

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. maj 2026 blev i sag nr. 104372:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 24/9 2025 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Dækning af skaden, der mellemliggende er udbedret for ca. kr. 2,3 millioner"

I brev af 24/9 2025 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Formålet med klagen er at opnå dækningstilsagn (at Domus er forpligtet til at dække en anmeldt skade) for et voldsomt og alvorligt skimmelsvampeangreb på boligens 1. sal.

En mailfremsendt dækningsafvisning fra 12. juli 2024 har været påklaget i april 2025 hvilket – efter rykkere – har ført til en særdeles kortfattet fastholdt afvisning fra klageansvarlig i mail fra 6. august 2025.

Som basisbilag vedlægges på portalen – ud over dette følgebrev – dette:

Bilag I: Police af 3.8.2020.

Bilag II: Dækningsafvisning i mail af 12. juli 2024.

Bilag III: Påklagebrev advokat af 29. april 2025.

Bilag IV: Fastholdt afvisning fra klageansvarligt fra 6. august 2025.

Desuden de væsentlige bilag fremsendt med mit brev fra d. 29. april 2024 i form af:

Bilag 1: Mine klienters beskrivelse til mig fra 1. april 2025.

Bilag 2: Lægejournal på [barn 1] fra Øre, Næse Hals læge.

Bilag 3: Telefonprint lægekontakt om [barn 2.]

Ankenævnet for Forsikring

2.

104372

Bilag 4: Mail 26.4. om børnenes journaler

Bilag 5: TI-rapport med fremhævninger.

Bilag 6: Kontrol relateret til 16.9.2024.

Bilag 7: Kontrol relateret til 1.10.2024.

Bilag 8: Kontrol relateret til 8.10.2024.

Endelig fremlægges til belysning af de samlede udbedringsudgifter – forbehold for supplerung – et samlet

Bilag 9: Opgørelse af beløb i alt kr. 2.264.061,- (37 sider).

Ankenævnet bedes bemærke, at jeg i mig påklagebrev af 29. april 2025 (Bilag III) udførligt har gennemgået og tilbagevist alle dele af den oprindelige afvisning.

Nu indklagede har – som det ses – ikke valgt at imødegå eller besvare mine bemærkninger men har alene i kort form fastholdt den tidligere afvisning.

Da der foreligger beskrivende og fyldestgørende rapporter om den konkrete skade (bilag 5 især), bør Ankenævnet ikke henvise klagen til domstolsbehandling, i det mine klienter har et behov for en afgørelse i sagen, der tager stilling til, om den tegnede og betalte ejerskifteforsikring (med udvidet dækning) skal betale for skaden eller ej."

Klagerens advokat har i brev af 29/4 2025 til selskabet – inden sagen er indbragt for nævnet – bl.a. anført:

"Indledningsvis vedr. tidsforløbet samt sygehistorik:

Det er korrekt, at man overtog ejendommen i august 2020, men man flyttede først ind medio januar 2021 efter en renovering af stueplan. Der blev i den forbindelse intet udført i det sagen omhandlede tagrum eller på førstesalen.

Det markant påvirkede indeklima fik man først en mistanke til på det tidspunkt, hvor man rekvirerede Teknologisk Institut, dvs. primo 2024. Baggrunden var et sygdomsforløb hos især familiens to ... børn ([barn 1] født i ... og [barn 2] født i ...).

Samlet vedlægges herom følgende:

Bilag 1: Mine klienters beskrivelse til mig fra 1. april 2025.

Bilag 2: Lægejournal på [barn 1] fra Øre, Næse Hals læge.

Bilag 3: Telefonprint lægekontakt om [barn 2].

Bilag 4: Mail 26.4. om børnenes journaler

Domus bedes være opmærksomme på – og gennemlæse – *alle* dele af disse bilag og især de præcise og beskrivende informationer om forløb og sygdomshistorik (inkl. bedring).

Det er for mig ganske klart, at børnenes symptomer overordentlig klart viser og indikerer, at de skimmelbefængte værelser på førstesalen var årsagen til alvorlige sygdomsforløb, og at alt er bedret, efter at situationen er ændret/skimmelsanering blev foretaget.

Under møde med mig oplyser forældrene samtidig, at også disse (de voksne) 'set i bakspejlet' havde nogle problemstillinger med feber, hovedpinegener og nasal tale, mens man sov på førstesalen. Man var blot ikke klar over, hvad der kunne være årsagen og henførte det til 'almindelig sygdom'. Også for forældrene er samtlige gener dog væk igen efter gennemført sanering.

Endelig oplyser mine klienter på min forespørgsel, at der *ingen* allergiske dispositioner er hos hverken [klageren] eller ... (ellers deres ophav).

Vedr. forløbet og de to rapporter fra Teknologisk Institut samt [miljøfirma]:

Efter grundig gennemgang af de to rapporter samt jeres tolkning af disse; desværre førende til en afvisning med begrundelse, må jeg klart afvise jeres konklusioner som forkerte.

Generelt er også Domus bekendte med den store og anerkendte ekspertise hos Teknologisk Institut (TI), hvor det er et faktum, at rapporter og undersøgelser (herunder målinger) gennemført fra denne aktør har stor bevisværdi hos både klageorganer og hos domstolene.

Når man læser indledning og opdrag fra TI kan det for det første konstateres, at der alene har været tale om, at TI for en ikke sagkyndig familie (forbrugere) på helt objektiv vis har gennemført en undersøgelse (besigtigelse og målinger/analyser), ligesom man har anbefalet nødvendige tiltag i en konklusion. TI har modtaget sandfærdig og objektiv baggrundsinfo, og TI har modtaget – og forholder sig indgående til – tilstandsrapporten fra ejendomshandelen.

I afvisningsbegrundelsen fra Domus er de meget markante konklusioner fra TI's rapport af 14.maj 2024 nærmest helt forbigået, men de samme klare og væsentlige elementer og konklusioner fra rapporten har jeg valgt at fremhæve i

Bilag 5: TI-rapport med fremhævninger.

Også i forhold til dette bilag opfordres Domus til på ny at sætte sig ind i indholdet af den grundige og velargumenterede rapport, der samlet klart konkluderer dette; nemlig bla.

- at ejendommen på handelstidspunktet havde mangler i tagrummet,
- at mangle (bla. utilstrækkelig ventilation bla. pga. tidligere ejers isolering ud til tagfod) var i modstrid med almindelig god byggeskik (og SBI anvisninger) også på udførelsestidspunkter,
- at der blev målt og analyseret meget kraftige mængder af klart sundhedsskadelige skimmelvækster, **samt**
- at de klart sundhedsfarlige forhold nødvendiggjorde hurtige tiltag med sanering, hvilket ikke kunne ske uden blotlægning af hele konstruktionen.

Sideløbende – og af betydning for en ejerskifteforsikring – blev på teknisk baggrund af TI konkluderet,

- at de få i tilstandsrapporten berørte forhold (K1-bemærkninger om fugeslip i overstrygning og en ikke helt tæt loftslem) absolut ingen betydning har for skaden.

Om det sidste må tilføjes, at fugt fra de minimale sprækker i loftslemmen ingen betydning kan have, og at få udfaldne understrygningsfuger nærmere betyder en smule *forøget* udluftning. Det er logik for selv ikke sagkyndige.

Den af Domus (med et klart formål) rekvirerede rapport fra [miljøfirma] dateret 27. juni 2024 er også markant, men helt overordnet tilbageviser rapporten reelt og på ingen vis TI's rapport fra måneden før.

Jeg vælger her at indsætte/indklippe f.eks. disse afsnit fra denne rapport:

Baggrund

Den 14. juni 2024 har [miljøfirma] udført indikationsundersøgelse af indeklimaets belastning af skimmelsvampesporer på tagetagen på ovennævnte adresse.

...

I forlængelse af dette er [miljøfirma] rekvireret for nærmere vurdering af eksponeringsniveauet af skimmelsvampe i indeklimaet.

...

Til stede ved besigtigelsen var husejere [klageren] og ... Følgende blev oplyst af relevans for undersøgelsen:

- At de er ophørt med at bruge tagetagen, og at de generelt har haft vinduerne stående åbne på tagetagen i perioden op til undersøgelsen.
- At der har været opsat en recirkulerende luftrenser af typen Sanispace 60H på tagetagen.
- At luftrenser blev nedtaget og vinduer lukket dagen før besigtigelsen den 14. juni 2024.

...

Formål

Formålet med undersøgelsen var i henhold til aftale alene følgende:

- a) At foretage en indikationsundersøgelse af det mikrobiologiske indemiljø på tagetagen som vist på bilag 3,

Ordet 'ALENE' er markant!

...

Teknologisk Institut, og forekomster i luft og støv i beboelsesrum. For vurdering af det mikrobiologiske indemiljø er der udtaget repræsentative luft- og støvprøver fra opholdsrum på tagetagen. Vurderingen af

...

- b) At foretage fugtmålinger i tilgængelige konstruktionsdele i tagrum og skunkrum, samt vurdere om der er

I disse afsnit om opdrag, forudsætninger og faktiske handlinger har [miljøfirma] klart indikeret, at man havde et bestemt (og begrænset) opdrag, og det er for mig f.eks. bemærkelsesværdigt, at man ikke – som TI – tager fornyede prøver i tagrummet (med henblik på DNA-analyse) men alene vurderer støv fra værelserne via luft og støv på hylder.

Ingen af disse analyser kan på nogen måde være retvisende for situationen, jfr. de markante forudsætninger, [miljøfirma] dog har nævnt (vinduer stået åbne, luftrenser været der indtil dagen før).

Alligevel er det bemærkelsesværdigt, at [miljøfirma] måler ret voldsomme værdier de pågældende steder. Når man i den sammenhæng ser på skemaer side 3 og 4 i [miljøfirmas] rapport kunne man have valgt også at farvemarkere, for man måler faktisk – både i støv og indeluft – værdier, der enten er 'moderate/middel' (værelse 2 og til dels 3) eller 'høje' (mange steder).

Derfor er 'fortolkningsafsnittene' nederst side 4 – med den bedste vilje – upræcise men nok nærmere decideret forkerte. Der er slet ikke tale om målinger af 'lav' (prøverne K12 og K13) eller 'let forhøjet'. Senere (side 5) er man mere præcis og konkluderer korrekt (men forsigtigt) i form af ordene 'relativt høj'. Kig venligst præcist i skemaerne.

Jeg har tilladt mig via LinkedIn at konkludere, at ... fra [miljøfirma] har murerbaggrund og desuden en uddannelse som bygningskonstruktør. Altså ingen ingeniørbaggrund.

Det er naturligvis overordnet set korrekt, at hverken TI eller [miljøfirma] i sommermånederne maj og juni 2024 kunne måle forhøjet fugtindhold i trædele i tagrummet (indstiksinstrumenter). Men det er fra begge ... klart og tydeligt markeret, at billedet med stor sikkerhed ville have været et helt andet, hvis der havde været foretaget målinger i vinterhalvåret.

I afvisningen fra Domus (mailen) fokuseres slet ikke på disse forhold, men alene på de elementer der (når man læser ordene uden sammenhæng og vægtning) kunne indikere, at der slet ikke var tale om et unormalt forhold for en ejendom af den konkrete alder og karakter.

Disse argumenter er dog i 100% modstrid med især konklusionerne fra TI, og Domus kan ikke have nogen teknisk viden eller baggrund for at konkludere som sket.

Altså er afvisningen klart fejlbegrundet og fagteknisk forkert.

Konklusionen var derimod og tydeligt en særdeles alvorligt skimmelbehæftet ejendom, hvilket klart bør udgøre en skjult mangel ved huset, som ejerskifteforsikringen skal dække.

Vedr. skadesbegrebet for en ejerskifteforsikring:

Jeg har ovenfor været inde på skadesbegrebet og mener som anført, at afvisningen er forkert.

Lægger man både de klare konklusioner og beviser fra bevistunge Teknologisk Institut og så samtidig familiens (især børnenes) ikke bagatelagtige sygdomsforløb til grund i sagen, er der med sikkerhed tale om en skade i en ejerskifteforsikrings forstand.

Bruger man mailafvisningens opstilling og opsummering af Ankenævnspraksis, dvs. punkterne '1) og 2)' under afsnittet 'basisdækning', opfyldes begge elementer ved en korrekt læsning af rapporten fra TI (og egentlig også fra [miljøfirma]). Der er altså *både* tale om

1) en følgeskade (voldsomme skimmelvækster) af en initialskade = regelstridig og ikke normalt manglende ventilation, og der er tale om

2) et massivt skimmelangreb i forhold til sammenlignelige ejendomme med klart nedsat brugsværdi (direkte sundhedsfare og TI's tydelige anbefalingen om ikke at opholde sig i huset).

Jfr. de afsluttende bemærkninger i afvisningsmailen, er jeg dernæst *ikke* enig i, at det entydigt kan konkluderes, at der ikke er tale om forhold, der må sidestilles med 'ulovlige bygningsindretninger' (den udvidede dækning). TI's konklusioner tyder meget i retning af forhold, der kan tolkes som forhold, der reelt er i modstrid med krav og regler på byggeområdet.

Rent teknisk skal omkring det konkrete tag henvises til, at dette også efter tilstandsrapporten var uden generelle problemer (nedslidning, mangler eller begrænset restlevetid). Jfr. f.eks. forsidefo-

to fra TI's rapport og foto 12 fra [miljøfirmas] rapport var der tale om et reelt godt og gedigent tag, der ikke var planlagt nogen nært forestående og påkrævet udskiftning af.

Domus valgte til forbrugerkunderne at medsende afgørelsen AK 100272 fra januar 2024. Som alle sager er også dén sag helt konkret begrundet, og sagen er slet ikke sammenlignelig (når man læser nærværende sags tekniske rapporter mindre subjektivt end Domus har valgt at gøre).

Jeg ville kunne henvise til mange andre afgørelser men skal i førte omgang nøjes med AK 89089 fra 31.8.2016. Læg her mærke til både bevisværdien af en rapport fra TI og reelt ret sammenlignelige forhold, som Tryg blev tilpligtet at dække. Og tilsvarende AK 75760 fra 15.3.2010, hvor der også er tale om 2 rapportfirmaer, men hvor Tryg tillige skal dække udgifter til lofter som led i udbedring af en igen ret sammenlignelig skade (skimmelsanering).

Vedr. gennemført udbedring og økonomi:

Som det nok allerede var klarlagt på anmeldelsestidspunktet, måtte mine klienter klart agere øjeblikkeligt for at kunne gøre boligen beboelig igen.

Man entreerede derfor med et tømrerfirma/entreprenørfirma om at få udført præcist (og udelukkende) de tiltag, som TI anså for påkrævede og anbefalede.

Dette er nu gennemført, og det kan foreløbig oplyses, at der efter et udbud blev oplyst en udbedringspris på godt kr. 1,6 mio.

Beklageligvis er udførende firma – uden at der efter ejernes opfattelse er sket ændring i grundlaget og især uden 'tillægs- eller sideprojekter' – endt med at fakturere ca. 2,7 mio. for opgaven. Misforholdet mellem disse beløb er der uenighed om, men såfremt Domus – hvilket vi naturligvis håber – ændrer holdning og meddeler dækningstilsagn til sagen, må familien nærmere redegøre for dette beløb og udgifterne afholdt i sagen.

Igen uden at nævne alle detaljer fra et nok ret omfattende og problematisk udbedringsforløb kan jeg afslutningsvis vedlægge tre rapporter fra [ingeniørfirma] (kontrol af skimmelfrensningen), som blev udført af [ingeniørfirma] for mine klienter i form af

Bilag 6: Kontrol relateret til 16.9.2024.

Bilag 7: Kontrol relateret til 1.10.2024.

Bilag 8: Kontrol relateret til 8.10.2024.

Også indholdet heri viser angrebets alvor og de betydelige tiltag der skulle udføres for at få boligen behørigt skimmelsaneret, så den igen var beboelig i rummene på førstesalen.

Afslutning:

Som det fremgår af hele dette brev, har fam. ... allerede været igennem et voldsomt og krævende forløb, og den unge families økonomi har været udfordret på alle måder (selvom man havde søgt ved huskøbet af dække sig bedst muligt ind via en udvidet ejerskifteforsikring).

Derfor gentages hvad jeg anført i indledningen, nemlig at jeg med dette brev ønsker enten et dækningstilsagn eller (ved fastholdt afvisning) et svar fra den klageansvarlige hos Domus.

Jeg/mine klienter kan ikke og ønsker ikke at bruge ressourcer på efterfølgende korrespondance med skadeafdelingen men ønsker om nødvendigt at fortsætte direkte med en klage til Ankenævnet for Forsikring.

Hvad angår bevisvurderinger i sagen (nu hvor der de facto er udbedret) skal jeg allerede nu meddele, at jeg konkret ikke mener, at der på nogen måde mangler beviser. Det bevisstunge Teknologiske Institut har udført en objektiv og faktisk undersøgelse med kemiske analyser alle relevante steder (endda i en tør sommerperiode). [Miljøfirma] har – fordi dét var opdraget fra Domus – undladt at foretage egne prøvetagninger i tagrummet, og dermed står analyserne fra TI alene men er også fyldestgørende.

Det er på ingen måde sikkert, at Ankenævnet ville lade en klagesag 'køre til ende', i det man meget vel kunne henvise til behovet for både vidneforklaringer og et uvildigt syn & skøn ved domstolene (altså at sagen afvises efter § 4 stk. 1 i ankenævnsvedtægterne).

Også et sådant forløb (som mine klienter klart ville have krav på retshjælpsdækning til) kan sagstens gennemføres, da det er helt uproblematisk at lade en via domstolene udmeldt skønsmand besvare spørgsmål baseret på sagens beviser i form af begge de nu foreliggende rapporter.

Jeg vurderer samlet – via en ikke ubetydelig erfaring som mangeårig forsikringsadvokat – at mine klienter har gode muligheder for at få medhold i både et klageforløb og om nødvendigt et forløb ved domstolene."

Selskabets eksterne advokat har den 24/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledningsvis bemærkes, at det forhold, at Domus Forsikring i nærværende indlæg ikke måtte omtale samtlige forhold som omtalt af klager i dennes klage, ikke indebærer, at Domus Forsikring akkviescerer ved det af klager anførte.

i) Faktiske omstændigheder

Med efter det oplyste overtagelsesdag den 1. februar 2021 overtog klager ejendommen beliggende ...

Udskrift af det tinglyste skøde fremlægges som sagens **bilag A**.

Forud for købet havde klager modtaget tilstandsrapport udarbejdet den 1. maj 2020, hvilken fremlægges som sagens **bilag B**.

Heraf fremgår, at ejendommen er opført i 1954, og ejendommens tag og tagkonstruktion, som denne sag vedrører, er fra 1954.

Tilstandsrapporten indeholdt side 8 ud for position 1, Tagkonstruktion/-belægning/skorsten, følgende anmærkninger:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.10 Undertage/understrykning K1

Overstrykning er med fugeslip.

Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver nærliggende risiko for følgeskader.

1.12 Isolering

K1

Der mangler tætning af loftlem.

Note: Manglende isolering og tætning medfører et øget varmetab og et forringet indeklima.

Den 27. maj 2024, og det vil sige mere end 3 år efter overtagelsen af ejendommen, anmeldte klager til Domus Forsikring forhold vedrørende skimmelsvamp i tagkonstruktionen, idet Domus Forsikring samtidig modtog rapporten fra Teknologisk Institut fremlagt som bilag 5.

Domus Forsikring lod [miljøfirma] foretage undersøgelser, og rapporten af 27. juni 2024 fremlægges som sagens **bilag C**.

Forud for undersøgelserne har klager efter det oplyste foretaget en omfattende renovering af stueetagen i ejendommen, og klager har senest – ikke efter aftale med Domus Forsikring – foretaget yderligere arbejder på ejendommen, herunder tilbygning samt udskiftning, efter det oplyste af tag og tagkonstruktion, se herved sagens bilag 9.

ii) Bevis for retlig relevant skade pr. overtagelsestidspunktet

Ifølge sagens bilag A er overtagelsesdagen den 1. februar 2021, men ifølge policen fremlagt som sagens bilag 1 er policen sat i kraft den 15. august 2020.

Domus Forsikring antager derfor, at den faktiske dispositionsdato var den 15. august 2020.

Er klager ikke enig heri, **opfordres (A)** klager til at dokumentere baggrunden for, at policen er sat i kraft den 15. august 2020.

a. Tagkonstruktionen

Tag og tagkonstruktion er fra ejendommens opførelse i 1954.

Ved de af [miljøfirma] udførte undersøgelser, se herved sagens bilag C, er der ikke konstateret forhold ved tagkonstruktionen, der nævneværdigt adskiller sig fra tilsvarende tagkonstruktioner af samme alder og udførelsesprincip.

Af sagens bilag C, side 5, afsnittet 'Observationer og registreringer' fremgår følgende:

'Tagkonstruktionen er besigtiget udefra fra terræn, samt i spidsloft gennem loftlem og gennem skunk mod syd. Fra spidsloftet ses to ventilationsåbninger i hver gavl, se foto 8, samt gennem tudtagsten i tagfladen nær kip, se foto 9 og 12. Skunkrum er alene besigtiget mod syd. Her kunne der ses ventilationsåbninger i gavle, se foto 10, samt tudtagsten nær tagfoden, jf. foto 12. Der ses lysindfald mellem tagsten nær tagfoden, se foto 11. Isoleringsmateriale i skråloft, skunke samt vandret hanebandsloft er flere steder fort ud til tagdækningens underside.

Ved stikprøvevis repræsentative fugtregistreringer i tilgængeligt træværk registreres generelt <11% træfugt, hvilket betegnes som tørt. Det målte fugtindhold anses som normalt på maletidspunktet, men kan ikke anvendes som mal for risikoen for kondensdannelse under vinterforhold.'

Af sagens bilag C, side 6 fremgår endvidere, at [miljøfirma] ved deres besigtigelse ikke har kunnet konstatere synlig nedbrydning af et tilgængeligt træværk.

Indledningsvis bemærkes, at selv det forhold, at en given bygningsdel ikke i alle henseender måtte være udført i overensstemmelse med gængs byggeskik, efter fast ankenævnspraksis ikke er en tilstrækkelig betingelse for, at der foreligger en retlig relevant skade.

Tag og tagkonstruktionen er udført i 1954, og pr. overtagelsesdagen havde bygningsdelen en alder på ca. 66 år.

Havde der været nævneværdige problemer med tagkonstruktionens ventilationsforhold, ville der på et langt tidligere tidspunkt være sket væsentlige nedbrydningsskader i organisk materiale, hvilket ikke ses at være tilfældet.

Tværtimod har [miljøfirma] ved deres undersøgelse som redegjort for ovenfor ikke registreret nedbrydningsskader, ligesom man på undersøgelsestidspunktet har registreret træfugt i normalt og forventeligt omfang for årstiden.

[Miljøfirma] bemærker endvidere i sagens bilag C, side 5, følgende:

'Dog skal det i forlængelse af dette anføres, at skimmelsvampevækst er uundgåeligt i tagkonstruktioner med tilsvarende alder og konstruktionsprincip, hvor skiftende fugt- og temperaturforhold uundgåeligt vil medføre vækstbetingelser for skimmelsvampe i perioder af året.'

Det, at der forekommer skimmel i tagkonstruktioner som de af sagen omhandlede, er med andre ord forventeligt og sædvanligt.

Der foreligger således efter Domus Forsikrings opfattelse ikke bevis for en retlig relevant skade pr. overtagelsesdagen, hvilket ankenævnspraksis på området endvidere belyser.

Domus Forsikring henviser til AK100272, hvor Ankenævnet for Forsikring med hensyn til en ejendom, hvor taget var fra 1984, bemærkede følgende:

'Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommens tag er fra 1984, og at der efter næsten 40 år ikke er konstateret skader i form af nedbrud som følge af råd eller svamp. Nævnet bemærker, at skimmelforekomst på spær i tagrum ikke er usædvanligt i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme alder.'

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at den konstaterede skimmelforekomst på overtagelsestidspunktet, havde et sådant omfang, at indeklimaet i ejendommens beboelsesdel var væsentligt påvirket. Forholdet udgjorde derfor ikke skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og nævnet kan derfor heller ikke på dette grundlag pålægge selskabet at dække udgifterne til skimmelsanering mv.'

b. Skimmel

Efter fast praksis for Ankenævnet for Forsikring er det en betingelse for, at et skimmelangreb i sig selv kan udgøre en retlig relevant skade, 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.

Klager overtog efter det oplyste de facto ejendommen i august 2020 og anmeldte først det af sagen omhandlede forhold den 27. maj 2024; dvs. mere end 3½ år efter overtagelsesdagen.

Dette skaber i sig selv en formodning for, at der pr. overtagelsesdagen ikke var et massivt skimmelangreb, der konstituerer en retlig relevant skade.

Ved vurderingen af, om der forelå et massivt skimmelangreb, der pr. dispositionsdatoen/overtagelsesdatoen opfyldte betingelserne for at udbedre en retlig relevant skade, må der ses på de faktiske forhold med hensyn til bygningen, idet bemærkes, at sygejournaler og lignende, som klager har fremlagt, ikke kan tillægges betydning.

Tagkonstruktionen er udført efter sædvanlige udførelsesmæssige principper (1954), og der er ikke i tagkonstruktionen konstateret nedbrydningsskader, ligesom det registrerede fugtindhold er sædvanligt for årstiden.

I tagkonstruktioner som den af sagen omhandlede er det forventeligt og sædvanligt, at der forekommer skimmelvækst, hvilket ifølge [miljøfirma], således som sådanne tagkonstruktioner er udformet, er uundgåeligt.

[Miljøfirma] anfører således som tidligere nævnt i sagens bilag C, side 5 nederst følgende:

'Dog skal det i forlængelse af dette anføres, at skimmelsvampevækst er uundgåeligt i tagkonstruktioner med tilsvarende alder og konstruktionsprincip, hvor skiftende fugt- og temperaturforhold uundgåeligt vil medføre vækstbetingelser for skimmelsvampe i perioder af året.'

De af TI foretagne skimmelundersøgelser i tagkonstruktionen er foretaget i form af aftryksprøver direkte på spær og tagsten, og som anført af [miljøfirma], er det helt forventeligt og sædvanligt, at man i tagkonstruktioner som denne ved sådanne prøver vil finde skimmel.

Den skimmel, som er registreret i tagkonstruktionen, går ikke ud over, hvad man må forvente i en tagkonstruktion af denne alder og med udførelsesprincipper som i 1954.

Domus Forsikring henviser til AK100272, hvor Ankenævnet for Forsikring bemærkede følgende:

'Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommens tag er fra 1984, og at der efter næsten 40 år ikke er konstateret skader i form af nedbrud som følge af råd eller svamp. Nævnet bemærker, at skimmelforekomst på spær i tagrum ikke er usædvanligt i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme alder.'

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at den konstaterede skimmelforekomst på overtagelsestidspunktet, havde et sådant omfang, at indeklimaet i ejendommens beboelsesdel var væsentligt påvirket. Forholdet udgjorde derfor ikke skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og nævnet kan derfor heller ikke på dette grundlag pålægge selskabet at dække udgifterne til skimmelsanering mv.'

c. Policeforbehold

Polisen for ejerskifteforsikring indeholder med henvisning til konkrete forhold anmærket i tilstandsrapporten følgende policeforbehold:

'For denne police gælder disse forbehold/klausuler

- *Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel – der konstateres i den ubesete del af tagrummet, og som skyldes de forhold, der er nævnt i tilstandsrapportens side 8–11*

under punkt 1 'Tagkonstruktion/- belægning/skorsten', omhandlende risiko for vandindtrængen. Dette skyldes, at der er anmærket flere forhold ved tagbelægningen, der kan give anledning til vandindtrængen, samt at den byggesagkyndige ikke har kunne besigtige hele tag-/loftrummet og konstatere eventuelle følgeskader af disse anmærkninger, jf. tilstandsrapportens side 6 under punkt 2. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslistes, undertag og isolering.'

Ligeledes med henvisning hertil gøres det gældende, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettiget.

iii) Ulovlighedsdækning

Polisen for ejerskifteforsikring er tegnet med udvidet dækning, populært kaldet ulovlighedsdækning.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 21 fremgår bl.a. følgende:

'Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.'

Der ses ikke af klager fremlagt nogen dokumentation for, at der skulle foreligge en ulovlig bygningsindretning, således som dette begreb er defineret i forsikringsbetingelserne.

iv) Fakturaerne fremlagt som bilag 9

Det er uklart for Domus Forsikring, hvad klager egentlig beløbsmæssigt kræver dækket, også hen-set til at det af fakturaerne fremlagt som sagens bilag 9 fremgår, at den af klager foretagne reno-vering af ejendommen har omfattet andet og langt mere end selve tag og tagkonstruktion.

Domus Forsikring bemærker i den forbindelse, at det efter almindelige forsikringsretlige princip-per påhviler klager ikke alene at føre bevis for et dækningsberettiget forhold, men også omfanget af dækningspligt samt udgiften hertil.

Sådan bevis ses ikke fremlagt ved samlebilaget fremlagt som sagens bilag 9.

v) Processuelle meddelelser

Klager **opfordres (B)** til at fremlægge:

- Købsaftalen fra købet af ejendommen
- Dokumentation for den foretagne renovering af stueetagen i forbindelse med købet af ejen-dommen, men før anmeldelsen af 27. maj 2024, herunder i form af fakturaer med specifikationer på udførte arbejder."

Klagerens advokat har i brev af 11/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. faktiske omstændigheder og overtagelsestidspunkt hus:

Det er korrekt, at klagerne overtog ... med rådighedsdato 15. august 2020, jfr. den som **Bilag 10** fremlagte købsaftale (med fremhævninger).

Rådighed før aftalt overtagelsesdato skete med henblik på renovering af huset stueplan.

Som **Bilag 11** fremlægges (slut-)faktura ... af 10.02.2021 herom. Det fremgår af denne, at stueplan blev renoveret for i alt ca. kr. 975.000 (henset til a conto fakturaer på 650.000)

Hermed er samtidig sket opfyldelse af selskabets processuelle opfordringer.

Vedr. rapporten fra [miljøfirma] (Bilag c):

Nævnte rapport (bestilt af Selskabet for at imødegå rapporten fra Teknologisk Institut; bilag 5) er udførligt kommenteret og imødegået/afvist i advokatbrev af 29. april 2025 = bilag III.

De udførlige bemærkninger og sammenhold af rapporterne mellem de to rapportudstedere er stadig en væsentlig del af baggrunden for klagesagen; og forventes gennemgået af Ankenævnet som led i sagens afgørelse.

Ud over det tidligere anførte bemærker klagerne, at [miljøfirma] efter oplysninger fra CVR/Virk var en i april 2024 (2-3 måneder inden rapportdatoen) nystiftet virksomhed, og at udarbejder af rapporten (...) anføres som 'bygningskonstruktør' og menes at have baggrund som murer. Dette skal sammenholdes med ekspertisen hos Teknologisk Institut (inkl. flere kvalitetssikringsansvarlige) hos samme instans.

Selskabets bemærkninger vedr. 'tagkonstruktion' og 'skimmel':

Selskabets henvisninger til 'egen rapport' (bilag C) må afvises, da det anførte netop står i modsætning til den langt mere detaljeret og velunderbyggede beskrivelse og argumentation fra Teknologisk Institut i bilag 5.

Det afvises derfor helt generelt, at der har været tale om '*forhold, der ikke nævneværdigt afveg fra tilsvarende konstruktioner fra 1954*'.

Igen dokumenterer rapporten fra TI det modsatte.

Vedr. det tidsmæssige forløb (skadesanmeldelse ca. 3 år efter tegning):

Det afvises, at anmeldelsestidspunktet har betydning for beviset for en skade på rådighedstidspunktet. Igen bekræfter TI-rapporten, at forholdene var til stede ved overtagelsen, jfr. oprindelig klage og advokatindlægget.

Der er dog anledning til at informere om, at klagerne også relativt hurtigt efter overtagelsen overfor ejerskifteforsikringsselskabet foretog en anden skadesanmeldelse.

Som **Bilag 12** fremlægges således mailforløb omkring en skadesanmeldelse (Cellutex plader) fra oktober 2020. Som det fremgår, afviste Selskabet også at dække dette forhold, og det kan tilføjes, at den slutmail fra 12. oktober 2020 der fremgår øverst i bilaget – som klagerne husker det – end ikke blev slutbesvaret.

Forholdet dengang blev ikke påklaget men bekræfter, at klagerne samlede beskrivelser omkring overtagelse samt indledende arbejder på ejendommen – naturligvis – er 100% sandfærdige og skal lægges til grund i sagen.

Årsagen til anmeldelse på det konkrete tidspunkt (i maj 2024, jfr. bilag 5) er beskrevet i fremlagt korrespondance, og det må fastholdes, at baggrunden var familiens fysiske/helbredsmæssige gener og tidspunktet, hvor disse blev konstateret og løbende 'erkendt'.

Klagerne oplyser supplerende dette herom:

'Domus Forsikrings advokat anfører, at vi først reagerede på generne efter at have boet i huset i tre år. Hertil bemærker vi, at allergiske reaktioner og symptomer på indeklimabelastning kan udvikles gradvist over tid. Det forhold, der for alvor gjorde os opmærksomme på problemets omfang, var den tydelige progression i vores yngste [barn 2's] symptomer, da [barn 2] stoppede med at blive ... og fik eget værelse – altså efter vi havde boet i huset i cirka 2,5 år.

Allerede kort efter indflytningen i januar 2021 opstod der symptomer hos vores ældste [barn 1], der på daværende tidspunkt var ... år. [Barn 1] udviklede rhinit-lignende symptomer inden for den første måned, hvilket vi dengang tilskrev almindelig allergi.

Vores yngste [barn 2] blev født i ... I marts 2023 udviklede [barn 2] astmasymptomer i en voldsom grad. Inden da havde vi natlig hoste. Da vi sommeren 2023 oplevede markant bedring hos begge børn, når vi opholdt os uden for huset, blev det tydeligt, at indeklimaet var påvirket.

Vi iværksatte i første omgang mindre tiltag, herunder montering af DUKA-ventiler og udskiftning af vinduet i værelset, men uden mærkbar effekt. Under en ferie i foråret 2024 havde vores yngste [barn 2] ingen anfald, hvilket yderligere understøttede, at symptomerne var miljø- og husrelaterede.

Dette forklarer tidsrummet på ca. tre år før anmeldelsen, men viser samtidig, at problemet har været til stede fra starten – blot med en naturlig og gradvis udvikling i symptombilledet i takt med børnenes alder og eksponering.'

Det må afvises, når adv. ... i Selskabets indlæg anfører, at tidsforløbet skulle lade konkludere, at der 'på overtagelsesdatoen ikke var tale om et massivt skimmelangreb udgørende en relevant (og dækningsberettiget) skade'.

Forløbet beskrevet ovenfor bekræfter, at familien fra indflytningstidspunktet har været udsatte og i væsentlig grad helbredsmæssigt påvirket af husets dårlige og helbredsskadelige indeklima. Naturligvis kan afgivne informationer og herunder 'sygejournaler og lignende' indgå i bevisvurderingen herom.

Igen må omkring bygningens indretning (og dermed beviset for mangler på overtagelsestidspunktet) henvises til de tydelige og fagligt velbegrundede bemærkninger fra Teknologisk Institut (og fremført kritik overfor bemærkninger fra [miljøfirma]).

Kort vedr. 'policeforbehold':

Relevansen (den manglende) af bemærkninger i tilstandsrapporten er kommenteret tidligere af advokat (og af Teknologisk Institut på side 5).

Kort vedr. 'ulovlighedsdækning':

Klagerne har vanskeligt ved at forstå relevansen af bemærkninger herom, da skadesanmeldelsen eller klagen ikke – på et overordnet plan – omhandler dette.

Vedr. bemærkninger i forhold til fakturaer fremlagt som bilag 9:

Undertegnede advokat vælger herom at indarbejde disse fyldestgørende bemærkninger direkte fra klager til advokat:

'Domus Forsikring anfører, at vi skulle have foretaget en renovering, der rækker ud over angrebne område. Dette er ikke korrekt.

Det eneste tilvalg, vi har foretaget, er udvendig belysning og genetablering af de eksisterende sol-celler.

Al øvrig renovering er sket udelukkende på baggrund af Teknologisk Instituts anbefalinger samt [ingeniørfirmas] anbefalinger i forbindelse med kontrolprøverne undervejs i renoveringen.

Ti anbefaling side 13 (bilag 5):

'Renovering bør udføres i tagkonstruktionen/1. sal, skunk og i tagrum over sidebygning, hvor der både er brug for konstruktive ændringer og skimmelfrensning.'

Under afrensningsprocessen havde vi [ingeniørfirma] til at udføre kontrolprøver. I deres første rapport fra 16.09.24 (bilag 6) står der i konklusionen:

'Yderligere bemærkes det, at lerindskud i etageadskillelsen i hovedbygningen ikke er fjernet. Da der er nærliggende risiko for spredning af sporer mv. fra skimmelvækst, anbefales det, at lerindskud fjernes inden omrensning og ny kontrol føres.'

Dette understreger, at renoveringen ikke var frivillig eller forbedrende, men en nødvendig sanering af skimmelskader for at sikre sundhedsmæssigt forsvarlige forhold.'

Klager og advokat har samstemmende denne samlede opfattelse af indlægget fra Selskabet:

- Selskabet foretager en ensidig og fejlagtig vægtning af en af selskabet selv med et formål bestilt rapport af væsentligt lavere faglig kvalitet end Teknologisk Institut og [ingeniørfirma].
- Selskabet henviser til for den konkrete sag ikke relevante sammenligningssager.
- Selskabet ser bort fra dokumenterede indeklimaproblemer og sundhedspåvirkninger.
- Selskabet anfører fejlagtigt, at klagerne skulle have foretaget en renovering ud over det anbefalede og nødvendige"

Selskabets eksterne advokat har i brev af 2/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Ved en gennemgang af fakturaen, fremlagt som sagens bilag 11, kan det konstateres at klagerne, umiddelbart efter at have overtaget ejendommen, har ladet gennemføre ganske omfattende renoveringsarbejder / udbedringsarbejder af ejendommen, herunder vedrørende etageadskillelsen.

Der er i henhold til fakturaen, fremlagt som sagens bilag 11, tale om ændringsarbejder til en samlet sum på kr. 323.375,25 inkl. moms.

Det er klagerne der efter almindelige forsikringsretlige principper skal påvise og dokumentere, at der pr. overtagelses- dispositionsdatoen forelå en retlig relevant skade.

Ankenævnet for Forsikring

15.

104372

Klagerne har ved at udføre de omfattende ændringsarbejder i realiteten fjernet beviset, herunder kan det ikke udelukkes, at de omfattende ændringsarbejders betydning for de forhold som klagerne 1 år efter overtagelsesdagen gør gældende, skulle udgøre dækningsberettigede skader under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Domus Forsikring fastholder således, at der ikke er ført bevis for dækningsberettigede skader pr. overtagelsesdagen / dispositionsdatoen.

Som redegjort for i indlægget af 24. november 2025 er det uklart for Domus Forsikring, hvad klagerne egentlig kræver beløbsmæssigt dækket, også henset til at fakturaen, som er fremlagt som sagens bilag 9, omfatter langt mere det som er genstand for tvist i ankenævns sagen.

Klagerne har uden Domus Forsikrings accept valgt at fjerne beviset, klagerne må derfor præcisere deres påstand beløbsmæssigt."

Klagerens advokat har i brev af 14/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Det gentages, at istandsættelse efter overtagelse af husets alene blev udført i stueplan. Det fremlagte bilag 11 beskriver alene disse istandsættelsesarbejder (i stueplan). Det afvises, når sel-skabet – uden dokumentation eller konkret henvisning – antyder, at der blev udført arbejder 'i etageadskillelsen'. Det blev alene arbejdet på de nedre lofter; som beskrevet i bilag 11.

Vedr. 'bevis for en dækningsberettiget skade' henvises til det tidligere anførte, nemlig; Rapporten har TI (bilag 5) udgør fuldgod og 100% troværdig dokumentation for skaden og herunder, denne skal føre til dækningstilsagn (nu medhold).

Klagerne må i relation til de afsluttende bemærkninger om '*...må præcisere påstanden beløbsmæssigt*' henvise til, at klagers påstand for Ankenævnet er, at der skal meddeles dækningstilsagn i sagen.

Desuagtet har klager – jfr. bilag 9 og forklaring herom i indlæg – fremlagt dokumentation for, at skadesudbedringsudgifter afholdt akut af klagerne selv (grundet dækningsafvisningen) beløber sig til afrundet kr. 2.264.000,00. Det gentages og fastholdes, at disse skadesudbedringsarbejder er lige nøjagtigt dette. Altså er det ikke korrekt – og i det korte indlæg ikke begrundet med dokumentation eller henvisninger – at '*bilag 9 omfatter langt mere (end) det som er genstand for tvist i ankenævns sagen*'. "

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har fået forelagt journalnotater fra klagerens børn. Det fremgår af tilstandsrapport af 1/5 2020:

"

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja
☐

Nej
☒

Bygning

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.10 Undertage/understrygning K1

Overstrygning er med fugeslip.

Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver nærliggende risiko for følgeskader.

1.12 Isolering

K1

Der mangler tætning af loftlem.

Note: Manglende isolering og tætning medfører et øget varmetab og et forringet indeklima.

"

Det fremgår af fugt og mikrobiologisk undersøgelse af 14/5 2024 fra Teknologisk Institut rekvideret af klageren:

"6. Sammenfatning

Teknologisk Institut har udført fugt og mikrobiologisk undersøgelse af ejendommens spidsloft over bolig og tagrum over sidebygning.

Der er visuelt og ved prøvetagning konstateret kraftig skimmelsvampevækst på underside af tagsten, på side af spær og på fodrem i skunk bl.a. af skimmelgruppen *Penicillium*, denne indikerer ofte vækst pga. ny eller gammel fugtskade.

Det vurderes, at årsagen til, at der er opstået skimmelsvampevækst i tagkonstruktionen, er mangelfuld ventilation, i og med at der ikke er konstateret en kontinuerlig ventilationsåbning ved rygning, langs tagfoden, eller delvis en ventilationsspalte mellem overside af isolering og underside af tagsten i det isolering flere steder er lagt helt ud til tagsten.

Det vurderes, at skimmelsvampevæksten i tagkonstruktionen overskrider 6 m², og dermed kan påvirke indeklimaet i boligen. Jf. SBI-anvisning 274, vil mere end 6 m² skimmelsvampevækst i en tagkonstruktion udgøre en høj belastning for indeklimaet i boligen.

Det anbefales, at der udføres en skimmelrenovering af tagkonstruktionen inkl. 1. sal ved afrensning af træværk, etablering af ventilation og dermed nye skunk- og skråvægge, jf. handlingsplan i afsnit 9.

Det vurderes på baggrund heraf, at boligen er påvirket af skimmelsvamp i en sådan grad, at skimmelforekomsten udgør en nærliggende sundhedsfare, hvorfor de i afsnit 9 anførte foranstaltninger anbefales gennemført snarest. Dette har angiveligt medført, at to børn har udviklet astma siden indflytning.

De mangler, der er nævnt i tilstandsrapporten omkring tagkonstruktionen, som vedrører risikoen for indtrængende vand, vurderes ikke at være en medvirkende årsag til den registrerede skimmelsvampevækst i tagkonstruktionen.

Forholdet omkring manglende ventilation kunne af en byggesagkyndig være identificeret ved inspektion af spidsloftet fra loftlem, og via inspektion / af skunkrummene. Forholdet burde således være nævnt i tilstandsrapporten.

Det er Teknologisk Instituts klare vurdering, at skimmelsvampevæksten i tagkonstruktionen har været til stede ved overtagelse af huset, idet der ikke er ændret på konstruktionen eller ventilationsforholdene i tagkonstruktionen siden overtagelsen. Tidligere ejer har bl.a. løbende efterisoleret på spidsloftet.

7. Besigtigelse og målinger

Det er oplyst, at bygningen er opført i 1954. Tidligere har bygningen bl.a. været brugt til [erhverv]. Bygningen er med udnyttet tagetage, og der er kælder under bygningen. Kælder og stueplan fremstår renoveret.

Tagrum/spidsloft og skunkrum

Taget er med vingetegl med understrygning.

Ved åbning af adgangslem til skunkrum og til spidsloft kunne der konstateres kraftig lugt af skimmelsvampe i aktiv vækst.

Tagrum/spidsloft

- Tagrum/spidsloft er besigtiget fra adgangslem i gang på 1. sal. Der er ingen fast gangbro, der er udlagt løse skabslåger og plader direkte på isolering.
- Der er ingen ventilation i tagrygning, fra loftrum ses tagrygning understrøget. Der er monteret riste i gavle, disse vurderes ikke at give tilstrækkelig ventilation af tagrummet.
- Der er ved besigtigelsen konstateret synlige skimmelsvampeforekomster på underside af tagsten, på lægter og på spær.
- Tagfod ved hanebåndsspær / skråloft er kun delvist ventileret, idet isolering flere steder er lagt helt ud til tagsten. Effekten af ventilationen vurderes at være minimal.
- Ved besigtigelsen er der enkelte synlige utætheder i understrygning.
- Den relative luftfugtighed blev målt til 71% RF ved 15[grader]C.
- Med indstiksmåler i spær er der målt 8-12 vægt-%. (tørt)
- Isoleringsmaterialet består af flere forskellige materialer, herunder bl.a. defekte isoleringsmåtter og gulvtæpper.
- Etageadskillelsen er opbygget på følgende måde:
 - Isolering ca. 150-200mm. (inkl. isoleringsmåtter, gulvtæpper m.m.)
 - Ingen dampspærre.
 - Den relative luftfugtighed blev imellem isolering og træforskalling, ved besigtigelsen målt til 56% RF ved 14[grader]C.
 - Træforskalling.
 - Puds/loftplader
- Aftrykssprøve 1 og Tapeaftryk 1, udtaget på underside af tagsten. Prøven viser kraftig skimmelvækst.
- Aftrykssprøve 2 og Tapeaftryk 2, udtaget på side af spær. Prøven viser kraftig skimmelvækst.

...

Tagrum over sidebygning

- Tagrum er besigtiget fra adgangslem i værelse på 1. sal.
- Der er ingen ventilation i tagrygning eller ved tagfod. Tagrygning er understrøget.
- Der er ved besigtigelsen konstateret synlige skimmelsvampeforekomster på underside af tagsten, på lægter og på spær.

...

Skunkrum 1. sal. (Skunk i skab mod syd)

- Der er ingen ventilation ved tagfod i skunkrum.
- Skunkrum er isoleret på lodret skunkvæg.
- Skråloft ses minimalt ventileret, flere steder er isolering ført helt ud til tagsten.
- Med indstiksmåler i spær er der målt 9 vægt-%. (tørt)
- Der er synlige tegn på skimmelsvampevækst på spær, lægter og på fodrem.
- Lodret skunkvæg er opbygget på følgende måde:
 - Pladebeklædning.
 - Isoleringsmåtte ca. 50 mm.
- Aftryksprøve 3 og Tapeaftryk 3, udtaget på side af spærfod, prøven viser kraftig skimmelvækst.

8. Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Institutttet udtale følgende:

Tagrum/spidsloft, skunkrum og loftrum over sidebygning.

Det er visuelt og ved prøvetagning konstateret, at der på spær og undertag er fundet kraftig vækst af skimmelsvampe. Det vurderes, at omfanget af skimmelsvampevæksten overstiger 6m², og dermed kan påvirke indeklimaet i boligen negativt. Jf. SBI-anvisning 274, tabel 17, vil mere end 6m² med vækst af skimmelsvampe i tagkonstruktionen medføre en høj belastning af indeklimaet.

Det vurderes, at skimmelsvampevæksten i tagkonstruktionen nedsætter værdien og brugen af boligen væsentligt, og det anbefales, at tagkonstruktionen skimmelrenoveres, jf. handlingsplan i afsnit 9.

Det vurderes, at årsagen til, at der er opstået skimmelsvampevækst i tagrummet primært, er mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen. Ventilationen i tagrummet opfylder ikke almindelige krav og god byggeskik på opførelsestidspunktet.

I opvarmningssæsonen opstår der ofte høje relative luftfugtigheder i kolde dele af tagkonstruktioner, idet den varme rumluft fra en bolig trænger ud i den kolde del af tagkonstruktionen og nedkøles, hvorved den relative luftfugtighed stiger. Det er derfor vigtigt, at der er tilstrækkelig ventilation af tagrummet, så den fugtige luft kan bortventileres, før der opstår vækst af skimmelsvampe på de kolde overflader i tagrummet. For effektivt at ventilere et tagrum, skal der være ventilationsåbninger langs både tagfod og i kip på hhv. 15 mm og 10 mm. jf. SBI-anvisning 224, kapitel 12.4.2. Ved renovering af tagkonstruktionen anbefales det, at der udføres forskriftmæssig ventilation jf. SBI-anvisning 224 (2013).

Vejledning til læsning af resultatskemaer

I resultatskemaerne er der til højre en beskrivelse af, hvilket lokale og hvor prøverne er udtaget. Desuden er der udtaget prøver til mikrobiologisk undersøgelse mærket med P og et nummer. De detaljerede resultater af de mikrobiologiske prøver fremgår også af laboratorierapporten bilag 10.2. På baggrund af resultaterne er der udført en overordnet vurdering i skemaerne som følger:

- Rød – Område med kraftig skimmelvækst. Området bør skimmelrenoveres snarest.
- Høj forekomst ved 50 til 100 CFU af en enkelt svampeart (CFU=kolonidannende enheder, dvs. skimmelsporer/mycelium, der er spiret til en svampekoloni på aftrykspladen) kan påvirke indeklimaet negativt. Høj skimmelforekomst kan medføre helbredsmæssige gener.

- Gul – Område med middel skimmelforekomst. Området bør skimmelrenoveres. Skimmelforekomsten ved middel skimmelsvampevækst kan i visse tilfælde være så markant, at den kan påvirke indeklimaet negativt. Forholdene kan i enkelte tilfælde, tillige medføre helbreds-mæssige gener.
- Grøn – Undersøgelser af prøvestedet, observationer og mikrobiologiske resultater viser ikke be-hov for skimmelrenovering grundet lav forekomst af skimmelvækst.

Prøve	AFTRYK	Skimmelsvampe	TAPE		Resultat	Lokale
	CFU		Sporer	Hyfer	Samlet vurdering	
P1	>100 ~50 30 1	<i>Acremonium sp.</i> <i>Penicillium sp.</i> <i>Cladosporium sp.</i> <i>Mucor sp.</i>	++	+++	Kraftig forekomst	Loftrum, tag med hældning, Tagsten.
P2	>100 10	<i>Penicillium sp.</i> <i>Cladosporium sp.</i>	+++	+++	Kraftig forekomst	Loftrum, tag med hældning, træ.
P3	20 ~15 15 3	<i>Penicillium sp.</i> <i>Alternaria sp.</i> <i>Cladosporium sp.</i> <i>Cephalotrichum sp.</i>	+++	+++	Kraftig forekomst	Skunkrum, tag med hældning, træ.

Prøve	AFTRYK	Skimmelsvampe	TAPE		Resultat	Lokale
	CFU		Sporer	Hyfer	Samlet vurdering	
	3 2 1 1	<i>Aspergillus sp.</i> <i>Rhizopus stolonifer</i> <i>Aspergillus niger</i> <i>Aspergillus flavus</i>				

9. Handlingsplan

Generelt

Det anbefales at vælge håndværkere med speciale indenfor skimmelsanering til arbejdet med skimmelrenovering af boligen. Med henblik på sikkerhedsforanstaltninger og forholdsregler til beskyttelse af håndværkere og boligens øvrige indeklima/beboerne henvises til bilag 10.2 og 10.3.

Der bør snarest lægges en plan for renovering af ejendommen. Dette bør evt. ske i samråd med rådgiver og Teknologisk Institut.

Renovering bør udføres i tagkonstruktion/1. sal, skunk og i tagrum over sidebygning, hvor der både er brug for konstruktive ændringer og skimmelafrrensning. Imellem boligens stueplan og 1. sal bør der udføres enkelte supplerende undersøgelser. Der bør bl.a. udføres undersøgelse i etageadskillelser.

Tagkonstruktion

- Der udføres overdækning af tagkonstruktionen for at undgå vandskader under renoveringen.
- Tagsten, lægter, isolering fjernes og bortskaffes, så spærrene er blotlagt i hele tagkonstruktionen.
- Skunkvægge og skråvægge fjernes og bortskaffes, så spærrene er blotlagt i hele tagkonstruktionen.
- Der udføres skimmelafrrensning af blotlagt træværk i tagkonstruktionen.
- Efter godkendt afrrensning kan tagkonstruktionen reetableres iht. nugældende standarder.

Teknologisk Institut er gerne behjælpelig med yderligere undersøgelser, hvis det ønskes."

Det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 27/6 2024 udarbejdet af et miljøfirma rekvireret af selskabet:

"Undersøgelser- og laboratorieresultater
Laboratorieresultater

Indledningsvist blev der udtaget repræsentative luftprøver (dyrkningsbaserede) og støvprøver (kontaktaftryk og DNA-analyse) fra beboelsesrum på tagetagen. Resultater af de udtagne luftprøver og kontaktaftryk fremgår af nedenstående skemaer. Resultatet af den udtagne DNA-analyse fremgår af bilag 1.

Kontaktaftryk i støv

Prøvedato	14.06.2024	Modtagedato	17.06.2024	Analysedato	19.06.2024			
Prøvenr.	Lokale	Overflade/materiale	Konstaterede skimmelsvampe	CFU	MY			Vækst
					A	B	C	
KA5	Værelse 2	Hylde	Penicillium spp. 10 Alternaria sp. 2 Epicoccum sp. 1 Cladosporium sp. 12	25	-	-	-	-
KA6	Værelse 1	Hylde	Penicillium spp. 14 Cladosporium sp. 36 Mucor sp. 1 Gær 15	51	-	-	-	-
KA7	Værelse 3	Reol	Aspergillus fumigatus 2 Penicillium spp. 6 Alternaria sp. 2 Cladosporium sp. 50	60	-	-	-	-

CFU**	Aftryksplade kategorier
<10	Begrænset forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe
10-50	Moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe
51-100	Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe
>100	Kraftig forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe

**Colony forming units (antal kolonier på aftrykspladen) gær medregnes ikke

Luftprøver

Prøvedato	14.06.2024	Modtagedato	17.06.2024	Analysedato	19.06.2024
Prøvenr.	Lokale	Konstaterede skimmelsvampe		cfu/m3	
K11	Udereference	Aspergillus fumigatus 1 Penicillium spp. 3 Cladosporium sp. 100 Sterilt mycel 7		555	
K12	Værelse 3	Aspergillus versicolor 3 Aspergillus sydowii 1 Cladosporium sp. 9 Sterilt mycel 3		80	
K13	Værelse 1	Penicillium sp. 3 Cladosporium sp. 22 Sterilt mycel 1 Gær 1		130	

Vurderingen af indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning baserer sig på resultaterne fra kimtalsanalysen og angives som cfu/m3 (kolonidannende enheder pr. kubikmeter) i perioden maj til november, i % i ft. niveauet i udereferencen. Ifølge SBI-anvisning 274, tabel 18, kategoriseres belastningen på følgende måde:

CFU**	Kimtal Kategori
<50%	Lav skimmelsvampebelastning
50-99%	Middel skimmelsvampebelastning
100-200%	Høj skimmelsvampebelastning
>200%	Meget høj skimmelsvampebelastning

**Colony forming units (antal kolonier på aftrykspladen) gær medregnes ikke

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

104372

Fortolkning af prøveresultater

Prøverne KI1-KI3 er øjebliksmålinger, dvs. de viser det aktuelle eksponeringsniveau af spiringsdygtige skimmelsvampesporer (cfu/m³) på det konkrete undersøgelsestidspunkt. Prøven KI1 er en referenceprøve af udeluften der på besigtigelsestidspunktet viste 555 cfu/m³ og dominans af slægten *Cladosporium* samt tilstedeværelse af slægten *Penicillium* og arten *Aspergillus fumigatus*. Prøverne KI2 og KI3 er udtaget fra indeluft på tagetagen og viser hhv. 80 og 130 cfu/m³, der iht. SBI-anvisning 274 kan henføres til lav skimmelsvampebelastning. I prøven KI2 ses dominans af slægten *Cladosporium* samt tilstedeværelse af *Aspergillus versicolor* og *Aspergillus sydowii*. Prøven KI3 viser ligeledes dominans af slægten *Cladosporium* samt forekomst af slægten *Penicillium*.

Prøven DNA4 er udtaget fra dørgerigt i gangen på tagetagen. Resultatet fremgår af bilag 1. Prøven er udtaget fra sedimenteret støv, der på baggrund af støvmængden vurderes at have aflejret sig over min. 2 måneder. Resultatet af prøven er derfor et billede på tidligere luftbåret skimmelsvampemateriale der nu er aflejret i støvet. Resultatet af prøven er af laboratoriet placeret i kategori C. Der er en let forhøjet forekomst af enkelte skimmelsvampetyper, der enten kan skyldes skimmelsvampevækst i bygningen, eller at naturligt forekommende udendørsskimmelsvampe har ophobet sig i støvet.

Prøverne KA5-KA7 er kontaktaftryk udtaget fra støv på vandrette overflader på tagetagen. Prøverne viser støvets indhold af spiringsdygtige skimmelsvampeenheder på udtagningsstedet, og kan derfor anvendes til at belyse forekomsten af tidligere luftbåret skimmelsvampemateriale. Prøverne viser fra middel til høj skimmelsvampebelastning iht. SBI-anvisning 274. Prøverne KA5 og KA6 viser en relativt høj andel af slægten *Penicillium* sammenlignet med prøven KA7 og den udendørs referenceprøve. Prøven KA7 viser en naturlig variation af udendørsarter, der anses som normalt forventelig for almindeligt husstøv.

Observationer og registreringer

Tagkonstruktionen er besigtiget udefra fra terræn, samt i spidsloft gennem loftlem og gennem skunk mod syd. Fra spidsloftet ses to ventilationsåbninger i hver gavl, se foto 8, samt gennem tudtagsten i tagfladen nær kip, se foto 9 og 12. Skunkrum er alene besigtiget mod syd. Her kunne der ses ventilationsåbninger i gavle, se foto 10, samt tudtagsten nær tagfoden jf. foto 12. Der ses lysindfald mellem tagsten nær tagfoden, se foto 11. Isoleringsmateriale i skråloft, skunke samt vandret hanebandsloft er flere steder ført ud til tagdækningens underside.

Ved stikprøvevis repræsentative fugtregistreringer i tilgængeligt træværk registreres generelt <11% træfugt, hvilket betegnes som tørt. Det målte fugtindhold anses som normalt på maletidspunktet, men kan ikke anvendes som mål for risikoen for kondensdannelse under vinterforhold.

Konklusion

a) Vurdering af det mikrobiologiske indemiljø

Vi gør indledningsvist opmærksom på, at der ifølge det oplyste i perioden op til vores undersøgelse har været foretaget konstant udluftning samt drift af luftrensere på tagetagen, der kan have haft indflydelse på luften og støvets indhold af skimmelsvampesporer i perioden op til vores undersøgelse.

Der er i enkelte af støvprøverne, KA5 og KA6 en let opkoncentrering af slægten *Penicillium*, der kan indikere spredning fra et nærliggende vækstområde. Det kan dog ikke afvises, at ophobningen kan skyldes udefrakommende belastning, da mange *Penicillium*-arter også er naturligt forekom-

mende i varierende mængder i udeluften. Luftprøven KI3 afviger en smule fra udereferencen grundet forekomsten af *Aspergillus versicolor*.

De udtagne prøver fra tagkonstruktionen udført af Teknologisk Institut, viser overordnet dominans af slægterne *Acremonium* og *Penicillium* (P1), *Penicillium* (P2) og *Penicillium*, *Alternaria* og *Cladosporium* (P3). Der er derfor en mulighed for, at sammenfaldet mellem de konstaterede forekomster af *Penicillium* i tagkonstruktionen og den lettere opkoncentrering af *Penicillium* i de udtagne støvprøver KA5 og KA6 skyldes spredning fra tagkonstruktionen. Dog skal det i forlængelse af dette anføres, at skimmelsvampevækst er uundgåeligt i tagkonstruktioner med tilsvarende alder og konstruktionsprincip, hvor skiftende fugt- og temperaturforhold uundgåeligt vil medføre vækstbetingelser for skimmelsvampe i perioder af året.

Generelt er der begrænset viden om, hvordan graden af eksponering påvirker helbredet, så det er ikke muligt at fastsætte præcise retningslinjer eller grænseværdier for, hvor længe man kan opholde sig i bygninger med forskellige eksponeringsniveauer. Helbredseffekterne er individuelle, og varierer særligt afhængigt af, om personerne tilhører særligt følsomme grupper, f.eks. allergikere.

b) Visuel undersøgelse og fugtmålinger i tagrum og skunkrum

Ved vores undersøgelse er der generelt konstateret lave fugtniveauer (<11% træfugt). Vi gør dog opmærksom på, at målingerne ikke viser et billede på den faktiske risiko for kondensdannelse forårsaget af tagkonstruktionens ventilationsforhold. For at opnå et retvisende billede, vil det være nødvendigt at foretaget fugtmålinger i tagkonstruktionen under vinterforhold, hvor temperaturforskellen mellem ude- og indeluft kan medføre risiko for kondensdannelse i konstruktioner med nedsat ventilation.

Ved vores besigtigelse kunne vi ikke konstatere aktuelle synlige nedbrydninger i tilgængeligt træværk ved skunklem mod syd eller fra loftlem i spidsloftet.

...

DNA-analyse

...

DNA4



På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er en let forhøjet forekomst af enkelte skimmelsvampearter i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og ikke skadede bygninger. Dette skyldes formentlig indendørs vækst af skimmelsvamp, eller at naturligt forekommende udendørsarter har ophobet sig i støvet.

...

Nævnet har fået forelagt kontrolprøve af 16/9 2024, 1/10 2024 og 8/10 2024 efter skimmelfrensning udarbejdet af et ingeniørfirma rekvireret af klageren. Nævnet har fået forelagt fakturaer på udbedringsarbejdet. Det fremgår af police af 3/8 2020

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

- Forsikringen dækker ikke fugtskader – herunder råd, svamp og skimmel – der konstateres i den ubesete del af tagrummet, og som skyldes de forhold, der er nævnt i tilstandsrapportens side 8–11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/- belægning/skorsten', omhandlende

risiko for vandindtrængen. Dette skyldes, at der er anmærket flere forhold ved tagbelægningen, der kan give anledning til vandindtrængen, samt at den byggesagkyndige ikke har kunne besigtige hele tag-/loftrummet og konstatere eventuelle følgeskader af disse anmærkninger, jf. tilstandsrapportens side 6 under punkt 2. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslist, undertag og isolering."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlig bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

- A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.
- B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1954 med sadeltag belagt med understrøgne vingetegl. Klageren fik dispositionsret over ejendommen den 15/8 2020, hvor stueetagen blev renoveret. Klageren fik den 23/4 2024 gennemført fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af tagkonstruktionen af Teknologisk Institut. Den 27/5 2024 anmeldte klageren, at der var konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen og på 1. sal. Selskabet fik den 14/6 2024 udført fugt- og skimmelsvampeundersøgelse, hvorefter selskabet afviste dækning. Klageren fik herefter udbedret tagkonstruktionen og 1. salen i henhold til Teknologisk Instituts anbefaling. Klageren ønsker dækning af skaden, der er udbedret for 2.264.061 kr.

Klageren har anført, at familien først flyttede ind medio januar 2021 efter renovering af stueplan. Der blev i den forbindelse intet udført i det omhandlede tagrum eller på 1. salen. Familien var fra indflytningstidspunktet udsat og helbredsmæssigt påvirket af husets dårlige indeklima. Børnenes symptomer viste klart, at de skimmelbefængte værelser på 1. salen var årsagen til alvorlige sygdomsforløb. Begge børn oplevede en markant bedring, når de opholdt sig uden for huset. Også klageren og ægtefællen havde problemer med feber, hovedpine og nasal tale, da de sov på 1. salen. Efter gennemført skimmelsanering er situation bedret. Klageren har anført, at skimmelskaden er en følgeskade til den manglende ventilation, og at der er tale om et massivt skimmelangreb i forhold til sammenlignelige ejendomme med klart nedsat brugsværdi. Klageren har anført, at rapporten fra Teknologisk Institut konkluderer, at ejendommen på handeldstidspunktet havde mangler i tagrummet, at manglerne, herunder utilstrækkelig ventilation på grund af tidligere ejers isolering ud til tagfod, var i modstrid med almindelig god byggeskik og SBI-anvisninger på udførelsestidspunktet, at der blev målt og analyseret meget kraftige mængder af klart sundhedsskadelige skimmelvækster, og at de sundhedsfarlige forhold nødvendig-

gjorde hurtige tiltag med sanering, hvilket ikke kunne ske uden blotlægning af hele konstruktionen. Klageren har anført, at sagen ikke bør henvises til domstolsbehandling.

Selskabet har anført, at der ikke er ført bevis for aktuelle skader eller ulovlige forhold pr. overtagelsesdagen. Ved de af miljøfirma udførte undersøgelser er der ikke konstateret forhold ved tagkonstruktionen, der nævneværdigt adskiller sig fra tilsvarende tagkonstruktioner af samme alder og udførelsesprincip. Havde der været nævneværdige problemer med tagkonstruktionens ventilationsforhold, ville der på et langt tidligere tidspunkt være sket væsentlige nedbrydnings-skader i organisk materiale, hvilket ikke ses at være tilfældet. Selskabet har anført, at der ikke pr. overtagelsesdagen var et massivt skimmelangreb. Det er forventeligt og sædvanligt, at der forekommer skimmel i en tagkonstruktion som den omhandlede. Der er i øvrigt taget policeforbehold for det anmeldte forhold. Selskabet har anført, at klageren ved at udbedre den anmeldte skimmelskade har fjernet beviset. Det fremgår af de fremlagte fakturaer, at renoveringen har omfattet andet og langt mere end selve tagkonstruktionen.

Det fremgår af fugt og mikrobiologisk undersøgelse af 14/5 2024 fra Teknologisk Institut rekvi-reret af klageren, at "Der er visuelt og ved prøvetagning konstateret kraftig skimmelsvampe-vækst på underside af tagsten, på side af spær og på fodrem i skunk bl.a. af skimmelgruppen *Penicillium*, denne indikerer ofte vækst pga. ny eller gammel fugtskade. Det vurderes, at årsagen til, at der er opstået skimmelsvampevækst i tagkonstruktionen, er mangelfuld ventilation, i og med at der ikke er konstateret en kontinuerlig ventilationsåbning ved rygning, langs tagfo-den, eller delvis en ventilationsspalte mellem overside af isolering og underside af tagsten i det isolering flere steder er lagt helt ud til tagsten. Det vurderes, at skimmelsvampevæksten i tagkonstruktionen overskrider 6 m^2 , og dermed kan påvirke indeklimaet i boligen. Jf. SBI-anvisning 274, vil mere end 6 m^2 skimmelsvampevækst i en tagkonstruktion udgøre en høj belastning for indeklimaet i boligen. Det anbefales, at der udføres en skimmelrenovering af tagkonstruktionen inkl. 1. sal ved afrensning af træværk, etablering af ventilation og dermed nye skunk- og skrå-vægge, jf. handlingsplan i afsnit 9. Det vurderes på baggrund heraf, at boligen er påvirket af skimmelsvamp i en sådan grad, at skimmelforekomsten udgør en nærliggende sundhedsfare,

hvorfor de i afsnit 9 anførte foranstaltninger anbefales gennemført snarest. Dette har angiveligt medført, at to børn har udviklet astma siden indflytning. De mangler, der er nævnt i tilstandsrapporten omkring tagkonstruktionen, som vedrører risikoen for indtrængende vand, vurderes ikke at være en medvirkende årsag til den registrerede skimmelsvampevækst i tagkonstruktionen. Forholdet omkring manglende ventilation kunne af en byggesagkyndig være identificeret ved inspektion af spidsloftet fra loftlem, og via inspektion / af skunkrummene. Forholdet burde således være nævnt i tilstandsrapporten. Det er Teknologisk Instituts klare vurdering, at skimmelsvampevæksten i tagkonstruktionen har været til stede ved overtagelse af huset, idet der ikke er ændret på konstruktionen eller ventilationsforholdene i tagkonstruktionen siden overtagelsen. Tidligere ejer har bl.a. løbende efterisoleret på spidsloftet". Det fremgår, at "Ventilationen i tagrummet opfylder ikke almindelige krav og god byggeskik på opførelsestidspunktet. I opvarmningssæsonen opstår der ofte høje relative luftfugtigheder i kolde dele af tagkonstruktioner, idet den varme rumluft fra en bolig trænger ud i den kolde del af tagkonstruktionen og nedkøles, hvorved den relative luftfugtighed stiger. Det er derfor vigtigt, at der er tilstrækkelig ventilation af tagrummet, så den fugtige luft kan bortventileres, før der opstår vækst af skimmelsvampe på de kolde overflader i tagrummet. For effektivt at ventilere et tagrum, skal der være ventilationsåbninger langs både tagfod og i kip på hhv. 15 mm og 10 mm. jf. SBI-anvisning 224, kapitel 12.4.2. Ved renovering af tagkonstruktionen anbefales det, at der udføres forskriftmæssig ventilation jf. SBI-anvisning 224 (2013)".

Det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 27/6 2024 udarbejdet af et miljøfirma rekvireret af selskabet, at "Vi gør indledningsvist opmærksom på, at der ifølge det oplyste i perioden op til vores undersøgelse har været foretaget konstant udluftning samt drift af luftrenser på tagetagen, der kan have haft indflydelse på luften og støvets indhold af skimmelsvampesporer i perioden op til vores undersøgelse. Der er i enkelte af støvprøverne, KA5 og KA6 en let opkoncentrering af slægten *Penicillium*, der kan indikere spredning fra et nærliggende vækstområde. Det kan dog ikke afvises, at ophobningen kan skyldes udefrakommende belastning, da mange *Penicillium*-arter også er naturligt forekommende i varierende mængder i udeluften. Luftprøven KI3 afviger en smule fra udereferencen grundet forekomsten af *Aspergillus versico-*

lor. De udtagne prøver fra tagkonstruktionen udført af Teknologisk Institut, viser overordnet dominans af slægterne *Acremonium* og *Penicillium* (P1), *Penicillium* (P2) og *Penicillium*, *Alternaria* og *Cladosporium* (P3). Der er derfor en mulighed for, at sammenfaldet mellem de konstaterede forekomster af *Penicillium* i tagkonstruktionen og den lettere opkoncentrering af *Penicillium* i de udtagne støvprøver KA5 og KA6 skyldes spredning fra tagkonstruktionen. Dog skal det i forlængelse af dette anføres, at skimmelsvampevækst er uundgåeligt i tagkonstruktioner med tilsvarende alder og konstruktionsprincip, hvor skiftende fugt- og temperaturforhold uundgåeligt vil medføre vækstbetingelser for skimmelsvampe i perioder af året. Generelt er der begrænset viden om, hvordan graden af eksponering påvirker helbredet, så det er ikke muligt at fastsætte præcise retningslinjer eller grænseværdier for, hvor længe man kan opholde sig i bygninger med forskellige eksponeringsniveauer. Helbredseffekterne er individuelle, og varierer særligt afhængigt af, om personerne tilhører særligt følsomme grupper, f.eks. allergikere. ... Ved vores undersøgelse er der generelt konstateret lave fugtniveauer (<11% træfugt). Vi gør dog opmærksom på, at målingerne ikke viser et billede på den faktiske risiko for kondensdannelse forårsaget af tagkonstruktionens ventilationsforhold. For at opnå et retvisende billede, vil det være nødvendigt at foretaget fugtmålinger i tagkonstruktionen under vinterforhold, hvor temperaturforskellen mellem ude- og indeluft kan medføre risiko for kondensdannelse i konstruktioner med nedsat ventilation. Ved vores besigtigelse kunne vi ikke konstatere aktuelle synlige nedbrydninger i tilgængeligt træværk ved skunklem mod syd eller fra loftlem i spidsloftet".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter vejledninger og anvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den konstaterede skimmelsvamp kan derfor ikke dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at tagkonstruktionen er ulovligt opført i henhold til bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagkonstruktionen er fra ejendommens opførelse i 1954, og at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved ejendommen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb. Konstruktionen har fungeret i mange år, og

der er ikke konstateret råds-kader eller nedbrydning i øvrigt. Nævnet bemærker, at skimmelforekomst i en tagkonstruktion fra 1954 ikke er usædvanligt.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at indeklimaet har været negativt påvirket af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet. DNA-analysen af støvprøve blev vurderet til kategori C på en rating fra A-F, og det blev på baggrund af analyseresultaterne vurderet, at "der er en let forhøjet forekomst af enkelte skimmelsvampetyper i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og ikke skadede bygninger. Dette skyldes formentlig indendørs vækst af skimmelsvamp, eller at naturligt forekommende udendørsarter har ophobet sig i støvet". Det fremgår, at "ratingen (A-F), der gives i denne rapport, er et udtryk for sandsynligheden af, at der findes skjult skimmelvækst hvor prøven er taget, ikke om det er sundhedsskadeligt at opholde sig i bygningen". Kontaktaftryk nr. KA5 viste moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe og nr. KA6 og KA7 viste høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe. Luftprøve KI2 viste middel skimmelsvampebelastning, mens KI3 viste høj skimmelsvampebelastning. Det fremgår, at "Prøven KA7 viser en naturlig variation af udendørsarter, der anses som normalt forventelig for almindeligt husstøv", og "Der er i enkelte af støvprøverne, KA5 og KA6 en let opkoncentrering af slægten *Penicillium*, der kan indikere spredning fra et nærliggende vækstområde. Det kan dog ikke afvises, at ophobningen kan skyldes udefrakommende belastning, da mange *Penicillium*-arter også er naturligt forekommende i varierende mængder i udeluften. Luftprøven KI3 afviger en smule fra udereferencen grundet forekomsten af *Aspergillus versicolor*".

Nævnet bemærker, at Teknologisk Institut ikke har foretaget målinger i indeklimaet. Teknologisk Institut har vurderet, at omfanget af skimmelsvampevæksten i tagkonstruktionen overstiger 6 m², og dermed kan påvirke indeklimaet i boligen negativt. Henvisningen til SBI-anvisning 274 kan ikke antages at ændre ved ejerskifteforsikringens skadebegreb. At der således kan konstateres kraftig skimmelvækst i tagkonstruktionen medfører ikke i sig selv, at der foreligger et massivt skimmelsvampeangreb, som havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien

Ankenævnet for Forsikring

31.

104372

eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet bemærker, at det må henføres til klagerens egen beslutning og standpunktsrisiko, at hun nu har udbedret forholdene, og det derfor ikke længere er muligt at foretage yderligere undersøgelser af tagkonstruktionen og indeklimaet.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck