

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. januar 2026 blev i sag nr. 103723:

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 5-årig ejerskifteforsikring med basis-dækning. I klageskema af 2/6 2025 har klagerne bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

D. 16. august 2024 modtager vi tilbuddet fra ... Tømrerfirma, som er vedhæftet her, hvor vi skal have fjernet de eksisterende listelofter og have nye gipslofter op i stedet.

D. 2. september 2024 starter nedtagningen af listelofterne og jeg modtager en mail fra tømreren, hvor han præciserer at MDF panellofterne skal blive hængene, da væggene er afhængige af dem.

D. 2 september 2024 om eftermiddagen modtager vi endnu en mail fra ... (tømrer) med billeder af skaden.

D. 3. september 2024 kontakter vi Dansk Boligsikring første gang, men får at vide, at så længe vi ikke har nogle prøvesvar, så kan vi ikke hjælpe os, så det skal vi have styr på, før vi opretter sagen.

D. 3. september 2024: Husforsikringen (...) tilbyder at tage prøverne igennem dem.

D. 9 september 2024: Der foretages prøver af ... fra ... Tømrer & Byggefirma ...
Prøverne bliver i mellemtiden væk i posten

D. 18. september 2024: Der tages nye prøver i huset af ... fra ... Tømrer & Byggefirma ...

Ankenævnet for Forsikring

2.

103723

D. 23. september 2024: vi får svar på prøverne, som viser skimmelsvamp i både lofter og vægge og husforsikringen henviser til vores ejerskifteforsikring.

D. 24. september 2024 meldes skaden til jer.

D. 7 oktober 2024 skulle renoveringen have været færdig.

D. 14 november 2024 afvises pr mail, og vi sender svar tilbage, da der er flere fejl i afvisningen.

D. 28 november 2024 besvares vores mail. De begrundes med, at den nedsatte brugbarhed af rummene grundet spredningen af skimmelsvamp er selvforskyldt grundet den renovering vi har valgt at få foretaget.

D. 5. december 2024 afvises vores svar fra d. 28. november, da deres tømrerkonsulent mener at renoveringen omfatter begge loftet, i stedet for de vurderinger og tilbud, der er lavet af vores tømrer grundet væggene der blev støttet af det bagvedliggende loft.

Det fortsætter med manglende besvarelser over julen, men vi ender med at få dækket faktura 18350, 2/3 faktura 6537 og faktura 645 den 8. april 2025.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ifølge Dansk Boligsikrings afgørelse dækkes ikke:

At vi har ekstra udgifter til nedtagning af eksisterende MDF lofter til trods for, at vi har sendt beviser fra vores tømmere, som havde vurderet de ikke skulle ned, da de støttede vores vægge. Derudover havde man tidligere sat et listeloft op i det, så det skulle ikke være et problem at sætte lofter op igen (Hvis der ikke havde været skimmel).

Dækning af skaden i stuen/værelset

Vores ekstra udgifter ifb. med genhusning og i den forbindelse ekstra transport, da vores børn var nødt til at starte i deres nye institutioner.

Og der er kun dækket delvist vores ekstra udgifter i køkkenet.

Vi vil derfor gerne have betalt ekstra tømrerarbejde efter skade og faktura 692 plus ekstra omkostninger til transport og genhusning."

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

"Indledning

Klagen vedrører tørre fugtskjolder og skimmel efter tidligere utætheder ved taget, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket en udbedring af et forhold omkring emhætten men afvist yderligere dækning med henvisning til, at skjolderne er helt tørre, at der ikke er nogen aktuelle utætheder, og at der ikke er påvist skimmel i indeklimaet, som i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1966, beliggende ... den 25. august 2024. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 13. maj 2024.

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

Den 24. september 2024 anmelder klager, at de i forbindelse med renovering har taget lofter ned og konstateret sorte pletter på det bagvedliggende loft. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 8. oktober 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 14. november 2024 afviser DBF dækning. Der følger herefter en længere dialog mellem klager og skadebehandleren. Den 17. december 2024 fremsender klager en rapport fra [skimmelfirma] (fremlagt af klager), som indeholder et nyt forhold vedrørende en konkret fugtskade omkring emhætten.

DBF meddeler dækning til udbedring af emhætteslangen og fugtskaden omkring emhætten. DBF dækker også klagers udgifter til rapporten fra [skimmelfirma]. Erstatningen er den 8. april 2025 endeligt opgjort til 10.358,40 kr. før fradrag af selvrisiko.

Da klager fortsat ønsker dækning af lofter, skimmelsanering og genhusning, påklages afgørelsen til DBF's interne klageafdeling, som den 22. maj 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække ekstra tømrerarbejder efter skade, udgifter til skimmelsanering iht. faktura nr. 692 samt udgifter til genhusning og ekstra transport.

Herudover anfører klager, at DBF kun delvist har dækket klagers ekstraudgifter i køkkenet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 25. august 2024 var skimmelforekomster i hhv. lofter og vægge, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1966. Klager går efter overtagelsen i gang med en indvendig renovering, som ifølge tilbud nr. 6930 fremlagt af klager bl.a. omfatter demontering og bortskaffelse af eksisterende lofter, ny dampspærre, forskalling og to lag gips med akustikfelter.

Da klagers håndværker nedtager listeloftet, konstateres et bagvedliggende gipsloft, som visse steder er misfarvet.

Der er enighed om, at der ses fugtskjolder og lokal skimmel i de gamle lofter, og at der er tale om skjolder som følge af tidligere utætheder, som ikke længere er til stede. DBF's konsulent har foretaget fugtmålinger, og både lofterne og den bagvedliggende konstruktion fremstår helt tørre, hvilket [skimmelfirma] også konstaterer.

Skjolderne har ingen betydning for selve konstruktionen. Der ses intet nedbrud eller andre skader, og der var ikke skader på det listeloft, som klager har taget ned. Spørgsmålet er herefter alene, om de lokale skimmelforekomster i sig selv udgør en skade, som DBF skal dække.

Skjolderne/skimmelforekomsten har befundet sig bag ved en dampspærre i plastik (ses på bilag D, foto 2) og listeloft. Den skimmel, der lokalt ses visse steder på lofterne, har således befundet sig i en lukket konstruktion, og det må lægges til grund, at der ikke er sket videre spredning til indeklimaet, før klager åbner op og fjerner dampspærren.

På den baggrund er det DBF's opfattelse, at skjolderne/skimmelforekomsterne ikke har nogen nævneværdig betydning for brugbarheden af ejendommen, som denne fremstod ved overtagelsen.

Klager har alene fået foretaget prøver, som er blevet analyseret ved mikroskopi, som konstaterer, at der er tale om skimmel. Der er hverken foretaget nogen kvantitativ eller kvalitativ analyse af skimmelforekomsterne, hvilket [skimmelfirma] også påpeger.

[Skimmelfirmaet] finder, at der i stue/sidebygning ses kraftige misfarvninger og skimmel (se fotos på side 2 i deres rapport). I køkken/entre ses skade efter utæt emhætte (denne er dækket af DBF), og i den øvrige del af den oprindelige del ses sporadiske misfarvninger.

[Skimmelfirmaet] konstaterer således, at loftskonstruktionen i den oprindelige del af huset har været udsat for opfugtning 'i mere eller mindre grad'. Der er ikke foretaget undersøgelser af indeklimaet i boligen, før der blev åbnet op til den bagvedliggende konstruktion.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 25. august 2024 var forhold ved lofterne eller skimmelforekomster, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vedr. skaden omkring emhætten

DBF anerkender, at klager ved en fejl ikke har fået erstattet udbedring af ca. 3 m² loft over emhætten men alene følgeskaderne på væggen. Ifølge faktura nr. 18350 har klager haft en samlet udgift på 18.750,00 kr. til udbedring af lofterne i huset. Arbejdet forbundet med følgeskaden fra emhætten må antages at udgøre et begrænset beløb heraf.

DBF kan tilbyde klager 1/3 af beløbet svarende til 6.250 kr. Alternativt er klager velkommen til at fremsende en specifikation fra håndværkeren."

Klagerne har i meddelelse af 24. 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Godt, at der nu er udsigt til, at nogle af ekstraudgifterne i loftet dækkes.

Vi har fremlagt vores beviser og krav, som det også ses i korrespondance og tilhørende bilag, og vi forestiller os ikke, at DBF rykker sig yderligere før en høring med de nuværende oplysninger sagen. Både i forhold til de konkrete ekstra udgifter i forbindelse med renoveringen, og dertil den ekstra tid det var nødvendigt at bo andet sted med ekstra udgifter og ekstra kørsel til institutioner på daglig basis særligt grundet de voldsomt lange svartider fra DBF."

Ankenævnet for Forsikring

5.

103723

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 13/5 2024:

"Ejendomstype:

Enfamiliehus

...

Byggeår: 1966.

...

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE – Stueplan – tagrum/loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Aftrækskanal fra køkken er ikke isoleret i tagrum.	-	Der ses ikke tegn på skade/kondens efter nu mange år.
5		Skotrendebrædder og planker under skotrender er skjoldede/misfarvede. Forholdet er konstateret i tagrum.	-	Tørt ved fugtmåling og forholdet vurderes at skyldes naturlige sæsonbetonede opfugtninger, der skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader. Begrebet skotrender beskriver sammenskæringen mellem to tagflader, hvor der typisk er lavet en inddækning med f.eks. zinkplader.

...

Sælgeroplysninger

...

4.1 Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt? ... Ja

...

Ved et ovenlysvindue som nu er fjernet. Der var også utætte tagrykninger.. De er skiftet i 2023."

Det fremgår af skadesanmeldelse af 24/9 2024:

"Hvornår blev skaden opdaget? ... 02/09/2024

Hvordan blev skaden opdaget? Vi har villet skifte vores listeloft til gipslofter i vores nye hus. I forbindelse med håndværkers nedtagning af listeloft fandt de store sorte pletter på de lofter, som sad ovenover listeloftene. Vi kontaktede på daværende tidspunkt jer, som sendte os videre til husforsikringen, som nu har sendt os tilbage.

Hvad er skaden? ... Der er store sorte pletter af skimmelsvamp på loft. Ved prøvetagning er det ligeledes konstateret i vægge, hvor loftet går indover væggene (mellem køkken og entre samt mellem stue og værelse)

Skaden er tør.

...

Hvor er skaden lokaliseret? I stue, køkkenet, entreen samt i lille værelse."

Ankenævnet for Forsikring

6.

103723

Det fremgår af pristilbud fra tømrer (tilbud nr. 6930) af 16/8 2024:

"

Diverse arbejder.

Beskrivelse	Antal	Stk. pris	Sum
Tømrerarbejder:	1	0,00	0,00
Gipslofter i stue og køkken incl akustikfelter. Demontering og bortskaffelse af eksisterende lofter, ny dampspærre, forskalling incl opretning, 2 lag gips med akustikfelter efter nærmere aftale.	1	48.600,00	48.600,00
Gipslofter i entre, gang, bad og værelser. Demontering og bortskaffelse af eksisterende lofter, ny dampspærre, forskalling incl opretning, 2 lag gips.	1	31.800,00	31.800,00
Inddækning mellem stue og udestue, det er gammelt tag, gammelt udhæng og gammelt termoplasttag, og der er næste ingen flad på, så det kan ikke garanteres at en udbedring forbliver tæt.	1	8.500,00	8.500,00
Inddækning ved garage, stern, vakaflex og sternkanter	1	10.500,00	10.500,00
Udskiftning af gummifuger i bruser, ca 18 lbm.	1	3.800,00	3.800,00
Udskiftning af 2 stk termoruder, kittet fast, nye glaslister og glasbånd	1	10.100,00	10.100,00
-	1	0,00	0,00
Gulvarbejder:	1	0,00	0,00
Afslibning/afhøvling - 2 x Epert pro samt 1 x Bona lak natural lak.	1	21.800,00	21.800,00
-	1	0,00	0,00
El-arbejde:	1	0,00	0,00
Levering og montering af 29 stk spots LED Optic G2 Quick ISO 500 LM 3000K.	1	19.500,00	19.500,00
Nedsækning af lampesteder, fudsat at eksisterende ledninger i installationerne kan nå ned til ny placering.	1	6.100,00	6.100,00
3 stk nye dobbeltstik ved eksisterende stik.	1	2.500,00	2.500,00
Levering og montering af 3 stk LED lysdæmpere, skydemodel.	1	3.100,00	3.100,00
Udskiftning af rammer og tangenter på ca 35 kontakter	1	8.300,00	8.300,00
-	1	0,00	0,00
Malerarbejde:	1	0,00	0,00
Armering, spartling, slibning, fugning og maling af lofter i stue, køkken, gang, entre, bad og værelser	1	23.900,00	23.900,00
-	1	0,00	0,00
Ovenstående inkluderer oprydning og bortskaffelse af affald efter egne arbejder.	1	0,00	0,00
Subtotal			198.500,00
Moms (25%)			49.625,00
Total			kr 248.125,00

"

Det fremgår af mail til klageren vedrørende tilbud 6930 af 2/9 2024:

"Vedr. lofter, så nedtager iv i dag alle de eksisterende listeloft, derover ligger der de 12 mm. MDP panellofter, som forbliver siddende, da det jo er dem alle invendige vægge er bygget op mod og fastgjort i."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 8/10 2024:

"Anmeldte forhold: skimmel oppe bag listeloft (imellem listeloft og oprindelig loft)

Forsikringstager anviser hus under renovering (bl.a. nye lofter) ved nedtagning af lofter kommer skimmel frem.

...

Konklusion

Skimmel grundet gammel/tidligere vandindtrængen fra formodet utæt tag.

Oppe bag monteret listeloft fremkommer de oprindelige panellofter, som ses med fugtskjolder og steder med plamager med skimmeldannelse.

Lofter og konstruktionen i det hele taget, fremstår og er helt tør. Der er d.d. ikke tegn på eller målt fugt ej heller utætheder. Der ses heller ikke fugtskader o.l. på nedtaget loftet iht. Salgsopstilling.

Forholdet vurderes at være i bero. Der sket p.t. ikke yderlig skimmelvækste/udvikling.

Helt partiel, ses der områder/plamager, som ikke er helt almindelig forekomst iht. Bygninger af samme alder. (grundet gl. utætheder / gl. skade)

Skimmel i bero, gemt oppe i konstruktion, har ikke nogen konstruktiv betydning

...

Forsikringstager er i gang med udskiftning af loftet til nye gipslofter m. akustik felter på ny forskalling.

Formodet også ny dampspærre.

Alder: 58 år – lister lofter anslås til omk. 25-30 år

NB:

Forholder er afvist af husforsikring – ingen dobb. Forsikring.

Skimmelrapport er modtager af forsikringstager.

...

Observationer og målinger

...

køkkenloft med skjold ved emhætte

...

Foto 3: der er ingen fugt

...

lofter i stue ses med mange skjolder

...

loftrum fremstå generelt tørt og tæt

Let fugtskjold på undersiden af skotrende

Også iht. TR punkt 5 (ikke årsag)

...

Tilstandsrapport

Anmærkning iht. til dette forhold:

Relevante bemærkninger

Ingen bemærkninger vedr. dette forhold

Relevante anmærkninger

Kun punkt 5

Ellers ingen anmærkninger vedr. dette forhold

Sælgers oplysninger iht. til dette forhold:

Punkt. 4.1

Ellers ingen oplysninger vedr. dette forhold."

Det fremgår af skimmelundersøgelse indhentet af klagerne af 14/12 2024:

"Formål med besigtigelsen er at undersøge årsagen til et konstateret skimmelangreb på husets oprindelige lofter, samt at udarbejde et løsningsforslag og prissætte en evt. skimmelsanering af Loftkonstruktionerne.

Forud for besigtigelsen har [skimmelfirma] modtaget billedmateriale af de blotlagte og misfarvede lofter i huset samt en analyserapport fra ...

Af analyserapporten fremgår det at rapporten er udarbejdet på baggrund af mikroskopi af fremsendte prøver.

Det fremgår ikke af rapporten, hvilken type prøver der er tale om og der forelægger ingen artsbestemmelser af de konstaterede skimmelsvampe.

Det fremgår af analyserapporten at prøve 1 og 2 er udtaget på loft/forskalling i stue samt at prøve 3 er udtaget på væg i køkken. Der forelægger dog ingen billede dokumentation eller nøjere beskrivelse af hvor prøverne er udtaget eller hvem der har udtaget prøverne ud over at rapporten er adresseret til ...

Bygningen er ifølge ... opført i 1966 som et parcelhus i et plan og om og tilbygget i 2010. Tegningsmaterialet på ... byggesagsarkiv er ombygningen dog dateret i 2007. Ydervægge er udført i teglsten og bagmuren og skillevæggene er udført som en let konstruktion beklædt med karalitplader. Tagkonstruktion er udført i gitterspær med en tagdækning af B7 bølgeeternit indeholdende asbest.

...

Stue/sidebygning:

Ved besigtigelsen af det blotlagte loft i den vestvendte sidebygning (stue) kan det konstateres, at loftet i sidebygningen er kraftig misfarvet som følge af fugtskjalder og skimmelvækst. Der er udført en åbning i det blotlagte loft, hvor det kan konstateres, at de demonterede loftsplader fremstår med en skimmelangreben overflade på såvel oversiden som undersiden.

...

Der ses en opbygning af den åbne loftskonstruktion, udført som følge 25x100 mm. forskalling under spærfoden, en dampspærre bestående af alukraft, 12 mm. Karlitloftspaneler. Derunder har der været eftermonteret en dampspærre bestående af plastikfolie og profilbrædder.

Det kan konstateres, at det blotlagte loft bærer præg af at have været udsat for kraftigt opfugtning som af indtrængende fugt og det vurderes, at der har været vandsamlinger på oversiden af det nederste dampspærre.

Det er bemærket at loftspanelerne og den ovenover liggende alukraft virker mere fugtbelastet end den ovenover liggende tagkonstruktion.

Fugtmålinger udført med indstiksmåler i loftspanelerne og de blotlagte forskallingsbrædder viser at loftskonstruktioner er udtørret til et acceptabelt niveau.

...

Køkken og entré:

Ved besigtigelse af køkkenet ses der en sporadisk misfarvning på loftet og et større fugtskade omkring emhætten.

Fugtskaden omkring emhætten har forplantet sig ned i skillevæggen mellem køkkenet og entreen og ud på loftet i entreen. I entreen ses der svage aftegninger af et mycelium på det fugtskadede loft, hvilket giver anledning til en mistanke om et begyndende angreb af nedbrydende svampe.

Det kan ligeledes konstateres, at der har været monteret to dampspærre i loftskonstruktionen og at den oprindelige dampspærre er udført i alukraft suppleret med plastikfolie omkring vægsamlingerne.

Ved at demontere afdækningen og det nedsænkede loft omkring emhætten kan det konstateres at der er hul i forsiden og bagsiden af flexslangen omkring loftsforaskallingen.

Det kan konstateres, at det fugtpåvirkede område på loftet og skillevæggen fremtræder let opsvulmet og der ses aftegninger af et svampemycelium på loftet i entreen.

Det kan konstateres, at fugtskaderne på lofterne og væggen omkring emhætten skyldes, at dampen fra emhætten forplanter sig ud i de tilstødende konstruktioner, samt at udtørringen af lofts-konstruktionen mellem de to dampspærre vanskeliggøres da fugten ikke kan frigives, hverken ud af til eller indad til pga. de to dampspærre.

...

Hul i flexslangens bagside som følge af skader påført af vægbeslaget under montering af slangen.

Den øvrige del af huset og loftsrum:

Ved besigtigelse af den øvrige del af hus ses sporadiske misfarvninger på de blotlagte lofterne som følge af indtrængende fugt og det vurderes, at der ved udtagning af mycometertest eller andre skimmelprøver kan konstateres skimmelforekomster i lofts-konstruktionen der vil kræve en fjernelse af lofterne og evt. en afrensning af de ovenover liggende konstruktioner.

Ved besigtigelse af loftsrummet kan det konstateres, at loftsrummet fremtræder tørt. Der ses dog områder med fugtskjolder på lægter og spær og skotrendebrædderne og det kan konstateres, at de udfaldende fugleklodser i skotrenden er erstattet af rockwool.

Det kan konstateres, at der er udført en efterisolering af lofts-konstruktionen med rockwoolgranulat og det er bemærket at der er indbygget en krydsfinerplade i isoleringslaget placeret oven på spærfoden. Det er dog ikke undersøgt hvor stort et område krydsfinerpladen er indbygget i.

Udvendigt besigtigelse:

Ved den udvendige besigtigelse ses der mos samlinger i den nordvestvendte skotrende og begyndende mosbegroninger på tagpladekanterne på den nordvendte tagflade af sidebygningen. Derudover ses der en begyndende afskalling af maling på de malerbehandlede tagplader omkring den nordvestvendte skotrende.

Konklusion:

Det kan konstateres, at lofts-konstruktionen i den oprindelige del af huset har været udsat for opfugtning i mere eller mindre grad.

Det vurderes sandsynligt, at opfugtningen og skimmelangrebne på husets lofter skyldes indtrængende fugt som følge af fygesne pga. nedbrudte fugleklodser. De nedbrudte fugleklodser formodes dog at være udskiftet i forbindelse med udskiftning af husets rygninger.

Pga. de udbredte fugtskader på loftet i den vestvendte sidebygning, vurderes det dog at fugtskaderne på lofterne kan skyldes indtrængende fugt, eksempelvis i forbindelse med en højtryksspu-ling af taget forud for en ommaling af taget.

Årsagen til at den indtrængende fugt har medført udbredte fugt og skimmelvækst i lofts-konstruktionen mellem de to dampspærre, skyldes at den indtrængende fugt er bliver fanget mellem de to dampspærre, hvor den kun er frigives langsomt ud ad til som følge af små utætheder i alukraf-ten og et udadgående damptryk.

Det kan konstateres, at den utætte flexslange fra emhætten har medført opfugtning og skimmel-vækst samt en begyndende opsvulmning af de tilstødende lofts- og vægbeklædninger i et område omkring emhætten svarende til ca. 3m² loft og 1 m². vægoverflade i alt.

Udbedring:

Da udtørrede skimmelspore og skimmelpartikler kan medvirke til et negativt indeklima og indeholde toksiner, skal alle skimmelangrebne materialer fjernes eller afrenses.

Det er vigtigt at pointere, at et absolut tæt dampspærre kan tilbageholde skimmelspore og skimmelpartikler, men den kan ikke tilbageholde de flygtige forbindelser der produceres i forbindelse med skimmelvækst.

Det anbefales at alt loftet i den oprindelige del af huset fjernes og at undersiden af spær samt undersiden og kanter på forskallingen som minimum støvsuges med støvsuger påmonteret hepafilter. Derudover skal evt. skimmelangrebne områder på spær og forskalling afrenses med tørdamp.

Efter demontering af loftet og støvsugningen og evt. tørdampning af de blotlagte konstruktioner skal der etableres et absolut tæt dampspærre og herefter skal der udføres en grundig rengøring af hele huset hvor alle overflader støvsuges med støvsuger påmonteret hepafilter.

Tilbud:

[Skimmelfirma] tilbyder gerne at støvsuge de blotlagte konstruktioner og alle overflader i de berørte rum med støvsuger påmonteret hepafilter, samt at udføre en afrensning af evt. skimmelangrebne overflader på underside af spær og loftsforskallingen. Det anbefales dog at arbejdet opgaven afregnes efter medgået tid da opgavens omfang er ukendt."

Det fremgår af faktura 645 af 19/12 2024:

"Fugtteknisk gennemgang incl. Rapport

...

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
101	Tekniker timer	5,5	timer	635,00	3.492,50
2019	Kørsel, pr. km. 59 km. hver vej	118	km.	3,79	447,22

„

Det fremgår af skimmelprøver foretaget i forbindelse med husforsikrings sagen af 20/12 2024:

"Modtaget den 20.09.2024

SKADETYPE

Ved mikroskopi af de fremsendte prøver kan vi konstatere følgende:

Prøve 1 – udtaget fra loft/forskalling i stue:

Der er tale om angreb af Skimmelsvampe. Derudover er der tale om udtræk eller aflejringer af salte.

Der er ikke tale om trænedbrydende svampe.

Råd- eller svampeforsikring dækker ikke angreb af Skimmelsvampe.

Prøve 2 – udtaget fra loft i stue:

Der er tale om angreb af Skimmelsvampe.

Der er ikke tale om trænedbrydende svampe.

Råd- eller svampeforsikring dækker ikke angreb af Skimmelsvampe.

Ankenævnet for Forsikring

11.

103723

Prøve 3 – udtaget fra væg i køkken:

Der er tale om angreb af Skimmelsvampe.

Der er ikke tale om trænedbrydende svampe.

Råd- eller svampeforsikring dækker ikke angreb af Skimmelsvampe.

...

ÅRSAG

Da vi ikke er bekendte med forholdene i detaljer, er det ikke muligt for os at udtale os om skades-årsagen.

REPARATION

Da vi ikke er bekendt med skadesomfanget eller konstruktionens opbygning i detaljer, ser vi os ikke i stand til at anviser en tilpasset udbedringsmetode.

En tilpasset udbedringsmetode vil ofte være mindre omfattende vurderet ud fra en bygningsmæssig og økonomisk betragtning.

Generelt gælder dog, at fugtkilden, der er årsag til begroning af skimmelsvampe, findes, årsagsbestemmes og elimineres.

Konstruktionen udtørres til acceptabelt niveau ved hjælp af ventilation, affugter m.v."

Det fremgår af undersøgelse med kvantificering af skimmelsvamp på overflader af 8/1 2025:

"

Prøve nr.	Prøvested	Før rens	Efter rens	Mycometer værdi (MSFV)	A	B	C
1	Træforskalling, loft, stue		x	1	X		
2	Træforskalling, væg, stue		x	UDG	X		
3	Træforskalling, væg, gang		x	1	X		

...

Mycometer surface Fungi	
MSF værdi	Fortolkning - Skimmelsvamp på overflader
A Normal ≤20	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 Forhøjet 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 Meget 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.

"

Det fremgår af klagerens mail til selskabet af 31/1 2025:

"Derudover har vi jo, som tidligere nævnt, også andre udgifter i forbindelse med sagen.

F.eks. bor vi til leje for 5.000 kr om måneden (hvilket er billigere end det vi kom fra, men stadig en stor ekstraudgift) og har måttet lease en bil for 3680 kr om måneden, da vi ikke kan gå/ aflevere på vejen til børnenes institutioner med den nuværende bopæl. Vi må derfor kører 30 km ekstra pr. dag.

Ankenævnet for Forsikring

12.

103723

Jeg kan se, at i jævnfør paragraf 3.6.3. dækker genhusning, da vi jo ikke har kunnet bo i huset. Vend gerne tilbage omkring ovenstående hurtigst muligt."

Det fremgår af pristilbud på malerarbejde (faktura 6537) af 12/3 2025:

"

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
3	Tilbud	1		1.200,00	1.200,00
	Spartling og slibning af væg i stue				
1	Svendetimer	3	Timer	430,00	1.290,00
	Spartling og slibning af væg i stue og køkken + entree				
17	Dalapro medim spartel	3	Ltr	18,50	55,50

103723-2025-03-12

"

Det fremgår af selskabets mail til klageren af 19/3 2025:

"Jeg har opgjort erstatningen ud fra fremsendte fakturaer, som der er givet dækning til, som vedr. utæt flexslange fra emhætten og 1 m² vægoverflade ved emhætten.

Erstatningssummen opgøres til:

Fakturanr. 18350, rep. af væg og aftræk ved emfang jf. faktura	3.312,5 kr. inkl. moms
Fakturanr. 6537, 1/3 af beløbet er vedr. emhætteslange jf. faktura	1.060,6 kr. inkl. moms
Selvrisiko	- 5.000 kr.
Til udbetaling:	-626,87 kr. inkl. moms

Når du har fremsendt fakturaen for udarbejdelse af rapporten fra [skimmelfirma] og det overstiger selvrisiko på 5.000 kr., så udbetaler jeg erstatningen til dig, efter selvrisiko er fratrukket.

Jeg gør ikke yderligere førend jeg har modtaget ovennævnte faktura for rapporten."

Det fremgår af selskabets mail til klageren af 8/4 2025:

"Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.3 gives der dækning til rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning, hvis det er et dækningsberettiget forhold, som gør huset ubeboeligt.

Som jeg skrev tidligere i mine mails, har skimmelsvamp som er opdaget i jeres ejendom ikke opfyldt skadebegrebet. Se min afgørelse fra d. 14. november 2025, min mail fra d. 28. november 2025 og mm. og derfor kan jeg ikke tilbyde betaling af fakturanr. 692 på i alt: 13.121,53 kr. inkl. moms. vedrørende skimmelsanering eller genhusning.

Jeg imødekommer dig ved at tilbyde betaling af 2/3 af omkostningerne i fakturanr. 6537, som du ønsker i nedenstående mail.

Ankenævnet for Forsikring

13.

103723

Fakturanr. 18350, rep. af væg og aftræk ved emfang	3.312,5 kr. inkl. moms
2/3 af fakturanr. 6537	2.121,25 kr. inkl. moms
Rapport fakturanr. 645	4.924,65 kr. inkl. moms
Selvrisko	- 5.000 kr.
I alt til udbetaling:	5.358,4 kr. inkl. moms

Det fremgår af udateret pristilbud på ekstra tømrerarbejde:

"

Nedbrydning af eksisterende MDF-lofter, dampspærre, samt rensning af eksisterende forskalling i hele huset. Bortskaffelse og støvsugning.

Friskærring hvor lofter er bygget ind over vægge, opbygning og fastgørelse/stabilisering af vægge i top, hvor lofter har været afstivende.

Materialer excl moms 3.850,00

Deponiafgifter excl moms 1.000,00

Arbejdsløn excl moms 20.000,00

Samlet pris excl moms 24.850,00

"

Det fremgår af faktura 18350 på tømrerarbejde af 5/3 2025:

"Diverse arbejder.

Arbejder ifb med fugt, skimmel.

Beskrivelse	Antal	Stk. pris	Sum
Arbejder ifb med nedtagning af eksisterende MDF-lofter, dampspærre, rensning af forskalling, rengøring og bortskaffelse, diverse arbejder ved vægge /gennemgående lofter:	1	0,00	0,00
Deponi losseplads	1	1.000,00	1.000,00
Diverse hjælpematerialer	1	500,00	500,00
Svendetimer	27	500,00	13.500,00
-	1	0,00	0,00
Arbejder ifb med reparation af væg og aftræk ved emfang i køkken efter fugtskader:	1	0,00	0,00
Diverse hjælpematerialer	1	150,00	150,00
Svendetimer	5	500,00	2.500,00
-	1	0,00	0,00
Arbejder ifb med reparation af væg og installation ved væg i stue efter fugtskader:	1	0,00	0,00
Diverse hjælpematerialer	1	250,00	250,00
Svendetimer	4	500,00	2.000,00
Elarbejder	1	1.250,00	1.250,00
Subtotal			21.150,00
Moms (25%)			5.287,50
Total		DKK	26.437,50

Ankenævnet for Forsikring

14.

103723

Det fremgår af faktura 692 på skimmelsanering af 25/2 2025:

"

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
10027	Afrensning af køkken	3,5	timer	520,00	1.820,00
10027	Afrensning af stue, gang, værelser.	11,5	timer	520,00	5.980,00
2019	kørsel pr. km. 59 km. hver vej.	118	km.	3,79	447,22
2011	mycometer test	3	stk.	750,00	2.250,00

...

Total DKK: 13.121,53."

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, 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.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

3.6.3

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt."

Nævnet har fået forelagt fotografier af loftet og emhætten samt fotografier fra selskabets besigtigelsesrapport.

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der blev opført i 1966 – den 13/5 2024. Klagerne anmeldte den 24/9 2024, at der i forbindelse med nedtagning af listeloft i stue, køkken, entré og det ene værelse blev konstateret skimmelsvamp på lofter, som sad ovenover listeloftene. Der er også konstateret skade på køkkenloftet efter utæt emhætte. Klagerne oplyste, at der også var konstateret skimmelsvamp i vægge, hvor loftet går ind over væggene. Selskabet anerkendte den 8/4 2025 at dække skaden på loftet ved emhætten. Selskabet har under sagens behandling i nævnet tilbudt yderligere dækning af udgifterne til udbedring af 3 m loft over emhætten. Selskabet har afvist dækning af de øvrige anmeldte forhold.

Klagerne ønsker dækning af den anmeldte skimmelskade, herunder skimmelsanering i henhold til faktura 692, udgifter til nedtagning af eksisterende MDF panelloft samt genhusning og udgifter til ekstra transport. Klagerne har anført, at den planlagte renovering ikke omfattede nedtagning af panelloftet, og at undersøgelser har påvist skimmelsvamp i både lofte og vægge,

Selskabet har afvist at yde yderligere dækning med henvisning til, at skjolderne er tørre, at der ikke er aktuelle utætheder, og at der ikke er påvist skimmel i indeklimaet, som i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at selskabets konsulent har foretaget fugtmålinger, og at både lofterne og den bagvedliggende konstruktion fremstår helt tørre. Dette fremgår også af klagerens skimmelrapport. Selskabet har anført, at skjolderne ikke har betydning for selve konstruktionen. Selskabet har anført, at de lokale skimmelforekomster har befundet sig i en lukket konstruktion, at der ikke er foretaget kvantitativ eller kvalitativ analyse af skimmelforekomsterne, ligesom der ikke i øvrigt er foretaget undersøgelser af boligens indeklima, før der blev åbnet op til den bagvedliggende konstruktion. Selskabet har anført, at skimmelforekomsten har befundet sig bag ved en dampspærre i plastik og listeloft, og at det må lægges til grund, at der ikke er sket videre spredning til indeklimaet, før klager åbnede op og fjernede dampspærren. Skimmelforekomsterne har derfor ikke haft nogen nævneværdig betydning for brugbarheden af ejendommen, som denne fremstod ved overtagelsen.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 8/10 2024: "Anmeldte forhold: skimmel oppe bag listeloft (imellem listeloft og oprindelig loft) ... Konklusion Skimmel grundet gammel/tidligere vandindtrængen fra formodet utæt tag. Oppe bag monteret listeloft fremkommer de oprindelige panellofter, som ses med fugtskjolder og steder med plamager med skimmeldannelse. Lofter og konstruktionen i det hele taget, fremstår og er helt tør. Der er d.d. ikke tegn på eller målt fugt ej heller utætheder. Der ses heller ikke fugtskader o.l. på nedtaget loftet iht. Salgsopstilling. Forholdet vurderes at være i bero. Der sket p.t. ikke yderlig skimmelvækste/udvikling. Helt partiel, ses der områder/plamager, som ikke er helt almindelig forekomst iht. Bygninger af samme alder. (grundet gl. utætheder / gl. skade) Skimmel i bero, gemt oppe i konstruktion, har ikke nogen konstruktiv betydning".

Det fremgår af skimmelundersøgelse indhentet af klagerne af 14/12 2024: "loftet i sidebygningen er kraftig misfarvet som følge af fugtskjolder og skimmelvækst. ... Fugtmålinger udført med indstiksmålere i loftspanelerne og de blotlagte forskallingsbrædder viser at loftskonstruktioner er udtørret til et acceptabelt niveau. ... Ved besigtigelse af den øvrige del af hus ses sporadiske misfarvninger på de blotlagte lofterne som følge af indtrængende fugt og det vurderes, at der ved udtagning af mycometertest eller andre skimmelprøver kan konstateres skimmelforekomster i loftskonstruktionen der vil kræve en fjernelse af lofterne og evt. en afrensning af de ovenover liggende konstruktioner. Ved besigtigelse af loftsrummet kan det konstateres, at loftsrummet fremtræder tørt. Der ses dog områder med fugtskjolder på lægter og spær og skotrendebrædderne og det kan konstateres, at de udfaldende fugleklodser i skotrenden er erstattet af rockwool. ... **Konklusion:** ... Det vurderes sandsynligt, at opfugtningen og skimmelangrebene på husets lofter skyldes indtrængende fugt som følge af fygesne pga. nedbrudte fugleklodser. De nedbrudte fugleklodser formodes dog at være udskiftet i forbindelse med udskiftning af husets rygninger. Pga. de udbredte fugtskader på loftet i den vestvendte sidebygning, vurderes det dog, at fugtskaderne på lofterne kan skyldes indtrængende fugt, eksempelvis i forbindelse med en højtryksspuling af taget forud for en ommaling af taget. Årsagen til at den indtrængende fugt har medført udbredte fugt og skimmelvækst i loftskonstruktionen mellem de to dampspærre, skyldes at den indtrængende fugt er blevet fanget mellem de to damp-

Ankenævnet for Forsikring

17.

103723

spærre, hvor den kun er frigives langsomt ud ad til som følge af små utætheder i alukraften og et udadgående damptryk. Det kan konstateres, at den utætte flexslange fra emhætten har medført opfugtning og skimmelvækst samt en begyndende opsvulmning af de tilstødende lofts- og vægbeklædninger i et område omkring emhætten svarende til ca. 3m² loft og 1 m². vægoverflade i alt".

Det fremgår af skimmelprøver foretaget i forbindelse med husforsikringssagen af 20/12 2024: "Modtaget den 20.09.2024 ... **Prøve 1** – udtaget fra loft/forskalling i stue: Der er tale om angreb af Skimmelsvampe. Derudover er der tale om udtræk eller aflejringer af salte. ... **Prøve 2** – udtaget fra loft i stue: Der er tale om angreb af Skimmelsvampe. Der er ikke tale om trænedbrydende svampe. ... **Prøve 3** – udtaget fra væg i køkken: Der er tale om angreb af Skimmelsvampe. Der er ikke tale om trænedbrydende svampe".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Det fremgår af punkt 3.6.3., at forsikringen dækker "rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den erstatning, som selskabet har anerkendt at dække, er utilstrækkelig til at erstatte skaderne i køkkenloftet omkring emhætten efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere dækning herfor.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til praksis i ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen en-

Ankenævnet for Forsikring

18.

103723

ten 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.

Nævnet finder, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen blev opført i 1966, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 8/10 2024, at loftkonstruktionen fremstod tør, og at der ikke var tegn på eller kunne måles fugt eller utætheder. Det fremgår, at forholdet vurderedes i bero, og at der ikke skete yderligere skimmeludvikling.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af skimmelundersøgelse indhentet af klagerne af 14/12 2024, at fugtmålinger viste, at loftskonstruktionen var udtørret til et acceptabelt niveau, og at fugtskaderne på det gamle gipsloft var skjult bag et senere monteret listeloft.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til fjernelse mv. af skimmelsvamp.

Ankenævnet for Forsikring

19.

103723

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at skimmelsvampen var skjult under det senere monterede listeloft, og at der mellem det oprindelige skimmelbefængte gipsloft og listeloftet var monteret en fugtspærre, der i alt fald væsentligt har hindret påvirkning af indeklimaet i beboelsesrummene.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt undersøgelser af indeklimaet, skimmelmålinger eller lignende, der godtgør, at brugbarheden af navnlig beboelsesrummene på overtagelsestidspunktet var nævneværdigt nedsat som følge af forekomsten af skimmelsvamp.

Genhusning:

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afholde klagerens udgift til genhusning og ekstra transport, idet der ikke er påvist dækningsberettigende skader, som har nødvendiggjort genhusning.

Det, som klagerne 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.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Ankenævnet *for* Forsikring

20.

103723

Hans-Jørgen Nymark Beck