

Ankenævnet for Forsikring

Den 25. juni 2025 blev i sag nr. 103320:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 26/3 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Dansk Boligforsikring har vurderet anløb af skimmelsvamp samt fugt i loft. Dette til gene og fare for sundhedsskade. Vi har haft uvildig byggesagkyndig som har lavet rapport på skaden – se Vedhæftet

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatning til udbedring af skade, vurderet af højen tømrer til - 41850 + 15000 til nyt tagpap"

Selskabet har den 25/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører mørkfarvet krydsfiner i tagkonstruktionen, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at mørkfarvningerne er opstået som følge af en sædvanlig og tidstypisk konstruktion, og at der ikke er konstateret råd eller nedbrud i krydsfinerpladerne.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 4. oktober 2024. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 18. september 2024.

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

Den 25. januar 2025 anmelder klager, at de i forbindelse med fjernelse af isolering i bryggers og soveværelse har konstateret fugtskader i loftkonstruktionen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 4. februar 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Den 11. februar 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 25. marts 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af skaden med 41.850,00 kr. til tømrer og 15.000 kr. til nyt tagpap.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 4. oktober 2024 var forhold ved tagkonstruktionen på tilbygningen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1970 med en tilbygning fra 1978. Sagen drejer sig om tagkonstruktionen over soveværelset, som ligger i tilbygningen (den gule firkant på plantegningen i besigtigelsesnotatet, side 6).

Ved DBF's besigtigelse er ejendommen under renovering og har været det hen over vinteren. Isoleringen i loftet i soveværelset er nedtaget som en del af udbedring af en skade efter rotter, som DBF har dækket.

Krydsfineren ses med mørkfarvning efter kondens i 5 spærfaq, og der måles lettere forhøjet fugt, hvilket ikke er unaturligt, da huset står uopvarmet og har gjort det vinteren over. Tilbygningen grænser delvist op til den oprindelige bygning, og i de 5 spærfaq, som grænser op til det oprindelige hus, er der alene ventilation i den ene side af spærfaqene.

Klager har fremlagt en rapport fra [klagerens byggerådgiver], som konstaterer samme forhold som DBF's konsulent. Der er således enighed om, at der ikke er ventilation op mod den oprindelige bygning, og at der ses sortsværtning på undersiden af tagpladerne i 5 spærfaq.

Hverken [klagerens byggerådgiver] eller DBF's konsulent har konstateret råd eller nedbrud i pladerne. [Klagerens byggerådgiver] anfører, at tagpladerne er med 'begyndende nedbrydning', og at man med en spids genstand kan mærke forskel på de mørkfarvede plader og de plader, som ikke er mørkfarvede. Der er imidlertid ikke dokumenteret forhold ved pladerne, som har betydning for pladernes styrke.

Når der efter ca. 47 år ikke er påvist skader i konstruktionen men alene mørkfarvninger uden konstruktiv betydning, må det afvises, at der skulle være forhold ved ventilationsforholdene i tagkonstruktionen, som på overtagelsestidspunktet medførte nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne. Det er ikke afgørende for dækning, om konstruktionen er udført håndværksmæssigt korrekt. Det afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt, hvilket må afvises.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 4. oktober 2024 var forhold ved tilbygningens tagkonstruktion, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 28/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Har lige et par kommentarer til sagen.

Det er korrekt at huset er 47, men vi vurderer at Dansk Boligforsikring igen forsøger at fraskrive sig dækning og ansvar i denne sag.

I [klagerens byggerådgivers] rapport konstateres at der er begyndende nedbrud, samt at spær afstanden ikke er som man vil bygge i dag. Efter vores mening er dette to ting der kan gøre at styrken ikke er som den burde være.

Samtidig vil vi henlede opmærksomheden på, at vi tidligere har haft en sag, som i første omgang blev afvist. Efter en heftig korrespondance med Dansk Boligforsikring konstaterede vi at de fyldte os med løgn i et forsøg på at slippe for at betale en erstatning. I denne sag gik skadens omfang fra 30 til 40% og siden fra 50 til 70% efter [klagerens byggerådgiver] vurderede skaden. Samtidig var DBS igen ude og besigtige skaden og ændrede på det grundlag afgørelsen.

Derfor har vi svært ved at tro på deres afgørelse og ser den samme tendens som sidst med afvisning af sagen og kryptiske bortforklaringer

Med ovenstående kommentar må i gerne forlægge sagen til nævnet"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 18/9 2024 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 18/1 2025 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

I forbindelse med fjernelse af isolering i hhv. bryggers og soveværelse fandt vi store fugtskader i Loftkonstruktionen

Isoleringen er fjernet efter I dækkede skadet isolering efter rotter i isoleringen

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Skaden ser ud til at være fugt og skimmelsvamp

Hvad er årsagen til skaden?

Skaderne ses på to flade tage, muligvis på grund af utæt tag.

Der er ikke nævnt noget om dette problem i tilstandsrapporten

Hvor er skaden lokaliseret?

I soveværelset har der tidligere været fremsendt billeder af sort farvet isolering, men det blev den gang vurderet af Jeres rådgiver til ikke at være fugtskader"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 5/2 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Fugtskader i loftkonstruktionen.

...

Konklusion

Årsagen til forholdet, er den sædvanlige byggestil ved opførelsen af hus og tilbygning. Forsikrings-tager er i gang med en større renovering, og blandt andet udbedringen efter sag 1, efter nedtag-ningen af isoleringen er krydsfineren kommet til syne ved tilbygning og delvist ved loftet i bryg-gerset.

Ved tilbygningen mod nordøst, ses krydsfineren med tegn på kondens opfugtninger i 5 spær-fag, der ses ingen nedbrud i træværk eller krydsfiner, der måles lettere forhøjet fugt i krydsfineren, målingerne er påvirket af at huset, har været under ombygning hen over vinteren og ubeboet, der er generet en del byggefugt i den periode, som har kondenseret på den kolde krydsfiner, der ses ventilation i udhænget via underbrædderne, dog logisk nok ikke ved sammenbygningen med hu-set, der hvor der er størst tegn på kondens opfugtninger, ligger området for det meste i skygge og bliver ikke udtørret af solen, som andre områder.

Ved bryggerset også med builtuptag, ses krydsfineren med mindre tegn på opfugtninger, der må-les lettere forhøjet fugt i krydsfineren, der er ingen råd eller nedbrud i træværk og krydsfiner, der er ventilations muligheder via udhænget, ved sammenbygningen med huset er der ingen ventila-tionsmulighed, der er ingen revner i loftet af rørpuds og ingen tegn på opfugtninger, der måles normal fugt i loftet som er tilbage.

Ved begge bygninger, er der ingen eller en tidssvarende dampspærre, derfor har fugt fra beboel-sen på sædvanligvis, kunne trække op og kondensere/ventilere væk, det er sædvanligt med skimmel på krydsfiner i en tagkonstruktion, blandt andet fordi der er påvirkninger fra udeluften.

Huset er fra 1970 med en tilbygning fra 1978, det er en sædvanlig byggemetode, man er mere be-vidst om at skabe mere ventilation i konstruktioner i dag end man var i 70erne, følgeskade er kondens opfugtninger på undersiden af krydsfineren.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen, det kan ses på slid og ælde.

Fortalt af forsikringstagers [familiemedlem].

[Forsikringstagers familiemedlem] vil gerne have en afgørelse hurtigt, så ..., udgifterne kan jo lægges på regningen til DBF?

Dokumenter er indsendt med den første sag.

Vi må håbe at DBF har mere styr på tingene denne gang.

Fortalt til [forsikringstagers familiemedlem]

DBF behandler og afgør sagen så hurtigt som muligt.

Vi har altid styr på tingene.

Fugtmålingerne er ikke helt relevante, der er genereret en del byggefugt i huset, som er kondenseret på den kolde krydsfiner.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagen er hentet, den omhandler kun tilbygningen fra 1978.

Observationer og målinger

Plantegning med anvisning og beskrivelse.

...

Grøn firkant = bryggers, toilet og disponibelt rum.

Tagpap, krydsfiner, bjælkespær ca. 65x160 mm, 100 mm isolering, forskalling, rørpuds.

Gul firkant = tilbyg fra 1978, manglende ventilation mod huset.

Blå firkant = tilbyg fra 1978, med ventilation.

Tagpap, krydsfiner, bjælkespær ca. 65x160 mm, 100 mm isolering, forskalling, alukraft, loft?

Plantegning med tilbygning mod NØ.

Foto 1

Krydsfineren bærer præg af nedsat ventilation ved sammenbygningen mod huset.

Foto 2

Krydsfineren ses uden tegn på opfugtninger i de resterende fag, hvor der er ventilation i begge sider.

...

Foto 3

Der måles lettere forhøjet fugt i krydsfiner, der skal fratrækkes 6% på denne måling.

Foto 4

Der er ingen nedbrud i krydsfiner og træværk.

Indstiksmåleren er indstillet til fyr træ, derfor de 6%

Plantegning med bryggers.

Foto 5

Fyrtræ og træværk ses normalt efter 55 år.

Foto 6

Der måles normal fugt i krydsfiner og træværk.

...

Foto 7

Over det resterende loft, ses der vækst på undersiden af krydsfineren.

Foto 8

Der måles normal fugt i det resterende loft, der ses ingen revner.

Plantegning med udhæng og ventilation.

Foto 9

Bryggerset er sammenbygget med huset, der er ingen ventilations mulighed.

Foto 10

Udhænget er med ventilationsspalte.

...

Foto 11

Der er ventilation via underbrædderne, udhænget er parallelt med bjælkespærerne.

Foto 12

Ved tilbygningen fra 1978, er der ventilation ved alle sider, bortset fra ved sammenbygningen mod huset.

Tilstandsrapport

Side 9, Garage Ydervægge: Sokkel og ydervæg mod nord og vest er begrænset besigtiget på grund af beplantning og oplag af div."

Af Fugt- og byggeteknisk gennemgang af 18/2 2025 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge taget på tilbygningen for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at der er råd og skimmel i finnerplader.

...

Der er ved vores besigtigelse i dag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og evt. termografiske målinger.

Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

Vi er blevet gjort bekendt med evt. andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen.

Dansk bolig forsikring.

Tilstands rapport nr. ...

Huset er opført i 1970

Tilbygning fra 1978

...

Observationer

Der ses sortsværtning på undersiden af tagplader ved loftsdåse og ved 5 spærfag hvor der aldrig har været udluftning som. Bygnings reglementet foreskriver.

...

Tagplader

Der er 5 spærfag hvor spærerne stikker ind i hulmur, der er kun udluftning ved i udhængl den ene ende.

...

Sortsværtning

Der er tydelig sortsværtning/ skimmel på undersiden af tagplader, det skyldes at der aldrig har været lavet korrekt udluftning over isolering.

...

Tagplader

Spær og tagplader har nu stået åben i et stykke tid og der er stadig forhøjet fugt i tagplader.

...

Spær

Der er en afstand på 72 cm. Imellem spær.

...

Udluftning

I de 5 spærfag der er opfugtede og med sortsværtning er der kun udluftning i den ene side.

...

Alu kraft

Damp spærren under isoleringen har bærret udført med alu kraft som ikke har været tæt i samlinger og ved mur, derfor er der trængt fugtig varm luft op i isolering og kondenseret op på de, kolde tagplader.

...

Sammenbygning

På billedet ses tydelig forskel på spær fag hvor der har været korrekt udluftning th, og hvor der kun har været udluftning i en ende TV.

...

Tilbygning

Halvdelen af tilbygningen fra 1978 er udført op af gl. gavl, derfor er der kun udluftning ud imod haven, luften kan ikke strømme frit hen over isoleringen sådan som det foreskrives.

...

Tilbygning

Den halvdel af tilbygning der er fri i begge sider er uden ødelagte tagplader.

...

Målinger af træværk, udvendigt og i tagrum

Måling af træfugt i udvendigt træ, herunder spær på lofter mv. er yderst relativt og afhænger meget af årstiden, og ikke mindst det aktuelle vejr.

Træ der sidder udsat, eksempelvis vindskeder og lign. må forventes at have en generel høj træfugtighed.

Målingerne læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 - 25 % = væsentligt forhøjet fugtniveau

25 - 30 % = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

...

Vurderinger

Det vurderes at der er lavet en konstruktions fejl da tilbygningen er lavet, der burde være Mont. Taghætter i de spærfag der ikke er udluftet korrekt, det er der ikke gjort opmærksom på i tilstandsrapporten.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103320

Da tagpladerne har været udsat for fugt/kondens i en lang årrække er de nu med begyndende nedbrydning, nmed en spids genstand er det tydeligt at mærke forskel på de plader er er sorte i forhold til plade der sidder hvor der er luftet korrekt ud.

...

Ankenævnet for Forsikring

9.

103320

Konklusion

Tagplader bør udskiftes da der ikke er samme styrke i pladerne når de har været opfugtede på undersiden.

Der hvor der ses sortsværtning på spær og kugler skal det afvaskes med Prottox Hysan.

Når der oplægges nyt tag skal der monteres taghætter således at mellemrummet imellem tag og isolering bliver ventileret.

Med den store spær afstand bør der monteres to hætte i hver spærfag ca, 25 cm fra gavl ur."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1970 med en tilbygning fra 1978 – den 4/10 2024. Klageren anmeldte den 18/1 2025, at "i forbindelse med fjernelse af isolering i hhv bryggers og soveværelse fandt vi store fugtskader i loftkonstruktionen", at "skaderne ses på to flade tage, muligvis på grund af utæt tag" og at "skaden ser ud til at være fugt og skimmel-svamp". Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden, der er vurderet af [tømrerfirma] til 41.850 kr. + 15.000 kr. til nyt tagpap.

Klageren har anført, at det fremgår af den fremlagte rapport, at der er begyndende nedbrud, og at afstanden mellem spærene ikke er, som man vil bygge i dag. Disse to ting kan gøre, at styrken ikke er, som den burde være. Klageren har oplyst, at han tidligere har haft en sag, der i første omgang blev afvist, og hvor skadens omfang gik fra 30 til 40% og siden fra 50 til 70%, efter klagerens byggerådgiver vurderede skaden. Selskabet var igen ude og besigtige skaden og æn-

drede afgørelsen. Klageren har anført, at han derfor har svært ved at tro på selskabets afgørelse i denne sag og ser den samme tendens som sidst med afvisning af sagen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 4/10 2024 var forhold ved tilbygningens tagkonstruktion, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Sagen drejer sig om tagkonstruktionen over soveværelset, som ligger i tilbygningen. Ved selskabets besigtigelse var ejendommen under renovering og har været det hen over vinteren. Selskabet har oplyst, at isoleringen i loftet i soveværelset er nedtaget som en del af udbedring af en skade efter rotter, som selskabet har dækket. Krydsfineren ses med mørkfarvning efter kondens i 5 spærfag, og der måles lettere forhøjet fugt. Selskabet har anført, at dette ikke er unaturligt, da huset står uopvarmet og har gjort det vinteren over. Tilbygningen grænser delvist op til den oprindelige bygning, og i de 5 spærfag, som grænser op til det oprindelige hus, er der alene ventilation i den ene side af spærfagene. Selskabet har anført, at hverken klagerens byggerådgiver eller selskabets besigtigelseskonsulent har konstateret råd eller nedbrud i pladerne. Hvad angår at klagerens byggerådgiver oplyser, at tagpladerne er med "begyndende nedbrydning", og at man med en spids genstand kan mærke forskel på de mørkfarvede plader og de plader, som ikke er mørkfarvede, har selskabet anført, at der ikke er dokumenteret forhold ved pladerne, der har betydning for pladernes styrke. Selskabet har afvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ventilationsforholdene i tagkonstruktionen, der medførte nærliggende risiko for skade, når der henses til, at der ikke efter cirka 47 år er påvist skader i konstruktionen, men alene mørkfarvninger uden konstruktiv betydning.

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.

Nævnet bemærker, at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved loftkonstruktionen i tilbygningen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilbygningen er fra 1978, at der ikke er godtgjort utætheder ved taget, og at der ikke er konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand som følge af den manglende ventilation i den ende af tilbygningen, der er udført op af den oprindelige gavl på huset.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at det ikke i sig selv udgør en skade på ejerskifteforsikringens basisdækning, såfremt en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Skimmelsvamp

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.

Ankenævnet for Forsikring

12.

103320

Nævnet finder, jf. det anførte ovenfor om den manglende ventilation af loftkonstruktionen i tilbygningen, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

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 beboelsesrummene i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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