

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. januar 2026 blev i sag nr. 103685:

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 27/5 2025 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Resume af sagsforløb

Vi erhvervede ejendommen, ... med overtagelse den 01.02.2024.

Efter indflytningen bemærkede vi en 'tung' lugt af skyllemidlet Bamseline. Vi fik rensset alle afløb og udskiftet vaskemaskinen. Efterhånden forsvandt lugten af skyllemidlet, men tilbage blev en lugt af skimmelsvamp.

Vi rekvirerede [rådgivende ingeniør] til at undersøge huset.

I Rapport af 21.03.2024 (bilag 1) konkluderede de, at der var unaturlige skimmelsvampforekomster i boligens indeklima og høj – meget høj intensitet af skimmelsvampe på terrændækket.

Årsagen var konstruktionsfejl, jf. rapporten, og det antoges, at det var tilfældet for hele gulvkonstruktionen i boligen. Det bemærkes, at der i badeværelse og bryggers antoges at være helstøbte gulve, hvorfor disse ikke skulle skimmelsaneres.

Da der intet var nævnt om forholdet i tilstandsrapporten, anmeldte vi herefter skaden til ejerskifteforsikringen, Dansk Boligforsikring. Selskabets egen konsulent kom herefter og tog prøver, og ved mail af 30.05.2024 (bilag 2) anerkendte selskabet skaden som dækningsberettiget.

# Ankenævnet for Forsikring

2.

103685

På selskabet foranledning gik vi herefter i gang med at indhente tilbud på udbedring og fremsendte de billigste til sagsbehandleren, ..., (bilag3). Sagsbehandleren meddelte efterfølgende, at man ønskede et kontroltilbud fra en af selskabet udpeget entreprenør, ...

Vi bliver kontaktet af ... fra [entreprenør udpeget af selskabet], der forlangte at få at vide, hvad der forelå tilbud på, inden han vil tage fra ... til ... for at se på opgaven.

Ikke ganske overraskende kommer han med et tilbud, der var små kr. 25.000 lavere end de foreliggende tilbud (bilag 4) og Dansk Boligforsikring lagde ved erstatningsudmålingen dette tilbud til grund.

Da vi først i oktober 2024 flyttede tilbage til huset efter skadesudbedringen, lagde vi mærke til, at der stadig var en lugt af skimmelsvamp, om end ikke så kraftig som tidligere. Vi gav det noget tid, men lugten, der synes koncentreret omkring bryggerset, forsvandt ikke. Derfor bad vi [firma med speciale i skimmel], der havde forestået skimmelsaneringen, om at undersøge bryggerset.

Deres rapportering og prøveresultater er bilagt som bilag 5. Som det ses, viste det sig – i modsætning til hvad både vores og Dansk Boligforsikrings konsulent havde forudsat, at der ikke var støbt gulv under et indbygget skab i bryggerset.

Da den håndværker, der skulle give tilbud på opgaven, besigtigede bryggerset, opdagede han, at der også under et vaskebord var et omfattende skimmelangreb på et afløbsrør og bagkanterne af vaskebordets åbne spånpladekanter.

Tilbuddet på skimmelsanering, opstøbning af gulv, nedtagning og opbygning af skabe var på kr. 50.000. (Det bemærkes, at håndværkeren ikke havde angivet, at beløbet var inkl. moms, hvorfor det til forsikringen i første omgang i bilag 7 er angivet som 62.500).

[Firma med speciale i skimmel] rapportering, billeder af skab og afløbsrør er fremsendt til forsikringen.

Den 05.02.2025 meddeler forsikringen, at man ikke anser skaden for dækningsberettiget.

Afgørelsen blev påklaget til selskabets klageinstans, der afviste klagen, jf. bilag 15-18.

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet dækker den af mig afholdte udgift på kr. 50.000 for skimmelsanering og genopbygning af skabe i bryggerset."

Af klage modtaget af nævnet 27/5 2025 fremgår bl.a.:

### "Vores krav:

Vores krav på yderligere dækning, i alt kr. 50.000 udgøres af den dokumenterede udgift til sanering af bryggers.

Herudover finder jeg, at selskabets skadesbehandling er kritisabel og ikke i overensstemmelse med god skik på området. Jeg skal neden for begrunde dette:

Som nævnt i resuméet, ønskede sagsbehandleren et kontroltilbud fra en af forsikringen udpeget entreprenør, ... Vi blev kontaktet telefonisk af ..., [entreprenør udpeget af selskabet], der krævede at få at vide, hvad vi havde fået tilbud på for udbedringen opdelt på enkelopgaver, inden han ville tage til ... for at besigtige ejendommen.

Efter at har fået oplysningerne, kom han så til besigtigelse.

Det var åbenbart, at han kendte Dansk Boligforsikrings konsulent ... ret godt, han blev omtalt med fornavn og det var åbenbart, at [selskabets besigtigelseskonsulent] havde præpareret ham inden besigtigelsen.

Således fortalte han, at [selskabets besigtigelseskonsulent] havde sagt, at vi forlangte et plankegulv og at opbevaring af nedtagent køkken og skab ville kunne anbringes i den Boxit container, der ville komme til at stå i haven.

Begge dele var i øvrigt forkerte. Dels havde forsikringen opgivet Boxit løsningen, hvor der i øvrigt ikke ville være plads, dels har vi aldrig forlangt et plankegulv, kun et gulv magen til det eksisterende.

Byggeopgaven blev gennemgået og [entreprenør udpeget af selskabet] ville vende tilbage med et tilbud på hele opgaven.

Når man på forhånd er bestilt til at lave et kontroltilbud og samtidig ved, hvad der af andre er givet tilbud på, er der ikke tale om et uvildigt tilbud, som kan danne grundlag for en erstatningsberegning.

Hertil kommer, at [entreprenør udpeget af selskabet] på min forespørgsel oplyste, at der ikke ville blive opstillet luftrenser med HEPA filter, der danner undertryk, da det kræver, at huset kan holde tryk, og det kan ældre huse ikke.

Sagsbehandler ... meddelte mig, at det var konsulent ... enig i.

Jeg foreholdt [klagerens rådgivende ingeniør] håndværkerens og forsikringens holdning og fik følgende svar:

**'Den udførende skal altså sikre sig at der ikke sker overtryk i det skadesramte område, som kan blive ledt til andre område/etager i boligen.**

**Vi anbefaler altid brugen af luftrenser i sager af denne størrelse, hvor så mange kvadratmeter 'åbnes op' og der således spredes skimmelforekomster ud i indeklimaet.**

**Det er derfor meget normalt netop at bruge en luftrenser som sørger for at skabe et undertryk i arbejdsområde og løbende opsamle ophvirvlede skimmelforekomster.**

**Deres forklaring med ældre huse giver ikke så meget mening. Det er en mobil opstillet luftrenser som altid vil medføre undertryk og løbende vil opsamle skimmelforekomster fra luften.**

**Så nej, jeg er ikke enig med forsikringen – jeg vil anbefale brugen af luftrenser med HEPA-filter under skimmelsaneringsprocessen.'**

Ud over at begrundelsen for ikke at bruge lufttenser er forkert, ligger der i sagens natur også en besparelse i ikke at gøre det, og det undrer mig, at forsikringen lægger en løsning til grund for erstatningsberegningen, der ikke lever op til SBI anvisning 205s anbefalinger.

Det må således konkluderes, at 'kontroltilbuddet' blev afgivet med fuldt kendskab til de allerede af andre afgivne tilbud og med forhåndsinformationer om sagen fra forsikringens konsulent. Hertil kommer, at det ikke lever op til de kvalitetskrav, man må stille til en ansvarlig skimmelsanering.

Det kan derfor ikke danne grundlag for erstatningsopgørelsen.

I hele sagsforløbet har vi oplevet, at selskabets vil gå meget langt for at undgå eller begrænse erstatningsudbetaling. F.eks. mente forsikringen i første omgang at vores temmelig dyre indbo skulle

opbevares i en Boxit container i haven, og at jeg som [i halvfjerdsere] selv kunne flytte møblerne derud, at vi sagtens kunne bo på 1.salen under skimmelsaneringen, uagtet at der ikke ville være noget gulv fra trappen til hoveddøren, osv.

#### **Sanering af bryggers, kr.50.000:**

Som nævnt i resumeet var der efter sanering af stueetagens trægulve stadig en lugt af skimmel i huset, om end ikke så kraftig som tidligere, og vi bad [firma med speciale i skimmel] om at undersøge forholdet, se bilag 5.

Den 12.12.2024 anmeldte jeg forholdet og fremsendte rapporten til sagsbehandleren (bilag 6). Jeg sluttede mailen med at spørge: 'Hvordan kommer vi videre herfra?'

Sagsbehandleren besvarede min mail den 19.12.2024. hvor hun beder mig sende flere billeder og en pris på udbedring (bilag 7).

Den 25.01.2025 fremsender jeg tilbud på udbedring og billeder og gør opmærksom på, at der også er skimmel under vaskebordet (Bilag 8).

Den 29.01.2025 skriver sagsbehandleren, at man nu ønsker en besigtigelse (bilag 9).

Samme dag meddeler jeg sagsbehandleren, at vi er på 5 ugers familiebesøg i ... og at en besigtigelse derfor ikke er mulig, samt at vi har igangsat udbedringen i vores fravær (bilag 10).

Sagsbehandlerens svar fremgår af bilag 11, mail af 31.01.2025 og mit modsvar af bilag 12, mail af 04.02.2025.

I mail af 05.02.2025 (bilag 13) meddeler sagsbehandleren, at selskabet ikke vil dække skaden. Det er værd at se nærmere på indholdet af denne mail.

Indledningsvis medgiver sagsbehandleren, at hun har startet sagsbehandlingen som en del af den eksisterende sag for at undgå en besigtigelse og oprettelse af en ny sag.

Hun var altså på det tidspunkt (den 19.12.2024) af den opfattelse at der ikke skulle nogen besigtigelse til og at skaden var en del af den eksisterende sag., en opfattelse, som hun jo også havde givet mig.

Først den 29.01. 2025, mere end en måned senere, skifter hun mening og ønsker nu en besigtigelse.

Da sagsbehandleren således har bibragt mig den opfattelse, at der ikke skulle besigtigelse, kan det ikke bruges som argument for ikke at udbetale erstatning, at en besigtigelse ikke var mulig.

[Firma med speciale i skimmel] DNA luftprøve, (jf. bilag 5) viste et højt indhold af skimmelsvampesporer i boligen. Som anført i min mail til sagsbehandleren af 04.02.2025 (bilag 12) anså jeg det nødvendigt at iværksætte en udbedring så hurtigt som mulig for at undgå en spredning af sporer til de allerede sanerede 90m<sup>2</sup> af stueplanet samt 1. salen i overensstemmelse med forsikringspolicens pkt. 10, der angiver:

*'Dog bør skaden bedst muligt begrænses eller afværges for at begrænse et evt. tab.'*

Hertil kommer, at en besigtigelse ville bibringe forsikringsselskabets konsulent mindre information om skaden end den fremsendte billeddokumentation. Hvad angår det indbyggede skab ville konsulenten kunne se nøjagtig det samme, som billeddokumentationen i [firma med speciale i skimmel] rapportering viser. Jeg har imidlertid fremsendt billede af bunden og væggen bag skabet efter dette er taget ned.

Billedet viser tydeligt skimmelangreb på væggen bag skabet.

Hvad angår skimmelangrebet på afløbsrøret ville konsulenten intet kunne se, da dette var under bunden af skabet, ligesom skimmelangrebet på skabets bagkanter først har kunnet opdages, når skabet var nedtaget.

Med hensyn til sagsbehandlerens bemærkning om, at hun på det fremsendte billede af afløbsrøret ikke kan se, om der reelt er skader på røret, må jeg sige, at der snarere er tale 'vil ikke se' end 'kan ikke se'.

Billedet kan jo forstørres, og selv som lægmand kan jeg se sorte klatter af skimmelsvamp på røret.

Den fremsendte dokumentation giver således en bedre dokumentation for skaden og dens omfang end en besigtigelse ville kunne bibringe.

Forsikringens postulat om at den fremsendte dokumentation ikke giver tilstrækkeligt grundlag for at bedømme skaden, må således tilbagevises.

I mailen med afslag af 05.02.25 anfører sagsbehandleren endvidere:

**'Det fremgår i mailen (ikke en rapport) fra [firma med speciale i skimmel], at der er registreret lettere opfugtning af terrændækket under skabet samt, at der er påvist et middelniveau af skimmelsvamp på terrændækket. Dette er der intet usædvanligt ved i en ejendom, der er 47 år gammel, og det udløser altså ikke i sig selv et dækningsberettigende forhold. Se forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.**

Derudover udgør det ligeledes ikke en skade under betingelsernes pkt. 3.1, at der ikke har været udstøbt i bunden under det indbyggede skab.'

Sagsbehandleren synes at have misfortolket [firma med speciale i skimmels] rapportering, hvori det er anført:

***'Der ses bl.a. at der rundt om faldstamme ikke er udstøbt et terrændæk hvorfor der er direkte adgang til et løst udlagt Leca-underlag og jord.***

***Jeg vil anbefale at terrændækket udstøbes så der ikke er hul direkte til det underliggende jordlag.'***

Anbefalingen er altså, at det hul, der er i terrændækket direkte til det underliggende jordlag udstøbes, og ikke at der støbes under hele det indbyggede skab.

Som det også fremgår af [firma med speciale i skimmels] rapportering, lå vandrør uisolaret direkte på terrændækket og der blev konstateret kondensdannelse på koldtvandsrøret,.

Dette forhold omtaler sagsbehandleren ikke i sit afslag.

Jeg har den 28.02.2025 bedt ..., [firma med speciale i skimmel] vurdere, om de ovenfor omtalte forhold er sædvanlige for et hus fra 1977.

[Firma med speciale i skimmel] svarer i en mail samme dag:

***'Idet der mangler/er borthugget et område af terrændækket, vurderes det at være en fejl/mangel ved opførelsen af ejendommen, eller ved renovering/ombygningsarbejder.***

***Idet, at brugsvandet ikke er isoleret hvor gulvet er blotlagt, kan dette resultere i kondens og fugt under skabet. Havde røret være kondensisoleret, havde risikoen for skimmel formentlig været mindre eller helt undgået.***

***Jeg ved ikke om de brugsvandsrør der blev observeret, er fra husets opførelse eller er anlagt ifbm. renoveringen af badeværelse. Med det vurderes at være en fejl/mangel at der ikke er foretaget isolering af dette.'***

Det må på den baggrund konkluderes, at der ikke er tale om sædvanlige forhold for et 47 år gammelt hus, men om deciderede fejl/mangler ved huset opførelse eller senere renoveringer.

Som billedokumentationen viser, har skimmelangrebet været omfattende og den af [firma med speciale i skimmel] foretagne DNA (luft)prøve viser højt indhold af skimmelsporer i luften i huset.

Bygningens værdi og brugbarhed ville derfor være nedsat nævneværdigt (jf. forsikringsbetingelserne 3.1), hvis skaden ikke blev udbedret.

Da der sandsynligvis i længere tid før vores overtagelse af ejendommen har været et højt niveau af skimmelsvampspor i luften i huset på grund af den allerede af selskabet godkendte skade under gulvene, må det antages at skimmelsvampen har bredt sig til alle fugtige områder i stueetagen. Skaden i bryggerset er derfor en del af den allerede anerkendte skade og ikke en separat skade.

**Forsikringen er derfor efter min opfattelse pligtig til at dække udbedringen af skaden, kr. 50.000 (jf. bilag 14)."**

Selskabet har den 27/8 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 skimmelsanering under og bagved skabe i bryggerset, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

## **Sagsfremstilling**

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1977, beliggende ... den 1. februar 2024. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 9. maj 2023.

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

Den 22. marts 2024 anmelder klager en mislugt samt skimmelsvamp i ejendommen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en rapport fra sin rådgiver fra den 21. marts 2024 (bilag 1).

Da der var konstateret overisolering af strøkonstruktionen med dertilhørende følgeskader i form af skimmel på oversiden af fugtspærren, som svarede til den skimmel, der var fundet i indeklimaet, dækkede DBF følgende den 30. maj 2024 (bilag 2):

- *De- og genmontering af køkken*
- *Fjernelse af den gamle gulvkonstruktion*
- *Skimmelsanering af terrændæk samt stueetage*
- *Ny gulvopbygning (samme byggemåde) med spånplader og 14mm gulv*

Efter at udbedringen, dækket af DBF, var afsluttet, vendte klager tilbage den 12. december 2024 og oplyste, at der fortsat var en mindre lugt af skimmel i boligen, som vurderes at komme fra bryggerset under et indbygget skab, hvor der ikke var støbt under. Hertil oplyste klager, at de havde fået forholdet undersøgt af [firma med speciale i skimmel] (bilag 6).

I den forbindelse henviste klager til mail fra den 10. december 2024 fra rådgiveren, som bl.a. oplyste, at terrændækket under skabet var lettere opfugtet (bilag 5). Hertil oplyste rådgiveren, at der var foretaget en skimmeltest på terrændækket under det indbyggede skab, som viste middel forekomst af skimmel, samt en prøve på ydervæggen, som ikke viste tilstedeværelse af skimmelsvamp. Hertil blev der henvist til en DNA-luftprøve, som efter rådgiverens vurdering viste, at indeklimaet var påvirket af skimmelsporer.

Rapporten vedrørende skimmeltesten fremlægges som **bilag D** og rapporten vedr. DNA-testen som **bilag E**.

Den 19. december 2024 anmodede DBF om supplerende oplysninger til brug for drøftelse med konsulenten (bilag 7), hvorefter klager den 25. januar 2025 vendte tilbage bl.a. med oplysninger om, at den samlede udbedring ifølge klagers håndværkere ville koste 62.500 kroner og vedlagde to billeder (**bilag F**) samt et tilbud på skimmelsanering på 16.250 kroner (**bilag G**).

DBF fandt på baggrund af det fremsendte behov for en besigtigelse, for at tage stilling til dækning og meddelte dette den 29. januar 2025 (bilag 9), hvorefter klager samme dag oplyste, at det kunne være svært med en besigtigelse, da klager var på ferie og først kom tilbage den 17. februar 2025 og dermed ca. 2 ½ uge efter modtagelsen af mailen fra DBF.

Den 31. januar 2025 meddelte DBF, at når klager ikke ønskede, at DBF besigtigede, ville forholdene alene blive vurderet ud fra det fremsendte, hvorefter klager den 4. februar 2025 vendte tilbage med sine kommentarer (bilag 12) inkl. tre fotos (**bilag H**).

Den 5. februar 2025 afviste DBF dækning af det anmeldte forhold (bilag 13).

Klager fik i mellemtiden udskiftet de to skabe samt renoveret bryggerset for 50.000 kroner inkl. moms og har fremlagt en regning med fakturadato den 28. februar 2025 (bilag 14).

Den 3. marts 2025 fremsendte klager en indsigelse til DBF's interne klageafdeling. Sammen med indsigelsen fremsendte klager bl.a. tre fotos fra [firma med speciale i skimmel] (**bilag I**), hvorefter DBF's klageafdeling efterfølgende den 1. april 2025 fastholdt afgørelsen (**bilag J**).

Herefter fulgte der en yderligere korrespondance mellem klager og DBF's klageafdeling (bilag 16-18).

Herefter indbragte klager sagen for ankenævnet.

## Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække klagers udgifter til renovering af bryggerset inkl. fjernelse af skimmel for 50.000 kroner, jf. fakturaen fremlagt af klager som bilag 14.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2024 var forholdet ved bryggerset, 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 parcelhus i to plan opført i 1977. Ejendommen er opført med sadeltag og med en tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest. Gulvkonstruktion er udført af beton.

Klager har den 12. december 2024 anmeldt, at der fortsat var en lugt af skimmel i boligen på trods af DBF's dækning af skimmelsvamp, som vurderes at komme fra bryggerset under et indbygget skab (bilag 6).



Klager har fremlagt en rapport fra [firma med speciale i skimmel] fra den 3. december 2024 (bilag D), hvoraf det fremgår, at der bagved skabet er konstateret et lavt niveau af skimmelsvamp. Under skabene og under isoleringen på selve betondækket er der konstateret middel niveau af skimmelsvamp af klagers rådgiver.

I forhold til skimmelsvamp, skal følgende krav være opfyldt, før skimmelsvamp kan være dækket af en ejerskifteforsikring, jf. eks. ankenævnskendelsen 98868:

*Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast 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 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 dækningsberettigende 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.*

I forhold til pkt. 1) er der ikke i terrændækket ved skabene konstateret alvorlige skader i form af råd eller lign. eller usædvanligt forekomst af fugt i forhold til, at ejendommen er opført i 1977.

I forhold til pkt. 2) er der i de to målinger under og bagved skabene ikke konstateret massiv forekomst af skimmelsvamp og betingelserne for dækning af klagers udgifter til de- og re-montering af skabene inkl. skimmelsanering er derfor ikke til stede, jf. konklusionerne i rapporten fra klagers rådgiver (bilag D).

Når der hverken er konstateret skader ved selve skabene eller usædvanlig forekomst af skimmelsvamp under og bagved skabene i bryggerset i forhold til tilsvarende huse opført i 1977, udgør det det anmeldte forhold hverken en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller nærliggende risiko for skade, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hertil har klager fremlagt endnu en rapport fra sin rådgiver (bilag E). Rådgiveren har foretaget en DNA-analyse af luften i boligen, som viser et højt niveau af skimmelsvamp. Det fremgår ikke af analysen, hvor testen er taget.

DBF finder ikke, at testen påviser, at der under og bagved skabene har været en dækningsberettiget forekomst af skimmelsvamp, når der netop på disse steder ikke er konstateret nævneværdig forhøjet forekomst af skimmel ved en konkret undersøgelse af klager (bilag D).

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2024 var skimmelvækst bagved og under skabene i bryggerset eller øvrige skader, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 18/9 2025 bl.a. anført:

**"Skaden er en følgeskade af den allerede dækkede skade.**

Selskabet anfører, at det ifølge Ankenævnets praksis er en betingelse for dækning, at skimmelsvampen:

'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.....'

Som det også fremgår af selskabets sagsfremstilling har det været en betydelig skade med omfattende skimmelangreb under samtlige gulve i stueetagen, som selskabet har dækket. Der blev den 23.03.2024 - inden udbedringen - i DNA prøver målt meget høj forekomst (E-F på en skala fra A-F) af skimmelsporer i luften i boligen, jf. bilag 1 til min klage, et forhold som må antages at have stået på i en årrække.

Med så høj en koncentration af skimmelsvampspor i luften, vil skimmelen brede sig til alle fugtige områder i boligen. Det forekommer derfor indlysende, at skaden i bryggerset er en følgeskade af den allerede dækkede skade.

At selskabet indledningsvis selv var af den opfattelse, fremgår af bilag 7, mail af 19.12.2024, hvor sagsbehandleren beder om oversigtsbilleder til bedømmelse af skaden og af bilag 13, mail af 05.02.2025, hvor sagsbehandleren medgiver, at hun ikke har opfattet det anmeldte som en ny skade.

Af den DNA luftprøve, der blev taget af [firma med speciale i skimmel] den 03.12.2024 i bryggers, gang og hall (bilag 5 til Klagen) fremgår, at der fortsat var en høj koncentration af skimmelsvampspor i boligen (niveau E, næsthøjeste niveau). Som det fremgår af prøverapportens forside, er prøven taget på adressen, ... Det er mig derfor uforståeligt at selskabet anfører, at det ikke fremgår, hvor prøven er taget.

Når der – efter at hovedskaden var udbedret – var så høj en koncentration af skimmelsporer i luften, forekommer det indlysende, at der fortsat var alvorlige skimmelangreb i boligen, og at forholdet var usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde.

Skimmelsporeforekomster på så højt et niveau er ikke sædvanlige for en bygning fra 1977 uden kælder.

**Der er tale om et massivt skimmelangreb, der nedsatte værdien og brugbarheden af bygningen nævneværdigt.**

Om Ankenævnets praksis anfører selskabet desuden:

'2 ) eller 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 bygningen af samme alder'.

Som konkluderet ovenfor, var det den 03.12.2024 målte skimmelsporer niveau så højt, at det nedsatte såvel værdi som brugbarhed.

Selskabet anfører, at der i de 2 målinger, foretaget af [firma med speciale i skimmel] den 03.12.202, under og bagved skabet ikke er konstateret massiv forekomst af skimmelsvamp.

Hertil skal jeg bemærke, at der ved prøvetagningen i sagens natur var begrænset adgang til området omkring skabet, ligesom vaskeskabet på den modsatte væg ikke var omfattet af prøvetagningen.

Den egentlige skade blev først afdækket, da både det indbyggede skab og vaskeskabet blev nedtaget.

Af de bilag 12 vedhæftede billeder, taget efter nedtagning af det indbyggede skab og vaskeskabet som jeg for en sikkerheds skyld vedhæfter igen- fremgår, at der er et kraftigt skimmelangreb på væggen bag skabet og på og omkring afløbsrøret under vaskeskabet. Ligeledes var bogkanterne af skabene (spån) angrebet af skimmelsvamp.

Disse forhold har ikke kunne opdages, uden nedtagning af skabene.

Billederne dokumenterer, at der er massivt skimmelangreb bag skabet og under vaskeskabet.

Selskaber undlader i sit svarskrift at kommentere den fremsendte billeddokumentation.

## **Opsummering:**

Med den den 03.12.24 foretagne DNA luftprøve har klager dokumenteret, at der efter udbedring af hovedskaden fortsat var et usædvanligt højt skimmelsvampsporer indhold i luften i boligen, hvorfor skaden i bryggerset er en følgeskade.

Med det målte niveau E, næsthøjeste niveau på skalaen fra A-F af skimmelsvampsporer i luften i boligen, er det åbenbart, at såvel værdi som brugbarheden er væsentligt nedsat.

Den fremsendte billeddokumentation efter nedtagning af skabene i bryggerset beviser, at der var et massivt skimmelangreb bag det nedtagne skab og under vaskeskabet, som ikke kunne afdækkes uden nedtagning af skabene. Selskabets henvisning til at de udtagne surfaceprøver inden nedtagning af skabene ikke viste massive angreb, er derfor ikke relevant.

Da klager således ved DNA prøven fra professionel konsulent og ved billeddokumentationen har påvist, at der er tale om en følgeskade, er Dansk Boligforsikring pligtig at dække udgiften til udbedring af skaden."

Selskabet har i brev af 8/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagers høringssvar fra den 23. september 2025.

Klager henviser til, at der er foretaget en DNA-analyse den 3. december 2024 (bilag E) og gør gældende, at DBF bør dække skimmelsanering af skabet mv. som følge af resultatet af testen.

DBF skal bemærke, at der ud over denne test konkret er foretaget skimmeltest af skabet i bryggerset både under og bagved, som ikke viser massiv forekomst og dermed ikke en dækningsberettiget skade, når betingelserne for dækning af skimmelsvamp jf. almindelig ankenævnspraksis ikke er til stede.

DBF finder derfor ikke, at testen påviser, at der er behov for skimmelsanering under og bagved skabene i bryggerset, som klager gør gældende, at DBF skal dække, når der ikke er konstateret mere skimmelsvamp i og omkring skabene i bryggerset, end der normalt er forekommende i huse opført i 1977.

Klager bemærker også, at klager står uforstående overfor, at DBF nævner, at 'Det fremgår ikke af analysen, hvor testen er taget', når adressen direkte fremgår af analysen.

Med dette menes der, at det ikke fremgår af analysen, hvor testen af taget i selve boligen.

Hvis testen eks. er taget i soveværelset eller i et tagrum, vil der normalt være langt mere fugt og skimmel end eks. i opholdsrummene.

Når det ikke er beskrevet i testrapporten, hvor testen er taget, finder DBF allerede af den grund, at testen ikke er egnet til at påvise, om den konstaterede skimmel udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 14/10 2025 bl.a. anført:

"Selskabet anfører i sin skrivelse, at klager gør gældende, at DBF bør dække skimmelsanering af skabet m.v. som følge af resultatet af DNA-testen.

Dette forekommer at være en temmelig ufuldkommen gengivelse af mine argumenter og den fremsendte dokumentation.

DNA-analysen påviser, at der efter udbedringen af hovedskaden fortsat var en høj koncentration af skimmelsporer (næsthøjeste niveau) og at der derfor fortsat var alvorlige skimmelangreb i boligen, som var usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde.

Herudover er der fremsendt en omfattende billedokumentation for skaderne m.v., som selskabet ikke mener det nødvendigt at nævne i sin svarskrivelse.

Selskabet anfører ligeledes, at da det ikke fremgår af DNA- analysen, hvor i huset den er taget, må man se bort fra den, idet den kunne være taget i soveværelset eller i et tagrum.

Når en professionel konsulentvirksomhed som [firma med speciale i skimmel] foretager en undersøgelse for skimmel, forekommer det indlysende, at DNA- prøven tages i undersøgelsesområdet og naturligvis ikke i et soveværelse eller i et tagrum, som DBF antyder.

For god ordens skyld har jeg bedt ... fra [firma med speciale i skimmel], der tog prøverne, om at bekræfte, hvor DNA prøven er taget.

Hans svar er vedhæftet som bilag.

# Ankenævnet for Forsikring

13.

103685

Med [firma med speciale i skimmels] svar og billeddokumentation er DBFs postulat om, at der ikke kan lægges vægt på DNA-analysen på grund af manglende oplysning om prøvested hermed endeligt tilbagevist.

Selskabet anfører endvidere, at der af [firma med speciale i skimmel] blev taget skimmeltest under og bagved skabet i bryggerset.

Det er ukorrekt. Der blev ikke taget prøver bag skabet.

Det fremgår klart af det i bilag 5 til min klage indeholdte billedmateriale fra [firma med speciale i skimmel], at de 2 prøver er taget henholdsvis midt i bunden af skabet og i bunden i siden af skabet ved faldstammen.

Jeg kan undre mig over, om koncipisten blot ikke har fuldt kendskab til sagens akter, eller har en anden grund til fejlen.

Forholdet er nemlig ret centralt.

Det var netop på væggen bag skabet, at der blev fundet et omfattende skimmelangreb, se billedmaterialet i bilag 12 til min klage, der viser, at væggen bag skabet var sort af skimmel.

Der blev ikke taget prøver af vaskeskabet på den modsatte væg, Da skabet blev taget ned, sås skimmelangreb på og omkring afløbsrøret under bunden af skabet, Jf. også bilag 12.

Ingen af disse skader kunne opdages, uden at tage skabene ned.

Selskabet har i sin svarskrivelse undladt at kommentere den fremlagte dokumentation herom."

Af skimmelfirmaets mail af 14/10 2025, som klageren henviser til i sit brev af 14/10 2025 fremgår bl.a.:

"Som nedenstående billeder angiver, var Rotameteret opstillet ved gang mellem entre og bryggers."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget "Mikrobiel indeklimaundersøgelse" af 21/3 2024 fra klagerens rådgivende ingeniør og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 22/3 2024 fremgår bl.a.:

**"Hvornår blev skaden opdaget?(dato)**

21/03/2024

**Hvordan blev skaden opdaget?**

Ved overtagelsen og indflytningen på ... den 1. februar 2024 bemærkede vi en tung lugt af skyllemidlet Bamseline. Vi rensede vaskemaskinen og måtte til sidst udskifte den, og vi fik rensset alle af-

løb i huset. Efterhånden forsvandt lugten af skyllemidlet, men tilbage blev en lugt af 'gammelt sommerhus'. Familiemedlemmer bemærkede, at lugten hang i vores tøj og hår. Trods hyppig udluftning forsvandt lugten ikke, og vi begyndte at få kløende øjne og løbende næse. For at få klarlagt, hvad problemet kunne være, engagerede vi [rådgivende ingeniør], der den 12. marts d.å. undersøgte såvel luft som gulv. [Rådgivende ingeniørs] rapport (vedhæftet) kom i går. Som det ses, blev der målt meget højt til højt indhold af skimmelsvampe i såvel luft som gulv. Som det fremgår, vurderes det, at skimmelsvampevæksten er forårsaget af konstruktionsfejl i gulvet, jf. rapportens side 4. Da den høje forekomst af skimmelsvamp indebærer en væsentlig forringelse af boligens brugsværdi, skal vi anmode om, at en skadebehandling sker hurtigst muligt, så en udbedring kan gå i gang. Der henvises til rapportens side 4-6.

## Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Under gulvet i stueetagen"

Af DNA-analyse af 3/12 2025 fra [firma med speciale i skimmel] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

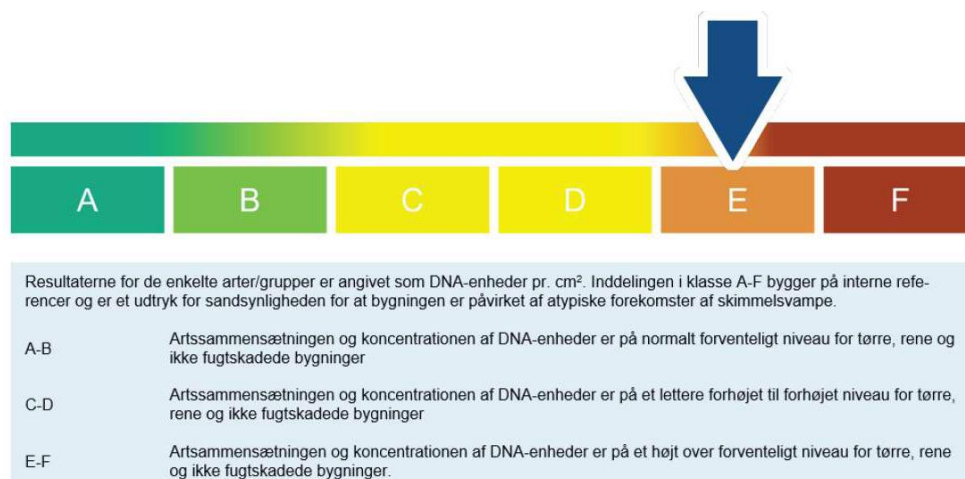
### "forklaring

DNA prøver kan afsløre, om der findes mikroorganismer (skimmelsvampe) i støv, som kan stamme fra fugtskadede bygningsmaterialer eller skjulte vandskader. Mikrobiologisk materiale fra skjulte konstruktioner kan med tiden afgives til opholdszonen, hvor det sedimenterer med støvet. Resultatet af DNA analysen er et udtryk for, i hvilken grad rummet er påvirket af mikrobiologisk materiale.

### Vurdering og konklusion

På baggrund af analyseresultaterne for prøven udtaget fra, ..., vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Forekomsten af *Aspergillus* og *Penicillium*, der ofte ses i bygninger med fugt- og vandskader, er over

normalt. Herunder er der forhøjet niveau af *Aspergillus fumigatus* på prøven. Der ses desuden *Tricoderma viride* og *Chaetomium globosum* på prøven. Samlet set vurderes det, at zonen er påvirket af atypiske niveauer af mikrobiologisk materiale.



Af rapport af 5/12 2024 fra [firma med speciale i skimmel] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

## "Analyse af Mycometer Surface tests

[Firma med speciale i skimmel] har udtaget og analyseret 2.stk Mycometer Surface tests Mycometer Surface testene er udtaget af ...

Konklusion:

På baggrund af analyseresultat kan [firma med speciale i skimmel] konkludere at der i prøverne er:

M1 er et lavt niveau af skimmelsvamp

M2 er et middelniveau af skimmelsvamp

...

Bilag 1: Laboratorieanalyse for skimmelsvampe - Mycometer Surface Fungi Test

Ved en Mycometer-test afvaskes et defineret område med en vatpind, og mængden af skimmel (svampe-biomasse) på vatpinden bestemmes. Malingen er baseret på et enzym, der findes i alle svampe, og siger dermed ikke noget om hvilke skimmelteryper, der er tale om. Analysen giver et konkret tal hvorudfra mængden af skimmel kan vurderes og kategoriseres.

## Analyseresultat

Generelt gælder det, jo højere Mycometer-værdien (FLU) er, jo højere er niveauet af skimmelsvampe i prøven. FLU = Fluorescence Units (Fluorescenseenheder)

| Prøve nr. | Bygningsdel             | Mycometer tal (FLU) | Kategori |
|-----------|-------------------------|---------------------|----------|
| M1        | Ydervægsflade, bag skab | 14                  | A        |
| M2        | Terrændæk under skab    | 101                 | B        |

## Kategori A: (Godkendelseskriterium for sanering.)

### Mycometer Fungi (MMF)-værdi ~ 20 FLU.

Omfang af skimmelsvampevækst er ikke højere end normalt baggrundsniveau. Dette er succeskriteriet for rengøringen af overflader kontamineret med skimmelsvampevækst.

## Kategori B:

### 20 < MMF-værdien ~ 135 FLU.

Omfanget af skimmelsvampevækst er højere end normalt baggrundsniveau. Dette er oftest på grund af en høj koncentration af sporer og hyfefragmenter fra støvaflejringer. I nogle tilfælde kan det være tegn på gammel skimmelsvampeskade (skimmelsvampevækst).

## Kategori C:

### MMF-værdi > 135 FLU.

Omfanget af skimmelsvampevækst er højt og højere end normalt baggrundsniveau. Dette er på grund af skimmelsvampevækst på overfladen."

Af mail af 10/12 2024 fra [firma med speciale i skimmel] til klageren fremgår bl.a.:

"Som nævnt ved vores besigtigelse ses der under skabet i bryggerset flere uhensigtsmæssige forhold.

Der ses bl.a. at der rundt om faldstamme ikke er udstøbt et terrændæk hvorfor der er direkte adgang til et løst udlagt laca-underlag og jord.

Jeg vil anbefale at terrændækket udstøbes så der ikke er hul direkte til det underliggende jordlag.

Under det midterste skab ses der ved det destruktive indgreb en samling på brugsvandet, både koldt og varmt vand. Rørene er udført som faste kobberrør og ses ført direkte ind i det støbte betondæk til badeværelset.

Der ses også kondensdannelse på koldtvarsrør.

Det anbefales at der ikke er skjulte rørsamlinger, hvorfor der bør etableres en inspektionsmulighed. Det anbefales i øvrigt også at koldvandsinstallationen isoleres med rørisolering med en dampspærre-folie.

Ved registrering af fugt, er terrændæk under skab registreret lettere opfugtet. Der er udtaget 2.stk Mycometer Surface Fungi-test. En prøve på ydervæg og en prøve på terrændæk.

Prøven på ydervæg påviser at der ikke er tilstedeværelse af skimmelsvamp. Prøven på terrændæk påviser at der er et middelniveau af skimmelsvamp. Middeniveauet er i den høje ende af middelskalaen.

På baggrund af de registreret forhold samt udtagne prøver, anbefales det at skabet nedtages samt underliggende etagedæk desinficeres for skimmelsvampe.

Det anbefales at de øvrige forhold vedr. terrændæk og vandrør udbedres inden evt. montage af nyt skab.

Vedhæftet er også resultat på udtagne DNA-Luftprøve. Prøven påviser et E-resultat (skala AF) hvorfor det vurderes at indeklimaet er påvirket af skimmelspore."

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

"Efter at vores hjem i 6 måneder har været omdannet til en byggeplads, så vi frem til omsider at kunne nyde det. Det er desværre ikke blevet tilfældet.

Der var stadig en lugt af skimmel, om end ikke så kraftig som før. Lugten synes at komme fra vores bryggers, hvor der er støbt gulv, hvorfor området ikke var omfattet af skimmelsaneringen.

Det viser sig nu, at der er et indbygget skab i bryggerset, hvor der ikke er støbt under.

Vi har fået sagen undersøgt af [firma med speciale i skimmel], se vedhæftede mail og bilag, og der er konstateret skimmel under skabet og luftprøven i boligen viser højt indhold af skimmelsporer ..

Det sidste undrer os, for alle gulvtæpper er udskiftet, alle møbler afvasket og hele huset er nymalet, men det må jo komme fra bryggerset.



# Ankenævnet for Forsikring

17.

103685

Hvordan kommer vi videre herfra?"

Af selskabets mail af 19/12 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Du må gerne sende nogle flere billeder af området i bryggerset, så vi har nogle overbliksbilleder - dette sammen med en udbedringsmetode og pris derpå. Det kan jeg ikke se fremgår af det indsendte, jeg skal bruge det til brug for drøftelse med konsulenten."

Af klagerens mail af 25/1 2025 til selskabet fremgår bl.a.:

"Vores sag er desværre blevet forsinket p.g.a. juleferien, yderligere undersøgelser og forhandlinger med håndværkere m.v., derfor den sene besvarelse.

I [firma med speciale i skimmels] rapport anvises følgende udbedringer:

Der ses bl.a. at der rundt om faldstamme ikke er udstøbt et terrændæk hvorfor der er direkte adgang til et løst udlagt lecaunderlag og jord. Jeg vil anbefale at terrændækket udstøbes så der ikke er hul direkte til det underliggende jordlag.

Det anbefales at der ikke er skjulte rørsamlinger, hvorfor der bør etableres en inspektionsmulighed. Det anbefales i øvrigt også at koldvandsinstallationen isoleres med rørisolering med en dampspærre-folie. Det anbefales at skabet nedtages samt underliggende etagedæk desinficeres for skimmelsvampe.

Det anbefales at de øvrige forhold vedr. terrændæk og vandrør udbedres inden evt. montage af nyt skab. (Det bemærkes i den forbindelse, at skabsindmaden er af samme alder som det skab, der blev taget ned i et værelse og derfor ikke kan genbruges.) Ud over det af [firma med speciale i skimmel] påpegede, jf. ovenfor, har der ved håndværkerens undersøgelser i forbindelse med tilbudsgivning vist sig yderligere 2 ting i bryggerset:

På den modsatte side af skabet er et vaskebord med 2 låger og en skuffesektion. Det er – som skabsindmaden – opbygget af spånplader med melaminsider. Håndværkeren har konstateret, at der er fugt og skimmel på de rå bagkanter. Skabet skal derfor udskiftes. Faldstammen under vaskebordet er tæret og angrebet af skimmel (jf. billede) og skal udbedres.

Vi har – efter en del forhandlinger, hvor vi har gjort det klart, at I alene vil acceptere den lavest mulige pris – fået en samlet pris på alt ovenstående arbejde fra den håndværker, der lagde nyt gulv, på kr. 50.000 plus moms, kr. 62.500.

Til sammenligning har [firma med speciale i skimmel], alene for nedtagning af skabet og skimmel-sanering, givet et tilbud på kr. 16.250. Det er ret belastende at leve med de her problemer, så jeg håber virkeligt, at I kan acceptere tilbuddet, så vi endelig kan få has på de skimmelsvampe."

Af selskabets mail af 29/1 2025 fremgår bl.a.:

# Ankenævnet for Forsikring

18.

103685

"Henset til omfanget af din beskrivelse og til, at bryggerset ikke tidligere har været anmeldt eller besigtiget, sender jeg sagen over til konsulenten, så vi kan foretage en besigtigelse. Han vil kontakte dig for nærmere aftale."

Af klagerens mail af 29/1 2025 fremgår bl.a.:

"Vi er p. t. på familiebesøg i ... og er først hjemme igen den 17.02.2025, så en besigtigelse bliver svært. Kan konsulenten ikke danne sig et overblik på grundlag af de fremsendte billeder? Da vi har jo nu levet med skimmelp problemer i et år og det snart ikke er til at holde ud, ikke at kunne have en normal hverdag, så vi har igangsat renoveringsarbejdet mens vi er herovre, så vi kan komme hjem til et hus, der er i orden."

Af selskabets mail af 31/1 2025 fremgår bl.a.:

"Som beskrevet i min sidste mail har bryggerset ikke tidligere været anmeldt inde på vores hjemmeside, og det er derfor ikke tidligere besigtiget. Jeg henviser til betingelsernes pkt. 10, hvor det fremgår, at der ikke bør foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede, før vi har haft mulighed for at vurdere det anmeldte forhold, herunder foretage besigtigelse.

Det er dels for at undgå bevismæssige udfordringer, men også for at sikre, at økonomien - og en eventuel erstatning, er på plads forinden. Ved at igangsætte udbedringsarbejderne, inden beviser er sikret, har vi ikke mulighed for at vurdere, hvordan forholdene var inden udbedring.

Jeg kan allerede nu oplyse, at vi ikke kan tilbyde at dække et krav på 62.500 kr. på skrivebordet uden at have fået syn for sagen og sikret vores egen tilstrækkelige dokumentation.

Da det ikke er muligt for konsulenten at foretage besigtigelse, bliver forholdene ved bryggerset alene vurderet ud fra det fremsendte. I den forbindelse henviser du i din mail af den 25. januar 2025 til en rapport fra [firma med speciale i skimmel], som vi ikke har fået tilsendt.

Hvis du ønsker, at denne skal indgå i vores skrivebordsvurdering, bedes du fremsende den. Når den er modtaget, vil du få en afgørelse fra os på forholdene i bryggerset."

Af klagerens mail af 4/2 2025 fremgår bl.a.:

"Der er flere ting i din mail, som jeg simpelthen ikke kan forstå.

Du skriver, at bryggerset ikke tidligere har været anmeldt på jeres hjemmeside, og heri ligger vel, at du mener, at det burde jeg have gjort.

I min mail den 12.12.2024, hvor jeg gør opmærksom på de yderligere skimmelskader, slutter jeg af med at spørge dig:

'hvordan kommer vi videre herfra?

I dit svar den 19.12.2024 beder du om oversigtsbilleder og en plan og pris for udbedring til brug for drøftelse med jeres konsulent.

Du starter således sagsbehandlingen. Derfor forstår jeg slet ikke, at du nu mener, at sagen burde have været anmeldt på hjemmesiden?

Der er jo ikke tale om en ny sag.

Ved de indledende undersøgelser af skimmelskaden under gulvene antog både vores og jeres konsulent (der jo var på besigtigelse dengang), at der var opstået gulv i bryggerset, hvorfor der ikke kunne være skimmelskader der. Det har nu vist sig at den antagelse var forkert, da gulvet viste sig at være støbt uden om det indbyggede skab, ligesom der viste sig at være skimmelskader under og bagved skabet og ligeledes under bunden på vaskeskabet, jf. det fremsendte billede af afløbsrøret, der er hårdt angrebet af skimmel.

Der er ikke tale om en ny skade, men om en del af den tidligere anmeldte skade, som først har kunnet identificeres nu.

Du skriver også i din mail, at jeg i min mail af 25.01.2025 henviser til en rapport fra [firma med speciale i skimmel], som I ikke har modtaget.

I min mail af 12.12.2025 til dig skrev jeg:

'Vi har fået sagen undersøgt af [firma med speciale i skimmel], se vedhæftede mail og bilag', og [firma med speciale i skimmel] rapport med anbefalinger til udbedringer (i mail form), omfattende billeddokumentation og prøveresultater var vedhæftet.

Derfor forstår jeg slet ikke, at du skriver, at I ikke har modtaget den. Jeg har tjekket den af mig fremsendte mail, og al materialet er der.

Hvis noget er gået galt i systemerne, fremsender jeg mailen igen særskilt til dig for en sikkerheds skyld.

I forbindelse med tilbudsgivningen var det nødvendigt for håndværkeren at nedtage skabet for at se det fulde omfang af skimmelskaden. Vi har nu modtaget yderligere billeder, som jeg vedhæfter. Som det ses, er hele væggen bag skabet angrebet af skimmel.

Ved arbejdet blev håndværkeren også opmærksom på kraftig skimmellugt under vaskeskabet. Som det ses at det vedhæftede billede er afløbsrøret og omgivelserne omkring ret angrebet.

I din mail af 19.12.24 beder du om oversigtsbillede og prisoverslag til brug for konsulentens vurdering. Du nævner intet om, at I ønsker en besigtigelse. Jeg har derfor – efter min mening med god ret – ikke kunne forudse, at I senere ville insistere på en besigtigelse.

Med den fremsendte omfattende dokumentation i form af [firma med speciale i skimmels] rapport, prøveresultater og billeddokumentation fra dem og håndværkeren mener jeg, at sagen er fuldt belyst og at en besigtigelse ikke vil kunne bibringe yderligere.

Jeg skal gøre opmærksom på, at der også i policens pkt.10 er anført:

'Dog bør skaden bedst muligt begrænses eller afværges for at begrænse et evt. tab.'

Som det fremgår af den tagne DNA prøve, var der skimmelsvampspor på niveau E, næsthøjeste niveau, i luften i huset. For at undgå en yderligere spredning til de allerede renoverede områder og af hensyn til min kones helbred – hun har lægeattest på at skimmelsvampen har påvirket hendes helbred - fandt vi det nødvendigt at begrænse skaden ved at igangsætte arbejdet så hurtigt som muligt, mens vi ikke var i huset, og vi kunne som nævnt ikke forudse, at I ville kræve en besigtigelse, når I i første omgang ikke havde anmodet om det."

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

"Det er korrekt, at jeg indledningsvis beder dig fremsende yderligere oplysning vedrørende forholdene i bryggerset. Dette for at forsøge at hjælpe dig hurtigt videre, hvis vi kan undgå en ny anmeldelse og besigtigelse (henset til tidsperspektivet). Det du fremsender, er dog imidlertid ikke tilstrækkeligt til at kunne hjælpe dig videre på skrivebordet, hvorfor jeg iværksætter en besigtigelse (uden at bede dig anmelde forholdet), igen - så det kan gå hurtigere.

Nu oplyser du så, at vi ikke kan komme ud at foretage besigtigelse, samtidig med at det du har fremsendt, ikke kan danne grundlag for en vurdering af sagen. Ejerskifteforsikringen er en årsagsforsikring, og vi skal kende årsagen til det forhold, du anmelder. Dette skulle besigtigelsen bidrage til at klarlægge, da der ikke er noget ved dine mails, der har udredt dette.

Det fremgår i mailen (ikke en rapport) fra [firma med speciale i skimmel], at der er registreret lettere opfugtning af terrændækket under skabet samt, at der er påvist et middelniveau af skimmelsvamp på terrændækket.

Dette er der intet usædvanligt ved i en ejendom, der er 47 år gammel, og det udløser altså ikke i sig selv et dækningsberettigende forhold. Se forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Derudover udgør det ligeledes ikke en skade under betingelsernes pkt. 3.1, at der ikke har været udstøbt i bunden under det indbyggede skab.

Med hensyn til afløbsrøret er der indsendt et billede. Vi kender ikke rørets tilstands på overtagelsestidspunktet for et år siden, ligesom vi ikke kan se, om der reelt er skader på røret.

Jeg henviser til forsikringsaftalelovens §22, hvor det står, at du, i forbindelse med et krav til selskabet, skal sørge for at fremsende alle oplysninger af betydning for bedømmelsen af forholdet, dette særligt med henblik på fastsættelse af et eventuelt erstatningsbeløb. De af dig indsendte billeder samt 4 billeder kan ikke danne grundlag for en eventuel erstatning for forholdene i bryggerset. Idet vi ikke har adgang til at kunne besigtige bryggerset for at belyse forholdene til brug for sagens vurdering, kan vi ikke være behjælpelige i sagen.

Jeg skal gøre opmærksom på, at du har mulighed for at påklage afgørelsen til Ankenævnet for Forsikring. Se eventuelt mere på [www.ankeforsikring.dk](http://www.ankeforsikring.dk)."

Af faktura af 7/3 2025 fremgår bl.a.:

"

# Ankenævnet for Forsikring

21.

103685

| Faktura                                                |                |                            |                                |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|--------------------------------|
|                                                        | Fakturanr.: 50 | Fakturadato: 28. feb. 2025 | Seneste betaling: 7. mar. 2025 |
| Beskrivelse                                            | Antal          | Enhedspris                 | Pris                           |
| Byggearbejde                                           |                |                            |                                |
| Renovering af vaskerum og udskiftning af to vaskeskabe | 1              | 40.000,00 kr.              | 40.000,00 kr.                  |
| Momsfrit beløb: 0,00 kr.                               |                | I alt ekskl. moms          | 40.000,00 kr.                  |
| Momspligtigt beløb: 40.000,00 kr.                      |                | Moms (25%)                 | 10.000,00 kr.                  |
|                                                        |                | I alt inkl. moms           | 50.000,00 kr.                  |

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 1977 – den 1/2 2024. Klageren anmeldte den 22/3 2024 højt indhold af skimmelsvampe i såvel luft som gulv, og at skimmelsvampevæksten blev vurderet til at være forårsaget af overisolering af strøkonstruktionen med dertilhørende følgeskader i form af skimmel på oversiden af fugtspærren i gulvet i stueetagen. Selskabet anerkendte den 30/5 2024 at dække de- og genmontering af køkken, fjernelse af den gamle gulvkonstruktion, skimmelsanering af terrændæk samt stueetage og ny gulvopbygning (samme byggemåde) med spånplader og 14 mm gulv. Efter udbedringen var udført, kontaktede klageren selskabet den 12/12 2024 og oplyste, at der efter udbedring stadig var en lugt af skimmel, der syntes at komme fra bryggerset, hvor der var støbt gulv, og derfor ikke var omfattet af skimmelsaneringen. Klageren oplyste til selskabet, at det havde vist sig, at der var et indbygget skab i bryggerset, hvor der ikke var støbt under. Klageren havde fået et firma med speciale i skimmel til at undersøge sagen, og der var konstateret skimmel under skabet og en luftprøve

viste, at der var højt indhold af skimmelsporer. Klageren ønsker, at selskabet dækker 50.000,00 kr. for skimmelsanering og genopbygning af skabe i bryggerset.

Klageren har anført, at skaden i bryggerset er en del af den allerede anerkendte skade og ikke en separat skade. Klageren har anført, at selskabets sagsbehandler efterlod indtrykket af, at der ikke skulle besigtiges, og at den omstændighed, at en besigtigelse ikke var mulig, derfor ikke kan bruges som argument for ikke at udbetale erstatning. Klageren har anført, at den fremsendte dokumentation giver tilstrækkeligt grundlag for at bedømme skaden. DNA-luftprøven, der er udtaget i området mellem entre og bryggers fra [firma med speciale i skimmel], viste et højt indhold af skimmelsvampesporer i boligen. Klageren har anført, at han – som anført i sin mail af 4/2 2025 til selskabet – anså det for nødvendigt at iværksætte en udbedring så hurtigt som muligt for at undgå en spredning af sporer til de allerede sanerede 90 m<sup>2</sup> i stueplan og 1. salen. Klageren har påpeget, at en besigtigelse ville bibringe forsikringsselskabets konsulent mindre information om skaden end den fremsendte billedokumentation, der viser skimmelsvamp på afløbsrør, bagvæg og kanter. Hvad angår det indbyggede skab, ville selskabets besigtigelseskonsulent kunne se nøjagtig det samme, som billedokumentationen i rapporten fra [firma med speciale i skimmel] viser. Klageren har oplyst, at han tillige har fremsendt billede af bunden og væggen bag skabet, efter skabet er taget ned, og at billedet tydeligt viser skimmelangreb på væggen bag skabet. Hvad angår skimmelangrebet på afløbsrøret ville selskabets besigtigelseskonsulent intet kunne se, da dette var under bunden af skabet, ligesom skimmelangrebet på skabets bagkanter først kunne ses, da skabet var nedtaget. Klageren har oplyst, at den håndværker, der skulle give tilbud på opgaven, opdagede, at der også under et vaskebord var et omfattende skimmelangreb på et afløbsrør og bagkanterne af vaskebordets åbne spånpladekanter.

Klageren har i klagen til nævnet herudover anført, at selskabets skadesbehandling har været kritisabel. Klageren har bl.a. anført, at entreprenøren, som selskabet bad om at give et kontroltilbud, kendte selskabets konsulent godt, og det var åbenbart, at selskabets besigtigelseskonsulent havde præpareret ham inden besigtigelsen, og at der derfor ikke var tale om et uvildigt

tilbud. Klageren er også utilfreds med, at selskabet afviste at opstille luftrenser med HEPA filter, der kunne danne undertryk, og at det ikke lever op til de kvalitetskrav, man må stille til en ansvarlig skimmelsanering. Klageren har hertil bl.a. anført, at "I hele sagsforløbet har vi oplevet, at selskabets vil gå meget langt for at undgå eller begrænse erstatningsudbetaling. F.eks. mente forsikringen i første omgang at vores temmelig dyre indbo skulle opbevares i en Boxit container i haven, og at jeg som [i halvfjerdsere] selv kunne flytte møblerne derud, at vi sagtens kunne bo på 1.salen under skimmelsaneringen, uagtet at der ikke ville være noget gulv fra trappen til hoveddøren, osv." Klageren har ikke dokumenteret eller opgjort krav, der relaterer til disse forhold.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/2 2024 var skimmelvækst bagved og under skabene i bryggerset eller øvrige skader, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes punkt 3.1 samt 3.5. Selskabet har anført, at der hverken er konstateret skader ved selve skabene eller usædvanlig forekomst af skimmelsvamp under og bagved skabene i bryggerset i forhold til tilsvarende huse opført i 1977. Hvad angår den fremlagte rapport fra [firma med speciale i skimmel] har selskabet påpeget, at det ikke fremgår af analysen, hvor testen er taget. Selskabet har anført, at når det ikke er beskrevet i testrapporten, hvor testen er taget, så er testen alene af den grund ikke egnet til at påvise, om den konstaterede skimmel udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at testen ikke påviser, at der under og bagved skabene har været en dækningsberettigende forekomst af skimmelsvamp, når der netop på disse steder ikke er konstateret nævneværdig forhøjet forekomst af skimmel ved en konkret undersøgelse. Selskabet har ikke kommenteret de forhold, som klageren har anført som kritisable vedrørende den del af skadeforholdene, som selskabet har dækket.

Det fremgår af DNA-analyse af 3/12 2025 fra [firma med speciale i skimmel], at "på baggrund af analyseresultaterne for prøven udtaget fra, ..., vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Forekomsten af *Aspergillus* og *Penicillium*, der ofte ses i bygninger med fugt- og vandskader, er

# Ankenævnet for Forsikring

24.

103685

over normalt. Herunder er der forhøjet niveau af *Aspergillus fumigatus* på prøven. Der ses desuden *Tricoderma viride* og *Chaetomium globosum* på prøven. Samlet set vurderes det, at zonen er påvirket af atypiske niveauer af mikrobiologisk materiale". "

Det fremgår af rapport af 5/12 2024 fra [firma med speciale i skimmel], at "konklusion: På baggrund af analyseresultat kan [firma med speciale i skimmel] konkludere at der i prøverne er: M1 er et lavt niveau af skimmelsvamp M2 er et middelniveau af skimmelsvamp". Det fremgår, at M1 er udtaget ved "ydervægsflade, bag skab", og M2 ved "terrændæk under skab".

Det fremgår af mail af 10/12 2024 fra [firma med speciale i skimmel] til klageren, at "som nævnt ved vores besigtigelse ses der under skabet i bryggerset flere uhensigtsmæssige forhold. Der ses bl.a. at der rundt om faldstamme ikke er udstøbt et terrændæk hvorfor der er direkte adgang til et løst udlagt leca-underlag og jord. Jeg vil anbefale at terrændækket udstøbes, så der ikke er hul direkte til det underliggende jordlag. Under det midterste skab ses der ved det destruktive indgreb en samling på brugsvandet, både koldt og varmt vand. Rørene er udført som faste kobberrør og ses ført direkte ind i det støbte betondæk til badeværelset. Der ses også kondensdannelse på koldt vandsrør. ... Ved registrering af fugt, er terrændæk under skab registreret lettere opfugtet. Der er udtaget 2 stk Mycometer Surface Fungi-test. En prøve på ydervæg og en prøve på terrændæk. Prøven på ydervæg påviser at der ikke er tilstedeværelse af skimmelsvamp. Prøven på terrændæk påviser at der er et middelniveau af skimmelsvamp. Middeniveauet er i den høje ende af middelskalaen. På baggrund af de registrerede forhold samt udtagne prøver, anbefales det, at skabet nedtages samt underliggende etagedæk desinficeres for skimmelsvampe. Det anbefales, at de øvrige forhold vedr. terrændæk og vandrør udbedres inden evt. montage af nyt skab. Vedhæftet er også resultat på udtagne DNA-Luftprøve. Prøven påviser et E-resultat (skala AF) hvorfor det vurderes at indeklimaet er påvirket af skimmelspore".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.



Nævnet finder efter en samlet vurdering ikke grundlag for at udtale kritik af selskabets håndtering af den del af skadeforholdene, som selskabet har dækket.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at selskabets kontroltilbud var utilstrækkeligt til at udbedre de anerkendte skadeforhold, og at selskabet og den forsikrede kan aftale, at den forsikrede deltager i skadesudbedring mv. mod betaling for medgået tid.

Hvad angår skadeforholdene i bryggerset bemærker nævnet, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen efter praksis i ankenævnet er en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende 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 dækningsberettigende 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 foreligger en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede skimmelsvamp ved det indbyggede skab i bryggerset, hvorfor skimmelforekomsten ikke kan dækkes som en følgeskade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at [firma med speciale i skimmel] i mail af 10/12 2024 til klageren har oplyst, at der under skabet i bryggerset ses flere uhensigtsmæssige forhold, herunder at der rundt om faldstammen ikke er udstøbt et terrændæk, og at der derfor er direkte adgang til et løst udlagt leca-underlagt og jord, men at dette efter nævnets vurdering ikke i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der henses til at ejendommen er fra 1977.

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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvampeforekomst ved det indbyggede skab i bryggerset i et omfang, der udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de fremlagte målinger efter nævnets vurdering ikke entydigt påviser, at indeklimaet i ejendommens beboelsesrum har været negativt påvirket af den konstaterede skimmelsvamp ved det indbyggede skab i bryggerset i en grad, der har medført, at brugbarheden af rummene på overtagelsestidspunktet var nævneværdigt nedsat.

Nævnet har i den sammenhæng lagt vægt på de fremlagte testresultater, hvor den foretagne prøve på ydervæg ikke påviser tilstedeværelse af skimmelsvamp, og hvor prøven på terrændæk påviser et niveau højere end normalt baggrundsniveau af skimmelsvamp/middelniveau. Nævnet finder heroverfor, at den udtagne DNA-luftprøve, der påviser et E-resultat på en skala fra A til F, ikke kan føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

# Ankenævnet *for* Forsikring

27.

103685



Jørgen Steen Sørensen

formand