

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. juni 2025 blev i sag nr. 103060:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klagebrev af 11/2 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Som advokat for forsikringstagerne [klageren] skal jeg hermed påklage Alm Brand Forsikrings afvisning af dækning vedrørende ovennævnte ejendom.

Jeg vedhæfter:

1. Skadesanmeldelse af 30. juli 2024.
2. Afvisning af 19. august 2024 med fotodokumentation.
3. Tilstandsrapport.
4. Forsikringstagers foto af tagrum med flexslange fra emhætte i køkken, som er faldet af.
5. Mailkorrespondance mellem forsikringstager og Alm Brand Forsikring af 18. september 2024.
6. Rapport fra [skimmelsvamp firma] af 16. januar 2024.
7. Tilbud skimmelsanering.

Som det fremgår af skadesanmeldelsen, afvisningen og sagens dokumenter i øvrigt omhandler sagen hvorvidt Alm Brand Forsikring er forpligtet til at dække skimmelangreb i tagrummet, idet denne skimmel ikke er anført i tilstandsrapporten, ikke er oplyst af sælger og må betragtes som en værdiforringende mangel.

Alm Brand Forsikring afviser dækning, da skaden ikke ses at nedsætte brugbarheden af ejendommen, hvilket bestrides.

Dels kan et så voldsomt skimmelangreb, som dokumenteret i Alm Brand Forsikrings egen fotoregistrering, sprede sig til beboelsesdelen, dels kan tagrummet med skimmelangreb ikke anvendes efter sit formål til opbevaring af indbogenstande mv.

Derudover vil forsikringstager ved videresalg af ejendommen have pligt til at oplyse om skimmelangrebet, hvilket må antages at påvirke prisen på ejendommen negativt.

Efter at have modtaget Alm Brand Forsikring afvisning af 19. august 2024 påpeger forsikringstagers

befuldmægtigede, at skaden antageligt stammer fra fugt fra flexslange fra køkkenets emhætte. Hertil svarer Alm Brand Forsikring, dels at dette var påtalt tilstandsrapporten, hvor det er nævnt, at aftræk fra badeværelset er uisoleret, og dels at den byggesagkyndige i tilstandsrapporten må have taget fejl af de 2 aftræksrør fra henholdsvis badeværelse og køkken. Derved indlægger Alm Brand Forsikring en formodning om, at flexslangen må være faldet af efterfølgende.

Alt dette bestrides.

Forsikringstager overtog ejendommen 15. april 2024, og blev efter overtagelsen kontaktet af ... som oplyste, at han tidligere havde været interesseret i at købe ejendommen [...], men han endte med ikke at afgive et bud. Dette hovedsageligt fordi hans egne individuelle undersøgelser viste og dokumenteret med rapport fra [skimmelsvamp firma], at der var massiv forekomst af skimmelvækst i tagkonstruktionen.

Denne rapport har ... sendt til [ejendomsmægler] d. 16. januar 2024, og tilbud på skimmelsanering er sendt d. 18. januar 2024. Kopi af rapport samt tilbud vedhæftes som bilag 6 og 7.

Der er ikke i tilstandsrapporten omtalt noget om massiv skimmelvækst i tagrummet, hvilket må bero på et ufuldstændigt byggeeftersyn i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse. Det er derudover forsikringstagers opfattelse, at så voldsom skimmelvækst må have udviklet sig over en længere periode forud for tilstandsrapportens udarbejdelse.

Der henvises endvidere til foto af den afhoppede flexslange, hvor det kan konstateres, at der er et væsentligt angreb af skimmelsvamp omkring flexslangen, hvilket også understøtter, at flexslangen ikke har været fastmonteret i en længere periode.

Det skal i den forbindelse nævnes, at ejendommen forud for salget har været ubeboet over en længere periode."

Selskabet har den 7/3 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager overtog ejendommen 15. april 2024 beliggende på [...]. Ejendommen er opført i 1965.

Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 15. april 2024 med en basis dækning, og klageren havde boet i huset i ca. 3 måneder, da klagers far den 30. juli 2024 anmeldte forholdet til selskabet.

Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som **bilag A**.

Det fremgår af klagers skadesanmeldelse, at der blev konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen.

Der henvises til klagers fremlagte bilag 1.

Ankenævnet for Forsikring

3.

103060

Selskabets taksator foretog besigtigelse hos klager den 16. august 2024, hvor der blev konstateret at være tagrums ventilations spalter i alle bølgetoppe ved tagfoden, dog ingen tagrums udluftning i gavle og kip. Inde midt i tagrummet omkring loftlemmen blev der konstateret tegn på fugt og skimmelvækst på spær og lægter, som fremstod som hvidt overfladisk støvlag, idet det var tørt. Fugtindholdet i spær og lægter blev målt til 9%. Derudover blev de oprindelige lægter og spær konstateret at være intakte og uden råd eller trænedbrydende svamp.

Billederne fra besigtigelsen er fremlagt som **bilag B**.

Som følge af besigtigelsen blev forholdet afvist at være dækket af ejerskifteforsikringen, idet skimmelvækst i et tagrum ansås for at være almindeligt forekommende i vinterhalvåret.

'Hej ...

[Klageren], Cc

Hermed skadebrev vedr. jeres anmeldte forhold på ejerskifte forsikringen.

Der kan henvises til fx. [...] indeklimate specialister, hvis i foresat ønsker at påvise skimmelsvamp forurening i boligens indeklimate som en skade. De kan udføre disse anerkendte luftmålinger af indeklimate i boligen.

Bemærk dog at det er en forudsætning at årsagen ikke er den utætte loftlem til tagrummet. Denne bør i udskifte til en med isoleret en med tætningslister, før evt. måling i vinterhalvåret.'

Der henvises til klagers fremlagte bilag 2.

Klager var ikke enig i afvisningen og oplyste, at der ville blive foretaget yderligere undersøgelser vedrørende årsagen til forekomsten af skimmelsvamp i tagrummet samt om dette havde medført en forringelse af ejendommens værdi.

Der henvises til korrespondancen i klagers fremlagte bilag 5.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1 jf. bilag A s. 11 fremgår, hvad der dækkes af forsikringen.
'Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

Derudover fremgår det af forsikringsbetingelserne, jf. bilag A, pkt. 2.3.1 på s. 12, at følgende ikke er dækket af forsikringen:

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

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

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke er forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen for det af klageren anmeldte forhold.

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige

principper, har bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagrummet, som

udgjorde en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade.

Denne bevisbyrde ses ikke at være løftet.

Selskabet bemærker overordnet set, at der ved selskabets besigtigelse hverken sås råd, nedbrud eller øvrige tegn på skader på spær og lægter efter knap 60 år med den samme tagkonstruktion. Såfremt tagrummet havde været påvirket af vedvarende opfugtning, ville der på nuværende tidspunkt utvivlsomt kunne konstateres nedbrud i konstruktionen, hvilket ikke har været tilfældet, jf. bilag B.

Klagers advokat har gjort gældende, at et så voldsomt skimmelangreb kan sprede sig til beboelsesdelen og at tagrummet med skimmel ikke kan anvendes efter sit formål til opbevaring af indbogenstande mv.

Selskabet har ved besigtigelsen konstateret tegn på fugt og udtørret skimmelvækst på spær og lægter midt i tagrummet omkring loftlem ved besigtigelsen, som er afsondret fra husets beboelse. Den konstaterede skimmel i tagrummet nedsætter således ikke brugbarheden af huset nævneværdigt og går ikke ud over, hvad man må acceptere i et ældre tagrum, som er opført efter datidens byggeskik.

I øvrigt har selskabets taksator oplyst klager, at den udførte Mycometer Surface Fungi test, jf. klagers bilag 6 ikke kan anerkendes som retvisende dokumentation for, at der skulle være tale om skimmel der påvirker ejendommens beboelsesrum. I den forbindelse har taksator anbefalet klager, at der laves en luftprøvemåling inde i husets beboelsesrum, hvor der opsamles svampespore i et filter over en bestemt tidsperiode. Selskabet har dog ikke modtaget en sådan luftprøvemåling af klager og selskabet må derfor fastholde, at klager ikke har sandsynliggjort, at der er spredt skimmel til beboelsesdelen.

Skimmelforekomst i spær og lægter i husets tagrum er i øvrigt ikke usædvanligt i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme alder fra 1965. Selskabet finder det derfor ikke påvist, at tag-

konstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1.

Klagers advokat har anført, at ejendommens værdi vil blive forringet ved et videresalg, idet klager har pligt til at oplyse om skimmelangreb ved salg af ejendommen. Selskabet bemærker hertil, at et eventuelt værditab af ejendommen som følge af det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen og at skadedefinitionens værdibegreb skal forstås i relation til ejendommens byggetekniske værdi.

Klagers advokat har slutteligt gjort gældende, at fugten stammer fra flexslangen fra køkkenets emhætte og der på fotoet kan ses et væsentligt angreb af skimmelsvamp omkring flexslangen, hvilket understøtter, at flexslangen ikke har været fastmonteret i en længere periode.

I tilstandsrapporten er følgende anmærket, jf. bilag 3:

19		Aftræksrør fra badeværelse er uisoleret.	Forholdet medfører risiko for kondens i røret og deraf risiko for skade på loft og omkringliggende bygningsdele.	-
----	---	--	--	---

Selskabets taksator bemærkede ved besigtigelsen, at aftrækket fra badeværelset var isoleret i tagrummet og at det eneste rør der ikke var isoleret, var flexslangen fra emhætten. Forholdet blev dog ikke vurderet at have noget med skimmelvæksten i tagrummet at gøre, hvorfor dette anses for værende uden betydning for vurdering af sagen.

Selskabet fastholder som følge af ovenstående, at det ikke findes påvist af klager, at husets tagrum på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, når der efter knap 60 år med samme tagkonstruktion ikke kan konstateres konkrete skader i tagrummet eller tegn på, at konstruktionen udsættes for vedvarende opfugtning."

Klagerens advokat har i brev af 21/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Alm Brand Forsikring anfører, at forsikringstager ikke har løftet bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet var forhold i tagrummet som har forårsaget en dækningsberettiget skade.

Heroverfor skal henvises til:

- bilag 6 – [skimmelsvamp firma] rapport af 16. januar 2024 – der konstaterer mycometer tal på 2056 på taglægter og 529 på spær, begge i kategorien C,
- at rapporten også blev fremsendt til [ejendomsmægler]/sælger d. 16. januar 2024, som således var bekendt med forholdet,
- at ejendommen først bliver overtaget 15. april 2024,
- at de af [skimmelsvamp firma] foretagne registreringer stemmer med Alm Brand Forsikrings fotoregistreringer (bilag B).

Alm Brand Forsikring henviser endvidere til, at der hverken er tegn på råd, nedbrud eller øvrige tegn på spær, og såfremt der havde været en opfugtning, ville dette have været tilfældet.

Heroverfor skal anføres, at det ikke er gjort gældende, at der er råd eller nedbrud på anden måde end at der er et væsentligt angreb af skimmel.

Alm Brand Forsikring henviser videre til, at der var udtørret skimmelvækst på spær omkring loft-lem og anfører i den forbindelse, at det ikke nedsætter husets værdi i forhold til hvad man må forvente af en tilsvarende ejendom.

Heroverfor skal gentages, at brugsværdien af huset er nedsat, da loftrummet ikke kan anvendes til opbevaring, og der er risiko for spredning til beboelsedelen.

Alm Brand Forsikring anfører videre, at der ikke er foretaget luftrum-målinger i beboelsedelen, og der dermed ikke er dokumenteret skimmelvækst i denne.

Heroverfor skal anføres, at det ikke er gjort gældende, at der er aktuel spredning, men at der er væsentlig risiko for spredning.

I forhold til skadesårsagen henviser Alm Brand Forsikring til det i tilstandsrapporten anførte.

Heroverfor skal anføres, at der i tilstandsrapportens pkt. 19 er anført, at aftræksrør fra badeværelset er uisoleret, men der er i tilstandsrapporten intet nævnt om flex-slange fra køkken. Hvis den byggesagkyndiges bemærkninger havde relateret sig til en uisoleret flex-slange, må der være formodning for, at den korrekte byggetekniske beskrivelse (flex-slange) var blevet brugt."

Selskabet har i kommentar af 15/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat har anført, at brugsværdien af huset er nedsat, da loftrummet ikke kan anvendes til opbevaring, og at der er risiko for spredning til beboelsedelen.

Selskabet bemærker hertil, at skimmelforekomst i et tagrum fra 1965 ikke er usædvanligt i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme alder, og at forholdet derfor ikke går ud over, hvad man må acceptere i et ældre tagrum. Tagkonstruktionen har været den samme i 60 år, og hvis der havde været risiko for spredning til beboelsen, ville det have vist sig allerede på overtagelsestidspunktet i april 2024, hvilket ikke er tilfældet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af rapport af 16/1 2024 fra [skimmelsvamp firma] fremgår bl.a.:

"[Skimmelsvamp firma] har udtaget og analyseret to Mycometer Surface Fungi tests.

...

Konklusion:

På baggrund af analyseresultat kan [skimmelsvamp firma] konkludere at:

Der er høje niveauer af skimmelsvamp i de udtaget tests.

Ankenævnet for Forsikring

7.

103060

...

Prøve nr. M1

Bygningsdel Taglægte

Mycometer tal (FLU) 2.056

...

Prøve nr. M2

Bygningsdel Spær

Mycometer tal (FLU) 529."

Af tilstandsrapport af 11/2 2024 fremgår bl.a.:

"BEBOELSE - Stueplan – Tagrum

Nr. 17

Vurdering [Gråt hus]

Skade Loftslem er ikke tætsluttende.

Risiko Forholdet medfører risiko for at der trænger fugtig rumluft op i tagrummet. Der er ikke konstateret følgeskader heraf, hvorfor forholdet ikke skønnes at give anledning til problemer.

...

Nr. 19

Vurdering [Rødt hus]

Skade Aftræksrør fra badeværelse er uisoleret.

Risiko Forholdet medfører risiko for kondens i røret og deraf risiko for skade på loft og omkringliggende bygningsdele."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/8 2024 fremgår bl.a.:

"Der ses en 1-plan villa fra 1965 med oprindelige lofter og alukraft i loftopbygningen. der er udlagt ca. 2 x 100 mm. isolering vandret i spærfoden. Taget er bølgeeternit tag med asbest iht. oplysninger. Der ses tagrums ventilations spalter i alle bølgeetoppe v/tagfod. I gavle og kip ses ingen tagrums udluftning.

Midt i tagrum omkring loftlem ses tydelige tegn på fugt og skimmelvækst på spær og lægter. Dette er dog udtørret her i sommerhalvåret, og fremstår som hvidt overfladisk støvlag. Fugtindhold i spær og lægter er målt med indstiksmåler til ca. 9%. hvilket anses som tørt. Normalt fugtindhold i indbygget træ er op til 15-16% Det er tydeligt at det er omkring kippen og ca. 1,5 m. ned af tagfladen, at problemet er størst i vinterhalvåret, hvilket indikere at varm fugtig indeluft stiger op i tagrummet, og har svært ved at bliver ventileret væk.

Ved inspektion imod husets gavlender, ses der markant mindre tegn på gammel fugt og skimmelvækst på spær/lægter.

Oprindelige lægter og spær fremstår alle intakte, og uden råd eller trænedbrydende svampe angreb. Skimmelsvamp er en overfladesvamp som ikke anses for trænedbrydende.

Relevant fra tilstandsrapporten:

Pkt. 17

Skade

Loftslem er ikke tætsluttende.

Risiko

Forholdet medfører risiko for at der trænger fugtig rumluft op i tagrummet. Der er ikke konstateret følgeskader heraf, hvorfor forholdet ikke skønnes at give anledning til problemer.

Pkt. 19

Skade

Aftræksrør fra badeværelse (Køkken emhætte i virkeligheden) er uisoleret.

Risiko

Forholdet medfører risiko for kondens i røret og deraf risiko for skade på loft og omkringliggende bygningsdele."

Af selskabets brev af 18/9 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Vi konkluderede på min besigtigelse af den byggesagkyndige har taget fejl af aftræksrør fra badeværelse og køkken. (Det er stadigvæk nævnt i tilstandsrapporten, og ikke afgørende om lokationen er korrekt oplyst) Aftræk fra badeværelse var isoleret i tagrum, og det eneste rør der ikke var isolering om, var den flexslange fra emhætte. Den byggesagkyndige ville derfor også have nævnt hvis den ikke var tilsluttet en taghætte. Flexslangen må efterfølgende var røget af taghætten, den sidder med et simpelt spændebånd. Dette vurderes derfor ikke have noget med det anmeldte forhold at gøre. I er velkommen til at vende retur med yderligere undersøgelser af boligens indeklima. Alle undersøgelses omkostninger er for egen regning, indtil der er påvist en dækningsberettiget skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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

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

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

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

...

2.3 Hvad dækkes ikke?

2.3.1 Forhold

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

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

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1965 – den 15/4 2024. Klageren anmeldte den 30/7 2024, at der var skimmelsvamp i tagkonstruktionen/tagrummet. Selskabet besigtigede ejendommen den 16/8 2024. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdene i ejendommens tagkonstruktion/tagrum på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Klageren ønsker dækning.

Klageren har anført, at der ikke i tilstandsrapporten er omtalt noget om massiv skimmelvækst i tagrummet, hvilket må bero på et ufuldstændigt byggeeftersyn i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse. Klageren har anført, at så voldsom skimmelvækst – som dokumenteret af selskabets egen fotoregistrering – må have udviklet sig over en længere periode forud for tilstandsrapportens udarbejdelse. Klageren har anført, at der er et væsentligt angreb af skimmelsvamp omkring flexslangen, hvilket også understøtter, at flexslangen ikke har været fastmonteret i en længere periode. Ejendommen var forud for salget ubeboet over en længere periode. Klageren har anført, at der er væsentlig risiko for, at skimmelangrebet kan sprede sig til beboelsesdelen. Klageren har anført, at tagrummet med skimmelangreb ikke kan anvendes efter sit formål til opbevaring af indbogenstande mv., hvorfor brugsværdien er nedsat. Klageren har anført, at han ved videresalg af ejendommen vil have pligt til at oplyse om skimmelangrebet, hvilket må antages at påvirke prisen på ejendommen negativt. Klageren har anført, at tidligere interesseret køber af ejendommen i januar 2024 fik foretaget test af skimmelsvamp i tagrummet, der viste massiv forekomst af skimmelsvamp i tagkonstruktion. Rapporten blev sendt til ejendomsmægleren. Klageren har anført, at der i tilstandsrapportens pkt. 19 er anført, at aftræksrør fra badeværelset er uisolaret, men der er i tilstandsrapporten intet nævnt om flexslange fra køkken. Hvis den byggesagkyndiges bemærkninger havde relateret sig til en uiso-

leret flexslange, må der være formodning for, at den korrekte byggetekniske beskrivelse (flexslange) var blevet brugt.

Selskabet har anført, at der ved besigtigelse hverken sås råd, nedbrud eller øvrige tegn på skader på spær og lægter efter knap 60 år med den samme tagkonstruktion. Såfremt tagrummet havde været påvirket af vedvarende opfugtning, ville der utvivlsomt kunne konstateres nedbrud i konstruktionen. Selskabet har anført, at der ved besigtigelsen blev konstateret tegn på fugt og udtørret skimmelvækst på spær og lægter midt i tagrummet omkring loftlem ved besigtigelsen, som er afsondret fra husets beboelse. Selskabet har anført, at hvis der havde været risiko for spredning til beboelsen, ville det have vist sig på overtagelsestidspunktet i april 2024. Selskabet har anført, at den konstaterede skimmel i tagrummet ikke nævneværdigt nedsætter brugbarheden af huset, og den går ikke ud over, hvad man må acceptere i et ældre tagrum, som er opført efter datidens byggeskik. Selskabet har anført, at den udførte Mycometer Surface Fungi test ikke kan anerkendes som retvisende dokumentation for, at der skulle være tale om skimmel, der påvirker ejendommens beboelsesrum. Selskabets taksator har anbefalet, at der laves en luftprøvemåling inde i husets beboelsesrum, hvor der opsamles svampespore i et filter over en bestemt tidsperiode.

Det fremgår af rapport af 16/1 2024, at [skimmelsvamp firma] "har udtaget og analyseret to Mycometer Surface Fungi tests ... Konklusion: ... Der er høje niveauer af skimmelsvamp i de udtagne tests ... **Prøve nr. M1 Bygningsdel Taglægte Mycometer tal (FLU) 2.056 ... Prøve nr. M2 Bygningsdel Spær Mycometer tal (FLU) 529**".

Det fremgår af tilstandsrapport af 11/2 2024, at: "**BEBOELSE - Stueplan – Tagrum Nr. 17 Vurdering** [Gråt hus] **Skade** Loftsllem er ikke tætsluttende. **Risiko** Forholdet medfører risiko for at der trænger fugtig rumluft op i tagrummet. Der er ikke konstateret følgeskader heraf, hvorfor forholdet ikke skønnes at give anledning til problemer.

...

Ankenævnet for Forsikring

11.

103060

Nr. 19 Vurdering [Rødt hus] **Skade** Aftræksrør fra badeværelse er uisolert. **Risiko** Forholdet medfører risiko for kondens i røret og deraf risiko for skade på loft og omkringliggende bygningsdele".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/8 2024, at "Midt i tagrum omkring loftlem ses tydelige tegn på fugt og skimmelvækst på spær og lægter. Dette er dog udtørret her i sommerhalvåret, og fremstår som hvidt overfladisk støvlag. Fugtindhold i spær og lægter er målt med indstiksmåler til ca. 9%, hvilket anses som tørt. Normalt fugtindhold i indbygget træ er op til 15-16% Det er tydeligt at det er omkring kippen og ca. 1,5 m. ned af tagfladen, at problemet er størst i vinterhalvåret, hvilket indikere at varm fugtig indeluft stiger op i tagrummet, og har svært ved at bliver ventileret væk. Ved inspektion imod husets gavlender, ses der markant mindre tegn på gammel fugt og skimmelvækst på spær/lægter. Oprindelige lægter og spær fremstår alle intakte, og uden råd eller trænedbrydende svampe angreb. Skimmelsvamp er en overfladesvamp som ikke anses for trænedbrydende".

Det fremgår af selskabets brev af 18/9 2024 til klageren, at "Vi konkluderede på min besigtigelse af den byggesagkyndige har taget fejl af aftræksrør fra badeværelse og køkken. (Det er stadigvæk nævnt i tilstandsrapporten, og ikke afgørende om lokationen er korrekt oplyst) Aftræk fra badeværelse var isoleret i tagrum, og det eneste rør der ikke var isolering om, var den flexslange fra emhætte. Den byggesagkyndige ville derfor også have nævnt hvis den ikke var tilsluttet en taghætte. Flexslangen må efterfølgende var røget af taghætten, den sidder med et simpelt spændebånd. Dette vurderes derfor ikke have noget med det anmeldte forhold at gøre".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at "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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i al-

mindelig 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. Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'. 2.3 Hvad dækkes ikke? ... Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

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 skadesårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

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

Ankenævnet for Forsikring

13.

103060

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens tagkonstruktion/tagrum, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter de fremlagte fotografier og øvrige oplysninger drejer sig om et uisoleret toftrum med synlig spærkonstruktion, hvorpå der er monteret eternitbølgeplader. Nævnet bemærker, at et sådant usisoleret rum traditionelt ikke har stor anvendelighed. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke er konstateret skimmelsvamp i beboelses-rummene. Nævnet bemærker i den forbindelse, at der alene er foretaget overfladetest af taglægte og spær. Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommens tag er fra 1965, og at der efter 60 år ikke er konstateret skader i form af nedbrud som følge af råd eller svamp. 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.



Peter Thønnings