

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. oktober 2025 blev i sag nr. 103539:

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. I klageskema af 6/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med renovering af vores nye ejendom konstaterede håndværkerne at der var skimmelsvamp i tagkonstruktionen. Dette fremgik ikke af tilstandsrapporten.

Vi opdagede angrebet fordi vi ønskede at etablere ovenlysvinduer i køkkenet og derfor åbnede op til tagkonstruktionen. Vi har fået angrebet renoveret.

Forsikringsselskabet har anerkendt at der var skimmelsvamp i tagkonstruktionen, men mener ikke at ejerskifteforsikringen dækker dette angreb.

Jeg har vedlagt policen, tilstandsrapporten , beskrivelse af svameangrebet, samt en opgørelse over omkostningerne til at retablere skimmelsvamp angrebet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at forsikringsselskabet dækker denne skade. Ejerskifte forsikringen var netop tegnet for at dække sælgers ansvar for at der var skader på ejendommen som ikke fremgik af handlen herunder tilstandsrapporten."

Selskabet har den 9/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skimmelsvamp i tagkonstruktionen, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om en sædvanlig og tidstypisk konstruktion, og at der ikke er påvist skimmelforekomster i boligen, som i sig selv udgør en skade.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [adresse1] den 1. februar 2025. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 20. august 2024.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 14. februar 2025 anmelder klager, at de har konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen, hvilket ifølge deres arkitekt skyldes manglende ventilation af hulrummet over isoleringen. Skade-anmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 10. marts 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B.

Den 17. marts 2025 afviser DBF dækning. Klager kommer med indsigelser, men DBF fastholder afvisningen. Korrespondance fremlægges som bilag C.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække skaden uden at redegøre nærmere for, hvad der konkret kræves dækket. Klager har fremlagt en 'opgørelse over sanitering', og det må lægges til grund, at disse afspejler klagers krav. Det bemærkes dog, at klager over for selskabet har anført, at der alene kræves dækning af udgifter til skimmelsanering.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2025 var skimmelforekomster i tagkonstruktionen, 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 dobbelthus fra 1976 med built-up tag med tagpap.

Ved DBF's besigtigelse er lofter, forskalling og isolering fjernet i hele beboelsen. Der er allerede foretaget skimmelaflrensning af tagbrædder og spær, og reetablering er påbegyndt.

Tagrummene ventileres via 3-4 mm luftspalte langs stern og med tagrumsventiler ved sammenbygning med naboejendom. Tagrumsventilerne er monteret i hvert andet spærfag, og der er etableret tværventilation mellem spærfagene.

Der ses ved besigtigelsen ingen tegn på fugt- eller rådkader.

DBF har modtaget fotos fra klagers håndværker. På disse ses lidt spredt skimmelvækst på tagbræddernes underside, hvilket er forventeligt i tagkonstruktioner med built-up tag. Tagrummet ventileres af udeluft, og skimmel kan dannes, når den relative luftfugtighed i tagrummet er høj.

Der er tale om den oprindelige tagkonstruktion, som på anmeldelsestidspunktet er 49 år gammel. Hvis der havde været et ventilationsproblem, hvilket konsulenten afviser, ville man have set fugtskader i konstruktionen efter så mange år.

Klager har fremlagt to skimmelanalyser fra [rådgivningsvirksomhed]. Ingen af analyserne vedrører klagers ejendom. Den ene vedrører [adresse2], mens den anden vedrører [adresse3]. Begge prøver er udtaget cirka 1 år før, at klager overtog sin ejendom – [adresse1].

Det er uvist, hvad klager ønsker at vise ved fremlæggelse af skimmelanalyserne. Det samme gælder, for så vidt angår den fremlagte 'Artsbeskrivelse Barksvampe' fra [rådgivningsvirksomhed]. Der er ikke konstateret barksvamp i klagers tagkonstruktion.

Klager har til DBF fremsendt en 'skimmelsvamptest' udarbejdet af klagers håndværker, Rapporten, som er den eneste dokumentation, DBF har modtaget vedrørende skimmelforekomsterne, fremlægges som bilag D.

Det fremgår af rapporten, at der ingen steder måles forhøjet fugt. Der er udtaget 9 prøver med PRO-Clean test, som ifølge håndværkeren viser tegn på skimmelvækst. Der er tale om en hjemmetest, som måler proteiner (ikke skimmelsporer), og testen kan alene anvendes vejledende.

Der er ikke konstateret skader i tagkonstruktionen efter 49 år, hvorfor DBF gør gældende, at klager ikke har påvist forhold ved selve konstruktionen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klager har heller ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster i ejendommen, som nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt sammenlignet med andre tilsvarende ejendomme af samme alder. Der er alene foretaget usikre skimmelprøver, og de er taget i en lukket konstruktion. Klager har hverken påvist omfang og udbredelse af skimmelsvampen, og klager har heller ikke påvist, at indeklimaet i beboelsen var nævneværdigt påvirket af skimmelforekomsterne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget forsikringsbetingelserne, tilstandsrapport, skimmelsvamp test af 18/2 2025 indhentet af klageren, selskabets besigtigelsesnotat af 12/3 2025, klagerens opgørelse. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af skimmelsvamp test af 18/2 2025 indhentet af klageren:

"Konklusion

Vi har den 18.02. 2025 under besigtiget overnævnte adresse med henblik på at undersøge udpegede bygningsdele for eventuel vækst af skimmelsvamp og forhøjet fugt samt trænedbrydende svampe.

Ved undersøgelsen har vi påvist vækst af skimmelsvamp på tagbrædder og spær, hvor omfanget, jf. SBi-anvisning 274, vurderes at kunne påvirke indeklimaet negativt. Vi har ikke målt forhøjede fugtniveauer i bygningsdele i det undersøgte område. Det er derfor nødvendigt at foretage ændringer og reparationer, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst og årsagen til denne.

På baggrund af undersøgelsen og prøveresultaterne skal der gennemføres en skimmelsanering af hele tagkonstruktionen på bygningen. Dvs. tagbrædderne fra sternbræt og indefter i bygningen samt alle spærene og opskalkningen fra tagbrædderne og til og med undersiden af spærene.

Årsagen til skimmelvæksten er ikke klarlagt ved undersøgelsen, men det må formodes, at der har været indsvivning af vand fra tagfladen, og formentlig også kondens i tagrummet, som formentlig ikke er optimalt ventileret.

Der findes flere metoder til at fjerne forekomst af skimmel fra tagkonstruktionen, og det anbefales at anvende enten en tørdamps- eller isafrensningsmetode, hvor en isafrensning formentlig vil være mest optimal."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/3 2025:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Der er anmeldes skimmel på underside af tagbrædder som følge af manglende ventilation.

I mail modtaget 19.02.2025 præciseres, at forholdet omhandler dækning af udgifter skimmelsanering, idet forbedring af udluftning er del af planlagt arbejde.

...

Konklusion

Skimmel tilskrives sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Ved besigtigelsen er lofter, forskalling og isolering fjernet i hele beboelsen. Skimmelafrrensning af tagbrædder og spær er allerede foretaget, og reetablering er påbegyndt. Dokumentation for udført afrensning i form af skimmeltest samt fotos af anmeldte forhold før afrensning er er fremsendt efter besigtigelsen og vedlægges.

Tagrummene ventileres via 3-4 mm luftspalte langs stern, og med tagrumsventiler ved sammenbygning med naboejendom. Tagrumsventilerne er monteret i hvert andet spærfag, og der i kileopbygning etableret mulighed for tværventilation mellem spærfagene. Der er ved besigtigelsen ikke set tegn på fugt- eller rådkader, hvilket kunne forventes ved utilstrækkelig ventilation af tagrummet.

På modtagne fotos ses lidt spredt skimmelvækst på tagbræddernes underside, hvilket ikke vurderes at afvige væsentlig i forhold til tilsvarende tagkonstruktioner med Built-up tag. Tagrummet ventileres af udeluft, og skimmel kan dannes, når den relative luftfugtighed i tagrummet overstiger 75-80%, hvilket ikke er usædvanlig i vintermånederne.

Alle konstruktioner er fra huset opførelse, og de følger sædvanlig og lovlig byggemetode. Der er bortset fra skimmel ingen følgeskader.

Forholdet var tilstede ved overtagelse."

Ankenævnet for Forsikring

5.

103539

Det fremgår af klagerens opgørelse:

Det	"	
	"	
Det	Beskrivelse	I alt
	Afhentning af testprøver til analyse for skimmelsvamp	2.250,00
	Nedtagning af lofter bestående af gips plader, forskalling, dampspærre og isolering i hovedhus	52.395,00
	Bortskaffelse af affald i container	15.750,00
	Loftet skimmelsvamp saneret 2 gange efter anvisning fra Care Skadeservice & Fugtteknik	20.475,00
	Arbejdsløn Loftet isoleres nedefra med Kingspann Kooltherm K12 100 mm + Kingspan kooltherm k12 50 mm	108.108,00
	Materialer Kingspann Kooltherm K12 100 mm + Kingspan kooltherm k12 50 mm	75.600,00
	Arbejdsløn Der monteres dampspærre i loftet jf producentens anvisninger	12.480,00
	Materialer Dampspærre, dampspærretape, rørmanchetter, folieklæber	9.975,00
	Opsætning af forskalling i loft pr 30	24.465,00
	Materialer Forskalling og søm	9.345,00
	- Montering af 2 lag gips	54.600,00
	Materialer 2 lag gipsplader, stålband, fastgørelser	11.025,00
	Tagdækker Hovedhus 160 m ² Opsætning af rækværk ved tagfod Eksisterende tagpap rengøres som brugeligt 5000 SBS, sort, svejst til undermembran. Der inddækkes langs kanter med Phønix overmembran. Der inddækkes skætter Der leveres og monteres ny tagbrønd I naboskel inddækkes om overgangsudluftning hele vejen ind til i med forbehold for inddækningshøjde samt tæthed, der efterfuges slutteligt. Der leveres og monteres ny alu- g forefindes større lunke på tagfladen, da vi ikke har opretning af tag med i tilbud. Der gives ikke garanti mod mle lag tagpap, som allerede er konstanteret utæt	139.386,81
	Arbejdsløn Konstruktion af udvendig ventilationskasser i rygning jf skiter fra bygherres tilkoblet arkitekt Klaus ning på den ene side af huset for at fræse ud i plader til ventilation. Bejdning af disse Udskiftning af stern er	149.240,00
	Materialer' Tagkrydsfinerplader JUAL profiler Indsektnet Sporplader	49.785,00
	Lofter: Armeres, planspartles, fuldspartles, slibes, grundes, forgrundet glasfilt monteres i vævlim, fuges i hjørne	52.002,72
Pris i alt		786.882,53
Moms 25%		196.720,63
Pris i alt inkl. moms		983.603,16

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.11

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et dobbelthus fra 1976 med fladt tag, den 1/2 2025. Han anmeldte den 14/2 2025, at der var konstateret skimmel i tagkonstruktionen, hvilket ifølge klagerens arkitekt skyldtes manglende ventilation i hulrummet over isoleringen. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden og har fremlagt en opgørelse over udbedringen på 983.603,16 kr.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skader i tagkonstruktionen efter 49 år, hvorfor klageren ikke har påvist forhold ved selve konstruktionen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at klageren heller ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster i ejendommen, som nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt sammenlignet med andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

Klageren har anført, at "i forbindelse med renovering af vores nye ejendom konstaterede håndværkerne at der var skimmelsvamp i tagkonstruktionen. Dette fremgik ikke af tilstandsrapporten.

Vi opdagede angrebet fordi vi ønskede at etablere ovenlysvinduer i køkkenet og derfor åbnede op til tagkonstruktionen. Vi har fået angrebet renoveret. Forsikringsselskabet har anerkendt at der var skimmelsvamp i tagkonstruktionen, men mener ikke at ejerskifteforsikringen dækker dette angreb. ... Ejerskifteforsikringen var netop tegnet for at dække sælgers ansvar for at der var skader på ejendommen som ikke fremgik af handlen herunder tilstandsrapporten".

Det fremgår af skimmelsvamp test af 18/2 2025 indhentet af klageren: "Ved undersøgelsen har vi påvist vækst af skimmelsvamp på tagbrædder og spær, hvor omfanget, jf. SBI-anvisning 274, vurderes at kunne påvirke indeklimaet negativt. Vi har ikke målt forhøjede fugtniveauer i bygningsdele i det undersøgte område. Det er derfor nødvendigt at foretage ændringer og reparationer, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst og årsagen til denne. På baggrund af undersøgelsen og prøveresultaterne skal der gennemføres en skimmelsanering af hele tagkonstruktionen på bygningen. Dvs. tagbrædderne fra sternbræt og indefter i bygningen samt alle spærene og opskalkningen fra tagbrædderne og til og med undersiden af spærene. Årsagen til skimmelvæksten er ikke klarlagt ved undersøgelsen, men det må formodes, at der har været indsivning af vand fra tagfladen, og formentlig også kondens i tagrummet, som formentlig ikke er optimalt ventileret. Der findes flere metoder til at fjerne forekomst af skimmel fra tagkonstruktionen, og det anbefales at anvende enten en tørdamps- eller isafrensningsmetode, hvor en isafrensning formentlig vil være mest optimal".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/3 2025: "Skimmel tilskrives sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Ved besigtigelsen er lofter, forskalling og isolering fjernet i hele beboelsen. Skimmelafrrensning af tagbrædder og spær er allerede foretaget, og reetablering er påbegyndt. Dokumentation for udført afrensning i form af skimmeltest samt fotos af anmeldte forhold før afrensning er fremsendt efter besigtigelsen og vedlægges. Tagrummene ventileres via 3-4 mm luftspalte langs stern, og med tagrumsventiler ved sammenbygning med naboejendom. Tagrumsventilerne er monteret i hvert andet spærfag, og der i kileopbygning etableret mulighed for tværventilation mellem spærfagene. Der er ved besigtigelsen ikke set tegn på fugt- eller rådskader, hvilket kunne forventes ved utilstrækkelig ventilation af tagrummet. På modtagne fotos ses lidt spredt skimmelvækst på tagbræddernes underside, hvilket ikke vurderes at afvige væsentlig i forhold til tilsvarende tagkonstruktioner med Built-up tag. Tagrummet ventileres af udeluft, og skimmel kan dannes, når den relative luftfugtighed i tagrummet overstiger 75-80%, hvilket ikke er usædvanlig i vintermånederne. Alle konstruktioner er fra huset opførelse, og de følger sædvanlig og lovlig byggemetode. Der er bortset fra skimmel ingen følgeskader. Forholdet var tilstede ved overtagelse".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, 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".

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadesårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens tagkonstruktion/tagrum, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at ejendommens tag er fra 1976, at der efter næsten 50 år ikke er konstateret skader i form af nedbrud som følge af råd eller svamp, og at der således ikke er tegn på mangelfuld ventilation.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv har haft 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.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet først er konstateret efter, at klageren ønskede at etablere ovenlysvinduer i køkkenet, og derfor åbnede konstruktionen. Nævnet bemærker, at det følger af betingelsernes punkt 4.11, at forsikringen ikke dækker "forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen".

Nævnet har også lagt vægt på, at skimmelanalysen, som klageren har fremlagt, efter nævnets vurdering ikke godtgør, at der i ejendommens beboelseslokaler på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp, der nedsatte brugbarheden af disse i nævneværdig grad.

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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

103539

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck