

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 103637:

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 21/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Indledning:

Klager overtog den 12.08.2020 en ejendom opført i 1966. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft samme dag. I starten af 2025 blev der konstateret mistanke om skjult fugt- og skimmelskade i selskabet. En uafhængig laboratorieanalyse (Bilag 11) dokumenterede C-niveau skimmelsvamp – herunder Chaetomium globosum, Trichoderma viride og Aspergillus versicolor – alle sundhedsskadelige og indikerer fugtpåvirkning. For at specificere blev DNA-testen (HouseTest) udført i selve rummet, mens Mycometer testen (Bilag 9) blev udført i hulmuren – med visuel dokumentation af skimmel og svigtende isolering. Selskabets taksator bekræftede ved besigtigelsen (Bilag 2) forekomst af kuldebro, manglende isolering og synlig skimmel. Klager har ved gentagne lejligheder anmodet om konkret stillingtagen til skimmelanalysen, vurdering af de konstaterede forhold og selskabets brug af police pkt. 3.1 og 16.1. Disse henvendelser er enten forblevet ubesvarede eller er mødt med skabelonagtige svar uden fagligt indhold. Denne sag angår, hvorvidt dokumenteret skimmelsvamp i et børneværelse – som følge af konstruktionssvigt – er dækningsberettiget efter police pkt. 3.1.

Kronologi:

- 12.08.2020: Ejendommen (opført 1966) overtages, police træder i kraft (Bilag 10)
- Januar 2025: Mistanke om fugtskade i nordvendt ydervæg, over stikkontakt i børneværelse
- 06.02.2025: Skaden anmeldes til selskabet (Bilag 1)
- 07.02.2025: Selskabet fremsender afslag 1 (Bilag 3)
- 17.02.2025: Klager anmoder om genbehandling (Bilag 5)
- Februar 2025: HouseTest udføres → dokumenterer C-niveau-skimmel inkl. Chaetomium globosum, Trichoderma viride og Aspergillus versicolor (Bilag 11)
- 03.03.2025: Besigtigelse gennemføres af taksator ... – notat anerkender manglende isolering, kuldebro og skimmel (Bilag 2)

- 11.03.2025: Selskabet fremsender afslag 2 – 'ingen skade', 'forventeligt niveau' (Bilag 4)
- 12.03.2025: Klager svarer med faglig og teknisk begrundet anmodning om genbehandling (Bilag 6)
- 07.04.2025: Selskabets svar er en generaliseret gentagelse af tidligere formuleringer – uden konkret stillingtagen (bilag 8)

Anbringender

1. Skjult skade jf. police pkt. 3.1

Den anmeldte skade opfylder samtlige betingelser for at være dækningsberettiget som skjult skade: Skaden var hverken synlig ved overtagelsen, den fremgik ikke af tilstandsrapporten og ydermere kunne den ikke konstateres ved almindelig adgang eller inspektion. Bilag 11 (HouseTest) dokumenterer forekomst af skimmelsvamp på C-niveau – herunder *Chaetomium globosum*, *Trichoderma viride* og *Aspergillus versicolor*, arter som Sundhedsstyrelsen og WHO anser for helbredsskadelige og indikatorer på langvarigt fugtniveau. Derudover viser Mycometer testen (Bilag 9; 13; 14; 15; 16) tydelige visuelle tegn på skimmelvækst og omfattende isoleringsmangler, hvilket styrker årsagssammenhængen. Bilag 2 (besigtigelsesnotat) anerkender samtidig tilstedeværelsen af:

- Manglende isolering:
- 'I det ene hul ses der også at mangle en smule isolering i toppen af indervæggen, hvilket vil give kuldebro.' (s. 4)
- Formuleringen afspejler ikke omfanget af forholdet og fremstår derfor vildledende. Bilag 13; 14; 15; 16 dokumenterer, at der i store dele af hulumen helt mangler isolering – ikke blot 'en smule i toppen'. Der er tale om en systematisk svigt i vægkonstruktionen, hvilket skaber kontinuerlige kuldebroer og fugtophobning. At nøjes med at nævne et enkelt sted med 'en smule' fravær er ikke teknisk korrekt – det er vildledende. Når en besigtigelsesrapport reducerer en strukturel fejl til et bagatelniveau, på trods af dokumenterede visuelle og tekniske beviser for udbredt skade, undermineres rapportens faglige gyldighed. Det er en væsentlig fejlvurdering, som direkte påvirker dækningen og derfor må vurderes som skadesrelevant.
- Kuldebro omkring stikkontakt.

Dermed styrkes en årsagssammenhæng mellem konstruktionsfejl og skaden. Det fremgår ikke, at forholdet var synligt ved overtagelsen – tværtimod har skaden udviklet sig gradvist som følge af skjult svigt i konstruktionen. At selskabet i stedet henviser til bygningens alder som ansvarsbefrielse, er i strid med policens skadebegreb: Det centrale kriterium er brugbarhed – ikke alder. Et børneværelse med dokumenteret vækst af skimmelsvamp og kuldeindtrængning opfylder ikke kravet til brugbarhed. Det bemærkes yderligere, at selskabet ikke bestrider fakta, men alene forsøger at undgå ansvar ved at karakterisere forholdet som 'forventeligt'. Dette er ikke en teknisk vurdering, men en skønsmæssig bagatellisering uden fagligt belæg.

Fejlagtig vurdering af laboratorieanalyse (Bilag 9; 11):

Det gøres gældende, at selskabet i sin afgørelse fejlagtigt gengiver og bagatelliserer resultaterne fra den laboratorieanalyse, der dokumenterer skimmelvækst i børneværelsets ydervæg. Bilag 11 (HouseTest, DNA-analyse fra rummet) dokumenterer C-niveau, mens Mycometer testen (Bilag 9; 13; 14; 15; 16) fra hulumur viser synlig skimmel og strukturel skade: 'C-niveau indikerer vækst på overfladen og er væsentligt forhøjet'. Analysen identificerer skimmelarterne *Chaetomium globosum*, *Trichoderma viride* og *Aspergillus versicolor*, som er internationalt anerkendte som sundhedsskadelige og typisk forekommende ved vedvarende fugtpåvirkning i bygningsdele. Selskabets gengivelse af analysen i Bilag 8 lyder imidlertid: 'DNA-niveauet er lidt over normalt forventeligt.'

Dette er både faktuel forkert og sprogligt vildledende. Denne gengivelse nedtoner en sundhedsfarlig måling på C-niveau til noget tilsyneladende uproblematisk – i strid med analysens konklusion. Dertil anføres: 'Housetest tager ikke højde for bygningens alder.' Denne formulering er irrelevant og vildledende. Et laboratorieinstitut har ikke til opgave at vurdere bygningens alder, men at dokumentere biologiske forhold og kontaminationsgrad. Selskabets forsøg på at relativere måledata ud fra bygningens alder er en uhensigtsmæssig kobling, som savner støtte i gældende praksis for skadevurdering. Skimmeldækning vurderes ikke ud fra forekomst i støv generelt, men ud fra: Grad af vækst, artens karakter, sundhedsrisiko, lokalisering (børneværelse), bygningsmæssige årsager (kuldebro, isoleringsfejl).

Selskabet anfører endvidere: 'Skimmel findes overalt i naturen [...] og vil altid kunne findes i almindeligt husstøv.' Dette er en klassisk bagatelliserende formulering, som forsøger at relativere konkrete, målte forhold med henvisning til naturlig forekomst. Selskabets formuleringer udgør derfor ikke blot en upræcis gengivelse, men en bevidst fejltolkning, som tilsidesætter objektive laboratorieresultater. Det svækker tilliden til sagsbehandlingen og er i strid med skadebegrebets formål, præcedens fra Ankenævnet og selskabets egne oplysningsforpligtelser.

Vildledende brug af bygningens alder (falsk kausalitet):

Selskabet henviser gentagne gange til bygningens alder som begrundelse for at afvise dækning: 'Et hus fra 1966 kan ikke forventes at være velisoleret.' 'Forholdet er helt sædvanligt.' 'Housetest tager ikke højde for bygningens alder.' Disse udsagn udgør en falsk kausalitetsforklaring: At skaden skyldes alder, og at alder dermed fritager for ansvar. Men policens dækning (pkt. 3.1) afhænger ikke af forventninger til byggeåret – men af, om der foreligger en skjult skade, som nedsætter brugbarheden og ikke kunne konstateres ved overtagelsen. Ydermere, bortfalder dækning ikke alene som følge af tid, hvis skaden ikke kunne konstateres ved overtagelsen – hvilket er hele formålet med forsikring mod skjulte forhold. Skimmelsvamp udvikles netop som følge af langsomme, konstruktionsmæssige fejl – præcis som her. Bygningsalder kan forklare årsagen – men ikke retfærdiggøre fraværet af dækning, når der er tale om: Identifierbar skade (Bilag 11), Konstruktionssvigt (Bilag 2) eller Helbredsrisiko. En dokumenteret skimmelskade i et børneværelse, målt til C-niveau, kan under ingen omstændigheder karakteriseres som 'helt sædvanlig' – det er en skade i enhver praktisk, teknisk og juridisk forstand. Selskabet anfører videre: 'Vi har ikke anledning til at tro, at der skulle være problemer med husets indeklima.' Det er ikke blot en spekulativ formulering – det er en bevismæssig undladelse (Bilag 11). At forsøge at relativere en dokumenteret skade ved at henvise til 'alder' udgør en vildledende kommunikationsstrategi, som ikke er understøttet af tekniske vurderinger eller gældende praksis i Ankenævnet.

Besigtigelsesnotatets mangelfulde faglighed:

Selskabets besigtigelsesnotat (Bilag 2) indeholder udtalelser, som står i skarp kontrast til både laboratorieresultater og egne observationer. Der anerkendes kuldebro og manglende isolering i vægopbygning. Men alligevel konkluderes: 'Der ses ingen synlige skader.' Denne konklusion modsiges af Bilag 9; 13; 14; 15; 16, hvor fotos fra Mycometer testen viser klart synlig skimmelvækst i hulmuren. Det må påpeges, at denne vurdering hverken inddrager eller forholder sig til de visuelle fund dokumenteret i vægprøverne (Mycometer test), hvor der i Bilag 9; 13; 14; 15; 16 fremgår tydelige fotos af skimmelvækst i hulmuren. Det rejser alvorlig tvivl om notatets faglige validitet, når fotodokumenteret vækst ikke inddrages i vurderingen, trods dens tilgængelighed. Ingen af delene er forenelige med god forsikringsetik. En anden konklusion i notatet: 'Der ses ingen visuelle tegn på skader eller skimmel på væggene rundt i boligen [...] heller ikke på bagsiden af gips eller alu-kraft...' Denne vurdering synes at overse væsentlige forhold dokumenteret i vægprøverne, herun-

der fotodokumenteret vækst og en DNA-test. Når selskabet påberåber sig fravær af visuelle tegn, men samtidig undlader at nævne fotodokumentation af aktiv vækst, er det enten udtryk for teknisk inkompetence eller bevidst fordrejning. Ingen af delene er forenelige med god forsikringsskik. At selskabet vælger at fokusere på fraværet af visuelle tegn – fremfor indholdet i prøverne og deres egne målinger – udgør en afledning og et forsøg på at omdefinere skadebegrebet til selskabets fordel. Derudover er denne konstatering fagligt irrelevant og vildledende når der foreligger laboratoriebekræftet skimmelsvamp i væggen.

Endvidere dokumenterer Bilag 9; 13; 14; 15; 16, at der blev boret og undersøgt 2 huller i hulmuren – men besigtigelsesnotatet forholder sig kun til ét enkelt foto. Det andet hul, hvor der ligeledes blev konstateret skimmel og manglende isolering, er ikke nævnt. Dette er hverken metodisk eller sagligt. Når et forsikringsselskab vælger at basere sin vurdering på ét udvalgt billede og ignorerer andet fotomateriale med dokumenterede skader, tyder det på en forhåndsbestemt konklusion snarere end en fagligt redelig undersøgelse. Det andet borehul fremgår ikke af notatet – hvilket rejser spørgsmål om fuldstændigheden af vurderingen. Hvis dette vurderes som selektiv evidensbehandling, svækkes notatets faglige anvendelighed som grundlag for forsikringsvurdering.

Endvidere mangler besigtigelsesnotatet kvalitet. Notatet præget af sproglige fejl som: 'som er boret ude fra vægge', 'hvilket er fint.' (s. 9), 'jeg har forsøgt at forklarer forsikringstager...' (s.12). Nærmere viser formuleringen 'jeg har forsøgt at forklarer forsikringstager at det ikke er unormalt med kuldebroer i huse af denne alder og konstruktionen' ikke en teknisk konstatering – den viser, at taksator har overtaget selskabets forsvarsposition. I stedet for at beskrive forholdene nøgternt, forsøger han at påvirke klagerens forståelse og forsvare en på forhånd givet konklusion. Det er ikke en teknisk konstatering – men en vurdering præget af argumentation frem for dokumentation. Når en rapport begynder at tale om, hvad der er 'normalt' i stedet for hvad der er dokumenteret, har den forladt sin rolle som teknisk grundlag. Denne formulering er ikke en afvigelse – den afslører selve rapportens intention. Notatet er ikke udarbejdet for at oplyse – men for at afvise. Dermed bortfalder dets værdi som dokumentation og kan ikke tillægges bevismæssig vægt i en saglig vurdering. Hvad så vidt angår anden korrespondance med selskabet, er kvalitet et gennemgribende problem: 'som formodes, at skyldes', 'der ikke er nævneværdigt isolering', 'Forholdet er anmeldt 4,5 år efter jeres overtagelse, og allerede af den årsag, kan det afvises', 'helt sædvanligt' eller 'forholdet ses udmærket beskrevet i energimærket'. Disse formuleringer er ikke blot sprogligt uheldige – de svækker indholdets faglige præcision og skaber tvivl om vurderingens juridiske gyldighed.

Sag nr. 77576

I sag nr. 77576 fandt Ankenævnet, at et skimmelangreb i en ældre bolig var dækningsberettiget – uanset at selskabet (...) argumenterede for, at problemet skyldtes almindelig konstruktion. Nævnet pålagde alligevel selskabet at bekoste bekæmpelsen af skimmelsvampen alene på baggrund af angrebets udbredelse og intensitet. Dette er ikke et selskabsspecifikt hensyn – men en principiel anerkendelse af, at skimmelsvamp i denne form er en dækningsberettiget skade under en hvilken som helst ejerskifteforsikring, uanset forsikringsudbyder. Dansk Boligforsikring kan derfor ikke afvige fra denne praksis uden at tilsidesætte de fælles, brancheanerkendte standarder. I min sag er situationen endnu klarere: Der foreligger en uvildig laboratorieanalyse med dokumenteret C-niveau og toksiske arter (*Aspergillus versicolor*). Skaden er lokaliseret i et børneværelse – hvor brugbarheden er nedsat, og sundhedsfaren er veldokumenteret. Der er intet modbevis, ingen alternativ vurdering og ingen saglig dialog fra selskabet.

Skaden er dækningsberettiget jf. police pkt. 3.1. Selskabets manglende stillingtagen er i strid med præcedens og faglige standarder.

Tilsidesættelse af oplysningspligten

Det gøres gældende, at selskabet har tilsidesat sin oplysningspligt efter forsikringsaftaleloven § 10, policens skadebehandlingsforpligtelser og grundlæggende principper for god forsikringsskik. Klager har ved flere lejligheder fremsendt konkrete og veldokumenterede henvendelser, som forpligtede selskabet til konkret og fagligt begrundet stillingtagen. På intet tidspunkt har selskabet sagligt forholdt sig til laboratorieanalysens indhold, betydningen af C-niveau eller konsekvenserne af skimmel i et børneværelse. Som beskrevet tidligere, består selskabets svar af generaliserede formuleringer uden fagligt indhold, men alene automatisk henvisning til bygningens alder som fraskrivelsesgrund. Ydermere har besigtigelsesnotatet bevidst undladt at inddrage den laboratoriebaserede HouseTest i sin vurdering. Derudover har taksator undladt at inddrage resultater og billeddokumentation fra vægprøverne, selvom disse viser synlig skimmel og strukturel svigt. I stedet har man ensidigt fokuseret på fraværet af visuelle tegn. Korrespondancen fra selskabet har desuden retorisk vildledt klager med spekulative og upræcise formuleringer selv om prøveresultaterne dokumenterer vækst af toksiske skimmelarter i konstruktionen. Denne fremgangsmåde bærer præg af selektiv bevisbehandling og utilstrækkelig stillingtagen til dokumenterede forhold. Det er i strid med gældende praksis for skadesvurdering, hvor laboratoriemålinger vægter tungere end øjets umiddelbare vurdering. Denne praksis begrænser klagers mulighed for at varetage sin sag og udgør en klar krænkelse af oplysningspligten efter FAL § 10. I sag nr. 92409 fastslog Ankenævnet, at manglende svar og konkret faglig stillingtagen fra selskabets side berettigede til kompensation for utilstrækkelig skadebehandling. Sagsbehandlerens adfærd i nærværende sag er tilsvarende: Selskabet har ikke blot ignoreret dokumentation, men systematisk undladt at forholde sig til centrale beviser. Det skaber en ulige og usaglig proces, hvor klager uretmæssigt efterlades uden fagligt svar på sine berettigede krav.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Det gøres gældende, at:

1. Den anmeldte skade er dækningsberettiget som skjult skade efter police pkt. 3.1, idet der foreligger dokumenteret skimmelsvamp i C-niveau, konstruktionssvigt (kuldebro, manglende isolering) og nedsat brugbarhed af børneværelset.
2. Selskabets afvisning er sket på baggrund af generelle antagelser og uden konkret stillingtagen til fremlagt dokumentation, herunder laboratorieresultater og fagligt begrundede henvendelser.
3. Selskabet har tilsidesat sin oplysningspligt efter forsikringsaftaleloven § 10 ved ikke at besvare klagers henvendelser med faglig substans og ved at undlade og fordreje centrale beviser.
4. Selskabet har handlet i strid med gældende praksis, herunder Ankenævnets afgørelser, særligt sag nr. 77576 og 92409.

På den baggrund nedlægges følgende påstande:

- At selskabet anerkender skaden som dækningsberettiget under police pkt. 3.1,
- At selskabet bekoster eller refunderer udgifter til afhjælpning af skaden, herunder udbedring af bygningsdele påvirket af skimmel,
- At selskabet tilpligtes at betale en symbolsk godtgørelse på 7.500 DKK for tilsidesættelse af oplysningspligten og utilstrækkelig skadebehandling, jf. praksis i sag nr. 92409."

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

103637

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

"Indledning

Klagen vedrører kuldebroer og skimmel på et værelse, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at kuldebroer er sædvanlige i ejendomme fra 1966, og at der ikke er påvist skimmel i et omfang, som i sig selv udgør en skade.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1966, beliggende [adresse] den 12. august 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 24. marts 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager. Tilstandsrapport fremlægges som bilag A.

Den 6. februar 2025 anmelder klager, at de har konstateret en kuldebro i ydervæggen på et værelse. Skadeanmeldelse er fremlagt af klager.

Da kuldebroer er sædvanlige i ydervægge fra 1966, afviser DBF dækning den 7. februar 2025.

Den 17. februar 2025 fremsender klager en indsigelse sammen med en skimmelanalyse fra House Test, som har analyseret en støvprøve fra en billedramme.

Den 3. marts 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Den 11. marts 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 7. april 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal anerkende skaden som dækningsberettigende, at selskabet bekoster eller refunderer udgifter til afhjælpning af skaden, herunder udbedring af bygningsdele påvirket af skimmel, og at selskabet tilpligtes at betale en symbolsk godtgørelse på 7.500 kr. for tilsidesættelse af oplysningspligten og utilstrækkelig skadebehandling.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 12. august 2020 var forhold ved ydervæggen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5, eller at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster i ejendommen af en sådan intensitet, at de i sig selv udgjorde en skade.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1966, opført med skalmure med lette indervægge. Mellem skalmur og de lette indervægge er der en ventilationsspalte.

Der er enighed om, at ydervæggen på værelset er ringe isoleret, og at der lokalt ses mindre kuldebroer som følge heraf. Dette er forventeligt i et hus fra 1966, hvor isoleringsforholdene efter nutidens standard ofte er ringe, og der derfor hyppigt ses kuldebroer.

Der er ikke konstateret skader, og DBF's konsulent har ikke målt forhøjet fugt hverken ude eller inde.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at ydervæggen er udført sædvanligt og tidstypisk, og at der ikke er forhold ved konstruktionen, som adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder. Kuldebroer og forekomst af skimmel bag gipsvæggen er sædvanlige forhold og ikke en fejl ved bygningen. Kuldebroerne udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klager har fået udtaget to skimmelprøver. Den ene er taget som en støvprøve på en billedramme på værelset (bilag 11). Prøven, som er taget 4,5 år efter klagers overtagelse af ejendommen, viser skimmel på C-niveau, hvilket af House Test beskrives som 'lidt over normalt forventeligt niveau'.

Den anden prøve er taget i en lukket konstruktion i forskalling bag gipsvæg (bilag 9) og viser, at der er skimmel, hvilket ikke er usædvanligt, da der pga. kuldebroerne kan opstå kondens i perioder, hvilket kan medføre skimmel. Der er tale om en lukket konstruktion.

Det er DBF's opfattelse, at klager ikke med de udtagne prøver har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Det afvises i øvrigt, at klager skulle være berettiget til nogen form for compensation fra DBF, og det bestrides, at selskabet har tilsidesat sine pligter eller begået fejl ved skadebehandlingen.

Til klagers orientering ligger der ganske omfattende praksis omkring kuldebroer og skimmel i ældre ejendomme på ankenævnets hjemmeside.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 24/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Sagens kerne

Denne sag angår ikke blot 'forventelige forhold i et hus fra 1966'. Den angår en konkret, dokumenteret skade i form af skjult kuldebro, utilstrækkelig isolering og toksisk skimmelsvamp i et børneværelse. Skaden var ikke synlig ved overtagelsen, nedsætter værelsets brugbarhed væsentligt, og er teknisk veldokumenteret. Det fastholdes, at forholdet er dækningsberettiget efter pkt. 3.1, jf. forsikringsaftaleloven § 10 og praksis fra nævnet.

2. Selskabets svar er standardiseret – ikke individuel vurdering

Det er påfaldende, at selskabet anvender gennemgående generaliserede vendinger som 'forventeligt', 'ikke usædvanligt' og 'almindeligt for bygninger fra 1966' – uden teknisk dokumentation eller sammenligning. Dette er udtryk for skematisk sagsbehandling, ikke konkret vurdering. Ingen reel analyse af rumtype, eksponering, funktionstab eller bevismateriale er foretaget. Det er i strid med nævnets praksis for individuel stillingtagen.

3. Manglende svar på fremlagt dokumentation

Selskabet undlader fuldstændigt at forholde sig til vægprøverne, hvor aktiv skimmelvækst og uisolerede hulmure er fotodokumenteret. Ligeledes overses DNA-fundet af *Chaetomium globosum* og *Aspergillus versicolor* – arter med dokumenteret helbredsmæssig betydning. At ignorere sundhedsskadelig skimmel i et børneværelse uden faglig vurdering, er en alvorlig tilsidesættelse af oplysningspligten.

4. Ubrudt dokumenteret årsagskæde

Skaden er resultatet af en teknisk verificerbar kæde:

Led	Dokumentation
Manglende isolering	Foto af hulmur
Kuldebro	Anerkendt af selskabet
Kondens	Anerkendt af selskabet
Skimmelvækst	Se DNA test: C-niveau toksiske arter
Skjulthed	Ikke synligt i tilstandsrapporten

Selskabet har ikke fremlagt modprøver, egne fugtmålinger eller teknisk modvurdering. Der foreligger derfor intet modbevis, hvilket i bevisretlig henseende svækker selskabets afvisning afgørende.

5. Brugbarhedstab i børneværelse = dækningsberettiget

Skaden er lokaliseret i et børneværelse. Skimmelsvampenes art og koncentration indebærer eksponeringsrisiko for et barn. Det er uden betydning, om skimmel i sig selv forekommer 'forventeligt' – spørgsmålet er, om rummet er funktionelt brugbart under de givne forhold. Det er det ikke. Der foreligger derfor et dækningsberettiget brugstab, som også nævnet har anerkendt i sag nr. 77576 – hvor alder ikke fritog for ansvar.

6. Alder fritager ikke for ansvar

Det bemærkes, at selskabet gentagne gange henviser til bygningens alder som begrundelse for afslag. Dette er ikke hjemlet i forsikringsbetingelserne og i direkte modstrid med nævnets praksis. Ankenævnet har gentagne gange fastslået, at det afgørende er skjulthed, funktionstab og teknisk årsag – ikke hvad der statistisk måtte forventes i en bygning fra 1966.

7. Processuel skadevirkning ved fortsat passivitet

Hvis selskabet fortsat undlader at forholde sig konkret og fagligt til de fremlagte tekniske beviser, må det tillægges processuel skadevirkning, jf. principperne i sag nr. 92409. Det kan ikke være klagers bevisbyrde at føre sagen i fraværet af enhver modundersøgelse eller teknisk redegørelse.

8. Påstand

Det påstås:

1. At forholdet opfylder betingelserne for dækning under police pkt. 3.1.,
2. At selskabet har tilsidesat oplysningspligten i skadebehandlingen,

3. At der bør ydes dækning for udbedring, samt en symbolsk kompensation for utilstrækkelig behandling, jf. praksis

9. Konstruktionsfejl = typisk dækningsberettiget skade

Det må understreges, at det netop er formålet med en ejerskifteforsikring at dække skjulte, byggemæssige fejl, som ikke kunne konstateres ved almindelig besigtigelse før overtagelsen.

Når selskabet selv anerkender, at ydervæggen er utilstrækkeligt isoleret, at der er kuldebro, og at der opstår kondens og skimmel i konstruktionen – så er det per definition tale om en konstruktionsfejl med skadefølge.

Det kan ikke være afgørende, om sådanne fejl 'statistisk set forekommer' i ældre ejendomme. Ejerskifteforsikringen er netop indført for at fjerne risikoen for den enkelte ejer, når skjulte forhold som dette medfører tab af brugbarhed eller behov for udbedring.

En forsikring, der fraskriver sig ansvar for præcis den type skade, den er designet til at dække, op hæver sit eget formål."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 24/3 2020 fremgår bl.a.:

"

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er revner i murværk: - mod nord Note: Revnedannelsen skyldes sætning i fundament. Se pkt 4.2 (sokkel).
2.3 Læmure	K2	Læmuren har revner i murværk: - mod sydøst Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.

...

"Vigtig information om den hustype din tilstandsrapport vedrører

Typehus 1960-1976

Opført i perioden: ca. 1960-1976

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at huset ikke kan sammenlignes med et nybygget hus, fordi vind og vejr samt daglig brug med tiden vil have slidt på huset.

...

I tilstandsrapporten får du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen. Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen.

...

OBS Punkter

Fundament/gulve

Ved overgangen mellem ydervægge og fundament vil der kunne opstå mørkfarvning* som følge af kuldebro (koldt område). Især bag møbler og skabe, som hindrer fri luftpassage, kan der vise sig mørkfarvede områder på bagvæggen.

...

Ankenævnet for Forsikring

11.

103637

*Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnligt kunne rengøres."

Af mycometer test af 3/2 2025 fremgår bl.a.:

"

Prøve nr.	Prøvested	Før Rens	Efter Rens	Mycometer surface Fungi værdi	A	B	C
1	Forskalling bag gipsvæg	X		169			C
2							
3							
4							
5							

Test analyseret af

LA

03.02.2025

Initialer Underskrift

Dato

Mycometer surface – Fungi	
MSF-værdi	Resultatforklaring – Skimmelsvamp på overflader
A Normal	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.
B Forøjet 21-135	Niveauet af Skimmelsvamp er som det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Vækst af skimmel i lave koncentrationer kan dog ikke udelukkes.
C Høj >135	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.

"

Af skadesanmeldelse af 6/2 2025 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato). 30/01/2025

Hvordan blev skaden opdaget? Skaden blev opdaget ved en gennemgang af boligen, hvor vi bemærkede temperaturforskelle i rummet. Efter nærmere undersøgelse blev der identificeret et hul i konstruktionen/murværket, som påvirker isoleringen.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt). Skaden omfatter et hul i konstruktionen/murværket, hvilket har skabt en kuldebro. Dette påvirker bygningens isoleringsevne.

Hvad er årsagen til skaden? Formodes fejl i konstruktionen

Hvor er skaden lokaliseret? Skaden er lokaliseret øvre murværk udendørs mod syd"

Ankenævnet for Forsikring

12.

103637

Af skimmelsvamp test af 13/2 2025 fremgår bl.a.:

"

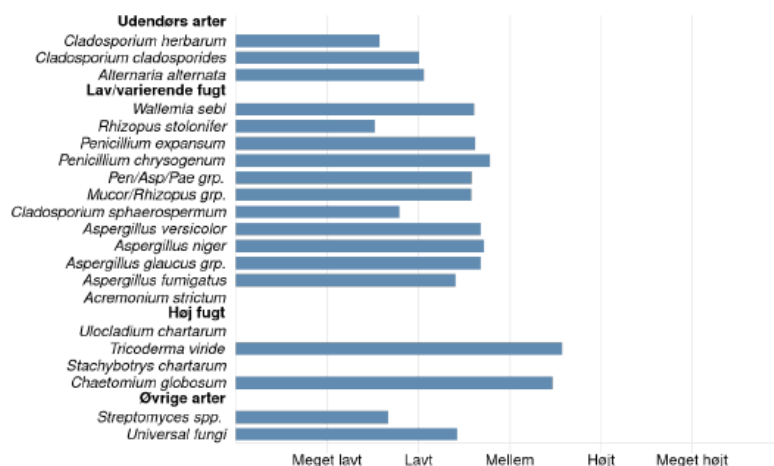
SF 1418 Billedramme



C På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen lidt over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og ikke skadede bygninger.

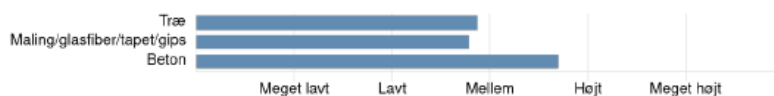
Vægtet fordeling

Profil af den analyserede prøve. Værdierne er normaliserede ud fra en database med niveauer fra sunde boliger og fra boliger med kendte fugtskader.



Materialer

Skimmelsvampe har forskellige foretrukne voksesteder, derfor kan artssammensætningen i en prøve vise hvilke materialer, der formentlig er angrebet.



"

Af besigtigelsesnotat af 3/3 2025 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Det anmeldte forhold skal tilskrives kuldebro i en sædvanlig og oprindelig konstruktion

Ved gennemgang af det anmeldte forhold, anviser forsikringstager et værelse hvor man har boret 2 huller ved en ydervæg på den ene gavl

Man har lavet DNA støv prøver inde i værelset oven på en billede ramme, analyse svaret viser et C niveau som er lidt forhøjet niveau. Ved gennemgang af vægkonstruktionen måles der ikke forhøjet fugtniveauer, hverken på eller inde i konstruktionen. Der laves termografi som viser en ensartet varme på væggene, der ses lokalt mindre kuldebroer omkring stikkontakter. Der laves målinger med IR måleren som viser at overflade temperaturen på væggene er ca. 18-20 grader på dagen, og at der er 10 grader forskel ned til dugpunktet.

Væg konstruktionen er lavet med 100mm isolering i et træskellet med en skalmur udvendigt, en opbygning som denne kan i vinterperioder dog give kuldebroer. I det ene hul ses der også at mangle en smule isolering i toppen af indervæggen, hvilket vil give kuldebro.

Rundt i boligen ses ældre vinduer og døre fra husets opførelse, her ses der også tegn på kondensdannelse i hjørnerne, som også kunne indikerer kuldebroer eller manglende udluftning.

Der ses ingen visuelle tegn på skader eller skimmel på væggene rundt i boligen, heller ikke på bagsiden af gips eller alu-kraft som er boret ude fra væggen.

Udvendigt er ydervæggene bygget op så der kan komme ventilation ned bag skalmuren, og derved ventilere konstruktionen.

Det er derfor bevidst at man har et mellemrum mellem den bærende rem på ydervæggene og skalmuren, så luft kan trække ned og ventilere.

Huset er fra 1966

Det ses opført efter sædvanlig byggeskik

Der ses ingen synlige skader eller skimmel.

Forholdet har været tilstede ved overtagelsen.

...

Udbedring og økonomi

Det anmeldte forhold skyldes lokale kuldebroer som kommer af en oprindelig og sædvanlig konstruktion.

Opbygningen af væggen gør at der i perioder af året kan være kondens inde i væggen, men det er inde i en lukket konstruktion. Hullet udvendigt som forsikringstager mener er en del af årsagen, er ventilation til væggen, og den skal være der, det er en del af den oprindelige konstruktion.

Jeg har forsøgt at forklarer forsikringstager at det ikke er unormalt med kuldebroer i huse af denne alder og konstruktionen."

Klageren har indsendt fotos fra mycometer test.

Af dokument med oplysninger om forsikringsproduktet fremgår bl.a.:

"Hvad dækker den ikke?

...

Forhold som kan forventes i en bolig med en vis alder

Er der nogen begrænsninger af dækningen?

Skader som er almindeligt forekommende på alderssvarende bygninger i normal og vedligeholdet stand"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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, 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 anmeldelses i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1966, den 12/8 2020. Klageren anmeldte den 6/2 2025, at der er "et hul i konstruktionen/murværket, hvilket har skabt en kuldebro". Klageren ønsker, at selskabet anerkender skaden som dækningsberettiget og betaler udgifterne til afhjælpning af skaden. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at kuldebroer er sædvanlige i ejendomme fra 1966, og at der ikke er påvist skimmel i et omfang, som i sig selv udgør en skade.

Klageren har anført, at skaden er på et børneværelse, og at værelset derfor ikke er brugbart. Klageren har anført, at skaden ikke fremgik af tilstandsrapporten, ikke var synlig ved overtagelsen samt ej heller kunne konstateres ved almindelig adgang eller inspektion. Klageren har anført, at skaden har udviklet sig som følge af et skjult svigt i vægkonstruktionen, hvilket skaber kuldebroer og fugtphobning. Klageren har anført, at der er forekomst af skimmelsvamp på C-niveau, og at en analyse "identificerer skimmelarterne *Chaetomium globosum*, *Trichoderma viride* og *Aspergillus versicolor*, som er internationalt anerkendte som sundhedsskadelige og typisk forekommende ved vedvarende fugtpåvirkning i bygningsdele". Klageren har anført, at selskabets besigtigelsesnotat indeholder udtalelser, som modsiger både laboratorieresultater og klagerens egne observationer.

Selskabet har anført, at der er enighed om, at ydervæggen på værelset er ringe isoleret, og at der som følge heraf lokalt ses mindre kuldebroer, hvilket er forventeligt i et hus fra 1966. Selskabet har anført, at selskabets konsulent ikke har målt forhøjet fugt hverken ude eller inde, og at der ikke er forhold ved konstruktionen, som adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder. Selskabet har anført, at de af klageren udtagne prøver, ikke har bevist, at "der på overtagestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade".

Det fremgår af tilstandsrapport af 24/3 2020, at for huse opført i perioden 1960-1976 gælder det, at "huset ikke kan sammenlignes med et nybygget hus, fordi vind og vejr samt daglig brug med tiden vil have slidt på huset... Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen. Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen... OBS Punkter. Fundament/gulve. Ved overgangen mellem ydervægge og fundament vil der kunne opstå mørkfarvning* som følge af kuldebro (koldt område). Især bag møbler og skabe, som hindrer fri luftpassage, kan der vise sig mørkfarvede områder på bagvæggen... *Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering".

Det fremgår af mycometer test af 3/2 2025, at mycometer Surface Fungi værdi ved forskallingen bag gipsvæggen er på "169... 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".

Det fremgår af skimmelsvamp test udtaget oven på billederamme af 13/2 2025, at der blev identificeret niveau "C... På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er forekomst

af skimmelsvamp i bygningen lidt over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og ikke skadede bygninger".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 3/3 2025, at "Ved gennemgang af det anmeldte forhold, anviser forsikringstager et værelse hvor man har boret 2 huller ved en ydervæg på den ene gavl. Man har lavet DNA støv prøver inde i værelset oven på en billede ramme, analysesvaret viser et C niveau som er lidt forhøjet niveau. Ved gennemgang af vægkonstruktionen måles der ikke forhøjet fugtniveauer, hverken på eller inde i konstruktionen... Rundt i boligen ses ældre vinduer og døre fra husets opførelse, her ses der også tegn på kondensdannelse i hjørnerne, som også kunne indikere kuldebroer eller manglende udluftning. Der ses ingen visuelle tegn på skader eller skimmel på væggene rundt i boligen, heller ikke på bagsiden af gips eller alu-kraft som er boret ude fra væggen. Udvendigt er ydervæggene bygget op så der kan komme ventilation ned bag skalmuren, og derved ventilere konstruktionen. Det er derfor bevidst at man har et mellemrum mellem den bærende rem på ydervæggene og skalmuren, så luft kan trække ned og ventilere. Huset er fra 1966. Det ses opført efter sædvanlig byggeskik. Der ses ingen synlige skader eller skimmel. Forholdet har været tilstede ved overtagelsen... Det anmeldte forhold skyldes lokale kuldebroer som kommer af en oprindelig og sædvanlig konstruktion. Opbygningen af væggen gør at der i perioder af året kan være kondens inde i væggen, men det er inde i en lukket konstruktion. Hullet udvendigt som forsikringstager mener er en del af årsagen, er ventilation til væggen, og den skal være der, det er en del af den oprindelige konstruktion. Jeg har forsøgt at forklarer forsikringstager at det ikke er unormalt med kuldebroer i huse af denne alder og konstruktionen".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at der 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. Det fremgår af punkt 3.5, at dækningen er betinget af, at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elin-

stallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det er klageren, der skal bevise, at et forhold ved bygningen på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker videre, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen i henhold til fast praksis i Ankenævnet er en betingelse for dækning, 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 beboelsesrummene 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 husets konstruktion eller ydervægge, der nedsatte ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække skimmelforekomsterne som en følgeskade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en bolig fra 1966 ikke er opført i overensstemmelse med nutidens isoleringskrav, og at der ofte ses konstruktionsbetingede kuldebroer. Kuldebroer over gulvniveau er normalt forekommende i ejendomme af tilsvarende alder som klagerens. Nævnet henviser til sagerne 96963, 96040, 95823 og 94982.

Ankenævnet for Forsikring

18.

103637

Nævnet finder desuden, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på besigtigelsesnotat af 3/3 2025, hvor det fremgår, at der ikke ses nogle visuelle tegn på skader eller skimmel på væggene rundt i boligen, at de anmeldte forhold skyldes lokale kuldebroer, som kommer af en oprindelig og sædvanlig konstruktion, og at der kan være opbygninger af kondens, men at det er inde i en lukket konstruktion.

Nævnet har også lagt vægt på, at skaden blev opdaget ved en gennemgang af boligen efter at klageren havde boet der i ca. 4,5 år.

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