

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 103017:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 3/2 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ved huskøb var der ingen anmærkninger i tilstandsrapporten om tagkonstruktionens tilstand. Efter overtagelsen blev der konstateret manglende og utilstrækkelig ventilation i loftrummet, hvilket har forårsaget fugtproblemer og skimmelsvamp (på undertag og spær). Man kan ikke opholde sig i loftrummet i længere tid, eller på sikker vis opbevare ting på loftet. Der var ved første besigtigelse af skaden, klarhed over at det var problematisk at der var etableret fuldt isoleret rum ved adgangstrappe, lagt gulv og isoleret op mod undertaget. Dette bidrag til forringet luft cirkulering, og resulterede i skimmelsvamp dannelse imellem bygningselementer. Vi købte huset på den baggrund af taget var skiftet i 2006, der ved udarbejdelse af tilstandsrapport havde en tagets levetid til 2086 og undertags levetid til 2046. Levetiden for undertaget var derfor kun 1/3 del inde i fuld levetid. Det har vist sig at loftrummet er angrebet af massivt skimmelsvamp som blandt andet skyldes forkerte bygnings konstruktioner på loftet, mangelfuld og/eller ingen ventilation, forkerte materialer og mangelfuld isolering. Intet af ovenstående fremgik af tilstandsrapporten.

Flere sagkyndige vurderer, at loftrummet er bygget eller indrettet forkert (bl.a. et lukket/isoleret rum på loftet), så luftgennemstrømningen hindres. Første afgørelse (18.01.2024): Selskabet erkendte, at skaden (mangelfuld tagrumsventilation) var dækningsberettiget, men afviste udbetaling med henvisning til, at udbedringsomkostningerne angiveligt lå under selvriskoen. Det kunne vi ikke forstå da vi mener at skaden ikke var bekendt og følgeskader heraf naturligvis er dækket.

Efterfølgende klager og rapport: På baggrund af tale om dokumentation for vores klager, aftale vi at få lavet en skadesrapport [fra firma med speciale i indeklima] for at påvise større skadesomfang

Ankenævnet for Forsikring

2.

103017

og dokumentere nødvendige tiltag. Det er naturligt, at når vi ikke mener selskabet har vurderet skaden korrekt, at vi argumenterer dette med en forklarende rapport om skaden. Dette blev aftalt inden vi fik vurderet og lavet rapporten forud for vores første klage til forsikringen.

Ny afgørelse (25.03.2024): Forsikringen anerkender fortsat utilstrækkelig ventilation, men afviser nu dækning af skimmelsvamp (på trods af, at netop fugt og skimmel blev påpeget som en følge-skade i første afgørelse).

Der er kommet yderligere modstridende meldinger siden, hvor skimmelsvamp ikke anses for dækningsberettiget, selvom det tydeligvis er en følge af den manglende ventilation. Skimmelsvamp og fugt i loftrummet: Der er synlige vækster på undertag, spær og i isolering, hvilket flere håndværkere har beskrevet som et betydeligt problem. Forringelse af husets værdi og risiko for følgeskader (f.eks. råd, nedbrydning af trækonstruktioner, sundhedsrisiko for os der bor i huset).

Langvarig sagsbehandling: Jeg har siden første anmeldelse rykket gentagne gange uden at få klare svar eller endelig afklaring, hvilket forsinker nødvendig udbedring. Selskabet henviser til en rapport fra OBH (besigtigelse 04.07.2023), men jeg har ikke kunnet få den udleveret trods flere anmodninger.

Der er udvist tvivl i afgørelserne: Først anerkendes skimmel/fugt som dækningsberettiget skade med risiko for råd i konstruktionen, senere afvises den samme skimmel som 'ikke dækningsberettiget.', uden nye beviser eller forklaringer heraf.

Den eksterne rapport [fra firma med speciale i indeklima] blev bestilt på foranledning af klageafdelingen for at dokumentere skadesomfang, men nu afviser forsikringen at dække denne fuldt ud – trods forsikringsbetingelserne om dækning af rimelige rådgiverudgifter. Som det fremgår af vores police, handlede vi i god tro ved at rådgive os med forsikringsselskabets kvalitetsafdeling, der skulle modtage vores første klage. De ønskede et mere dybdegående forklaring i et mere veldokumenteret format for at Fuld anerkendelse af skimmelsvamp som en følge af den dækningsberettigede ventilationsfejl

Betaling for nødvendig skimmelsanering (behandling/afrensning/forsegling) samt sikring af, at konstruktionen bringes tilbage til korrekt stand (f.eks. udskiftning af fugt- og skimmelramte materialer, hvis nødvendigt).

Dækning af alle udgifter forbundet med udbedring af den utilstrækkelige ventilation Installering af flere undertagsventiler (i tilstrækkeligt omfang), eventuel etablering af udluftning i gavle, udbedring af forkert indrettet loftsrum mv., som fagfolk har vurderet nødvendigt.

Fuld dækning af rimelige og nødvendige rådgiverudgifter 100 % betaling for [rapporten fra firmaet med speciale i indeklima], jf. policen og forsikringsbetingelserne. Rapporten var nødvendig for at dokumentere skadens egentlige omfang.

Afslutning af sagen inden for en rimelig tidsramme

Jeg forventer en klar og endelig afgørelse (med en konkret udbedringsplan eller godkendt tilbud) samt fuld kompensation for dokumenterede udgifter.

At modtage og evaluere vores klage, vi fik derfor lavet en rapport, som vi regnede med at selskabet ville dække som det fremgik. Senere er vi blevet mødt med afvisning heraf, da selskabet ikke

ønsker at betale den fulde udgift da rapporten ikke konkludere 100 procent deres afgørelse, de har derfor forslået 50 procent dækning. Derfor mener vi ikke kun der eksisterer mangelfuld afgørelse og erstatningsafgørelse, vi mener også at der er essentielle procedure det ikke følger lovgivning, og vi mener ikke at forsikringen overholder loven ved ikke at udbetale erstatning for skadesrapport. Vi har ad flere gange prøvet at få svar på alle vores spørgsmål, uden held. Vi mener ikke det er muligt uden kendskab at få en ekstern rådgiver til kun at inddrage punkter forsikringsselskabet var enige i. Derfor mener vi ikke at det er vores ansvar at betale den sidste del af de 50 procent af skadesrapporten. Som opsummering består denne klage i at selskabet ikke giver erstatning på baggrund af de beviser der foreligger for skaden, forsikringen mener ikke at følgeskader skal dækkes, og anerkender at skimmelsvamp kan opstå, men mener ikke at dette skal dækkes. Betaling for udgifter til undersøgelse af skaden er tilstrækkeligt, der er kun accepteret 50 procent fra forsikringsselskabet.

Vi mener ikke at forløbet har fulgt praksis og lovgivning, da vi ikke tilstrækkeligt har fået tilsagn om behandlingstid, svartid siden vi anmeldte skaden 26/6/2023. Det er vores pligt at undgå det forværres, men samtidig må vi ikke forhindre eller bistå i loftrummet, derfor mener vi samtidigt at det er meget uhensigtsmæssigt situation vi er blevet sat i med behandlingen af sagen når skimmel og svampe dannelser kan have fatale konsekvenser for helbred og huset. Disse punkter er fremsat hos selskabet, men der bliver ikke taget hånd om det eller fremskyndet en proces. Hele sagens forløb er dokumenteret kan overleveres ved nødvendighed.

Vi mener ikke at det er gavnligt i vores sag at der ved hvor afgørelse er anvendt forskellige taksator, hver med forskellige argumenter og ordvalg. Vi mener at første afgørelse som beror på forsikringens egen bestilte rapport af OBH giver et godt billede af at skaden er dækningsberettiget i hele dens størrelse, vi klagede d. 5/2-2024 om at vi mente erstatningen oversteg 5000 kr. da følgeskader og alle skader indregnes, de vurderet dengang at 20 undertagsventiler var nok og eneste udgift, vores håndværkere mener det er omkring 40 styks. Da vi klagede over gentagende ting i sagen og forløbet i efteråret 2024 og efterspurgt afklaring, fik vi en tredje afgørelse med afvisning, vi mener ikke denne afgørelse har givet på samme basis som nogle af de andre taksator der tidligere har givet afgørelser i sagen, vi mener der er nye forklaringer som ikke giver mening i sagen omkring skaden størrelse, og mistænker at skaden ikke er korrekt afgjort og vurderet i sidste afgørelse. Der bliver antaget ting som skadens form, alvorsgrad, omfang som er tvivlsomt og ikke giver mening. Vi har i foråret 2024 første gang efterspurgt OBH skadesrapport som forsikringen fik udarbejdet, da vi mener at nævnte rapport at blevet brugt til at argumentere modstridende punkter. Rapporten er brugt til at lave første afgørelse og vi mener den er essentiel til også at forstå hvad der menes fra den side. Vi har ikke hørt tilbage fra forsikringen, de har ikke svaret om de ønsker eller ikke ønsker at udlevere rapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Fuld anerkendelse af følgeskader heraf også skimmelsvamp som en følge af den dækningsberettigede skade omhandlende mangelfuld ventilation og tvivlsomme bygningskonstruktioner der ligger til grund for skaden.

Anerkendelse for betaling for nødvendig skimmelsanering (behandling/afrensning/forsegling) samt sikring af, at konstruktionen bringes tilbage til korrekt stand (udskiftning af fugt- og skimmelramte materialer, gennemgang af forkert isolering, reparation af spær der er ramt af skimmelsvamp eller anden lignende svampe art).

Dækning af alle udgifter forbundet med udbedring af den utilstrækkelige ventilation. Installering af undertagsventiler (Jf. omfang som vi har fået beskrevet af håndværker), etablering af udluftningshuller i ene gavl, som formodet renoveret i 2006 med zink afdækning udendørs. (Normal bygningskonstruktion af huse med gitterspær fra denne årgang 1962-63, havde huller i endegavle til øget ventilation. Disse forekommer stadig i den ene ende, men eksistere ikke i den anden ende, hvor der er etableret et isoleret værelseskonstruktion på loftet), udbedring af forkert indrettet loftsrum mv., som fagfolk har vurderet nødvendigt.

Fuld dækning af rimelige og nødvendige rådgiverudgifter, herunder 100 % betaling for [rapporten fra firmaet med speciale i indeklima], jf. policen og forsikringsbetingelserne. Rapporten var nødvendig for at dokumentere skadens omfang og klarlægge hvorfor og hvordan skimmelsvamp er dannet."

Klageren har i mail af 20/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har nye oplysninger til sagen, da selskabet har taget kontrakt til os. Vi har pr. dags dato, modtaget halvdelen af beløbet fra besigtigelsesrapporten. Jeg har vedlagt et nyt dokument, som giver nye oplysninger om kommunikation omkring dette og vores modtagelse af halvdelen af beløbet. Inden pengene blev sendt, tilkendegav modparten at vi fortsat ønsker fuld dækning af udgifterne til besigtigelsesrapporten, da vi ikke er skyld eller årsag til hvordan synsmanden vurderer årsagen til skaden og derfor ikke kan stå til ansvar til at betale de elementer af rapporten som Domus forsikring ikke er enige i. Vi mener at første afgørelse når frem til at det er dækningsberettiget, og vi mener at udgifter til følgeskader der direkte er årsag og virkning af skaderne, som ikke var nævnt i tilstandsrapport, naturligt og indirekte menes at høre under dækningsberettigelsen for skaden. Vi kan ikke på forhånd vide hvilken skøn han ville vurdere af skaden, og hvad der ligger til grund fra hans skøn. Han arbejder med sådanne sager, og er fagmand på området. Vi er ikke blevet oplyst fra modparten at de kun ønsker at dække nogle punkter en eventuelt synsmand ville kigge, hvilket vi mener ville være indgribende i at få sagen belyst. Samtidigt så er dette blevet gjort på baggrund af første afgørelse på sagen i januar 2024, hvilken også er lavet på baggrund af modpartens interne rapport, der ikke er delt med os. Den første afgørelse mener vi er delvis korrekt, vi er uenige om første afgørelse i det punkt at sagen ikke skulle være dækningsberettiget, udelukkende fordi modparten mener udgiften ikke vil overstige selvrisko. Efter aftale får vi synsmanden til at vurdere det, med udgangspunkt at det er fuldt dækningsberettiget, som det fremgår af afgørelsen. Pr vores police 'Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold.'. Da vi ikke var enige om vurdering af udgiften, er denne rapport helt essentielt til at give os et billede af hvor store skaderne er, hvad årsagen kan være. På baggrund af ovenstående er vi ikke enige i at modparten kun er berigtige til at udbetale 50 procent af udgifterne."

Af selskabets brev af 9/4 2025 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået sagens dokumenter, herunder de nye oplysninger du har fremsendt d. 17. marts 2025 og 19. marts 2025, på baggrund af din klage indgivet direkte til Ankenævnet for Forsikring, vedrørende skimmelsvamp på undertag.

Efter gennemgangen af disse skal jeg meddele, at jeg alene kan tilbyde yderligere dækning til afrensning af skimmel på undertaget til et forventeligt niveau. Øvrige krav afvises.

Jeg har ved min revurdering lagt vægt på, at der alene er registeret skimmelforekomster på undertaget, hvor der i enkelt områder af undertaget ses mere skimmeldannelse, at der ikke er registeret fugtskader f.eks. i form af nedbrud eller rådskader, at der ikke er målt forhøjet fugtindhold, altså forhold der indikerer, at tagkonstruktionen mere generelt og vedvarende er udsat for fugt og skadelige fugtophobning, f.eks. omkring vinplader, trods at tagkonstruktionen har været sådan siden 2006 - og tagkonstruktionen har derved stået sådan i 17 år, uden at give anledning til bygningsskader.

Begrundelse

Du har tegnet den 5-årige ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Denne forsikring dækker forhold der udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2023, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1-4.2. Ved vurderingen af, om et forhold opfylder en skade under ejerskifteforsikringen, sammenlignes der med, hvad man måtte forvente på købstidspunktet i forhold til bygningens alder og de oplysninger man som køber har modtaget. Ligeledes dækker den bygningsindretninger i husets beboelsesdel, som er udført i strid med den på udførelsestidspunktet gældende bygningslovgivning, hvis der i øvrigt ikke kan opnås myndighedsdispensation for det pågældende forhold jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21.A.

Du har kort tid efter din overtagelse af ejendommen (d.26. marts 2023) anmeldt, at undertaget er ramt af skimmelsvamp. Vi har foretaget besigtigelse d. 4. juni 2023. Undertaget vurderes at være monteret i 2006 af typen banevare (antageligvis Tyvek) og er på anmeldelsestidspunktet 17 år gammelt.

På baggrund af besigtigelsen er det vurderet, at forholdet skyldes utilstrækkelig ventilation og at ventilationen kan etableres ved montering af undertagsventiler. Henset til den korte overtagelsesdato og at der ingen anmærkning om skimmel på undertag er i tilstandsrapporten, har vores taksator d. 18. januar 2024 anerkendt, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, men at montering af undertagsventiler ikke vil overstige bagatelgrænsen, svarende til din selvrisko på 5.000 kr.

Vi har d. 25. marts 2024 på ny tilbudt dækning til etablering af undertagsventiler, under ejerskifteforsikringen, på baggrund af din henvendelse af d. 15. februar 2024 med fremsendelse af rapport fra [firma med speciale i indeklima].

Dine håndværkere har nu bekræftet, som det fremgår af din mail af d. 17. marts 2025 og 19. marts 2025, som jeg forstår det, at montering af undertagsventiler kan have god virkning på at undgå skimmeldannelse på undertag og anbefaler fortsat at disse udføres.

Vi har allerede i mail af d. 1. november 2024 opgjort erstatning i henhold til tilbud fra din håndværker [firma med speciale i indeklima], for montering af undertagsventiler med 5.922 kr. inkl. moms.

Som jeg har forstået din klage, ønsker du, at forsikringen herudover dækker afrensning af skimmelsvamp på undertaget, som vi tidligere har afvist i skadeafdelingen. Du ønsker også at forsikringen skal erstatte den samlede fakturanr. ..., for byggeteknisk bistand fra [firma med speciale i indeklima]. Disse forhold har du indklage til Ankenævnet for Forsikring. Derudover ønsker du nu også, at forsikringen dækker andre fejlkonstruktioner, som er afdækket ved tømrermester ... d.

19. marts 2025, som du mener er medvirkende til at forhindre tilstrækkelig ventilation af loftsrummet, hvorfor etablering af undertagsventiler ikke kan stå alene.

Du har nu i mail af d. 19. marts 2025, fremsendt en beskrivelse af en række nykonstaterede forhold/fejlkonstruktioner, der ikke tidligere har været oplyst og som du mener er medvirkende til skimmelsvamp på undertag og til at der ikke er tilstrækkelig ventilation. Du har fremsendt tilbud fra din håndværker for disse forhold.

Vedr. afrensning af undertag:

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv har en intensitet og et omfang, som nedsætter værdi eller brugbarhed af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Der ses umiddelbart ikke skimmelsvamp på undertaget af et omfang, der kan siges at være usædvanlig for tilsvarende undertage. Typen af undertag, i fagsprog kaldt 'banevare', som er anvendt, har tendens til at få skimmelsvampevækst på undersiden.

...

Jeg vil dog kulancemæssigt tilbyde dækning til afrensning af skimmelsvamp på undertaget til sædvanligt niveau.

Jeg kan forstå på din mail af d. 17. marts 2025, at tilbud på behandling, herunder afrensning, af undertag afgivet af [firma med speciale i indeklima] fortsat gælder og jeg vil derfor tilbyde at opføre erstatningen for dette med 21.542,50 kr. inkl. moms.

Den samlede erstatningsopgørelse for den anmeldte skade, under skadenummer [2], opgøres således:

...

Den nye samlede erstatning [efter fradrag af selvrisiko på 5.000 kr.] til udbetaling for skade nr. [2] udgør hermed 22.646, 50 kr.

Når arbejdet er udført, bedes du fremsende en kopi af faktura, hvorefter erstatningen vil blive udbetalt.

Vedr. dækning af det fulde beløb for fakturanr. ..., for byggeteknisk bistand fra [firma med speciale i indeklima].

Fakturanr. ... omfatter byggeteknisk bistand fra [firma med speciale i indeklima] i forbindelse med de i rapporten af d. 4. februar 2024, konstaterede forhold.

Vi har allerede d. 18. januar 2024 anerkendt, at der er utilstrækkelig ventilation, baseret på besigtigelse foretaget d. 4. juni 2023, og at dette kan udbedres ved etablering af undertagsventiler, altså forinden [firma med speciale i indeklima] bistår dig i sagen. Du har ikke været enig i dette og

har fået byggeteknisk bistand fra [firma med speciale i indeklima], der har gennemgået tagkonstruktionen.

Der ses ikke at være afdækket nye dækningsberettigende forhold på baggrund af [firma med speciale i indeklimas] byggetekniske bistand. Forsikringen dækker alene rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med selskabet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.

Rapporten fra [firma med speciale i indeklima] anbefaler, at der etableres undertagsventiler (som vi også allerede har afdækket ved besigtigelse d. 4. juni 2023, og anerkendt som dækningsberettigende, i afgørelse af d. 18. januar 2023). Derudover har de konstateret, at loftsisoleringen ikke ligger hensigtsmæssigt og at der er anvendt masonitplade som vindplade (ikke hensigtsmæssigt materiale), disse forhold er ikke dækket af forsikringen.

Taksator har dog alligevel i ny vurdering i sagen, d. 25. marts 2024, tilbudt dækning til 50% af udgiften til [firma med speciale i indeklimas] bistand, da du på baggrund af deres bistand har fået sandsynliggjort, at udgiften til etablering af undertagsventiler kan overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr. Vi finder, at en dækning af 50% af udgiften til [firma med speciale i indeklima] er rimelig i forhold til de af forsikringen dækningsberettigende forhold.

Vedr. de ny-konstaterede forhold/fejlkonstruktioner, som gjort gældende i mail og tilbud af d. 19. marts 2025:

Der er tale om følgende forhold, som fremgår af tilbuddene:

1. Vindplader er ikke monteret korrekt. De er monteret i en bue, hvorfor der er vindplader som berører undertaget, der på sigt vil bevirke, at der bliver huller i undertaget, så det bliver utæt.
2. Vindplade er ikke tætnet/fuget langs rem, hvilket kan bevirke, at der trænger vind i isoleringen.
3. Taghætter/rørgennemføring i undertaget er ikke tætnet/fuget, hvilket kan medføre, at der kan komme fygesne og slagregn ind.

Sammen med tilbud er der fremsendt fotos, taget af håndværkeren.

Basisdækning:

Indledningsvist skal jeg gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring. Det udgør ikke en skade i sig selv, at konstruktionerne ikke er udført håndværksmæssigt optimalt/korrekt. Det afgørende er om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

På de fremsendte fotos ses der ingen tegn på fugtskader på hverken masonitplader eller undertaget omkring vindplader, det er min opfattelse, at der heller ikke er konstateret skader på spær eller lægter ved rørgennemføringer i taget. Desuden ses der heller ingen huller eller utætheder i undertaget (hvor tømrermesteren i tilbuddet anviser, at der er som følge af at vindpladens montering på sigt vil opstå huller i undertaget).

Henset til, at der er tale om konstruktioner udført i 2006 og der ikke ses tegn på skader på vindplader eller undertag efter 18 år, er det svært at sige, at der er nærliggende risiko for bygnings-skader nu som følge af forholdet.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103017

At der er tegn på skader som direkte følge af de anførte konstruktionsforhold findes ikke dokumenteret.

Udvidet dækning:

Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21.3.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i bygningslovgivningen.

Der er her alene tale om ikke håndværksmæssigt optimalt udførte konstruktioner. Der er ikke tale om ulovlig bygningsindretning. Forholdene er ikke omfattet af udvidet dækning.

Status:

Vi afventer nu kopi af faktura for etablering af undertagsventiler og afrensning af skimmel på undertag. Øvrige forhold afvises."

Klageren har i mail af 30/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har d. 30/4 indsendt vores nye svarskrivelse til intern afgørelse fra Domus forsikring, hvor der er fortsat ikke nået enighed om sagen. Vi kan afvente svar intern fra Domus forsikring, men vi regner med at sagen genoptages snarest i ankenævnet da vi ikke mener at der arbejdes aktivt på at nå frem til enighed. De løsninger der bliver fremsendt mener vi ikke stemmer overens med hvad vi i sagens forløb har gennemgået. Vi har sendt svarskrivelse til Domus forsikring, og fremlægger nye de dokumenter og oplysninger her til ankenævnet i tilfælde af at sagen genoptages."

Af klagerens "svarskrivelse vedrørende klage over vores afgørelse" af 30/4 2025 fremgår bl.a.:

"2.2 Krav3.1 Omfang

Vi er uenige i at der fortsat bliver revurderet at skadesomfanget er 'ikke usædvanlig' og betragtes i efterfølgende afgørelse som en kulancesag. Skimmelen er massiv. Det er vores vurdering af OBH's skadesrapport tyder på det samme, ligeledes gør vores besigtigelser. omfanget af skimmeldannelse kan ses på samtlige undertagsfang, spærtræet føles koldt og fugtigt og der dannes ligeledes afsmittende hvideplamager på spærtræet, som er beskrevet i mailkorrespondancer. Fotos viser omfanget, der er risiko for skader på trækonstruktion, indeklima, sundhedsrisiko, yderlige skade på undertag, risiko for spredelse til vindplader, isolering mv. Når man læser tilstandsrapporten, er levetiden betragtelig længere og standen antages betydelig bedre end tilfældet er på huset da vi købte det. Hvilken er meget bekymrende og misforstået opfattelse af Domus vurdering at vi bør affinde os med at undertaget er 17 år gammelt. Dette kunne være afhjulpet og fungeret som et sund del af huset, hvis det var udført korrekt og ikke uført til hurtig skade for huset.

3.2 Fejl i konstruktionen (vindplader, rørgennemføringer, tætning. . .)

Vi mener at vi det nye fund af skader på undertag og direkte forbundet med skaden og derved med til at skabe et dårligt indeklima. Det nye fund er lavet ud fra en opfordring fra Domus om at lave et samlet overblik over krav til sagen. Vi fik da [klagerens tømrermester] til at vurdere sagen, og han undersøgte undertaget, tagkonstruktionen og indvendige skader. Her fik vi tilbud på udbedring af skader han mener er direkte forbundet med sagen, og som betragtes som nedbryd eller nærliggende risiko for nedbrud på huset og det stilles tvivl på flere punkter hvorvidt konstruktio-

nerne opfylder BR95 og SBi-anvisninger. Disse skader er direkte medvirkende årsag til fugt/skimmel.

3.3 Betaling for [rapport fra firma med speciale i indeklima]

Vi mener at vi har ret til opfyldelse af police betingelserne, derved retten til at få dækket udgifter til oplysning af sagen, som ved gentagne gange fortsat bliver afvist. Der bliver henvist til kun 50% dækning pga. 'ikke nye forhold' eller 'ikke dækningsberettiget forhold', hvilket vi på ingen måde finder acceptabel afvisning for en uafhængig rapport udarbejdet af en ekspert på området. Med opfordring bestilte vi [firma med speciale i indeklima] til at besigtige skaden, da de mente vi ikke blot kunne indgive en klage over afvisning af første afgørelse uden at indhente ny vurdering, eller fremlægge tilbud eller beskrivelser fra fagfolk. Vi fik lavet en skadesvurdering som var uafhængig fra en fagmand og uden vores påvirkning til udfaldet. Her vurderet han flere forhold som ikke direkte har været en del af vores krav fra start af. Dette skal ikke ses som værende vi ikke anerkender skadesrapportens andre forhold, for grundlæggende mener vi alle de nævnte forhold i [firma med speciale i indeklimas] skadesvurdering er berettiget og direkte/indirekte årsag til dårlig indeklima og skimmeldannelse. Forsikringen har efter gentagne afvisninger, medvilligt til betaling af 50% af udgiften, dog mener vi ikke dette kan være rigtigt da vi er ude af stand til at afgøre hvor meget der fremgives i denne omtalte uafhængige skadesrapport. Vi har tidligere fortalt at vi godt kan acceptere at de selvfølgelig ikke skal være forpligtet til at udskifte dårlig lagt isolering eller lign. da vi har forsøgt at imødekomme forsikringen så vi hurtigt kan få udbedret vores skade. Men vi mener derfor ikke at der kan affejes at det stadig har direkte/indirekte betydning for varmluft der stiger op på loftet og har været til skade i mange år, og derved at rapporten bør dækkes 100 procent. Der er tale om 2000 kr. der er manglende resistance mht. dækning af 100 procent dækning af rapporten.

2.2.1 Tæthed og fugtsikring af taget

BR95 kap. 7 stiller tydelige funktionskrav til tagkonstruktioner:

- § 7.1, stk. 1 – konstruktioner må ikke udsættes for fugt-påvirkninger, som fører til fugtskader.
- § 7.3, stk. 1 – tagkonstruktioner med fugtfølsomme materialer skal sikres mod ophobning af kondens (typisk via ventilation eller diffusionsåbne lag).
- § 7.3, stk. 3 – taget skal udføres af materialer og på en måde, der giver fuld tæthed mod regn, smeltevand og sne.
- § 7.3, stk. 7 – overgangen mellem det opvarmede rum og taget skal være lufttæt; dampspærren skal slutte helt tæt ved alle gennembrydninger.

Fejl ved vindplader, lægter eller rørgennemføringer bryder direkte med ovenstående bestemmelser. Utilstrækkelig ventilation i tagrummet er i sig selv, et brud på fugtkravene i § 7.3, stk. 1 og stk. 7. Kap. 5 gør det klart, at 'byggearbejder skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde, og de anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet' (§ 5.1.1, stk. 1). Mangelfuld montering af undertag, vindplader eller ventilationsløsninger er derfor ikke blot en kvalitetsmangel, men kan være brud på BR95. Kap. 12 (§ 12.1, stk. 2) kræver, at rør- og kanalgenemføringer udføres, så de hindrer gennemgang af støj, fugt, ild, gas, røg og lugt. Utætte inddækninger omkring taghætter, kabler eller ventilationsrør kan derfor ses som mulighed uoverensstemmelse med BR95.

- Tæthed: Hele tagfladen og alle gennembrydninger skal være vand- og lufttætte (kap. 7 & 12).
- Ventilation: Tagrummet skal ventileres tilstrækkeligt for at undgå fugtopsamling og skimmel (kap. 7).

- Udførelse: Arbejdet skal ske fagmæssigt korrekt med egnede materialer (kap. 5).

De konstaterede fejl – utætte vindplader, utilstrækkelige ventilationsåbninger ved endegavl og utætte rørgennemføringer, og ikke korrekte åbninger ved alle steder omkring vindplader – udgør væsentlige afvigelser fra BR95's funktionskrav, som burde være opdaget ved udarbejdelse af tilstandsrapport."

Selskabet har den 21/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Som advokat for indklagede, i det følgende benævnt Domus Forsikring A/S, skal jeg nedennævnt kommentere den indgivne klage.

i. Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag efter det oplyste den 1. maj 2023 overtog klagerne ejendommen beliggende ...

Købsaftalen fremlægges som sagens **bilag A**.

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klagerne tilstandsrapport, der fremlægges som sagens **bilag B**, og hvoraf blandt andet fremgår at ejendommen oprindeligt er opført i 1962.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsvilkår fremlægges som sagens **bilag C**.

Ved mail af 27. juni 2023 anmeldte klagerne blandt andet forhold vedrørende undertag.

Mail af 27. juni 2023 fremlægges som **bilag D**.

Domus Forsikring har ladet taksator foretage besigtigelse. Taksatorrapport fremlægges som sagens **bilag E** (på baggrund af besigtigelse 4. juli 2023).

Domus Forsikring har efterfølgende, som det ses af mail af 18. januar 2024 (**bilag F**), anerkendt at dække udgifterne til montage af 20 stk. tagrumsventiler, der monteres stedvis i undertag i stuen inden for tagrummet ved kip og nederst ca. 20 cm over den vandrette isolering.

Da udbedring af forholdet imidlertid ikke vurderes at ville overstige selvrisikobeløbet på kr. 5.000, meddelte Domus Forsikring at der ikke ville ske udbetaling.

Domus Forsikring har efterfølgende revurderet denne del og har opgjort skaden til kr. 22.464,50, se herved mailen af 9. april 2025, **bilag G**.

ii. Dækningsberettigede forhold?

Således som Domus Forsikring forstår klagen, vedrører den følgende forhold:

- Forhold vedrørende undertag/afrensning

- Forhold vedrørende tagkonstruktionen, vindplader, taghætter, gennemføringer i undertaget
- Dækning af beløb til [firma med speciale i indeklima] (faktura [1] fremlagt af klager).

Er klager er uenig i, at klagesagen vedrører ovennævnte forhold, **opfordres (A)** klager til at præcisere sine indsigelser.

a) Undertaget/afrensning

Den af sagen omhandlede ejendom er oprindelig opført i 1962.

Bygningsdelen, som nærværende sag vedrører (undertaget), vurderes dog at være monteret i 2006 og vurderes at være af typen banevare, antageligt Tyvek.

På anmeldelsestidspunktet havde undertaget således en alder på ca. 17 år.

Taksator har foretaget besigtigelse og har, som det fremgår af sagens bilag E, registreret, at undertaget er med misfarvninger. Forholdet vurderes at kunne henføres til at ventilation i tagrummet ikke i alle henseender er udført håndværksmæssigt korrekt.

Taksator bemærker i øvrigt i taksatorrapporten, fremlagt som bilag E, under punkt 6, følgende: *'Anmeldelse [2]: Undertaget afrenses for skimmelvækst, og plastfolie omkring spær demonteres og genetableres som tag rum. Isoleringen i tagrummet demonteres ved tagfoden og der etableres ventilation i tagrummet.'*

Klagers håndværker har bekræftet, at montage af undertagsventiler kan have god virkning for at undgå skimmeldannelse på undertag og anbefaler fortsat, at disse udføres. Domus Forsikring har tidligere på baggrund af tilbud modtaget fra klagers håndværker [firma med speciale i indeklima] opgjort erstatning for montage af undertagsventiler (kr. 5.922 inkl. moms).

Med hensyn til skimmelsvamp på undertag bemærkes, at skimmelsvamp på et undertag som det af sagen omhandlede i sig selv ikke er usædvanligt.

Efter fast ankenævnspraksis er det en betingelse for at skimmelsvamp i sig selv udgør en dækningsberettiget skade, at der enten er tale om en følgeskade af et dækningsberettiget forhold, eller at forekomsten kan karakteriseres som et massivt skimmelangreb, som i sig selv har en intensitet og et omfang, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Bevis for at dette er opfyldt er ikke til stede, men Domus Forsikring har som det fremgår af sagens bilag G, kulancemæssigt tilbudt at dække følgende:

'Jeg kan forstå på din mail af d. 17. marts 2025, at tilbud på behandling, herunder afrensning, af undertag afgivet af [firma med speciale i indeklima] fortsat gælder og jeg vil derfor tilbyde at opføre erstatningen for dette med 21.542,50 kr. inkl. moms.'

Den samlede erstatningsopgørelse for den anmeldte skade, under skadenummer [2], opgøres således:

Etablering af undertagsventiler, jf. tilbud

5.922,00 kr.

*Behandling, herunder afrensning af undertag, jf. tilbud
- selvrisko*

21.542,50 kr.

-5.000,00 kr.

Den nye samlede erstatning til udbetaling for skade nr. [2] udgør hermed 22.646,50.'

Det gøres gældende, at Domus Forsikring ikke er pligtig at dække yderligere.

b) Tagkonstruktionen i øvrigt

Klager har gjort gældende, at vindplader ikke er monteret håndværksmæssig korrekt, herunder at vindplader ikke er tætnet/fuget langs rem, samt at taghætter/gennemføringer i undertaget ikke er tætnet/fuget.

Klager har henvist til fotos fremlagt i ankenævns sagen. På de fremsendte fotos ses ingen tegn på fugtskader. Der ses således ikke fugtskader på masonitplader eller undertaget omkring vindplader, ligesom der i øvrigt ikke ses registreret skader som følge af de pågældende forhold.

Der er ej heller dokumenteret utætheder i selve undertaget.

Idet der er tale om en bygningsdel, der vurderes at være fra 2006, og således dags dato har en alder på ca. 19 år, forelå der efter Domus Forsikrings opfattelse ikke nærliggende risiko for skade pr. overtagelsesdagen.

Skadesbegrebet ses således ikke at være opfyldt.

c) Faktura [1] for byggeteknisk bistand fra [firma med speciale i indeklima]

Faktura [1] omfatter ifølge ordlyden byggeteknisk bistand fra [firma med speciale i indeklima] i forbindelse med den rapport af 4. februar 2024, som klager har indhentet.

Domus Forsikring har allerede den 18. januar 2024 anerkendt, at der ikke var tilstrækkelig ventilation i tagrummet, herunder at dette kunne udbedres ved etablering af undertagsventiler.

[Bistanden fra firmaet med speciale i indeklima] ses ikke at have afdækket nye dækningsberettigede forhold, og allerede som følge heraf bestrides det, at der som udgangspunkt er pligt til at dække faktura fra [firma med speciale i indeklima].

Idet Domus Forsikrings taksator dog senere har tilbudt at dække 50% af udgiften til [firma med speciale i indeklima], vedstår Domus Forsikring sig naturligvis dette tilsagn.

iii. Udvidet dækning

Idet der henvises til forsikringsbetingelserne fremlagt som en del af sagens bilag C, fremgår heraf (punkt 21), at det forhold, at en bygningsdel ikke måtte være udført i overensstemmelse med vejledninger, producentanvisninger, SBI-anvisninger, eller Byg-Erfa blade ikke i sig selv opfylder ulovligheds kriteriet.

Det forhold, at en given bygningsdel i alle henseender således ikke måtte være udført håndværksmæssig korrekt, opfylder således ikke ulovligheds kriteriet.

Der ses ikke af klager at være fremlagt dokumentation for ulovlige bygningsindretninger."

Ankenævnet for Forsikring

14.

103017

Klageren har i mail af 22/5 2025 fremført yderligere kommentarer. Klageren har i mail af 8/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har uploadet den første taksatorrapport som blev lavet ved besigtigelsen af skaden. Det blev besigtiget d. 04-07-2023, og lå til grund for første afgørelse som blev givet til os d. 18-01-2024. Denne rapport er blevet udleveret til os d. 10-04-2025, efter gentagne forsøg på at få den udleveret. Ved besigtigelsen siger den byggesagkyndige at det er et voldsomt angreb og han nævner til os under besigtigelsen at det er meget bemærkelsesværdigt at skimmelsvampen ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

I rapporten nævnes der 'Undertag ses med misfarvninger i hele tagkonstruktionen' for skaden som vi her taler om [2]. Skaden bliver nævnt at den 'Skaden må antages løbende at udvikles hvis det ikke udbedres.', hvorfor vi stiller stor kritik af den lange sagsbehandlingstid og vi har gentagne gange på råbt at der er uoverensstemmelser og vi mener ikke forsikringsloven og god praksis for håndtering af sagen er overholdt.

Afgørelse på skadesrapport: 'Undertaget afrenses for skimmelvækst, og plastfolie omkring spær demonteres og genetableres som tag rum. Isoleringen i tagrummet demonteres ved tagfoden og der etableres ventilation i tagrummet.'. Denne afgørelse beskriver at der fra begyndelsen blev vurderet at undertaget bør afrenses.

Dokumentet er uploadet 'Taksatorrapport- skades nr. [1] og [2].pdf'

Klageren og selskabet har i mails af 8/6 2025 og 8/8 2025 til nævnet fremkommet med bemærkninger.

Klageren har i mail af 3/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Grundet sagens forløb er vi fortsat igang med en vurdering af skadens omfang. Vi kan ud fra tidligere kommunikation, konstatere at modparten ikke anerkender den nuværende dokumentation, heriblandt deres egen skadevurdering lavet af OBH som giver os medhold. Sagen omhandler som tidligere nævnt også at manglende beløb på omtrent 2000 kr. som består af halvdelen af en skadesrapport som vi fik udarbejdet med konsensus fra modparten. Jævnfør vores police bør de derfor dække hele udgiften til den rapport, i stedet for kun det halve. Der er på baggrund af dette senere blevet fremvist fra modparten, at sådan en aftale muligvis ikke er klart aftalt med modparten, og at indholdet af den uvildige undersøgelse, ikke kan accepteres af modparten. Derfor vælger de ikke at betale den fulde udgift jvnf. vores police. Det er vores vurdering af modparten er bekendt med den

undersøgelse, det er aftalt at vi skulle indhente dokumentation, og modparten har allerede individuelt til betaling af halvdelen af udgiften for næsten 1 år siden. Med denne begrundelse ligger det klart at modparten er villig til at betale halv skade på udgiften, hvilken indirekte bekræfter deres anerkendelse af en indgået aftale omkring udarbejdelsen af skadesvurdering laves at [firma med speciale i indeklima], som kommer med flere afklaringer om skade. Modpartens egen vurdering udarbejdet af OBH giver os medhold samt vores egne undersøgelser bekræfter dette. Vi er fortsat

igang med at få flere fagkyndige til at fremskaffe øget dokumentation, og vi er igang med at finde en til at repræsenterer os i denne sag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 24/2 2023, faktura af 5/2 2024 på udgift til rapport fra [firma med speciale i indeklima] fremlagt af klageren og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelsen fremgår bl.a.:

"Anmeldelse:

[1] – Vinduer i udestuen. D. 26/6 under det første regnvejr på adressen

[2] - Undertag er ramt af alvorlig skimmelsvamp over alt. Skaden er opstået på undertag på loftet. Det ligner mange års dårlig vedligeholdelse da fugt har hobet sig op på luften."

Af selskabets taksatorrapport af 10/8 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse [1]:

...

Anmeldelse [2]: Årsagen til det anmeldte forhold på tilskrives konstruktionsfejl.

Ved besigtigelsen konstateres tagkonstruktionen udført med manglende ventilationsspalte mellem isolering og underbrædderne under tagfoden. Skadesårsagen skal da findes i stedvis lukkede/reducerede ventilation kombineret med at tagryggen er udført uden åbninger, og tagkonstruktionens må da anses som værende utilstrækkeligt ventileret. Der er en enkelt ventilation udtag i den ene gavl, dette er dog langt fra tilstrækkeligt.

I den østlige side har tidligere har ejer, valgt at indkapsle spær med et diffusion tæt materiale, hvilket forøger risikoen for skimmelvækst på spærrende.

Ovenstående medfører risiko for kondensdannelse i loftkonstruktionen – overtid kan forholdet udvikles til råd i spær.

5. Beskrivelse af skadesomfang

...

Anmeldelse [2]: Ved besigtigelsen er der konstateret manglende ventilation langs tagryggen og ved tagfoden, hvor isoleringen slutter tæt ved tagfoden. Ved inspektion igennem tagrummet, ses undertaget med skimmelvækst – særligt ved den ende hvor spær er indkapslet med plastfolie. Skadebilledet vidner dog om et generelt problem. Skaden må antages løbende at udvikles hvis det ikke udbedres.

6. Beskrivelse af skadeudgift

...

Anmeldelse [2]: Undertaget afrenses for skimmelvækst, og plastfolie omkring spær demonteres og genetableres som tag rum. Isoleringen i tagrummet demonteres ved tagfoden og der etableres ventilation i tagrummet.

Udbedringen estimeres til kr. 8.000 – 10.000 inkl. moms.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Det er vores vurdering at skaderne er opstået inden overtagelsestidspunktet.

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Anmeldelse [1]: Anmærkning omkring vinduer i p.k.t 9

Anmeldelse [2]: Forholdet er ikke anmærket tilstandsrapporten. Byggesagskyndig burde have ses den manglende ventilation i tagrummet ed besigtigelsen.

9. Supplerende oplysninger

Plantegning af bygning:

10. Aftale med kunden

Hvad er der aftalt med kunden:

Der er ikke truffet nogen aftaler med kunden."

Af mail af 18/1 2024 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Vi beklager den lange behandlingstid som skyldes Frida Forsikrings konkurs

Du har d. 26-06-2023 anmeldt skimmeldannelser på tagdugen i tagrummet og utætte vinduer i udestuen.

Vi har d. 04-07-2023 besigtiget forholdene.

...

Skade [2] som vedr. skimmeldannelser på tagdugen i tagrummet.

Årsag:

Forholdet skyldes utilstrækkelig tagrumsventilation.

Udbedring:

Montering af 20 stk. tagrumsventiler. Ventilene monteres stedvis i undertagsdugen inde fra tagrummet ved kip og nederst ca. 20 cm over den vandrette isolering.

Afgørelse:

Forholdet er ikke anmærket i tilstandsrapporten og kan på sigt bevirke at der opstår råd og svamp i tagkonstruktionen.

Vi erkender derfor at forholdet er dækningsberettiget i forhold til vore forsikringsbetingelser. Da udbedring af skaden vurderes ikke at ville overstige selvrisiko på 5000,- kr. vil der ikke blive udbetalt erstatning. Vi afviser derfor skaden

Status:

De anmeldte skader er afvist.

Hvis du er uenig i vores afgørelser har du mulighed for gøre indsigelse ved at kontakte vores kvalitetsafdeling."

Af besigtigelsesrapport 4/2 2024 fra firma med speciale i indeklima indhentet af klageren fremgår bl.a.: "Der er d. 4. februar 2024 fortaget besigtigelse på overstående adresse, med henblik på en undersøgelse af ejendommens loftrum, da der er usikkerhed om den korrekte løsning ifb. med skimmel på undertag.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres forekomst af skimmelvækst på undertaget, samt forkert udførelse af isolerings arbejde, ligeledes er vindplader udført i masonitplade som ikke er hensigtsmæssigt da de er meget overfølsom over for fugt og skimmel.

Med termiske kamera kunne der ses massiv varmeudslip grundet isoleringen ikke er tæt og dårlig lagt og medføre kondens i loftrummet.

Vurderingen er at problemet skyldes forkert udførelse af isolerings arbejde og manglende ventilation samt luftspalte ved flere spærfag er under 30 mm.

Der blev ved besigtigelse ikke udtaget skimmel test til analyse, da den vækst der ses, er af arten *Cladosporium* og *Aureobasidium* sp som ses i loftrum med dårlig ventilation, det kan ikke udelukkes at der forefindes andre arter især ved vindplader grundet materialevalg af disse.

Da en afrensning at undertag m.m. ikke kan udføres tilfredsstillende resultat, anbefales det at der bliver udført en forsegling med Protox Forseglers.

Ligeledes anbefales følgende:

Montering af undertagsventiler skiftevis for oven og for neden i hvert spærfag

Ukorrekt isolering fjernes (er igangsat)

Vindplader undersøges nærmere og bør udskiftes

Selve isoleringen af loftrummet bør optimeres grundet varmeudslip."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

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

4.2. Ved skader forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21. Udvidet dækning

...

21.3. Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i godkendte beboelsesbygninger, som er i strid med bygningslovgivningen. (byggelov og tilhørende offentligretlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/ udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet. Mang-

lende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er fra 1962 og har fået nyt tag i 2006, den 1/5 2023. Klageren anmeldte den 26/6 2023 skimmeldannelser på tagdugen i tagrummet og utætte vinduer i udestuen. Selskabet anerkendte den 18/1 2024, at såvel forholdet omkring skimmeldannelser på tagdugen i tagrummet og de utætte vinduer i udestuen var dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelserne, men da udbedring for begge forholds vedkommende ikke ville overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr. at udbedre, blev begge forhold afvist. Selskabet har den 25/3 2024 dækket forholdet i udestuen i overensstemmelse med tilbud indhentet af klageren og tilbudt dækning til etablering af undertagsventiler. Efterfølgende har selskabet opgjort erstatningen i henhold til indhentet tilbud fra klagerens håndværker på 5.922 kr. inkl. moms. Hertil har selskabet kulancemæssigt tilbudt klageren dækning til afrensning af skimmelsvamp på undertaget til sædvanligt niveau i henhold til indhentet tilbud fra klagerens håndværker på 21.542,50 kr. inkl. moms, hvorefter den samlede erstatning udgør 22.464,50 kr. efter selvrisiko. Selskabet har tillige anerkendt dækning af 50% af udgiften til [firma med speciale i indeklima], da klageren på baggrund af deres bistand har sandsynliggjort, at udgiften til etablering af undertagsventiler oversteg bagatelgrænsen på 5.000 kr. Nævnet lægger til grund, at tvisten for nævnet vedrører, at klageren mener, at 20 undertagsventiler er utilstrækkeligt, at der skal monteres 40 ventiler, at klageren er utilfreds med, at skadesomfanget hvad angår skimmelsvamp ikke anses for usædvanligt og behandles som en kulancesag, og at klageren ønsker, at selskabet dækker fejl i konstruktionen – herunder utætte vindplader, utilstrækkelige ventilationsåbninger ved endegavl og utætte rørgennemføringer, og ikke korrekte åbninger ved alle steder omkring vindplader. Hertil ønsker klageren, at selskabet dækker hele udgiften til rapporten indhentet af klageren fra firma med speciale i indeklima.

Klageren har anført, at hans håndværker mener, at de 20 undertagsventiler, som selskabet har vurderet, er nok, er utilstrækkeligt, og at det i stedet skal være omkring 40 styk. Hvad angår skimmelsvamp på loftet, har klageren anført, at skimmelen er massiv, og at skadesrapporten fra OBH efter hans vurdering tyder på det samme. Klageren har påpeget, at omfanget af skimmeldannelsen kan ses på samtlige undertagsfag. Klageren har henvist til, at fotografierne viser omfanget, og at der er risiko for skader på trækonstruktion, indeklima, sundhedsrisiko, yderligere skade på undertag, risiko for spredning til vindpladser, isolering mv. Hvad angår utætte vindplader, utilstrækkelige ventilationsåbninger ved endegavl og utætte rørgennemføringer og ikke korrekte åbninger ved alle steder omkring vindplader, har klageren anført, at disse udgør væsentlige afvigelser fra BR95's funktionskrav, der burde være opdaget ved udarbejdelse af tilstandsrapport. Klageren har anført, at BR95 kap. 7 stiller tydelige funktionskrav til tagkonstruktioner herunder i § 7.1, stk. 1, hvorefter konstruktioner ikke må udsættes for fugtpåvirkninger, som fører til fugtskader, i § 7.3, stk. 1, hvorefter tagkonstruktioner med fugtfølsomme materialer skal sikres mod ophobning af kondens (typisk via ventilation eller diffusionsåbne lag), § 7.3, stk. 3, hvorefter taget skal udføres af materialer og på en måde, der giver fuld tæthed mod regn, smeltevand og sne og § 7.3, stk. 7, hvorefter overgangen mellem det opvarmede rum og taget skal være lufttæt – dampspærren skal slutte helt tæt ved alle gennembrydninger. Klageren har anført, at "fejl ved vindplader, lægter eller rørgennemføringer bryder direkte med ovenstående bestemmelser. Utilstrækkelig ventilation i tagrummet er i sig selv, et brud på fugtkravene i § 7.3, stk. 1 og stk. 7. Kap. 5 gør det klart, at 'byggearbejder skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde, og de anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet' (§ 5.1.1, stk. 1). Mangelfuld montering af undertag, vindplader eller ventilationsløsninger er derfor ikke blot en kvalitetsmangel, men kan være brud på BR95. Kap. 12 (§ 12.1, stk. 2) kræver, at rør- og kanalgennemføringer udføres, så de hindrer gennemgang af støj, fugt, ild, gas, røg og lugt. Utætte inddækninger omkring taghætter, kabler eller ventilationsrør kan derfor ses som mulighed uoverenstemmelse med BR95". Klageren har anført, at "de konstaterede fejl – utætte vindplader, utilstrækkelige ventilationsåbninger ved endegavl og utætte rørgennemføringer, og ikke korrekte åbninger ved alle steder omkring vindplader – udgør væsentlige afvigelser fra BR95's funktionskrav, som burde være opdaget ved udarbejdelse af til-

standsrapport". Hvad angår udgiften til rapporten fra firmaet med speciale i indeklima, har klageren anført, at selskabet skal dække hele udgiften til rapporten. Klageren har oplyst, at han på opfordring bestilte firmaet til at besigtige skaden, da selskabet mente, han ikke kunne indgive en klage over afvisning af afgørelsen uden at indhente ny vurdering eller fremlægge tilbud eller beskrivelser fra fagfolk. Klageren har anført, at da han ikke var enig med selskabet i vurderingen af, hvad det ville koste at udbedre skaden, var rapporten helt essentiel for at give et billede af, hvor store skaderne var, og hvad årsagen kunne være.

Selskabet har afvist at dække yderligere, hvad angår skimmelsvamp, end hvad selskabet har tilbudt at dække kulancemæssigt. Skimmelsvamp på et undertag som dette er ikke i sig selv usædvanligt. Selskabet har anført, at det efter fast ankenævnspraksis er en betingelse for at skimmelsvamp i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, at der enten er tale om en følgeskade af et dækningsberettigende forhold, eller at forekomsten kan karakteriseres som et massivt skimmelangreb, som i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hvad angår, at klageren har gjort gældende, at vindplader ikke er monteret håndværksmæssig korrekt – og herunder at vindplader ikke er tætnet/fuget langs rem, samt at taghætter/gennemføringer i undertaget ikke er tætnet/fuget – har selskabet afvist dækning med henvisning til, at skadesbegrebet ikke er opfyldt. Selskabet har anført, at der ikke ses tegn på fugtskader på de fremlagte fotografier. Der ses således ikke fugtskader på masonitplader eller undertaget omkring vindplader, ligesom der i øvrigt ikke ses registreret skader som følge af de pågældende forhold. Selskabet har anført, at der heller ikke er dokumenteret utætheder i selve undertaget. Selskabet har anført, at da der er tale om en bygningsdel, der vurderes at være fra 2006 – og derfor dags dato har en alder på cirka 19 år – forelå der ikke nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Hvad angår klagerens udgift til byggeteknisk bistand har selskabet anført, at rapporten er fra 4/2 2024, men at selskabet allerede den 18/1 2024 anerkendte, at der ikke var tilstrækkelig ventilation i tagrummet – herunder at det kunne udbedres ved etablering af undertagsventiler. Selskabet har anført, at rapporten ikke har afdækket nye dækningsberettigende forhold, og selskabet derfor som udgangs-

punkt ikke er forpligtet til at dække fakturaen. Selskabet har oplyst, at da selskabet har tilbudt at dække 50% af udgiften, vedstår selskabet sig selvfølgelig dette. Hvad angår forsikringens udvidede dækning har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der ikke er fremlagt dokumentation for, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger.

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 10/8 2023, at "**Anmeldelse [2]:** Undertag ses med misfarvninger i hele tagkonstruktionen. **Hvilken bygningsdel samt alder:** Bygningsdelen antages at være fra 2006. ... **4. Årsag til skade ... Anmeldelse [2]:** Årsagen til det anmeldte forhold på tilskrives konstruktionsfejl. Ved besigtigelsen konstateres tagkonstruktionen udført med manglende ventilationsspalte mellem isolering og underbrædderne under tagfoden. Skadesårsagen skal da findes i stedvis lukkede/reducerede ventilation kombineret med at tagryggen er udført uden åbninger, og tagkonstruktionens må da anses som værende utilstrækkeligt ventileret. Der er en enkelt ventilation udtag i den ene gavl, dette er dog langt fra tilstrækkeligt. I den østlige side har tidligere har ejer, valgt at indkapsle spær med et diffusion tæt materiale, hvilket forøger risikoen for skimmelvækst på spærrende. Ovenstående medfører risiko for kondensdannelse i loftkonstruktionen – overtid kan forholdet udvikles til råd i spær. **5. Beskrivelse af skadesomfang... Anmeldelse [2]:** Ved besigtigelsen er der konstateret manglende ventilation langs tagryggen og ved tagfoden, hvor isoleringen slutter tæt ved tagfoden. Ved inspektion igennem tagrummet, ses undertaget med skimmelvækst – særligt ved den ende hvor spær er indkapslet med plastfolie. Skadebilledet vidner dog om et generelt problem. Skaden må antages løbende at udvikles hvis det ikke udbedres. **6. Beskrivelse af skadeudgift ... Anmeldelse [2]:** Undertaget afrenses for skimmelvækst, og plastfolie omkring spær demonteres og genetableres som tagrum. Isoleringen i tagrummet demonteres ved tagfoden og der etableres ventilation i tagrummet. Udbedringen estimeres til kr. 8.000 – 10.000 inkl. moms. **7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)** Det er vores vurdering at skaderne er opstået inden overtagelsestidspunktet. **8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering) ... Anmeldelse [2]:** Forholdet er ikke anmærket tilstandsrapporten. Byggesagskyndig burde have ses den manglende ventilation i tagrummet ed besigtigelsen".

Det fremgår af besigtigelsesrapport 4/2 2024 fra firma med speciale i indeklimateknik indhentet af klageren, at "der er d. 4. februar 2024 foretaget besigtigelse på overstående adresse, med henblik på en undersøgelse af ejendommens loftrum, da der er usikkerhed om den korrekte løsning ifb. med skimmel på undertag. Ved besigtigelsen kunne der konstateres forekomst af skimmelvækst på undertaget, samt forkert udførelse af isoleringsarbejde, ligeledes er vindplader udført i masonitplade som ikke er hensigtsmæssigt da de er meget overfølsomme over for fugt og skimmel. Med termiske kamera kunne der ses massiv varmeudslip grundet isoleringen ikke er tæt og dårlig lagt og medføre kondens i loftrummet. Vurderingen er at problemet skyldes forkert udførelse af isoleringsarbejde og manglende ventilation samt luftspalte ved flere spærfag er under 30 mm. Der blev ved besigtigelse ikke udtaget skimmeltest til analyse, da den vækst der ses, er af arten *Cladosporium* og *Aureobasidium* sp som ses i loftrum med dårlig ventilation, det kan ikke udelukkes at der forefindes andre arter især ved vindplader grundet materialevalg af disse. Da en afrensning af undertag m.m. ikke kan udføres tilfredsstillende resultat, anbefales det at der bliver udført en forsegling med Protox Forseglers. Ligeledes anbefales følgende: Montering af undertagsventiler skiftevis for oven og for neden i hvert spærfag. Ukorrekt isolering fjernes (er igangsat) Vindplader undersøges nærmere og bør udskiftes. Selve isoleringen af loftrummet bør optimeres grundet varmeudslip".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker desuden, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Undertagsventiler

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke, at klageren har bevist, at etablering af 20 undertagsventiler ikke er tilstrækkeligt til at etablere fornøden ventilation af loftet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække etablering af yderligere undertagsventiler.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på det, som selskabet har anført om, at det har opgjort erstatningen på baggrund af et tilbud fra klagerens sagkyndige (firma med speciale i indeklima) på 5.922 kr. inkl. moms. for montering af undertagsventiler.

Skimmelsvamp

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den erstatning, som selskabet har tilbudt til fjernelse af skimmelsvamp på bl.a. undertaget, er utilstrækkelig. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at forhøje erstatningen. Nævnet finder, at skimmelsvampen udgør en dækningsberettigende følgeskade af den utilstrækkelige ventilation af loftsrummet, hvorfor selskabet skal anerkende, at der ikke er tale om en kulancedækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet den 9/4 2025 har tilbudt klageren at dække afrensning af skimmelsvamp på undertaget til sædvanligt niveau og har opgjort erstatningen til 21.542,50 kr. på baggrund af tilbud indhentet af klageren fra klagerens sagkyndige (firma med speciale i indeklima).

Fejl i konstruktionen – utætte vindplader, utilstrækkelige ventilationsåbninger ved endegavl, utætte rørgennemføringer og ikke korrekte åbninger ved alle steder omkring vindplader

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold omkring vindplader, ventilationsåbninger ved endegavl, rørgennemføringer og ikke korrekte åbninger ved vindplader, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at taget er fra 2006, at klageren overtog ejendommen den 1/5 2023, og at der ikke er godtgjort skader i ejerskifteforsikringens forstand som følge af den måde vindplader, ventilationsåbninger ved endegavl og rørgennemføringer er udført.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke udgør en skade på ejerskifteforsikringens basisdækning, at der er håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel.

Udvidet dækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke efter nævnets vurdering, som sagen forligger oplyst, er godtgjort forhold omkring vindplader, ventilationsåbninger ved endegavl eller rørgennemføringer, der udgør "ulovlige bygningsindretninger i godkendte beboelsesbygninger, som er i strid med bygningslovgivningen" i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 21.3. Nævnet bemærker, at det tillige er en betingelse for forsikringsdækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er fremlagt sagkyndig rapport eller lignende til støtte for, at der er forhold omkring vindplader, ventilationsåbninger ved endegavl og rørgennemføringer, der udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen, ligesom fraværet væsentlige følgeskader af de anførte forhold ikke umiddelbart understøtter, at der skulle være funktionskrav i BR95, der er tilsidesat.

Sagkyndig rapport

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal dække hele udgiften til rapporten af 4/2 2024.

Ankenævnet for Forsikring

25.

103017

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet den 18/1 2024 afviste dækning, da selskabet vurderede, at udbedring af skaden ikke vil overstige bagatelgrænsen svarende til selvriskoen på 5.000 kr.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet, efter klageren havde indhentet og fremlagt rapporten, anerkendte at dække udgifter til tagrumsventilation og skimmelafræsning.

Nævnet har også lagt vægt på, at det i selskabets taksatorrapport af 10/8 2023, som selskabet først efter indbringelsen af sagen for nævnet delte med klageren, var estimeret, at erstatningen ville overstige selvriskoen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal dække klagerens udgift til den fremlagte rapport og skal anerkende, at erstatningen som selskabet ydet til skimmelsanering er en forsikringsydelse. Erstatningen skal forrentes i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings