok for at der opstår kondens i tagkonstruktionen. Med andre ord behøver der ikke være en stor temperaturforskul for at der opstår fugt i tagkonstruktionen. Der dannes fugt ved visse vejr- og temperaturforhold i tagkonstruktionen og denne fugt kan ikke ledes bort uden ventilation. Det er årsag til skimlen og fugtskader i tagkrydsfiner.
4. I besigtigelsesrapporten fra forsikringskonsulenten står 'forskallingen stedvis med tydelige skjolder af byggefugt' (bilag: 20241024a bilag klageafdeling – side 9). Det er kun et eller to brædder som forsikringskonsulenten har set som ser sådan ud. Ja. Jeg er enig at de måske har lagt udenfor på jorden inden det blev monteret. Men det er ikke sikkert at den har været vådt da den blev monteret og alle andre brædder ser fint ud. De andre brædder viser ikke nogen tegn på at de har været våd selvom skimlen er over det hele i tagkrydsfinerpladerne (estimeret 75% af arealet). Derfor er det ikke en bevis for at fugtskader i tagkonstruktionen stammer fra byggefugt. Jeg har vedhæftet et billede hvor man kan se de andre brædder (bilag: 20241029 brædder ok)
5. Det er meget usandsynlig at alle tagkrydsfiner plader har været vådt ved montage og at det kan være en forklaring på skimlen i tagkrydsfiner (byggefugt). Pladerne bliver leveret på en palle pakket ind i plastik. Selv om hvis plastikken var fjernet og det har regnet så ville kun den øverste plade være vådt. Pladerne har det meget svært med at blive gennemvåd fordi efter en tynd lag træ kommer en lag lim hvor vandet har det svært med at trænge igennem. Enhver håndværker ville have lagt den øverste til side og monteret de tørre plader som ligger nedenunder. Selv om hvis den våde plade havde været monteret i våd tilstand, så var det jo kun 1 plade og skimmel og spor fra fugt ville ikke være synlig i hele tagkonstruktionen (bilag: 20241101 eksempel plader levering). Derudover er det en lille bygning med et lille tag areal (kun 40 kvm). Tagpladerne er indenfor ganske kort tid monteret og derefter afdækket direkte med tagbelægning (første lag). Men hvis det virkelig har været så uheldig, at det har regnet mens tagkrydsfiner var monteret inden tagpap blev

monteret, så ville skadebilledet se anderledes ud. Fordi regnvand ville kun komme igennem ved samlingerne mellem pladerne. Det ville være synligt og det ville se anderledes ud som det ser ud i dag (bilag: 20241030 skimmel omfang). Derudover ville en håndværker som også er ... og tømrermester vente med at montere isoleringen indvendig fra indtil pladerne er tør. Og der er også en tidsforskel mellem den tid hvor tagpap er monteret og den tid hvor loftet indvendig bliver lukket. Skimlen (lilla areal) kommer fra den manglende ventilation mellem isoleringen og tagkrydsfiner og ikke fra byggefugt.

6. I besigtigelsesrapporten fra forsikringskonsulenten står, at 'spor fra fugt på isoleringspapiret fra forskallingen indikerer byggefugt' (bilag: 20241024a bilag klageafdeling – side 9). Papiret viser ikke kun spor fra fugt der hvor den lå på brædderne. Det viser spor fra fugt over det hele (bilag: 20241031 papir isolering). Vi er enige om at papir fra isoleringen har været våd/fugtig, men det er ikke en bevis på at det kommer fra byggefugt. Papiret har været våd på grund af kondens i tagkonstruktionen. Sandsynligvis sommerkondens da bygningen ikke er opvarmet. Når taget bliver varmet op af solen og det indenfor er koldere end udenfor, kondenserer fugten i tagkonstruktionen. Derfor er det ikke en god ide at montere en dampspærre i en ikke opvarmet bygning. Heller ikke en fugtadaptiv dampspærre. Men der skal være ventilation for at lede kondensfugten bort.
7. Fugtmåleren på forsikringskonsulentens rapport viser 12,4 og han skriver at han måler tør alle steder men jeg kan ikke kontrollere om fugtmåleren måler korrekt eller om den bliver brugt korrekt. Men ok... Jeg accepterer, at vi med de oplysninger vi har går ud fra at det har være tørt de steder hvor forsikringskonsulenten har målt på den tidspunkt hvor forsikringskonsulenten har været på besøg den 11-07-2024. Men det er ikke en nok for at bevise at konstruktionen fungerer. Fugten i tagkonstruktionen opstår regelmæssigt men kun ved visse vejr forhold. Hvis det er, så skal der måles oftere ved forskellige vejr- og temperaturforhold. Men det er ikke nødvendigt fordi teorien siger at der opstår fugtophobning i sådan en situation og erfaringen fortæller også at der mangler ventilation mellem isolering og tagkrydsfiner. Og fordi erfaringen har vist at der sker fugtskader hvis der mangler ventilation, er det nærliggende og logisk at skimlen og de andre fugtskader kommer fra den manglende ventilation.
8. Forsikringen mener at der kun er skimmel i meget begrænset omfang. Udover min vurdering at det er meget mere skimmel end men kan forvente i en intakt bygning med samme alder og den bekræftelse fra den uvildige fugt- og skimmelekspert (bilag: 20240906 uvildig bygningssagkyndig), har jeg vedhæftet et billede hvor man kan se at det ikke kun er i meget begrænset omfang (bilag: 20241030 skimmel omfang) og (bilag: billeder indenfor). Jeg estimerer at ca. 75% af hele arealet af tagkrydsfiner har skimmel. Forsikringen ville ikke se og tjekke mere end det de har tjekket selvom jeg har nævnt at det efter min mening ville være en god ide at afmontere og tjekke et større areal. Jeg har selv afmonteret loftet fordi jeg vidste at der var stor risiko for at hele taget ser slemt ud og fordi det er min ejendom og jeg vidste at der kommer mere skimmel og flere fugtskader hvis isoleringen ikke bliver fjernet fra tagkrydsfiner. Jeg måtte igen investere mange timer selvom det ikke er min opgave. Alle troldekt loftplader ligger nu i stuehuset i og jeg kan ikke bruge de steder af boligen hvor troldektpladerne ligger indtil sagen er afklaret. Derudover kan jeg ikke bruge udhuset indtil sagen er afklaret.

9. I forbindelse med den skimmel under udhæng som er en følgeskade af den manglende ventilation af facadebeklædningen og de utætte hjørneafslutninger ved taget. Efter min information, dækker ejerskifteforsikringen skimmel (dvs at skimlen bliver fjernet) i tilfælde af det er en følgeskade af en anden skade. Forsikringen skriver det selv i deres svar: *'Når ejerskifteforsikringen dækker skimmelforekomst er det i tilfælde, hvor det er en følgeskade af et ellers dækningsberettiget forhold'* (bilag: 20240816 afgørelse forsikring). Manglende ventilation og utætte hjørneafslutninger af taget, som er årsag til skimlen under unhæng, er skader som forsikringen har dækket.
- Det virker som om forsikringen tror, at ifm vores aftale i maj (bilagene: 24-maj, 26-maj, 30-maj) at de ikke behøver dække, fordi forsikringen mener, at det er inkluderet i aftalen men jeg har jo gjort opmærksom på mulige skjulte fejl og skader som muligvis først kommer frem når udbedringen starter, som vi ikke har haft kendskab til denne gang, fordi jeg vidste at der er stor risiko for fugtskader og skimmel bagved beklædningen. Og jeg måtte ikke gå i gang med udbedringen og afmontere det hele før der var en afgørelse. Jeg har lavet en tegning som viser hvilke bygningsdele der var inkluderet i aftalen i Maj2023 (bilag: 20241101 aftalte byg.dele maj24). De dele hvor stern og underbeklædningen er monteret på og tagkrydsfiner er ikke med i aftalen.
  - Og generelt har jeg hørt fra tømrerne at det plejer at være sådan at man kigger på tingene i tilfælde af der dukker noget op ved udbedringen. De plejer så at kontakte forsikringen og håndterer disse ting. Det er også det forsikringen skriver i mailen (bilag: 20240530 fra forsikringen). Fordi det er en følgeskade mener jeg derfor at forsikringen skal dække omkostningerne for at få skimlen fjernet.
10. Lige nu kan jeg ikke med god samvittighed opholde mig alene og specielt med [barn] i flere timer i bygningen og fx reparere en cykel. Jeg har forventet og planlagt, at jeg kan opholde mig i udhuset i længere tid og regelmæssigt uden sundhedsrisiko. Jeg er ... og arbejder med forskellige ting i min fritid. Det er vigtig for mig at jeg lærer min [barn] hvordan man bygger og reparerer ting. Det var også en af de grunde til at jeg har valgt dette hus. Fordi her er en isoleret værksted. Jeg bryder mig heller ikke selv om at være i bygningen fordi jeg ved hvor meget skimmel der er under loftet. Specielt uden dampspærre og fordi loftpladerne ikke er lufttæt, kommer skimmelsporer nemt ind i rummet. Den uvildige bygningssagkyndige vurderer at det er skimmelangrebet minimum på niveau B som kan være sundhedsskadelig for visse personer (bilag: 20240906 uvildig bygningssagkyndig). Man kan forvente at alle personer, også personer med allergi, også børn osv, kan opholde sig i et isoleret, ikke opvarmet udhus fra 2018 i længere tid og regelmæssigt uden sundhedsrisiko. Jeg har selv ... Derfor er der også større risiko for min [barn]. På grund af ovennævnte ting er brugbarheden af bygningen nævneværdigt nedsat sammenlignet med lignende intakte bygninger af samme alder. Det er et forhold som er nævnt i forsikringspolicen og dermed dækningsberettiget. (skærmbillede nedenunder).
- ...
11. I afgørelsen fra forsikringen står, at det er en sædvanlig byggemetode for en ikke opvarmet udhusbygning fra 2018 (bilag: 20240816 afgørelse forsikring). I besigtigelsesrapporten fra forsikringskonsulenten står, at det er 'en sædvanlig byggemetode undtagen den fugtadaptive dampspærre' (bilag: 20241024a bilag klageafdeling – side 4). Med andre ord er det ikke en sædvanlige byggemetode fordi der mangler den fugtadaptive dampspærre. Dvs forsikringskonsulenten egentlig mener at det ikke er en sædvanlig byggemetode. Hvis det muligvis i nogen situationer med fugtadaptiv dampspærre er en sædvanlig byggeme-

tode for en opvarmet bygning så er det jo ikke relevant her, fordi bygningen er ikke opvarmet. Jeg kan ikke finde noget som helst information om en kold tag konstruktion uden ventilation og samtidig uden dampspærre. Enten så er det kold tag med ventilation eller varm tag (se billede nedenunder). Det er også det den uvildige bygningssagkyndige siger – der mangler ventilation (bilag: 20240906 uvildig bygningssagkyndig). Et kold tag skal have ventilation mellem isolering og tagpladerne. Et uventileret kold tag findes ikke uden dampspærre.

...

12. Forsikringen anbefaler at jeg skal montere en fugtadaptiv dampspærre men siger også at det ikke er nødvendigt. Det har allerede vist sig de senere år at der er en stor risiko for fugtskader når en fugtadaptiv dampspærre bliver monteret. Der har allerede været artikler om det emne i bygge- og anlægsavisen og på byg-erfa (bilag: 20241102 fugtadaptiv dampspærre). Det ville være et endnu større risiko i vores situation pga det højere fugtniveau pga manglende kapillarbrydende lag. Denne løsning kan ikke bruges i vores situation.
13. I klageafdelings afgørelse (bilag: 20241024 afgørelse klageafdeling) og i forsikringens afgørelse (bilag: 20240816 afgørelse forsikringen) står at det er ligemeget at der er skimmel fordi det ikke er en beboelsesrum. Ingen steder i forsikringspolice eller i BEK nr 13 af 12/01/2012 (dækningsomfang for ejerskifteforsikringer) står noget om forskellige slags rum og at nogle fejl og skader kun gælder for specifikke rum. I forsikringspoliceen står, at forsikringen dækker *'udbedringen af fysiske forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder'*. At bygningens brugbarhed er nævneværdigt nedsat har jeg forklaret i punkt nr. 10. Derudover er skimlen en følgeskade af den manglende ventilation mellem isoleringen og tagkrydsfiner (lilla areal). Den manglende ventilation er en konstruktionsfejl i bygningen som giver nærliggende risiko for skader fordi erfaringsmæssigt vil der udvikle sig en skade og er derfor dækningsberettiget. Og fordi skimlen er en følgeskade af den dækningsberettigete konstruktionsfejl, så er det også dækningsberettiget at få skimlen fjernet.

Jeg mener, at det er tilstrækkelig for at bevise at følgende ting er dækningsberettiget af den ejerskifteforsikring som jeg har tegnet hos dansk boligforsikring:

- Der skal etableres ca. 45 mm ventilation mellem isolering og tagkonstruktion
- Skimlen som er en følgeskade af den manglende ventilation mellem isolering og tagkrydsfiner skal fjernes (lilla areal)
- Skimlen i nærheden af udhæng, som er en følgeskade af de fejl som forsikringen har dækket, skal fjernes (orange areal)"

Selskabet har den 29/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## "Indledning

Klagen vedrører mørkfarvning/skimmel på tagkrydsfineren i ejendommens uopvarmede udhus, som klager mener skyldes manglende ventilation, og som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at mørkfarvningen/skimlen ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og som heller ikke er en følge af manglende ventilation.

## Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. august 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 2. maj 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Klager har anmeldt flere forhold omkring udhuset – det forhold, som nærværende sag drejer sig om, blev anmeldt af klager den 5. juni 2024 – mailen er fremlagt af klager.

Den 11. juli 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager.

Den 16. august 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 24. oktober 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

## Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække skimmelsanering af udhusets tagkrydsfiner og etablering af ventilation.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2023 var forhold ved udhusets tag, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et uopvarmet udhus opført i 2018.

Udhuset er opført med fladt tag med to lag tagpap, 18mm tagkrydsfiner, 120 mm loftisolering, 22 mm forskalling og 25 mm troldekt loft.

Forud for besigtigelsen har klager nedtaget nogle loftplader (troldekt) i udhuset.

Konsulenten konstaterer på baggrund af besigtigelsen, at der ses mørkfarvning/skimmel i meget begrænset omfang på tagkrydsfineren.

Både tagkrydsfiner og træværk måles tørt alle steder.

Konsulenten nævner, det kan skyldes gammel byggefugt eller fugtindtrængen fra taget (forhold der tidligere er afsluttet med kontantbetaling).

Konstruktionen kan fungere uden ventilation, når bygningen står uopvarmet. Hvis klager i stedet påtænker at holde udhuset opvarmet, kan der ifølge konsulenten etableres en fugtadaptiv dampspærre.

Klager har indhentet notat fra et arkitektfirma suppleret med besvarelse af klagers spørgsmål.

Arkitektens konklusion i notatet omhandler, at konstruktionerne ikke er ændret efter overtagelsen, ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og hvor det konkluderes, at de som udgangspunkt er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det konkluderes endvidere af arkitekten ud fra billeder, at der må være kraftig skimmel (i kategori B), som ifølge kunden og arkitekten skyldes manglende ventilation.

Klager har desuden fremlagt foto efter hele loftet er taget ned, ligesom der er fremlagt fotos af krydsfinerpladen i udhænget (bilag '20241029 braedder er ok', '20241030 skimmel omfang' og 'billeder udhæng følgeskader').

DBF bemærker at der ikke er foretaget nogen tekniske undersøgelser af arkitekten, men at udtalelsen alene er baseret på skøn. DBF finder det fuldstændig sædvanligt, at der periodevis opstår kondens i et udhus og deraf også forekommer skimmel.

Som det netop fremgår af klagers billeder, ses der misfarvning/skimmel på tagkrydsfineren, men hverken på spær eller forskalling, hvilket ifølge DBF understøtter, at mørkfarvningen/skimlen ikke har noget med manglende ventilation at gøre. Klagers foto af mørkfarvning/skimmel på krydsfinerpladen ved udhænget, understøtter ifølge DBF tillige, at misfarvningerne ikke skyldes manglende ventilation, idet udhænget netop ikke har været isoleret.

Det er derimod almindeligt kendt fænomen, at tagkrydsfiner helt naturligt ganske hurtigt vil få sorte prikker og plamager. Det skyldes at krydsfiner ikke har mulighed for at optage særlig meget fugt på grund af limen imellem de enkelte lag.

DBF vedlægger til orientering publicering fra Bolius (bilag A), hvor det fremgår, at krydsfiner får mørkfarvninger/skimmel hurtigt og helt naturligt efter opsætning pga. måden krydsfiner er lavet på. Der findes helt sikkert flere lignende publiceringer. Det er desuden værd at bemærke, at der ses ret markante mørkfarvninger/skimmel i det pågældende skur, på trods af at det direkte oplyses, at det ikke har været isoleret, men derimod velventileret.

Endvidere har klager fremlagt online kondensberegner, egen kondens test, vanddampsdiagram mv.

Disse bilag er alene udtryk for elementær og almen kendt fugtteknik. Igen skal det nævnes, at der netop ikke uenighed om, at der periodevis uundgåeligt vil være kondens i et sådant udhus.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2023 er skader i udhuset som følge af manglende ventilation, eller at skimlen på tagkrydsfineren i sig selv udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt klagerens indlæg af 8/12 2024. Heraf fremgår bl.a.:

"Oversat til vores situation:

- Tilsvarende intakte bygninger med samme alder har ingen skimmel i tagkonstruktionen. Forsikringen har ikke vist at forholdet er normalt for tilsvarende bygninger og der står heller ikke noget i tilstandsrapporten. Værdien af vores udhus er nævneværdigt nedsat sammenlignet med tilsvarende bygninger, pga meget skimmel i tagkonstruktion (ca. 75% - skimmelangreb niveau B) hvor det også er bekræftet at der vil komme mere skimmel og der er risiko for flere fugtskader i tagkonstruktionen. Derfor er udbedringen af forholdene dækningsberettiget.
- Bygningens brugbarhed er nævneværdigt nedsat fordi nogle mennesker kan ikke opholde sig i udhuset som er lukket og hvor der er skimmelsporer fordi ca. 75% af loftet har skimmel (skimmelangreb niveau B) og der vil komme mere skimmel hvis det ikke bliver udbedret. Jeg kan aktuelt ikke bruge bygningen sammen med min [barn] fx i en weekend for at bygge noget uden at det kan have konsekvenser for [barns] eller min helbred. Og hvem betaler og sørger for at [barn] bliver rask igen hvis [barn] om en par år virkelig er syg? Bygningen er planlagt og reklameret og beregnet til længervarende ophold fordi det er isoleret og indrettet som værksted. Og det er det jeg har planlagt og det er det man kan bruge et isoleret udhus til som er bygget i 2018 uden risiko for ens helbred. De mennesker som ikke kan opholde sig i vores udhus pga skimlen kan derimod opholde sig i tilsvarende intakte bygninger i lang tid uden risiko for deres sundhed. Derfor er brugbarheden nævneværdigt nedsat. Og det er et dækningsberettiget forhold.
- Erfaringsmæssigt vil der udvikle sig en fugtskade hvis der mangler ventilation i en isoleret tagkonstruktion. Dermed er det forhold dækningsberettiget og der skal etableres ventilation mellem isolering og krydsfiner.
- Skimlen og de andre fugtskader (fx revner, krydsfinerlag løsner sig) er bevis for at der er for høj fugt i tagkonstruktionen. Årsagen er den manglende ventilation (det er forklaret, forståeligt og bekræftet fra eksperter) og forsikringen har ikke vist, hvor fugtskaderne ellers kunne komme fra i sådan et isoleret udhus. Det betyder hvis der ikke bliver gjort noget vil det komme flere fugtskader. Forsikringen siger selv at der kommer mere fugt og skimmel. Forsikringen mener at det er normalt. Det er ensbetydende med at der er ikke kun risiko men at det er bekræftet at der kommer flere fugtskader i tagkonstruktion hvis der ikke bliver gjort noget. Dermed er forholdene dækningsberettiget.
- Skimlen ved udhæng er en følgeskade af manglende ventilation af fibercement facadebeklædningen og utætte hjørneafslutninger ved taget. Det er bekræftet af en ekspert og også påvist fordi der, hvor der ikke er uventileret facade nedenunder udhæng eller et utæt tag, er tagkrydsfiner i orden. Derudover har dansk boligforsikring selv bekræftet at de skader som blev dækket kan være årsagen for skimlen i det område. Da skimlen som er opstået som følgeskade af en anden dækningsberettiget skade er dækningsberettiget, er dette forhold dækningsberettiget (orange areal).

Udbedringen af forholdene skal ske på følgende måde:

Tagkrydsfiner med skimmel bliver fjernet. Der bliver monteret nyt, egnet tagkrydsfiner eller brædder som tagunderlag. Inden tagunderlag bliver monteret, bliver der monteret lægter på toppen af spærene for at realisere ca. 45 mm ventilation mellem isolering og tagunderlag. Der bliver monteret ny isolering (120 mm) igen fordi den skulle jeg fjerne i forbindelse med denne sag og

# Ankenævnet for Forsikring

12.

102555

der var også skimmel i isolering. Jeg kræver ikke betaling for de timer jeg måtte investere for at afmontere loftet og isolering. Men der skal monteres ny isolering og loftpladerne skal monteres igen. Til sidst skal lamperne monteres og tilsluttes igen.

Jeg kræver indtil nu ikke erstatning for de utællige timer jeg måtte investere i denne sag, men jeg overvejer om den regning af den uvildige bygningssagkyndige burde erstattes. Hvis jeg få udhuset fikset som beskrevet ovenfor og jeg ikke skal investere mere tid eller penge i denne sag, kræver jeg ikke tilbagebetaling af den regning fra den uvildige bygningssagkyndige."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets mail af 4/2 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har behandlet din anmeldelse om anmeldte forhold i udhus, efter at konsulent ... var ude på ejendommen den 5. december 2023.

[Konsulent] oplyser at have besigtiget følgende forhold:

Facadebeklædning

Tagpapafslutning

Facadedør

## Ad facadebeklædning

Indledningsvis slår [konsulent] fast, at der ikke er tale om Hardieplank, men om Cedral Lap beklædning på udhuset.

I forhold til din tidligere indsendte rapport har han besigtiget og forholdt sig til punkterne 1 + 2 (ventilation og terræn), 6 + 12 (hjørneafslutning) samt 3 + 4 + 13 (afslutning omkring facadedør).

Pkt. 1 + 2 (ventilation og terræn) – *Dækning kan tilbydes*

Det er en monteringsfejl, at Cedral beklædningen er ført ned uden over det støbte fundament/sokkel og blokerer ventilationen forneden i beklædningen.

Forholdet anses for at udgøre en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet og kan tilbydes dækket under forsikringen.

Udbedring består i ændring af sokkelafslutning på Cedral beklædningen, så der etableres ventilationsspalte op bag Cedral beklædningen. Ændringen kræver muligvis pudsning af soklen.

Du bedes indhente og indsende et specificeret tilbud på udbedring, som beskrevet ovenfor, til brug for opgørelse af erstatning. Når erstatning er opgjort, kan du igangsætte udbedring og indsende kopi af faktura og dine kontooplysninger, hvorefter vi kan betale erstatningen til dig. Såfremt den endelige faktura er mindre end erstatningsopgørelsen, vil det være det afholdte beløb, som danner grundlaget for erstatningsudbetalingen.

Ved udbetaling fratrækkes selvrisiko på 5.000 kr.

Pkt 6 + 12 (hjørneafslutning) – *Kan ikke tilbydes dækket*

Alu hjørneprofilet i Cedral beklædningen er for kort og resulterer i at der er en åbning i beklædningen. Der er støbt fundament bag ved åbningen i beklædningen, så det har ikke nogen konstruktiv betydning for bygningen. Der er ved besigtigelsen ikke set at det har medført skade i bygningen. Forholdet udgør derved ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand og forholdet kan ikke tilbydes dækket under forsikringen.

Pkt 3 + 4 + 13 (afslutning omkring facadedør) – *Dækning kan tilbydes*

Det kan ses at være en monteringsfejl, at Cedral beklædningen er åben ind til den bagvedliggende vægkonstruktion ved dørfalsen omkring yderdøren, hvilket resulterer i vandindtrængen og risiko for skader i den bagvedliggende konstruktion. Afslutningen af dørfalsen blokerer også for ventilationen.

Forholdet anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand og dækning under forsikringen kan tilbydes.

Udbedring består i udskiftning af kantafslutningen ved facadedøren mod vest til Cedral drypkant og sideinddæknings profiler til afslutning omkring døre og vinduer. Udskiftning af kantafslutningen vil kræve demontering af Cedral beklædning omkring døren og her skal der samtidigt sikres tæt afslutning ved soklen/det støbte fundament.

Du bedes indhente og indsende et specificeret tilbud på udbedring, som beskrevet ovenfor, til brug for opgørelse af erstatning. Når erstatning er opgjort, kan du igangsætte udbedring og indsende kopi af faktura og dine kontooplysninger, hvorefter vi kan betale erstatningen til dig. Såfremt den endelige faktura er mindre end erstatningsopgørelsen, vil det være det afholdte beløb, som danner grundlaget for erstatningsudbetalingen.

Ved udbetaling fratrækkes selvrisko på 5.000 kr.

## Ad Tagpapafslutning

*Ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning.*

[Konsulent] oplyser, at han ved besigtigelsen kunne konstatere, at tagpapdækningen ved vindske-der på 3 udvendige hjørner på udhuset er mangelfuld udført og det kan ses at have medført vandindtrængning. Der kan ses at være sket skade i OSB-plade og Cedral plade vindskede.

Forholdet anses for at være en skade under ejerskifteforsikringen.

Udbedring består i ændring af 3 vindskede afslutning med skrå afskåret trekantliste og papinddækning, som lukker paptaget ved enden af vindsmeden ovenpå alu tagfoden. Opskæring af skadede OSB-plade og Cedral plade vindskede i nødvendigt omfang på alle 3 vindske-der.

Du bedes indhente og indsende et specificeret tilbud på udbedring, som beskrevet ovenfor, til brug for opgørelse af erstatning. Når erstatning er opgjort, kan du igangsætte udbedring og indsende kopi af faktura og dine kontooplysninger, hvorefter vi kan betale erstatningen til dig. Såfremt den endelige faktura er mindre end erstatningsopgørelsen, vil det være det afholdte beløb, som danner grundlaget for erstatningsudbetalingen.

Ved udbetaling fratrækkes selvrisiko på 5.000 kr.

Ad Facadedør

*Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning*

[Konsulent] oplyser, at der er tale om en 27 år gammel facadedør ifølge datomærkning i termoruden. Døren fremstår med afskallet maling, vindridset og let begyndende nedbrydning.

De forhold, der er set ved døren, er sædvanlig og forventelig for en dør af denne alder, og forholdet udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

For god ordens skyld kan jeg desuden oplyse, at forhold der alene består i sædvanlig slid og ælde ikke dækket under forsikringen. Se punkt 4.6 i forsikringsbetingelserne."

Af selskabets mail af 24/5 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg er indforstået med at komme dig i møde ved at acceptere dit forslag til afslutning af sagen med udbetaling på i alt 54.501 kr. med fradrag af selvrisiko på 10.000 kr., på trods af, at en erstatning først forfalder til betaling, når der foreligger dokumentation for at udbedring er foretaget. Se forsikringsbetingelsernes punkt 5.5.

Erstatningen er til fuld og endelig afgørelse af ethvert krav nu og i fremtiden til udhusets facadebeklædning og konstruktion bag facadebeklædningen, samt tagafslutning/tagfod incl. stern og underbeklædning.

Jeg kan overføre beløbet til dit oplyste kontonr., når jeg har modtaget din accept af ovenstående.

Jeg vil dog ikke undlade at bemærke, at jeg ved gennemgang af sagen bemærker jeg, at de nu tre indsendte overslag fra [tømrerfirma 1] er dateret 29.2.2024. Overslagene ses ikke at være blevet sendt til os tidligere, men ses at være med samme datering, som det tilbud du har indsendt til sagen (fra [tømrerfirma 2]). Således er begge priser dateret efter du fik dækningstilsagn herfra og må derfor tages som udtryk for deres udbedringsforslag til forholdene med dækningstilsagn.

De 3 overslag er på i alt 67.715 kr. og tilbud fra [tømrerfirma 2] er på 120.161 kr. De priser viser jo i sig selv, at de to firmaer, som du har haft kontakt med, har forskellig prissætning til opgaverne. At [tømrerfirma 3] tilbudspris ikke er samme, som firmaerne du har kontakt med, er der ikke noget mærkeligt i. Et tilbud er helt op til det enkelte firmas vurdering, men et tilbud er bindende for det tilbudsgivende firma.

Vi finder fortsat ikke, at tilbuddet fra [tømrerfirma 3] er utilstrækkeligt til at udbedre de forhold, som du har fået dækningstilsagn til. Jeg forstår på dig, at du finder, at tilbuddet fra [tømrerfirma 3] ikke virker troværdigt med henvisning til, at tilbuddet er afgivet af et firma, som [konsulent] har oplyst, at han ofte benytter til at give tilbud. Hertil vil jeg blot bemærke, at vi naturligvis ikke gør brug af firmaer, som vi ikke finder kan løse en opgave, og at det til hver en tid er op til det pågældende firma at afgøre, om de kan/vil give et tilbud. Men du har frit håndværkervalg og kan derfor vælge den håndværker, du ønsker.

# Ankenævnet *for* Forsikring

15.

102555

Din opsummering af dine udgifter efter afgørelse af sagen ligger uden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang og indgår derfor ikke i skadebehandlingen.

Kan du ikke acceptere ovenstående, har du mulighed for at klage til vores klageafdeling. I så fald bedes du oplyse, hvad du er uenig i og hvad du ønsker at opnå."

# Ankenævnet for Forsikring

16.

102555

Af klagerens mail af 26/5 2024 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg accepterer at vi afslutter sagen på den måde. Jeg forstår at jeg efterfølgende ikke har krav til mere erstatning til udhusets facadebeklædning og konstruktion bag facadebeklædningen, samt tagafslutning/tagfod inkl. stern og underbeklædning. Efter jeg har modtaget erstatningen fra jer, er jeg selv ansvarlig for at skaderne bliver repareret korrekt. Vi snakker om de skader som vi kender til i dag på de bygningsdele som er listet ovenfor (kopieret fra din mail).

Jeg går ud fra at vi er enig i at hvis vi finder nogle skjulte fejl mens vi reparerer bygningen, så er de dækket (i forhold til forsikringspolice ...). Jeg mener fx hvis væggen bagved beklædningen er fyldt med skimmelsvamp eller hvis fx bærende stolper af væggen er rådden og skal skiftes. Eller hvis fx taget under tagpap er helt råddent og flere ting skal skiftes. Jeg mener, hvis der dukker nogle skader op som vi ikke kender til endnu og flere ting skal skiftes eller repareres, så går jeg ud fra at det stadig er dækket. Ingen af os har jo set hvordan det ser ud under tagpap eller bagved beklædningen endnu.

Hvis du er uenig i det eller har spørgsmål til hvordan jeg mener det, venligst kontakt mig. Ellers lad os få det afsluttet som aftalt."

Af selskabets mail af 30/5 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Vi er enige i forhold til 1. afsnit i din mail.

Men 2. afsnit har jeg bemærkninger til: Du skriver '*Jeg går ud fra at vi er enig i at hvis vi finder nogle skjulte fejl mens vi reparerer bygningen, så er de dækket (i forhold til forsikringspolice ...)*'. Det kan jeg desværre ikke bekræfte, ud fra de oplysninger vi har på sagen. Det skyldes, at vi alene skadebehandler ud fra konkrete forhold/skadeanmeldelser. For at vi kan give et dækningstilsagn forudsætter det, at vi er bekendt med, hvad det pågældende skade og skadeårsag er samt at det er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Hvis der måtte vise sig noget, der ikke er vurderet tidligere, og du ønsker, at ejerskifteforsikringen skal tage stilling til det, må jeg opfordre dig sende en mail til mig med udførlig beskrivelse af hvad det yderligere består i sammen med fotodokumentation, så vil jeg gennemgå det. I den forbindelse gør jeg også opmærksom på, at det ikke kan anbefales at foretage udbedring, før vi har haft mulighed for at forholde os til det. Hvis udbedring er blevet foretaget, har vi ikke mulighed for at forholde os til det pågældende.

For god ordens skyld vil jeg også gøre opmærksom på, at du ifølge de tidligere indsendte dokumenter har tegnet din husforsikring med råddækning, og hvis der konstateres rådskaade, har du frit valg om hvilket selskab du ønsker skal behandle din skade. Der kan være forskel i selskabernes dækning, herunder forskel på selvrisiko samt afskrivning, hvilket kan give en forskel i din egenbetaling i forbindelse med udbedring.

Når du har givet mig tilbagemelding om accept på ovenstående, kan jeg sætte den aftalte erstatning i gang."

# Ankenævnet *for* Forsikring

17.

102555

Af klagerens mail af 5/6 2024 fremgår bl.a.:

"Vi er begyndt med forberedelserne og jeg har desværre dårlige nyheder...

Som jeg havde frygtet, er der allerede sket følgeskader pga forholdene vi har diskuteret tidligere. Kort sagt skal tagpladerne udskiftes. Allerede i starten og hen ad vejen har jeg gjort opmærksom på, at jeg frygter at tagpladerne ser slemt ud, men det blev ikke tjekket. Vi åbnede udhæng og måtte konstatere at der er skimmel på loftpladerne (se vedhæftet billeder). Årsagen er, som vi ved, at tagets hjørner er forkert bygget og derfor kommer der vand ind under tagpap og på trækonstruktionen når det regner. Vi har snakket om skaden omkring tagets hjørner. Jeres konklusion var, at kun trekantlisten, OSB pladen bagved stern i nødvendig omfang og Cendral pladen i nødvendig omfang skal skiftes og hjørnerne skulle lukkes med tagpap. Det er ikke tilstrækkeligt, fordi tagpladerne skal også skiftes for at fjerne skimlen fra bygningen og således at skimlen ikke udvikler sig og overgår til flere bygningsdele. Efter vi har set skimlen under udhæng, har vi afmonteret en loftplade indenfor i bygningen for at se, om der også er skimmel længere ind på pladen. Det er desværre tilfældet. Derudover er nogle plader beskadiget. Vi har ikke afmonteret alle loftplader fordi først skal konsulenten jo kigge på det.

Et nyt problem er at jeg kan se, at der også mangler ventilation mellem tagpladerne og isoleringen. Da jeg så det, har jeg også afmonteret en loftplade i midten af bygningen og der er der desværre også skimmel og opsvulmet og revnet tagplader pga manglende ventilation. Det er en katastrofe.

Tagpladerne skal skiftes for at fjerne den eksisterende skimmel og sørge for at den ikke udvikler sig på andre bygningsdele og for at fjerne de skader hvor tagpladerne er svækket.

Venligst send en konsulent for at kigge på det hurtigst muligt. Jeg håber ikke at jeg skal vente mange måneder igen, inden jeg kan komme videre med reparationen. Det er vigtigt, at årsagen til fugt i bygningen bliver hurtigt fjernet og at skimlen bliver fjernet således at det ikke bliver være. Derudover kan jeg ikke gå op på taget (e.g. for at fjerne blade) indtil sagen omkring tagpladerne er afklaret."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/7 2024 fremgår bl.a.:

## **"Konklusion**

Ingen skader

Da tagkonstruktionen er opbygget uden luft til ventilation mellem loftisolering og tagkrydsfiner samt uden dampspærre, så er der ved varig opvarmning af udhuset risiko for fugtophobning i tagkonstruktionen. Den konstaterede fugt og tegn på skimmel er kun af kosmetisk betydning og kan ikke udelukkes at stemme fra byggefugt under opførelsen, men det tyder heller ikke på, at der tidligere har været opvarmning i udhuset. Ift. tagkrydsfinerens bæreevne på udskudt finerlag i tagkrydsfinerens underside så er her anvendt 18mm tagkrydsfiner på 55cm spærafstand, hvor 18mm krydsfiner normalt anvendes på op til 120cm spærafstand. Derfor er tagkrydsfineren rigeligt overdimensioneret til spændvidden og samtidigt konstateres paptaget ikke mere eftergivende end sædvanligt, hvorved her ikke anses for at være nogen risiko. Det er ikke usædvanligt at det yderste finerlag kan være udskudt selv på helt nyt tagkrydsfiner og dette skyldes ofte forskellige spændinger i krydsfinerlagene.

Hele tagkonstruktionen er fra genopførelsen af udhuset i 2018 og følger sædvanlig byggemetode undtagen den konstaterede manglende fugtadaptive dampspærre (se skitse nedenfor).

Der er kun konstateret kosmetiske følgeskader ifm. anmeldte forhold.

Anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelsen for ca. 10 måneder siden.

...

## **Principskitse: Tagkonstruktion**

...

2 lag tagpap

18mm tagkrydsfiner

120mm loftisolering

22mm forskalling

25mm troldekt loft

## **Tagkonstruktion og tagkrydsfiner**

Foto 1

...

Ingen dampspærre over Troldekt loftet, hvor der loftisolering helt op under tagkrydsfineren uden ventilation

Foto 2

...

Her er 18mm tagkrydsfiner på 55cm spærafstand med lasker under stødsamlinger.

...

Foto 3

...

Her ses kun skimmel i begrænset og sædvanligt forekomne på tagkrydsfiner.

Foto 4

...

Enkelt plade har stedvis udskudt finerlag og underkanten i en samling er løs, men taget konstateres ikke nævneværdigt eftergivende nogen steder.

## **Skimmel og fugtaftegninger**

Foto 5

...

I vest hjørnet er loftet ligeledes åbnet op til tagkrydsfiner.

Foto 6

...

Tagkrydsfineren med mørksværte/ tegn på skimmel

...

Foto 8

...

Forskallingen stedvis med tydelige skjolder af byggefugt.

Foto 9

...

Der ses spor fra fugt på isoleringspapiret fra forskallingen, som også indikerer byggefugt.

...

### **Udbedring og økonomi**

Opsætning af funktionsdampspærre/ fugtadaptiv dampspærre inkl. de-/genmont. af Troidtekt loft samt mont. af vindplader i udhænget i tagfoden på begge sider. Kræver elektriker til de-/genmont. af lysarmaturer.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):  
10.000-18.000 kr."

Af besigtigelsesnotat og svar på spørgsmål af 6/9 2024 fra et arkitektfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

### **"Besigtigelse:**

Undertegnede har d. 23 august 2024 besigtiget ejendommens udhus - sokkel, facader og tagkonstruktion og har konstateret, at der er følgende problemer:  
Konstruktionsfejl i facader og tagkonstruktion

### **Konklusion:**

Væg og tagkonstruktionen og den manglende ventilation har ikke ændret sig siden købet af huset i august 2023, og da de nævnte forhold var tilstede ved overtagelsen, og ikke nævnt i tilstandsrapporten, er de, som udgangspunkt, dækket af ejerskifteforsikringen – Jfr. Pkt 3.5 og 3.1.

...

Generelt om opbygningen af udhuset:

Gulvkonstruktion: Komprimeret sand, 10 cm beton og komprimeret sand, havefliser af beton

Ydervægge: OSB plader, 120 mm træskelet med 120 mm isolering (glasuld), vindspærre, lægter, sort fibercement beklædning

Tagkonstruktion: træbeton (troidtekt) på forskallingsbrædder, 120x45 træstolper/spær med 120mm isolering (glasuld) mellem spærerne, krydsfiner 18mm, 2 lag tagpap

.....

Bygningen er en ikke opvarmet, isoleret udhus.

...

[Klageren], spørgsmål 1:

Er denne tagkonstruktionen (billede T2) en sædvanlig byggemethode for sådan en slags bygning (ikke opvarmet, isoleret udhus fra 2018)?

Svar på spørgsmål 1 fra [arkitektfirma]:

***Nej det er ikke en sædvanlig byggemethode for en isoleret tagkonstruktion – der mangler ventilation af Tagkonstruktionen.***

...

[Klageren], spørgsmål 2:

Er det korrekt, at der opstår regelmæssigt kondensationsfugt i tagkonstruktionen ved visse vejr og temperaturforhold selvom bygningen ikke er opvarmet med en varmekilde?

Svar på spørgsmål 2 fra [arkitektfirma]:

**Ja - Det er korrekt**

...

[Klageren], spørgsmål 3: Er det korrekt at man kan forvente at tagkrydsfiner ser sådan ud efter 6 år i sådan en bygning (bygning blev bygget i 2018), eller er der meget mere skimmelforekomst end man ville forvente i sammenlignede bygninger efter 6 år?

Svar på spørgsmål 3 fra [arkitektfirma]:

**Nej - Man kan IKKE forvente, at tagkrydsfiner ser sådan ud efter 6 år - skimmelen opstår pga fejlkonstruktion.**

[Klageren], spørgsmål 4:

Synes du, at det kun er af kosmetisk karakter eller mener du at den mængde og type af skimmel nedsætter værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt? Jeg tænker, at potentielle køber vil nok ikke betale det samme beløb for bygningen sådan som loftet ser ud end hvis der var ingen skimmel på loftet. Hvad er din mening?

Svar på spørgsmål 4 fra [arkitektfirma]:

**Skimmelangrebet er IKKE kun af kosmetisk karakter - skimmelangrebet er meget kraftigt pga fejlkonstruktion / manglende ventilation af tagkonstruktionen**

[Klageren]: Efter min mening, fører følgende situation til fugtophobning og dermed skimmel på tagkrydsfiner: I løbet af dagen bliver bygningen varmet op af solen (sort tagpap bliver varmt og sort facadebeklædningen bliver varmt og der kommer også varme ind gennem vinduet af døren). Specielt mellem tagkrydsfiner og isoleringen bliver det varmt. Om aften, når temperaturen udvendig falder, køler ydersiden af bygningen, taget og tagkrydsfiner ned. På et tidspunkt er det udvendig koldere end indvendig (specielt mellem isoleringen og tagkrydsfiner). Den varme luft på overfladen af tagkrydsfiner kan ikke ventilere væk og kondenserer. Dermed bliver tagkrydsfiner optugtet. Den optugtede krydsfiner tørrer ikke så hurtigt end hvis der havde været ventilation. Dermed opstår der skimmel på tagkrydsfiner. Det kan være mere eller mindre ved forskellige dage og årstider pga forskellige temperatur, sol og fugtforhold i luften, men det sker regelmæssigt.

[Klageren], spørgsmål 5: Er den situation ovenover korrekt beskrevet eller hvis ikke, venligst beskriv hvordan du synes det foregår?

Svar på spørgsmål 5 fra [arkitektfirma]:

**Ja - Stort set er det korrekt - kondens opstår og kan ikke ledes bort.**

[Klageren]: Som regel er montagerækkefølge som følgende: Montere krydsfinerplader, montere 1. lag tagpap på krydsfiner, derefter montere 2. lag tagpap. Bagefter montere isoleringen indvendig fra. Bagefter montere forskallingen og til sidst loftpladerne. Jeg vil mene at evt. fugtig krydsfiner kan nå at tørre fra det tidspunkt den bliver monteret til isoleringen bliver monteret indvendig fra. Jeg ville også mene at billede af skimmelen på krydsfinerpladerne ville se anderledes ud hvis

skimlen var fra byggefugt under opførelsen. Derudover er det usandsynlig at man ville montere isoleringen hvis tagkrydsfiner var drivvåd.

[Klageren], spørgsmål 6: Kommer skimlen fra byggefugt under opførelsen eller fra regelmæssigt fugtophopning pga fejl i konstruktionen?

Svar på spørgsmål 6 fra [arkitektfirma]:

**Skimmel kan undertiden være 'Indbygget' - Men i dette tilfælde opstår skimmelen pga fejlkonstruktion / kondens.**

[Klageren]: Ved udhæng (alle sider udvendig fra) er ingen isolering og udhængsbrædder tillader ventilation under udhæng (se billede T4 nedenunder). Som du har set ved besigtigelsen, er også skimmel på tagkrydsfiner i dette område (vist på billede T5 nedenunder). Der var ingen ventilation i bunden af facadebeklædningen siden opførelsen i 2018 og den første planke var monteret helt ned i jorden (se billede T6 nedenunder). Dermed var der regelmæssigt fugtig luft bagved facadebeklædningen. Jeg tror at når solen har varmet facadebeklædningen op og den varme/fugtige luft fra bagved beklædningen er steget op under udhænget, at den varme/fugtige luft så optugtede krydsfiner under udhæng. Derfor mener jeg at skimlen under udhæng er en følgeskade af den manglende ventilation af facadebeklædningen. Hvis der havde været ventilation i bunden af facadebeklædningen, ville den opstigende luft fra bagved beklædningen i visse vejsituationer have været slet ikke så fugtig og heller ikke så varmt. Man kan også se at over lysningen, hvor der ikke er så meget areal og beklædningen ikke går helt nede til jorden at krydsfiner i det område ser fint ud (se billede T7).

...

[Klageren], spørgsmål 7: Er mine tanker ovenfor omkring situationen med facadebeklædningen og krydsfiner ved udhæng korrekt?

Svar på spørgsmål 7 fra [arkitektfirma]:

**Ja - Det er korrekt - det er pga den manglende ventilation skaderne opstår.**

...

[Klageren], spørgsmål 8: Er det man kan se på tagkrydsfiner skimmel og kan den mængde af denne type skimmel være sundhedsskadeligt hvis man opholder sig i et lukket rum hvor denne skimmel i den mængde befinder sig?

Svar på spørgsmål 8 fra [arkitektfirma]:

**Ja - Det kan være sundhedsskadeligt for visse personer - specielt børn er modtagelige for svampesporer i luften.**

**Erfaringsmæssigt er skimmelangrebet minimum i niveau B - Se vedlagte"**

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

**"3. Hvilke forhold er dækket?**

**3.1**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

### 3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

### Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er med et uopvarmet udhus fra 2018 – den 1/8 2023. Udhuset er isoleret og i direkte kontakt med beboelsesbygningen. Tagkonstruktionen er opbygget med 2 lag tagpap, 18 mm krydsfiner, 120 mm isolering, forskalling og troldekt-loft. Den 12/10 2023 anmeldte klageren blandt andet vandindtrængning som følge af utætheder ved udhuset og manglende ventilation af facaderne. Selskabet anerkendte at dække manglende ventilation i bunden af facadebeklædningen, udskiftning af kantafslutning omkring døre og ændring af vindskeder på 3 udvendige hjørner. Klageren anmeldte den 5/6 2024 skimmel og opsvulmede og revnede tagplader samt manglende ventilation mellem tagplader og isolering. Selskabet besigtigede udhuset den 11/7 2024, hvorefter selskabet afviste dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til etablering af ventilation mellem isolering og tagkrydsfiner, udbedring af skimmel- og fugtskader, som er en følgeskade til den manglende ventilation, og udbedring af skimmel under udhæng, som er en følgeskade til skader/fejl, som selskabet har dækket.

Klageren har anført, at tilsvarende intakte bygninger med samme alder ikke har skimmel i tagkonstruktionen. Værdien af udhuset er nævneværdigt nedsat sammenlignet med tilsvarende bygninger, bygningens brugbarhed er nævneværdigt nedsat, ca. 75 % af loftet har skimmel (niveau B), og der vil komme mere skimmel, hvis det ikke bliver udbedret. Bygningen er beregnet til længerevarende ophold, da den er isoleret og indrettet som værksted. Klageren har anført, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en fugtskade, hvis der mangler ventilation i en isoleret tagkonstruktion. Skimlen og de andre fugtskader, herunder revner og løse krydsfinerlag, er bevis for, at der er for høj fugt i tagkonstruktionen, og årsagen er den manglende ventilation. Klageren har anført, at skimlen ved udhæng er en følgeskade til manglende ventilation af fiberce-mentfacadebeklædningen og utætte hjørneafslutninger ved taget. Selskabet har selv bekræftet, at de skader, som blev dækket, kan være årsagen til skimlen i områder.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skader i udhuset som følge af manglende ventilation, ligesom klageren ikke har bevist, at skimlen på tagkrydsfineren i sig selv udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at det er sædvanligt, at der periodevis opstår kondens i et udhus og deraf også forekommer skimmel. Af klagerens fotografier ses der misfarvning/skimmel på tagkrydsfineren, men hverken på spær eller forskalling hvilket understøtter, at mørkfarvningen/skimlen ikke har noget med manglende ventilation at gøre. Klagerens foto af mørkfarvning/skimmel på krydsfinerpladen ved udhænget understøtter tillige, at misfarvningerne ikke skyldes manglende ventilation, idet udhænget netop ikke har været isoleret. Det er derimod et almindeligt kendt fænomen, at tagkrydsfiner helt naturligt ganske hurtigt vil få sorte prikker og plamager. Det skyldes, at krydsfiner ikke har mulighed for at optage særlig meget fugt på grund af limen imellem de enkelte lag.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 20/7 2024, at der ikke er konstateret skader. Det fremgår, at "Da tagkonstruktionen er opbygget uden luft til ventilation mellem loftisolering og tagkrydsfiner samt uden dampspærre, så er der ved varig opvarmning af udhuset risiko for fugtophobning i tagkonstruktionen. Den konstaterede fugt og tegn på skimmel er kun af kos-

metisk betydning og kan ikke udelukkes at stamme fra byggefugt under opførelsen, men det tyder heller ikke på, at der tidligere har været opvarmning i udhuset. Ift. tagkrydsfinerens bæreevne på udskudt finerlag i tagkrydsfinerens underside så er her anvendt 18mm tagkrydsfiner på 55cm spærafstand, hvor 18mm krydsfiner normalt anvendes på op til 120cm spærafstand. Derfor er tagkrydsfineren rigeligt overdimensioneret til spændvidden og samtidigt konstateres paptaget ikke mere eftergivende end sædvanligt, hvorved her ikke anses for at være nogen risiko. Det er ikke usædvanligt at det yderste finerlag kan være udskudt selv på helt nyt tagkrydsfiner og dette skyldes ofte forskellige spændinger i krydsfinerlagene. Hele tagkonstruktionen er fra genopførelsen af udhuset i 2018 og følger sædvanlig byggemetode undtagen den konstaterede manglende fugtadaptive dampspærre (se skitse nedenfor). Der er kun konstateret kosmetiske følgeskader ifm. anmeldte forhold. Anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen for ca. 10 måneder siden".

Det fremgår af besigtigelsesnotat og svar på spørgsmål af 6/9 2024 fra et arkitektfirma, at der er konstateret konstruktionsfejl i facader og tagkonstruktion. Der er ikke tale om sædvanlig byggemetode for en isoleret tagkonstruktion, idet der mangler ventilation af tagkonstruktionen. Det fremgår, at det ikke er forventeligt, at tagkrydsfiner ser ud som tilfældet er efter 6 år. Skimmelangrebet er ikke kun af kosmetisk karakter, men er meget kraftigt på grund af fejlkonstruktion. Det fremgår, at der opstår kondens, som ikke kan ledes bort. Det fremgår, at skimmelangrebet erfaringsmæssigt er i minimum niveau B.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker videre, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger eller lovgivning – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer 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 klageren ikke har bevist, at den manglende dampspærre og ventilation af tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at skimlen ved udhænget udgør en dækningsberettigende følgeskade. Nævnet bemærker, at tagpapafslutningerne er afsluttet med en kontantbetaling. Den konstaterede skimmelsvamp kan derfor ikke dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et uopvarmet udhus, som ikke er godkendt til beboelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret råd eller nedbrydning i øvrigt i tagkonstruktionen. Nævnet bemærker, at der forholdsvis let kan opstå misfarvninger på krydsfinerplader selv ved begrænsede fugtpåvirkninger uden nævneværdig, konstruktiv betydning.

Nævnet har videre lagt vægt på, at de fremlagte fotografier, som viser skimmel og delaminering af krydsfinerpladerne, efter nævnets opfattelse ikke har nævneværdig betydning for brugbarheden af udhuset sammenlignet med lignende sekundære bygninger fra 2018. Det fremgår ligeledes af selskabets besigtigelsesnotat, at der alene er konstateret kosmetiske følgeskader, og at

# Ankenævnet for Forsikring

27.

102555

det ikke er usædvanligt, at det yderste finerlag kan være udskudt selv på helt nyt tagkrydsfiner, som ofte skyldes forskellige spændinger i krydsfinerlagene.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af rummene i udhusbygningen, der ikke er godkendt til beboelse, nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder – henset til sagens karakter og udfald – at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til sagkyndig bistand.

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.



Jens Kruse Mikkelsen

formand