

Ankenævnet for Forsikring

Den 27. august 2025 blev i sag nr. 103274:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 20/3 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg vil gerne klage over jeres afgørelse i forsikrings sagen vedrørende adressen ..., hvor der ved udarbejdelse af tilstandsrapport blev konstateret fugt og skimmelvækst i loftsrummet. Dansk Boligforsikrings konsulent vurderede, at den forhøjede fugt på loftet skyldes manglende vedligeholdelse af skorsten og har derfor afvist vores krav om dækning.

Den vurdering er vi ikke enige i. Det tager udgangspunkt i fire uafhængige vurderinger fra fagfolk, der alle peger på manglende udluftning som årsagen til den forhøjede fugt og skimmelvækst. Den manglende ventilation, burde have fremgået af tilstandsrapporten, da vi overtog huset i maj 2021. Det gjorde den ikke. Derfor vil vi gerne klage over jeres afgørelse og forventer, at I dækker den udluftning, vi nu har fået installeret for 36.788,75 kroner. Selvfølgelig minus selvrisko.

Uddybelse af sagsforløb:

I oktober sætter vi vores hus til salg og får i den forbindelse udarbejdet en tilstandsrapport. Her får vi konstateret forhøjet fugt på loftet samt skimmelvækst. Tilsynsførende ... forklarer, at problemet skyldes manglende ventilation, og at dette burde fremgå i vores gamle tilstandsrapport (begge rapporter er vedhæftet). Han opfordrer os derfor til at kontakte Dansk Boligforsikring for at få dækket skaden. Der er lidt slid på skorstenen, men absolut ikke noget alvorligt (se vedhæftede tilstandsrapport). Vi kontakter i den forbindelse både forsikringen samt en fugttekniker, som skal se på skaden. I første omgang afviser Dansk Boligforsikring helt skaden, da de mener det fremgår i tidligere tilstandsrapport. Da de trykkes på maven, indvilger de dog i at sende en konsulent ud for at se på skaden. I mellemtiden får vi en fugttekniker ud, som både undersøger vores tag, loft og skorsten. Han er ikke i tvivl om, at det er den manglende ventilation, der er skyld i

fugtproblemerne. Han finder ikke problemer ved hverken tag eller skorsten (se vedhæftet mail). Efterfølgende kommer forsikringskonsulenten på besøg. Han mener, det er taget, den er gal med. Han viser nogle billeder fra den skorsten, som andre fagfolk har vurderet som fin og siger, at den ser helt skidt ud. Han er ikke modtagelig for, at der på dette tidspunkt er to andre, der uafhængigt af hinanden har set på tag og skorsten og konstateret, at det er i fin stand. Det undrer os, men vi får straks tilkaldt to taglæggere, som skal se, om taget og skorstenen skal ordnes inden salg. De konstaterer også begge, at det ser fint ud, og at det altså ikke er her, fejlen skal findes. Vedlagt er en mail fra den ene, som bekræfter dette. Da vi er i salgsproces, og fugt på loftet ser rigtig dårligt ud i tilstandsrapporten, ser vi ikke anden udvej end at få installeret ventilation. Det bliver gjort umiddelbart inden jul. I januar kommer tilsynsførende så tilbage og ser på loftet. Han konstaterer nu, at der ikke længere er forhøjet fugt, ligesom skimmelvæksten er væk. Der er ikke gjort noget ved taget eller skorstenen, så det var altså ventilationen, der var årsagen. Det undrer os, at forsikringskonsulenten kan konstatere, at det er skader på tag og skorsten, der er skyld i fugten, når i alt fire (!) uafhængige håndværkere har stik modsatte opfattelse. Vi har klaget, men fået afslag. Som begrundelse for afslaget forklares der, at forholdene er som de skal være for et hus med den alder det har. Fugtproblemerne er dog ikke opstået på grund af husets alder, men derimod fordi der i forbindelse med nyere (ikke os der har lagt det) isolering på taget er ført isolering helt ud uden at tage hensyn til nødvendig ventilation. Noget der burde være fremgået af tilstandsrapporten, da vi overtog huset. Derfor stiller jeg mig uforstående overfor begrundelserne i afvisningen af vores klage til Dansk Boligforsikring.

Jeg står tilbage med den klare opfattelse, at Dansk Boligforsikring bør dække udgifterne til installation af ventilation samt fjernelse af skimmelvækst. Da der er tale om en mangel i den tidligere tilstandsrapport. Beløbet er i alt 36.788,75 kroner. Kvitteringen er selvfølgelig vedhæftet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil opnå fuld dækning af skaden i henhold til de gældende regler i forsikringen."

Selskabet har den 12/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører etablering af ventilation i tagrummet, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er en fejl, at der ikke er etableret ventilation i tagkippen i en bungalow fra 1936.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 30. april 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 24. september 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 20. november 2024 anmelder klager, at han i forbindelse med udarbejdelse af en ny tilstandsrapport er blevet gjort opmærksom på, at der mangler ventilation i loftrummet omkring skorstenen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 10. december 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 28. november 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 4. marts 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til etablering af ventilation i tagrum samt skimmelsaner for i alt kr. 36.788,75.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 30. april 2021 var forhold ved tagrummet, som udgjorde en dækningsberettigende

skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en klassisk bungalow opført i 1936 med tagbrædder og tagpap. Tagrummet fremstår som ved opførelsen med gitterspærskonstruktion og en skorsten centreret i midten. Taget er opført som pyramidetag. Byggesag fra husets opførelse i 1936 fremlægges som **bilag F**, hvor der på side 23 fremgår tegninger af ejendommen som den opføres, herunder uden ventilationsspalter eller ventilationsåbninger eller -hætter i kip ved skorstenen.

Ved besigtigelsen i tagrummet kunne besigtigelseskonsulenten konstatere fugtskjolder og skimmelvækst på underside af tagbrædder ved og omkring skorstenen. Ved indstik af fugtmåler måles henholdsvis 33 og 67,6 procent fugt. Også spær omkring skorsten bar præg af fugt med skjolder og skimmelvækst.

Besigtigelseskonsulenten foretog referencefugtmålinger andre steder i tagrummet. Her målte besigtigelseskonsulenten både på spær og tagbrædder på mellem 15,7 og 16,6 procent. Se billeder i slutning af besigtigelsesnotatet, bilag D. Der kunne ikke konstateres skimmelvækst eller fugtskjolder på træværk andre steder i tagrummet. Tagrummet bag generelt præg af at være meget støvet.

På tagfladen besigtigede konsulenten skorstenen, som ifølge konsulenten fremstod misligholdt med fugeudfald, fugeslip og frostsprængte sten og er ikke blevet repareret indenfor en længere årrække. Både i toppen af skorstenen og ved inddækningen mod tagpappet er skorstenen med fugeslip og -udfald. Huset opvarmes med naturgas og luft til luft varmepumpe, hvorfor skorstenen sandsynligvis ikke er i brug længere. Besigtigelseskonsulenten konkluderer på baggrund af fugtforløbet i tagrummet centreret omkring skorstenen og skorstenens forfatning, at opfugtningen i tagrummet kommer fra vandindtrængning fra skorstenen.

I tilstandsrapporten udarbejdet i forbindelse med klagers køb af ejendommen i 2020, fremlagt som bilag B, fremgår det af anmærkning 1.8 som K1, at der er misfarvninger og fugttegninger på undertag i loftsrummet ved skorstenen, og at dette formentlig skyldes utætheder ved skorstenen. Det samme gør sig gældende i tilstandsrapport ..., fremlagt som **bilag G** og ... fremlagt som **bilag H**. I tilstandsrapporterne fra 2014 og 2012 fremgår endvidere en anmærkning vedrørende fugeslip og fugeudfald på skorstenen.

Klager har fremlagt tilstandsrapport udarbejdet i forbindelse med salg af ejendommen, hvor bygningssagkyndige i anmærkning nr. 13 oplyser, at der ikke er ventilation i tagkip, og at der ses

skimmel og måles forhøjet fugt i området omkring skorsten. Derudover er der fremlagt screen-dumps af mails fra håndværkere, der har etableret ventilation i tagrummet og en tagdækker, som tilsyneladende ikke kunne finde utætheder på tagfladen.

Bygningssagkyndige skal vurdere ejendommen ud fra, hvad der kan forventes af en bygning af samme alder og type, og da det ikke er tidstypisk at udføre ventilation i kip på et pyramidetag på en bungalow i 1936, går det ud over bygningssagkyndiges formål at anmærke manglende ventilation med et rødt hus i tilstandsrapporten. Bygningssagkyndiges vurdering af tagrummets udformning har dermed indeholdt en forbedring af husets eksisterende konstruktioner, og det burde ikke have været anmærket i tilstandsrapporten. Der ses derfor heller ikke anmærkninger i de tidligere tilstandsrapporter på ejendommen vedrørende manglende ventilation, da dette går ud over, hvad en bygningssagkyndige skal anmærke i en tilstandsrapport.

At det kan være hensigtsmæssigt at efteretablere ventilation i kip til bedre luftcirkulation i tagrummet, går ud over, hvad ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning af. Klagers tagdækker kan derfor sagtens have ret i, at der kan være hensigtsmæssigt at etablere ventilation uden at dette kan dækkes under ejerskifteforsikringen.

Var der tale om en konstruktionsfejl ved manglede ventilation i tagkippen, ville tagrummet dermed have båret præg af opfugtning i hele tagrummet igennem længere tid, hvilket ikke er det skadesbillede, der ses i tagrummet ved besigtigelsestidspunktet.

For så vidt angår skimmelvæksten i tagrummet er det selskabets opfattelse, at der på overtagelsestidspunktet den 30. april 2021 ikke var tale om et skimmelangreb, der havde en intensitet eller et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden i beboelsesrummene i huset i nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand. Skimmelvæksten i tagrummet udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

DBF gør derfor overordnet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 30. april 2021 var forhold ved tagrummets konstruktion, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i brev af 29/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF afviser klagers krav om at få dækket installation af ventilation i tagkippen gennem ejerskifteforsikringen. Der henvises til, at huset er fra 1936, men da forholdet er kommet på grund af, at den nyere isolering er lagt forkert, bør det ikke have indflydelse på forholdet. Derfor fastholdes kravet om at få dækket udbedringen af skaden.

Sagsfremstilling

DBF skriver i sin afvisning, at besigtigelseskonsulenten afviste, at skaden skulle dækkes af forsikringen, da han mente, at det var skorstenen, den var gal med. Det kan afvises ved at uafhængige tagdækkere, tilsynsførende og tømrerfirmaer har afvist problemer med skorstenen, men i stedet har pointeret, at det var manglende ventilation pga den lagte isolering, der var problemet.

Dette fremgik ikke af tilstandsrapporten fra 2020, som var den aktuelle, da vi som købere overtog huset. Hvad der har fremgået af tidligere tilstandsrapporter, findes ikke aktuelt i denne situation.

Der er ikke kommenteret på problemer eller vandindtrængning ved skorstenen ved hverken tilstandsrapporten fra 2020 eller 2024, så må den begrundelse altså afvises.

Faktum er, at vi i 2020 købte et hus uden anmærkninger om forhøjet fugt ved taget, manglende ventilation eller for den sags skyld utæt tag/skorsten. Da vi får udarbejdet en ny tilstandsrapport ifb. med salg, viser det sig, at der er forhøjet fugt og mangler ventilation. Ikke at der er problemer med skorstenen.

Den byggesagkyndige, der er ude og lave tilstandsrapporten, opfordrer os til at skrive til vores forsikringsselskab (DBF), som ifølge ham uden tvivl bør dække skaden. Det har nemlig ikke fremgået, at isoleringen går ud til tagkanten, og der derfor mangler ventilation. Det står til troende, og der er intet i det DBF har fremlagt, der modbeviser dette.

Derfor fastholdes kravet om at få dækket udbedringen af skaden til en værdi af 36.788,75 kroner."

Selskabet har i brev af 20/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at forholdet vedrørende den manglende ventilation ifølge deres bygningssagkyndige er forårsaget af, at isoleringen ligger helt ud til undertaget i tagrummet, og at isoleringen er nyere. Det fremgår ikke af sagen eller af klager, hvornår isoleringen er udlagt.

Dette står i kontrast til det fugtforløb, som ses på ejendommen ved besigtigelsestidspunktet. Der henvises her til billeder i bilag D, billeder 4-6 hvor der i området omkring skorstenen kan ses fugtplamager og måles kraftige fugtniveauer. I kontrast hertil henvises til billede 7 og 9, hvor der ikke måles fugt i undertagsbrædderne.

Havde fugtniveauet i tagrummet skyldtes manglende ventilation, havde der ses forhøjede fugtniveauer generelt i hele tagrummet, og der ville ikke have ses store fugtplamager på oversiden af spærene eller fugtplamager på halvdelen af spæret (billede 4), som det ses i tagrummet ved besigtigelsen.

Det bestrides derfor fortsat, at årsagen til den lokale opfugtning i tagrummet skyldes manglende ventilation, og det fastholdes, at forholdet ikke dækkes under ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 24/9 2020 fremgår bl.a.:

"Opført år 1936

...

Mindre alvorlige skader K1

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

...

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1

Tagpapbelægning har mindre lunger og ujævnheder. ses også på tag over entreen/vindfang.

Tagpap/inddækning (tag/facader) over vindfang, er ikke rillet ind i facaden.

Note: Det vurderes ikke at give andledning til skader på underliggende konstruktioner.

Der er nedsat levetid på tagpappen.

1.8 Spær og lægter

K1

Der er misfarvninger og fugttegninger på undertag i loftrum ved skorsten.

Note: Det skyldes formentlig tidligere utætheder ved skorsten. Der blev ikke målt forhøjet fugt i træværk (indstik)"

Af tilstandsrapport af 21/11 2024 fremgår bl.a.:

"[Rødt Hus] Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

...

BEBOELSE - TAG

Nr. 1

Vurdering [Gråt Hus]

Skade Skorstenen har nogle defekte fuger og frostsprængte sten.

...

Nr. 2

Vurdering [Rødt Hus]

Skade Overdækning (fladt tag) over hovedtrappen:

Der mangler inddækning mellem tagpapbelægningen og murværk på beboelsen.

Tagpap er blot ført lidt op ad murværk.

Risiko Der er risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.

...

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum

Nr. 13

Vurdering [Rødt Hus]

Skade Der er ikke ventilation i tagkip. Der ses skimmel og måles forhøjet fugt i områder omkring skorsten ved kip.

Risiko Forholdet har medført fugtproblemer i tagkonstruktionen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/12 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Forhøjet fugt og skimmel i tagbrædder ved skorsten og i isolering. FT nedlægger påstand om årsagen skyldes manglende ventilation.

...

Konklusion

Det anmeldte forhold tilskrives manglende vedligeholdelse.

Årsagen til fugtophobning tilskrives utætheder i og ved skorsten.

Ankenævnet for Forsikring

7.

103274

I tagrum ses der fugtskjolder og skimmelvækst på underside af tagbrædder ved og omkring skorsten, og der måles kraftig forhøjet fugt på henholdsvis 33 og 67,8 procent. På spær ved siden af skorsten ses våde skjolder og skimmel vækst og der måles forhøjet fugt på 24,8 procent.

Udvendig fremstår skorstenen generelt misligholdt med fugeudfald, fugeslip samt frostsprængte sten.

Det anmeldte forhold er 88 år gammelt.

Det anmeldte forhold følger sædvanlig byggemetode.

Der er følgeskade på undertagsbrædder og spær i form af fugt og skimmelangreb.

Det vurderes ikke at der har været utætheder ved overtagelsen, da denne ligger 3,5 år tilbage, hvis det havde været til stede, ville trækonstruktionen fremstå med større rådkader. Dog er undertaget anmærket i TR med K1 anmærkning, men det vurderedes at være en gammel skade, da der ikke kunne måles fugt eller nedbrud.

Jeg har forklaret FT årsagen om fugtophobningen og afvist forholdet på baggrund af manglende vedligeholdelse. FT vil gerne have forholdet behandlet af sagsbehandler."

Af faktura af 3/1 2025 fra klagerens håndværker fremgår bl.a.:

"Ventilation i tagrum efter aftale

Udfører ventilation i tagrum i henhold til fjernelse af anmærkning i Tilstandsrapport

...

Udfører ventilation i eksisterende rygning og skimmelbehandle spær i tagkonstruktionen ved eksisterende skorsten.

...

Total DKK : 36.788,75"

Af mail af 12/1 2025 fra klagerens taglægger fremgår bl.a.:

"Ja det har vi. Vi fandt ikke noget på taget."

Af mail af 15/1 2025 fra klagerens håndværker fremgår bl.a.:

"[...] Håndværkerfirma har nu udført skimmelsanering og ventilation i jeres loftrum.

I forhold til modtaget redegørelse i tilstandsrapporten er der udført behandling mod skimmelvækst omkring inddækningerne ved eksisterende skorsten.

Der er konstateret skimmelvækst i mindsket omfang på afdækningsbrædderne og vi har behandlet med Prottox Skimmel.

Arbejdet er udført efter beskrivelse og data blad er medsendt på produktet

(Se vedhæftet datablad)

[...] Håndværkerfirma har endvidere konstateret manglende ventilation i loft rummet. Vi har derfor skåret eksisterende rygninger op og udført en ca. 10 cm udluftning i hele kiplinjen. Der er efterfølgende leveret og monteret en rygningssystem i kiplinjen for ventilation i loft rummet"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3.1

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

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

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført 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 udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er fra 1936 – den 30/4 2021. Ejendommen er en bungalow med sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær, tagbelægning af tagpap og med en skorsten i midten. Klageren anmeldte den 20/11 2024, at han i forbindelse med udarbejdelse af en ny tilstandsrapport var blevet opmærksom på, at der manglede ventilation i loftrummet omkring skorstenen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagrummets konstruktion, som udgjorde en

skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker dækning af etablering af ventilation i tagrum og skimmelsanering for 36.788,75 kr.

Klageren har anført, at forholdet skyldtes, at den nyere isolering er lagt forkert. Klageren har anført, at uafhængige tagdækkere, tilsynsførende og tømrerfirmaer har afvist problemer med skorstenen. De har i stedet pointeret, at det er manglende ventilation på grund af den lagte isolering, der er problemet. Klageren har anført, at tilstandsrapporten – som de fik udarbejdet i forbindelse med salgsproces i 2024 – har anmærkninger om forhøjet fugt og manglende ventilation, men ikke om skorstenen. Klageren har anført, at de købte et hus uden anmærkninger i tilstandsrapporten om forhøjet fugt ved taget, manglende ventilation eller utæt tag/skorsten. Klageren har anført, at den byggesagkyndige har vurderet, at selskabet bør dække skaden, da det ikke har fremgået, at isoleringen gik ud til tagkanten, og at der derfor manglede ventilation. Klageren har anført, at de har fået udbedret forholdet, og at der derefter ikke længere kunne konstateres forhøjet og skimmelvækst. Det er derfor ventilationen, der er årsagen.

Selskabet har anført, at bygningssagkyndige skal vurdere ejendommen ud fra, hvad der kan forventes af en bygning af samme alder og type, og da det ikke er tidstypisk at udføre ventilation i kip på et pyramidetag på en bungalow i 1936, går det ud over bygningssagkyndiges formål at anmærke manglende ventilation med et rødt hus i tilstandsrapporten. Bygningssagkyndiges vurdering af tagrummets udformning har dermed indeholdt en forbedring af husets eksisterende konstruktioner, og det burde ikke have været anmærket i tilstandsrapporten. Der ses derfor heller ikke anmærkninger i de tidligere tilstandsrapporter på ejendommen vedrørende manglende ventilation. Selskabet har anført, at det kan være hensigtsmæssigt at efteretablere ventilation i kip til bedre luftcirkulation i tagrummet, men det går ud over, hvad ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning af. Selskabet har anført, at hvis der var tale om en konstruktionsfejl ved manglede ventilation i tagkippen, ville tagrummet have båret præg af opfugtning i hele tagrummet gennem længere tid. Selskabet har anført, at skimmelvæksten i tagrummet ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at skorstenen fremstod misligholdt med fugeudfald, fugeslip og frost-

sprængte sten og er ikke blevet repareret inden for en længere årrække. Både i toppen af skorstenen og ved inddækningen mod tagpappet var skorstenen med fugeslip og -udfald. Selskabet har anført, at huset opvarmes med naturgas og luft til luft varmepumpe, hvorfor skorstenen sandsynligvis ikke længere er i brug. Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten på baggrund af fugtforløbet i tagrummet centreret omkring skorstenen og skorstenens forfatning har vurderet, at opfugtningen i tagrummet kommer fra vandindtrængning fra skorstenen. Selskabet har anført, at det ikke fremgår, hvornår en nyere isolering skulle være udlagt.

Det fremgår af tilstandsrapport af 24/9 2020 vedrørende "Tagkonstruktion/-belægning/skorsten", at "Tagpapelbelægning har mindre lunger og ujævnheder. Ses også på tag over entreen/vindfang. Tagpap/inddækning (tag/facader) over vindfang, er ikke rillet ind i facaden". Forholdet har fået karakteren K1. Det fremgår af "1.8 Spær og lægter", at "Der er misfarvninger og fugttegninger på undertag i loftrum ved skorsten. Note: Det skyldes formentlig tidligere utætheder ved skorsten. Der blev ikke målt forhøjet fugt i træværk (indstik)". Forholdet har fået karakteren K1.

Det fremgår af tilstandsrapport af 21/11 2024 vedrørende "**BEBOELSE - Stueplan - Tagrum**
Nr. 13 Vurdering [Rødt Hus] **Skade** Der er ikke ventilation i tagkip. Der ses skimmel og måles forhøjet fugt i områder omkring skorsten ved kip. **Risiko** Forholdet har medført fugtproblemer i tagkonstruktionen".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 10/12 2024, at det "Anmeldt[e] forhold omhandler: Forhøjet fugt og skimmel i tagbrædder ved skorsten og i isolering. FT nedlægger påstand om årsagen skyldes manglende ventilation ... **Konklusion** Det anmeldte forhold tilskrives manglende vedligeholdelse. Årsagen til fugtophobning tilskrives utætheder i og ved skorsten. I tagrum ses der fugtskjolder og skimmelvækst på underside af tagbrædder ved og omkring skorsten, og der måles kraftig forhøjet fugt på henholdsvis 33 og 67,8 procent. På spær ved siden af skorsten ses våde skjolder og skimmel vækst og der måles forhøjet fugt på 24,8 procent. Udvendig fremstår skorstenen generelt misligholdt med fugeudfald, fugeslip samt frostsprængte

sten. Det anmeldte forhold er 88 år gammelt. Det anmeldte forhold følger sædvanlig byggemetode. Der er følgeskade på undertagsbrædder og spær i form af fugt og skimmelangreb. Det vurderes ikke at der har været utætheder ved overtagelsen, da denne ligger 3,5 år tilbage, hvis det havde været til stede, ville trækonstruktionen fremstå med større rådskader. Dog er undertaget anmærket i TR med K1 anmærkning, men det vurderedes at være en gammel skade, da der ikke kunne måles fugt eller nedbrud".

Det fremgår af faktura af 3/1 2025 fra klagerens håndværker, at "Udfører ventilation i eksisterende rygning og skimmelbehandle spær i tagkonstruktionen ved eksisterende skorsten".

Det fremgår af mail af 12/1 2025 fra klagerens taglægger, at "Vi fandt ikke noget på taget".

Det fremgår af mail af 15/1 2025 fra klagerens håndværker, at "Håndværkerfirma har nu udført skimmelsanering og ventilation i jeres loftrum. I forhold til modtaget redegørelse i tilstandsrapporten er der udført behandling mod skimmelvækst omkring inddækningerne ved eksisterende skorsten. Der er konstateret skimmelvækst i mindsket omfang på afdækningsbrædderne ... Håndværkerfirma har endvidere konstateret manglende ventilation i loftrummet. Vi har derfor skåret eksisterende rygninger op og udført en ca. 10 cm udluftning i hele kiplinjen. Der er efterfølgende leveret og monteret en rygningssystem i kiplinjen for ventilation i loftrummet".

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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger ... 3.5 Dækningen er betinget af: at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstands-

rapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen ... Forsikringen dækker ikke: **4.1** Forhold, der er anført 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 bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

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 klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagets konstruktion, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

13.

103274

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget er fra 1936, og at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved tagkonstruktionen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, således at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret fugt eller skimmelvækst i beboelsesrummene. Nævnet bemærker, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelvækst i tagrummet ikke kan dækkes som en følgeskade. Nævnet bemærker ligeledes, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp med en intensitet og i et omfang, der udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapport af 24/9 2020 med karakteren K1, at der var misfarvninger og fugttegninger på undertag i loftrum ved skorsten, og at det formentlig skyldtes tidligere utætheder ved skorsten. Nævnet bemærker, at klagerens håndværker har udbedret forholdet "I forhold til modtaget redegørelse i tilstandsrapporten [af 21/11 2024 og har] udført behandling mod skimmelvækst omkring inddækningerne ved eksisterende skorsten".

Nævnet har videre lagt vægt på, at forholdet er konstateret og anmeldt mere end 3½ år efter overtagelsen. Nævnet bemærker, at der 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.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

103274

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck