

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 103073:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. I klageskema af 12/2 2025 har klagerne bl.a. anført:

"Vi har i forbindelse med verserende sag, mistet tålmodigheden med Domus forsikring. Dette grundet forsikringsselskabet hverken viser vilje eller evne til at varetage denne sag.

Da skaden ikke er nævnt i tilstandsrapporten ved huskøb, forventes sagen naturligvis fuldt dækket.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil have vores sag taget seriøst, sagen undersøges korrekt samt dækning af anmeldte sag."

Selskabets advokat har den 13/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af indklagede i det følgende benævnt Domus Forsikring skal jeg nedennævnt kommentere den af klagerne indgivne klage.

i. Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 1. februar 2022 erhvervede klagerne ejendommen beliggende [adresse].

Købsaftale fremlægges som **bilag A**.

I forbindelse med købet modtog klagerne tilstandsrapport dateret 12. april 2021, der fremlægges som sagens **bilag B**.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet, at ejendommen oprindelig er opført i 1966.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne ejerskifteforsikring.

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

Klagerne anmeldte den 5. november 2024 det af sagen omhandlede forhold til Domus Forsikring. Domus Forsikring lod taksator foretage besigtigelse den 13. januar 2025.

Notater og fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag D**.

Den 3. marts 2025 traf klageafdelingen hos Domus Forsikring afgørelse i sagen og afviste dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Afgørelsen som meddelt klagerne af 3. marts 2025 fremlægges som sagens **bilag E**.

ii. Dækningsberettigede forhold?

Som Domus Forsikring forstår klagen, gør klagerne gældende at forhold vedrørende skimmelsvamp konstateret i dele af tagrummet skulle udgøre en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Taksator, der foretog besigtigelse den 13. januar 2025, har registreret mørkfarvninger, som tyder på skimmelsvamp i dele af tagrummet, men ikke hele tagrummet.

Som det fremgår af bilag D, er der registreret et bælte af skimmel over vindstopplader ca. 1 m oppe hele vejen rundt på den del af ejendommen, der er fra 1966, og hvor der er foretaget en omlægning af taget i 2002.

Derimod er der ikke i øvrigt registreret mørkfarvninger/skimmel.

Som det endvidere fremgår af sagens bilag D, er det taksators vurdering, at ståltaget med fast undertag i den oprindelige del af bygningen er fra 2002, og ikke som skønnet i tilstandsrapporten fra 2010.

Det område, hvor taksator har konstateret mørkfarvninger/skimmel, er markeret på foto 1 i sagens bilag D, og er ligeledes gengivet i sagens bilag E, side 2, nederst. Ved taksators besigtigelse kunne taksator endvidere ikke generelt konstatere mangelfuld ventilation.

Taksator noterede at ventilation i udhæng er bedre end krav i BR 98, som var det gældende bygningsreglement på tidspunktet for omlægningen. Taksator vurderer ej heller at der er et ventilationsproblem over vindstopplader i kip.

Ind mod tagfoden i loftrummet er der etableret vindpap, som sikrer, at isoleringen ikke blokerer ventilationsspalten fra tagfod/udhæng.

Taksators vurdering er, at årsagen til mørkfarvninger/skimmel i den oprindelige del af bygning, der er opført i 1966, er, at denne ikke er opført med dampspærre, men kun 100 mm isolering, hvorfor der kan trænge varm luft op fra beboelsen og kondensere.

Generelt er der imidlertid registreret tilstrækkelige ventilationsforhold i tagkonstruktionen. Det forhold, at der i en ældre tagkonstruktion, den oprindelige er fra 1966, i mindre omfang konstateres skimmel eller mørkfarvninger, udgør ikke i sig selv en dækningsberettiget skade.

Der er i øvrigt ikke registreret nedbrydningsskader.

Skimmel i et loft/tagrum er ikke usædvanligt, men snarere forventeligt også i en ejendom der oprindeligt er fra 1966, og idet der samtidig ikke er konstateret nedbrydningsskader, er det ikke registreret og konstateret, at skimmel fra loftrummet har spredt sig til beboelsen og i sig selv udgør en dækningsberettiget skade, må det afvises, at der er konstateret en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Bevisbyrden herfor er efter almindelige forsikringsretlige principper klagernes, og denne bevisbyrde er ikke løftet.

Domus Forsikring henviser i øvrigt til det i sagens bilag D og E anførte."

Selskabets advokat har i brev af 1/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende og i anledning af notatet af 16. juni 2025 fra [ingeniørfirma] har Domus Forsikring bedt om taksators supplerende bemærkninger, og disse er indeholdt i samtidig hermed uploadede taksatorrapport, der fremlægges som **bilag F**.

• Ventilation

Taksator beskriver der er ventilation i tagfoden og vindstopplader, ligesom der som hidtil anføres, at der alene er registreret skimmel i et bælte, hvorfor det er taksators vurdering, at årsagen til forekomsten af skimmel ikke er manglende ventilation i tagkonstruktionen generelt, men i stedet opstigning af varm luft fra beboelsesdelen, samtidig med at tagbelægningen er blevet mere tæt.

Ved vindstopplader ved kip er der ikke konstateret skimmel.

• Misfarvninger / skimmel

Som det fremgår af bilag F, kan taksator ikke registrere forøget skimmelvækst i særlige dele af tagrummet f.eks. over loftlemmen eller over det underliggende badeværelse.

Taksator har dog, som det fremgår af bilag F, side 4, registreret, at fra hvor vindstopplade stopper, starter en kraftig skimmelvækst ca. 1 meter oppe.

• Nedbrydningsskader

Taksator har ikke registreret nedbrydningsskader.

Af taksatorrapporten fremlagt som bilag F, side 8 og 9, fremgår følgende:

'Jeg er enig med [ingeniørfirma]s Rapport, hvor de beskriver:

Skimmelvæksten må formodes at opstå som følge af varm fugtig luft fra boligen, der trænger op i tagrummet og giver vækstbetingelser for skimmel på undersiden af krydsfinerpladerne.

Dette er også det skadebillede jeg ser, forhold er lovlig opført da, loft under liste loft er det gamle pudset loft som er malet, dette udgør et dampstandsede lag i henhold til krav i BR66.

Efter forhold på stedet, kan der ikke mangle ventilation, for mellem vindplade og tagkrydsfiner er der ingen skimmel, tagkrydsfiner er helt ren og uden skimmel på dette stykke mod rem, dette kan kun forekomme fordi der er ventilation mellem vindplade og tagkrydsfiner som ståltal ligger på.

Grund til skimmel starter hvor vindplade stopper er den opstigende varme der slipper igennem fra beboelsen til tagrum og kondensere på tagkrydsfiner, hvor den kondenserer i det 'bælte' som der ses skimmel i.

Der er ingen skimmel i kip, hvilket der ville være hvis det er manglende ventilation der er årsag.

Årsag til skimmel i bælte hele vejen rundt i den del fra 1966 er den tynde isolering, der ses ingen skimmel i dette bælte over sammenbygningen med den nye tilbygning, her er isoleringslag også tykkere.

...

Der ses ingen skimmel i område mellem sammenbygning, dette skyldes at der i dette område ikke er Tynd/begrænset isolering, som medfører kolde overflader med øget risiko for kondensdannelse i vinterhalvåret som der giver denne skimmel i et bælte rundt over den del fra 1966, hvor det er huses byggestil, der opfylder det gældende bygningsreglement.'

Det fastholdes således, jf. i øvrigt det i indlæg af 13. maj 2025 anførte, at klager ikke har dokumenteret dækningsberettigede forhold."

Selskabets advokat har i brev af 30/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende i anledning af mailen af 9. september d.å. fra [ingeniørfirma] skal det på vegne af Domus Forsikring meddeles, at Domus Forsikring kan henholde sig til det i tidligere indlæg anførte.

For god ordens skyld bemærkes, at det forhold, at en given bygningsdel evt. ikke i alle henseender måtte være udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet, efter fast ankenævnspraksis ikke er ensbetydende med, at der foreligger en retlig relevant skade.

Sagen er for Domus Forsikrings vedkommende klar til afsigelse af afgørelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 12/4 2021 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

5.

103073

"

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
10		Isoleringen ligger generelt ujævnt.	Den ujævne isolering medfører et øget varmetab, men ikke skader.

"

Af byggesagkyndigs fugtgennemgang af 4/11 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Der er målt forhøjet fugt på fast på diffusionslukket undertag. Ved ophold i tagrummet kan der ligeledes konstateres stillestående luft.

...

I flere områder er der observeret mørke svampelignende vækst omtrent 2 - 3 meter fra tagfod mod kip.



Ved alle spærfelter er der opsat vindplader som umiddelbart er monteret uhensigtsmæssig og blokkerer delvis ventilationsspalte mod undertaget, montering mod udhæng er ukendt.



...

I udhænget er der flere steder ingen eller delvis ventilationsspalte.

...

Baseret på observationerne vurderes årsagen til svampelignende vækst i tagrummet at skyldes manglende ventilation af tagrummet, boligen er umiddelbart udført uden dampspærre som medfører øget mængder af fugtstrøm i tagrummet.

Tagbelægning er udført med fast undertag uden diffusion som kan øge behovet for ventilation af tagrummet. Vindpladernes montage bidrager til forringet ventilationsevne ved flere af spærfelterne og udhænget er udført med delvis og blokeret ventilation.

Handleplanen har til hensigt at påpege en løsning for etablering af tilstrækkelig ventilation jf. almen teknisk fælleseje.

Vindpladerne ved alle spærfelterne skal monteres korrekt jf. gældende forskrifter og der skal kontrolleres for blokeringer af ventilationsspalte i udhænget. Udhængsbrædderne skal demonteres og opføres efter gældende krav om ventilation i tagrummet.

Undertaget skal behandles så alt svampevækst og sporer forsvinder."

Af klagerens e-mail til selskabet af 3/12 2024 fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget jeres afgørelse af 29. november 2024, hvor i afviser dækning af den anmeldte skade/forhold.

Vi skal hermed informere om, at vi er helt uenige i jeres afgørelse og blandt andet baseret dette på

følgende årsager:

1. Rapport fra [byggesagkyndig]

2. At der fra Domus Forsikrings side **ikke** har været en taksator til vurdering af skaden, men afslaget alene er baseret på enkelte fotos samt egen beskrivelse af os.

På baggrund af dette anmoder vi om en revurdering af afvisningen"

Af selskabets besigtigelse af 13/1 2025 fremgår bl.a.:

"Der er et bælte af skimmel over vindstop plader og ca. 1 m op, hele vejen rundt, på den del af ejendommen der er fra 1966 og 2002. Vinkel tilbygning er fra 2005

...

Vindstop plade (rødt X) var uden skimmel over plade, fra hvor vindstop plade stopper starter en kraftig skimmel vækst ca. 1 m op

...

Der var ingen skimmel i kip

...

Ventilation i udhæng er bedre end krav i BR98 som tag er opført efter, det var ind over mur det ikke kunne ses hvordan der blev ventileret, men eftersom der ikke var skimmel på tagplader over vindstopplader og i kip, vurderes det ikke som et ventilations problem, årsag i den del fra 2002+1966 er tyndt isoleringslag 100 mm ud mod ydermur, forstærket af der ikke er dampspærre, der var ikke krav til dampspærre i BR66 eller byggetilladelsen, tilbygning fra 2002 og 2005 er med

dampspærre. Dette er fra over vinkel tilbygningen som er nyere, opført i 2005, her var der tykkere isolering og dampspærre, der var normal skimmel forekomst jævnt fordelt, grundet den kondens der ikke kan undgås kommer i tagrum"

Af ingeniørfirmas undersøgelse af 16/6 2025 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Undersøgelse vedr. skimmelsvamp i tagrum og konstruktionssvigt vedr. zinktag:

Indledning:

[Ingeniørfirma] er blevet tilkaldt til besigtigelse på adressen for at konstatere forholdene i ejendommen, herunder konstatere belægninger med skimmelsvamp på undertaget i tagrummet. Samtidig ønskes en vurdering af zinktagets konstruktion og de anvendte materialer, samt om der er tilvejebragt tilstrækkelig ventilation omkring tagfod og tagkip.

Besigtigelse fandt sted tirsdag den 3. juni 2025 kl. 08.30 i klart solrigt morgenvejr. Besigtigelse og udtagning af prøver er udført af [ingeniørfirma] - [medarbejder]. Adgang til tagrummet sker gennem indvendig loftlem i den centrale midtergang.

Bygningen ([adresse]) er udført som et parcelhus i et plan, der er sammenbygget med naboejendommen med fladt tag over de to oprindelige garager. Ejendommen er opført som et oprindeligt muret hus med min. 2 tilbygninger. Der er ikke udført kælder i ejendommen, som er opført på en skrånende grund, der falder mod vest ned mod...

Der ses ingen større træer der skygger på tagfladen.

Bygningen er udført i murværk. Lofter er udført med listeloft og lofter af gipsplader i den nyeste tilbygning (havestuen mod vest).

Tagkonstruktionen (tagvinkel ca. 25 – 30 grader – altså mere end 10 grader) er udført med sakse-spær, som et koldt tag med krydsfiner og tagdækning i zink med stående false på hele tagfladen. Struktureret undertag er udeladt. Undertag i krydsfiner er udført med såkaldte flyverstød, der understøttes af fastskruede lægter.

Bygningen er ikke forsynet med ventilationsanlæg. Der er udført kontroludsugning i køkken og baderum. Vinduer i den nyeste tilbygning (havestuen mod vest) er forsynet med biobeventiler. Øvrig erstatningsluft sker ved naturlig ventilation.

Inspektion har fundet sted i hele boligen, i tagrummet og udvendigt langs tagrender og tagfod samt på tagfladen. Destruktive undersøgelser med kopbor 2 steder (i listeloft i oprindelig bygning samt i gipsloft i tilbygningen) i loftkonstruktionen nedefra.

Der er udtaget MyCoMeter-test to steder i tagkonstruktionen:

Prøve01 er foretaget på undersiden af tagfladen på krydsfinertaget umiddelbart ved/omkring taglemmen (med stærke misfarvninger på undersiden af krydsfinertaget).

Prøve02 er foretaget på undersiden af tagfladen på krydsfinertaget ca. 10 meter mod syd over gangbroen (med beskedne misfarvninger på undersiden af krydsfinertaget).

Der er foretaget fugtmålinger med indstiksmåler i tagkonstruktionen (i lofter, på tagfladen og i spærkonstruktionen).

Indvendig dampspærre:

Ved den destruktive undersøgelse i den oprindelige bygning, kan det konstateres at der ikke er udført egentlig dampspærre, hvor der er monteret listeloftet umiddelbart under det oprindelige loft (rørpuds på og net). Listeloftene er malet flere gange med plastikmaling, men der opstår ofte revner og huller i pudslaget når der skrues forskalling op for listeloftene

Ved den destruktive undersøgelse i havestuen i tilbygningen derimod, kan det konstateres at der her er udført korrekt dampspærre på den varme side af isoleringen over gipspladeloftet.

Skimmelvækst på krydsfinerplader i tagrum:

Ved undersøgelserne i tagrummet af skimmelvæksten på undersiden af krydsfinerpladerne, ses der områder med voldsomme misfarvninger og områder hvor væksten er mere begrænset.

Skimmelvæksten ses at variere med temperaturforskelle på materialer og f.eks. overliggende false på zinktag og underlag for flyverstød.

Skimmelvæksten må formodes at opstå som følge af varm fugtig luft fra boligen, der trænger op i tagrummet og giver vækstbetingelser for skimmel på undersiden af krydsfinerpladerne.

Det kan ikke konstateres at der er forøget skimmelvækst i særlige dele af tagrummet f.eks. over loftlemmen eller over det underliggende badeværelse.

Der er udført ventilationsmulighed (omfang/størrelse kan dog ikke dokumenteres) langs hele tagfoden og i tagudhænget, men den udlagte isolering på loftet ses at trykke sig direkte op mod krydsfinerpladerne, og hermed reduceres cirkulationen væsentligt.

Der er ikke udført ventilationsmulighed i tagets kip, og jfr. SBI-anvisning 273 - tage kan der ikke ventileres direkte over isoleringen fra tagfod til tagfod.

Ventilationsspalte i tagets kip sammen med ventilationsmulighed ved tagfoden, er en betingelse for at ventilere tagrummet effektivt. Denne ventilationsmulighed er ikke etableret og luftens bevægelse i tagrummet er ikke sikret korrekt.

Udvendigt zinktag:

Zinktag på hele tagfladen er udført som zinktag med stående false. Af billederne fra en tidligere destruktiv undersøgelse ses det at zinktaget er udført uden et struktureret skillelag, men at der derimod er anvendt en Tyvek diffusionsåben undertagsdug. Når der anvendes storformatplader f.eks. krydsfiner, skal der altid anvendes struktureret skillelag som underlag for zinkbeklædningen.

Dette medfører at mellemrummet mellem zinkplader ikke er ventileret/drænet som det bør med et struktureret skillelag jfr. SBI-anvisning 273 - tage.

Det medfører samtidig at der er alvorlig risiko for kontakttæring på undersiden af zinkpladerne når kondenserende vand ophobes i mellemrummet mellem den diffusionsåbne dug og zinkpla-

derne. Den manglende ventilationsmulighed ved tagkip, reducerer ligeledes ventilationsmuligheden over undertaget fra false og utætheder i tagfladen.

Inddækning omkring skorsten forekommer at være for lav hvor skorstenen gennembryder tagfladen.

Der kan ikke ses egentlige utætheder i undertagsdugen, og det ser ikke ud til at der er trængt vand ind i tagrummet.

Det fremgår ligeledes at det udførte rygningssprofil, er samlet mangelfuldt således at der flere steder kan løbe regnvand igennem til mellemrummet mellem zinkplader og undertagsdug.

Øvrige observationer vedr. indtrængende vand ved tagkonstruktionen:

Ved gennemgangen ses at tagvand fra tagfladen ledes til tagrenden, der løber omkring hele bygningen. Til den ene side (syd og øst) er der 3 stk. tagnedløb.

Tagrenden til den anden side (nord og vest) leder ca. halvdelen af tagvandet via en udspyer til det flade tag over garagen. Her er de afløb (Ø 50-65 mm.) midt i taget. Der er ingen andre tagnedløb fra denne del af tagfladen.

Der er risiko for overfald ved tagrenderne og opstuvende vand på den flade del af tagfladen.

Resultater vedr. MyCoMeter-test:

Prøve 01: MyCoMeter-tallet er højt.

Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Dette niveau indikerer at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.

Prøve 02: MyCoMeter-tallet er lavt.

Niveauet af skimmelsvamp er i normalområdet og svarer til, det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt- /skimmelproblemer. Kvalitetskontrol efter afrensning af overflader med skimmelvækst skal ligge i denne kategori.

Resultater vedr. fugtmålinger:

På undersiden af krydsfiner og spær måles der overfladetemperaturer på 19 - 21 °C på 4 lokationer.

Ved stærkt misfarvede områder (f.eks. omkring prøve 01) måles en fugtighed på 11,7 - 12,4 %. Ved svagt misfarvede områder (f.eks. omkring prøve 02 og på understøtninger) måles en fugtighed på 10,9 – 11,6 %.

I opbygningen for nye gipspladelofter i havestuen under dampspærren, konstateres der lav fugtighed.

Eventuelle udbedringer:

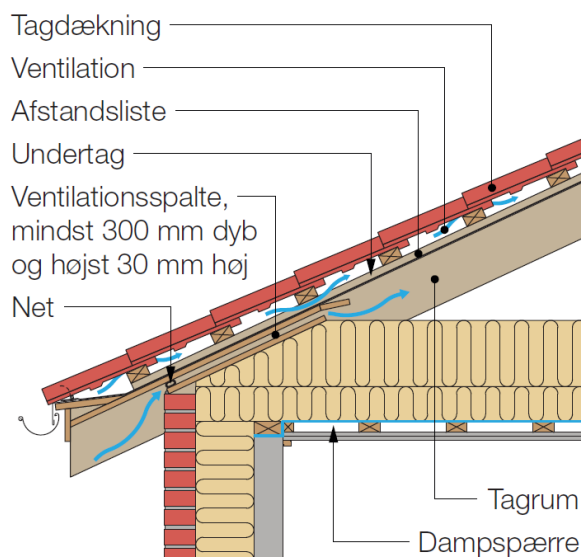
Der bør etableres korrekt dampspærre over listeloftet i den oprindelige del af bygningen for at reducere den indtrængende varme og fugtige luft i tagrummet, der medfører fugt og risiko for kondenserende vand i tagkonstruktionen.

Opmærksomheden henledes specielt på dampspærre ved div. gennemføringer ved. f.eks. loftlemme og ventilationsgennemføringer omkring bad og køkken.

I forbindelse med udbedringen af taget skal det sikres at der etableres en effektiv ventilationspalte ved tagfoden og i kippen. Ved luftindtaget i tagfoden skal der være min. 15 mm effektiv spalte - og 30 mm ved indbygning af insektnet eller snefangsrør – se figur 1. nedenfor.

I kippen skal der etableres en ventilationsspalte med et effektivt areal på 100 cm²/m.

Det er muligt at der er tilstrækkeligt areal for den indtrængende erstatningsluft ved tagfoden, men den udlagte isolering skal reduceres således at der bliver fri passage mellem krydsfinertaget og isoleringslaget og der bør indbygges en fodblade/vindbræt som forhindrer at ventilationsspalten afspærres – se figur 1. nedenfor.



Figur 1:

OBS: Detaljen er vist med et tegltag, men medtages som illustration for princippet for ventilationsspalten i tagfoden og vindbræt, der sikrer fri passage af ventilationsluften til tagkip.

Det nuværende zinktag bør afmonteres og der bør etableres korrekt opbygning med struktureret skillelag og tagmembran, således kontakttæninger kan undgås/reduceres. Dette medfører desværre at det udførte zinktag med stående false skal kasseres og retableres på ny.

Tagrykningen på zinktaget bør udføres med en ventilationsspalte (og opskæring ved tagryggen i længderetningen), der tillader ventilation af det underliggende tagrum, hvor luften altid vil søge fra tagfoden og op langs krydsfinerpladerne mod en åbning i tagryggen.

Inddækning omkring skorsten skal udføres i min. 150 mm. højde over udvendig tagflade.

Struktureret tag og tagmembran udføres korrekt med fodblik til tagrenden.

Hvor tagkrydsfineren er angrebet af skimmelsvamp, bør tagkrydsfineren afrenses og efterfølgende behandles med et skimmelforebyggende middel."

Af udateret tillægstaksatorrapport fremgår bl.a.:

"Der var ingen nedbrydningsskader i tagrum
Der var ingen skader på ståltag

Der eksisterer ikke et eksplicit krav i Bygningsreglementet BR98 om etablering af ventileret og/eller drænet, struktureret skillelag – såsom VMZINC Ventilated Mat – under zinktag. Det pågældende tag er opført i perioden 2002–2005 og er dermed omfattet af BR98's bestemmelser. Struktureret skillelag er ikke omtalt som et krav i BR98. Henvisningen i [ingeniørfirma]s rapport til SBI anvisning 273 refererer til 2019-udgaven og er således udarbejdet efter bygningens opførelsestidspunkt og kan ikke tillægges tilbagevirkende gyldighed. Anvendelsen af ventilerende skillelag under zinktag er en praksis, der er vundet frem i senere år, bl.a. som følge af ændret fugtteknisk forståelse og producentanvisninger. På opførelsestidspunktet var det i overensstemmelse med almindelig byggeskik at etablere et diffusionsåbent undertag som underlag for zinktagdækningen. Denne løsning blev anset som funktionsduelig inden for den daværende tekniske standard og praksis.

...

Der var ingen skimmel i kip, hverken på tagkrydsfiner eller spær.

[ingeniørfirma]s rapport beskriver:

Det kan ikke konstateres at der er forøget skimmelvækst i særlige dele af tagrummet f.eks. over loftlemmen eller over det underliggende badeværelse.

Det var også hvad jeg kunne konstatere, skimmel var i et 'bælte' rundt langs yderkant med start fra hvor vindplade stopper og ca. 1 meter op.

...

Det er min vurdering at årsag er varm fugtig luft der trænger op fra beboelse i vinterhalvåret, grundet den tynde isolering (100 mm) i den del af huset som er fra 1966, hvor der ikke er dampspærre i.

Det nye tag hvor stålplader ligger på tagpap og undertag på krydsfiner, er meget mere tæt konstruktion end med bølgeeternit som den gamle del af huset er opført med i 1966

Der er lagt ekstra isolering ud under kip (Gangbro) og næsten ud til vindstopplader, som er der hvor skimmel starter, skimmel slutter et stykke fra kip, derfor kan det ikke være manglende ventilation.

Der kunne ikke konstateres nogen nedbrydningsskader i tagrummet

Konklusion

Ejendommen er fra 1966, opført efter BR66.

Kap.7 Fugtisolerings stk. 7

Stk. 7. Tagkonstruktioner, der indeholder træ eller andet organisk materiale, skal forsynes med ventilationsåbninger placeret således, at ventilationsluften fordeler sig jævnt over hele tagfladens underside. Ventilationsåbningernes samlede nettoareal skal være mindst 1/500 af det bebyggede areal. Mellem tagkonstruktioner af træ og opvarmede rum skal der anbringes et dampstandsende lag på den side af varmeisoleringen, der vender mod det opvarmede rum.

Jeg er enig med [ingeniørfirma]s Rapport, hvor de beskriver:

Skimmelvæksten må formodes at opstå som følge af varm fugtig luft fra boligen, der trænger op i tagrummet og giver vækstbetingelser for skimmel på undersiden af krydsfinerpladerne.

Dette er også det skadebillede jeg ser, forhold er lovlig opført da, loft under liste loft er det gamle pudset loft som er malet, dette udgør et dampstandsende lag i henhold til krav i BR66.

Efter forhold på stedet, kan der ikke mangle ventilation, for mellem vindplade og tagkrydsfiner er der ingen skimmel, tagkrydsfiner er helt ren og uden skimmel på dette stykke mod rem, dette kan kun forekomme fordi der er ventilation mellem vindplade og tagkrydsfiner som ståltal ligger på. Grund til skimmel starter hvor vindplade stopper er den opstigende varme der slipper igennem fra beboelsen til tagrum og kondensere på tagkrydsfiner, hvor den kondenserer i det 'bælte' som der ses skimmel i. Der er ingen skimmel i kip, hvilket der ville være hvis det er manglende ventilation der er årsag.

Årsag til skimmel i bælte hele vejen rundt i den del fra 1966 er den tynde isolering, der ses ingen skimmel i dette bælte over sammenbygningen med den nye tilbygning, her er isoleringslag også tykkere.

...

Der ses ingen skimmel i område mellem sammenbygning, dette skyldes at der i dette område ikke er Tynd/begrænset isolering, som medfører kolde overflader med øget risiko for kondensdannelse i vinterhalvåret som der giver denne skimmel i et bælte rundt over den del fra 1966, hvor det er huses byggestil, der opfylder det gældende bygningsreglement.

...

Her ses et billede fra sammenbygningen, taget fra den gamle del mod den nye, som er uden dette 'bælte' af skimmel, grundet her er isoleringslag tykkere."

Af ingeniørfirmas e-mail til klageren af 9/9 2025 fremgår bl.a.:

"Efter vores vurdering har det fra 2008 (muligvis allerede fra 2003 ...) været anbefalet at udføre zinktage med såkaldt struktureret skilletag, når man anvender storformat krydsfinerplader som undertag for zinktage. Hvis zinktaget er udført i 2010, vil det altså ikke være tilstrækkeligt og korrekt at udføre et skillelag med Tyvek diffusionsåbent undertag, der medfører risiko for kontakttæring af zinkpladerne og manglende ventilation/dræning af mellemrummet mellem"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade 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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

21. Udvidede dækning

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

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 medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver **FRIDA** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog et enfamilieshus, bygget i 1966, den 1/2 2022. Den 5/11 2024 anmeldte klagerne, at der er fundet skimmelsvamp i boligens tagrum. Selskabets taksator foretog besigtigel-

se den 13/1 2025, og selskabet har efterfølgende afvist dækning. Klagerne har anført, at de ønsker, at selskabet dækker en udbedring af forholdene. Nævnet lægger til grund, at klagerne er utilfredse med, at selskabet har afvist at dække sanering af skimmelsvamp konstateret i dele af tagrummet samt udbedring af årsagen til, at der er skimmel.

Klagerne har anført, at forholdene ikke er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor klagerne forventer fuld dækning. Klagerne har henvist til fugtgennemgangen foretaget af en byggesagkyndig den 4/11 2024 samt undersøgelserne foretaget af et ingeniørfirma.

Selskabet har anført, at selskabets taksator har registreret et bælte af skimmel over vindstopplader ca. 1 meter oppe hele veje rundt på den del af ejendommen, som er fra 1966 og 2002. Selskabet har anført, at årsagen til denne skimmel er, at den oprindelige bygning fra 1966 ikke er opført med dampspærre og med kun 100 mm isolering, hvilket gør, at der kan trænge varm luft op fra beboelsen. Selskabet har anført, at der herudover ikke er registreret mørkfarvninger/skimmel, idet der i den øvrige del af tagrummet alene ses sporadisk og forventeligt skimmelvækst. Selskabet har anført, at selskabets taksator ikke har kunne konstatere manglende ventilation, "idet der langs tagfoden udvendigt generelt kunne ses en ventilationsspalte, og at isoleringen indvendigt ikke blokerede ventilationsspalten. Ud mod tagfoden i loftrummet var der etableret vindpap, som sikrede at isoleringen ikke blokerede ventilationsspalten fra tagfoden/udhængen". Selskabet har anført, at hvis årsagen havde været manglende ventilation, ville der også kunne ses skimmelvækst på spær, i kip og generelt i tagrummet, hvilket ikke er tilfældet. Selskabet har anført, at problemet kan løses ved at øge isoleringen i den del af tagrummet, hvor der kun er 100 mm, og at det kan være en fordel at etablere en tæt dampspærre i dette område. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at isoleringen i loftrummet generelt ligger ujævnt, og at det medfører et forøget varmetab. Selskabet har anført, at "Skimmel i et loft/tagrum er ikke usædvanligt, men snarere forventeligt også i en ejendom der oprindeligt er fra 1966, og idet der samtidig ikke er konstateret nedbrydningsskader, er det ikke registreret og konstateret, at skimmel fra loftrummet har spredt sig til beboelsen og i sig selv udgør

en dækningsberettiget skade, må det afvises, at der er konstateret en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring".

Det fremgår af tilstandsrapport af 12/4 2021, at tagrummets isolering "ligger generelt ujævnt. Den ujævne isolering medfører et øget varmetab, men ikke skader".

Det fremgår af byggesagkyndigs fugtgennemgang af 4/11 2024 indhentet af klageren, at "Ved alle spærfelter er der opsat vindplader som umiddelbart er monteret uhensigtsmæssigt og blokerer delvis ventilationsspalte mod undertaget, montering mod udhæng er ukendt... Baseret på observationerne vurderes årsagen til svampelignende vækst i tagrummet at skyldes manglende ventilation af tagrummet, boligen er umiddelbart udført uden dampspærre som medfører øget mængder af fugtstrøm i tagrummet. Tagbelægning er udført med fast undertag uden diffusion som kan øge behovet for ventilation af tagrummet. Vindpladernes montage bidrager til forringet ventilationsevne ved flere af spærfelterne og udhænget er udført med delvis og blokeret ventilation... Vindpladerne ved alle spærfelterne skal monteres korrekt jf. gældende forskrifter og der skal kontrolleres for blokeringer af ventilationsspalte i udhænget. Udhængsbrædderne skal demonteres og opføres efter gældende krav om ventilation i tagrummet. Undertaget skal behandles så alt svampevækst og sporer forsvinder".

Det fremgår af selskabets besigtigelse af 13/1 2025, at "Der er et bælte af skimmel over vindstop plader og ca. 1 m op, hele vejen rundt, på den del af ejendommen, der er fra 1966 og 2002... Der var ingen skimmel i kip... Ventilation i udhæng er bedre end krav i BR98 som tag er opført efter, det var ind over mur det ikke kunne ses hvordan der blev ventileret, men eftersom der ikke var skimmel på tagplader over vindstopplader og i kip, vurderes det ikke som et ventilations problem, årsag i den del fra 2002+1966 er tyndt isoleringslag 100 mm ud mod ydermur, forstærket af der ikke er dampspærre, der var ikke krav til dampspærre i BR66 eller byggetilladelsen, tilbygning fra 2002 og 2005 er med dampspærre. Dette er fra over vinkel tilbygningen som er nyere, opført i 2005, her var der tykkere isolering og dampspærre, der var normal skimmel forekomst jævnt fordelt, grundet den kondens der ikke kan undgås kommer i tagrum".

Det fremgår af ingeniørfirmas undersøgelse af 16/6 2025 indhentet af klageren at "Ved den destruktive undersøgelse i den oprindelige bygning, kan det konstateres at der ikke er udført egentlig dampspærre, hvor der er monteret listeloftet umiddelbart under det oprindelige loft (rørpuds på og net)... Ved den destruktive undersøgelse i havestuen i tilbygningen derimod, kan det konstateres at der her er udført korrekt dampspærre på den varme side af isoleringen over gipspladeloftet... Skimmelvæksten ses at variere med temperaturforskelle på materialer og f.eks. overliggende false på zinktag og underlag for flyverstød. Skimmelvæksten må formodes at opstå som følge af varm fugtig luft fra boligen, der trænger op i tagrummet og giver vækstbetingelser for skimmel på undersiden af krydsfinerpladerne. Det kan ikke konstateres at der er forøget skimmelvækst i særlige dele af tagrummet f.eks. over loftlemmen eller over det underliggende badeværelse. Der er udført ventilationsmulighed (omfang/størrelse kan dog ikke dokumenteres) langs hele tagfoden og i tagudhænget, men den udlagte isolering på loftet ses at trykke sig direkte op mod krydsfinerpladerne, og hermed reduceres cirkulationen væsentligt. Der er ikke udført ventilationsmulighed i tagets kip, og jfr. SBI-anvisning 273 - tage kan der ikke ventileres direkte over isoleringen fra tagfod til tagfod. Ventilationsspalte i tagets kip sammen med ventilationsmulighed ved tagfoden, er en betingelse for at ventilere tagrummet effektivt. Denne ventilationsmulighed er ikke etableret og luftens bevægelse i tagrummet er ikke sikret korrekt... Af billederne fra en tidligere destruktiv undersøgelse ses det at zinktaget er udført uden et struktureret skillelag, men at der derimod er anvendt en Tyvek diffusionsåben undertagsdug. Når der anvendes storformatplader f.eks. krydsfiner, skal der altid anvendes struktureret skillelag som underlag for zinkbeklædningen. Dette medfører at mellemrummet mellem zinkplader ikke er ventileret/drænet som det bør med et struktureret skillelag jfr. SBI-anvisning 273 - tage. Det medfører samtidig at der er alvorlig risiko for kontakttæring på undersiden af zinkpladerne når kondenserende vand ophobes i mellemrummet mellem den diffusionsåbne dug og zinkpladerne... Inddækning omkring skorsten forekommer at være for lav hvor skorstenen gennembryder tagfladen... Det fremgår ligeledes at det udførte rygningssprofil, er samlet mangelfuldt således at der flere steder kan løbe regnvand igennem til mellemrummet mellem zinkplader og undertagsdug... Der er risiko for overfald ved tagrenderne og opstuvende vand på

den flade del af tagfladen... Ved stærkt misfarvede områder (f.eks. omkring prøve 01) måles en fugtighed på 11,7 - 12,4 %. Ved svagt misfarvede områder (f.eks. omkring prøve 02 og på understøtninger)) måles en fugtighed på 10,9 – 11,6 %... Der bør etableres korrekt dampspærre over listeloftet i den oprindelige del af bygningen for at reducere den indtrængende varme og fugtige luft i tagrummet, der medfører fugt og risiko for kondenserende vand i tagkonstruktionen. Opmærksomheden henledes specielt på dampspærre ved div. gennemføringer ved. f.eks. loft-lemme og ventilationsgennemføringer omkring bad og køkken. I forbindelse med udbedringen af taget skal det sikres at der etableres en effektiv ventilations-spalte ved tagfoden og i kippen. Ved luftindtaget i tagfoden skal der være min. 15 mm effektiv spalte - og 30 mm ved indbygning af insektnet eller snefangsrør... I kippen skal der etableres en ventilationsspalte med et effektivt areal på 100 cm²/m. Det er muligt at der er tilstrækkeligt areal for den indtrængende erstatningsluft ved tagfoden, men den udlagte isolering skal reduceres således at der bliver fri passage mellem krydsfinertaget og isoleringslaget og der bør indbygges en fodblade/vindbræt som forhindrer at ventilationsspalten afspærres... Det nuværende zinktag bør afmonteres og der bør etableres korrekt opbygning med struktureret skillelag og tagmembran, således kontakttæninger kan undgås/reduceres. Dette medfører desværre at det udførte zinktag med stående false skal kasseres og retableres på ny. Tagrykningen på zinktaget bør udføres med en ventilationsspalte (og opskæring ved tagryggen i længderetningen), der tillader ventilation af det underliggende tagrum, hvor luften altid vil søge fra tagfoden og op langs krydsfinerpladerne mod en åbning i tagryggen. Inddækning omkring skorsten skal udføres i min. 150 mm. højde over udvendig tagflade. Struktureret tag og tagmembran udføres korrekt med fodblik til tagrenden. Hvor tagkrydsfineren er angrebet af skimmelsvamp, bør tagkrydsfineren afrensnes og efterfølgende behandles med et skimmelforebyggende middel".

Det fremgår af udateret tillægstaksatorrapport, at "Der var ingen nedbrydnings-skader i tagrum. Der var ingen skader på ståltag... På opførelsestidspunktet var det i overensstemmelse med almindelig byggeskik at etablere et diffusionsåbent undertag som underlag for zinktagdækningen... Der var ingen skimmel i kip, hverken på tagkrydsfiner eller spær. [Ingeniørfirma]s rapport beskriver: Det kan ikke konstateres at der er forøget skimmelvækst i særlige dele af tagrummet

f.eks. over loftlemmen eller over det underliggende badeværelse. Det var også hvad jeg kunne konstatere, skimmel var i et 'bælte' rundt langs yderkant med start fra hvor vindplade stopper og ca. 1 meter op... Det er min vurdering at årsag er varm fugtig luft der trænger op fra beboelse i vinterhalvåret, grundet den tynde isolering (100 mm) i den del af huset som er fra 1966, hvor der ikke er dampspærre i... Der er lagt ekstra isolering ud under kip (Gangbro) og næsten ud til vindstopplader, som er der hvor skimmel starter, skimmel slutter et stykke fra kip, derfor kan det ikke være manglende ventilation... Jeg er enig med [ingeniørfirma]s Rapport, hvor de beskriver: Skimmelvæksten må formodes at opstå som følge af varm fugtig luft fra boligen, der trænger op i tagrummet og giver vækstbetingelser for skimmel på undersiden af krydsfinerpladerne. Dette er også det skadebillede jeg ser, forhold er lovlig opført da, loft under liste loft er det gamle pudset loft som er malet, dette udgør et dampstandsende lag i henhold til krav i BR66... Grund til skimmel starter hvor vindplade stopper er den opstigende varme der slipper igennem fra beboelsen til tagrum og kondensere på tagkrydsfiner, hvor den kondenserer i det 'bælte' som der ses skimmel i... Årsag til skimmel i bælte hele vejen rundt i den del fra 1966 er den tynde isolering, der ses ingen skimmel i dette bælte over sammenbygningen med den nye tilbygning, her er isoleringslag også tykkere... Der ses ingen skimmel i område mellem sammenbygning, dette skyldes at der i dette område ikke er Tynd/begrænset isolering, som medfører kolde overflader med øget risiko for kondens-dannelse i vinterhalvåret som der giver denne skimmel i et bælte rundt over den del fra 1966, hvor det er huses byggestil, der opfylder det gældende bygningsreglement".

Det fremgår ingeniørfirmas e-mail til klageren af 9/9 2025, at "Efter vores vurdering har det fra 2008 (muligvis allerede fra 2003 ...) været anbefalet at udføre zinktage med såkaldt strukturet skilletag, når man anvender storformat krydsfinerplader som undertag for zinktage. Hvis zinktaget er udført i 2010, vil det altså ikke være tilstrækkeligt og korrekt at udføre et skillelag med Tyvek diffusionsåbent undertag, der medfører risiko for kontakttæring af zinkpladerne og manglende ventilation/dræning af mellemrummet mellem".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4A, at forsikringen dækker "Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden". Det fremgår af punkt 4B, at forsikringen dækker "Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade 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." Det fremgår af den udvidede dækning i punkt 21A, at forsikringen dækker "ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. 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 medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning".

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

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til 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 på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrumme i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagrummet relateret til de anmeldte skimmelforekomster, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder videre, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved tagrummet relateret de anmeldte skimmelforekomster, som udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets besigtigelse af 13/1 2025, hvoraf det fremgår, at "eftersom der ikke var skimmel på tagplader over vindstopplader og i kip, vurderes det ikke som et ventilationsproblem, årsag i den del fra 2002+1966 er tyndt isoleringslag 100 mm ud mod ydermur, forstærket af der ikke er dampspærre, der var ikke krav til dampspærre i BR66 eller byggetilladelsen".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tillægstaksatorrapporten, at "forhold er lovlig opført da, loft under liste loft er det gamle pudset loft som er malet, dette udgør et dampstandsende lag i henhold til krav i BR66... Grund til skimmel starter hvor vind-plade stopper er den opstigende varme der slipper igennem fra beboelsen til tagrum og kondensere på tagkrydsfiner, hvor den kondenserer i det 'bælte' som der ses skimmel i".

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

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i navnlig beboelsesrummene i et omfang og en intensitet, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens krav.

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

103073

Nævnet har lagt vægt på, at der alene er konstateret skimmel i loftrummet, og at der ikke er oplysninger i sagen, der godtgør dækningsberettigende skimmelforekomster i ejendommens beboelsesrum.

Det, som klagerne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Peter Thønnings