

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. august 2026 blev i sag nr. 104464:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark - en del af If Skadeforsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1975 og er overtaget af klageren den 13/1 2017. I klageskema af 6/10 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Helt kort handler sagen om, at vi siden overtagelsen af vores hus har været plaget af lugtgener, som vi ikke har kunnet finde ud af hvor kommer fra. I forbindelse med noget malerarbejde i juni måned 2022 fjerner jeg nogle gulvpaneler og bemærker en kraftig lugt fra revnerne mellem væggen og gulvet. Derfor tager jeg kontakt til tidligere ejer af boligen, ... , der oplyser om, at der har været en olielækage fra et tidligere oliefyr på ejendommen. Som jeg forstår det, skulle hændelsen på dette tidspunkt være håndteret af Olieselskabernes Forsikring, altså TopDanmark selv, hvor der skulle være blevet udskiftet noget isolering under nogen af gulvene. Forholdet skulle ifølge tidligere ejer være indberettet til kommunen af forsikringsselskabet, men en aktindsigt viser, at der ikke er indberettet noget.

Da forholdet ikke er oplyst i tilstandsrapporten anmelder jeg det straks til TopDanmark, men sagsbehandleren lukker sagen igen efter besigtigelse, da han efter eget udsagn ikke kan lugte noget. Det undrer mig selvfølgelig en del, og da vi i forbindelse med køkkenrenovering tidligere i år har fjernet nogle gulvbrædder i køkkenet og flyttet køle- og fryseskab, er vi ikke i tvivl om at der forsat er et problem på grund af olielækagen, og jeg anmelder derfor forholdet på ny. Sagsbehandleren siger i forbindelse med inspektionen denne gang, at han vil iværksætte nogle undersøgelser af sagen, men efter 2 ugers ventetid melder han dog alligevel tilbage at han stadig ikke kan lugte noget. Til gengæld oplyser han mig om, at det er mit ansvar som forsikringstager, at sandsynliggøre, at der er tale om en forsikringsbegivenhed.

Jeg kontakter derfor miljøingeniørfirmaet [miljørådgiver1], der foretager en miljøundersøgelse og udarbejder en rapport, der dokumenterer en olieforurening, hvor grænseværdierne flere steder

overskrides mange gange. Sagsbehandleren får nu vurderet rapporten fra [miljørådgiver1] af et andet miljørådgivningsfirma, [miljørådgiver2], som ikke mener, der kan dokumenteres uacceptabel påvirkning af indeklimaet, hvorefter sagsbehandleren afviser sagen.

Jeg mener ikke, at vurderingen fra [miljørådgiver2] er uvildig, men kun handler om at advokere for at TopDanmark ikke har pligt til at erstatte forholdet og jeg oplever også at TopDanmark bevidst trækker sagsbehandlingen i langdrag. Derfor sendte jeg dels en klage til TopDanmark og dels rekvirerede jeg [miljørådgiver1] til at udføre yderligere indeklimaundersøgelser i sommerferien, hvor vi ikke var hjemme til at lufte ud konstant. Denne undersøgelse viste en betydelig påvirkning af indeklimaet og jeg sendte resultatet af denne undersøgelse til TopDanmark. TopDanmark vurderede efter mere end 2 måneders behandlingstid af min klage, at der var behov for at udføre yderligere undersøgelser af deres miljørådgivningsfirma ([miljørådgiver2]), hvilket ville forlænge sagsbehandlingen med yderligere mange måneder, da alene de nye undersøgelser ville tage omkring 3 måneder. Jeg har derfor klaget over denne afgørelse til afdelingen for kundeklager, der dog ikke vil oprette en klagesag i deres afdeling under henvisning til at sagen stadig er under behandling. Eftersom jeg anmeldte forholdet i slutningen af februar, mener jeg ikke det er rimeligt, at de kan blive ved med at trække sagsbehandlingstiden ud. Igennem de mange måneders sagsbehandlingstid har TopDanmark haft alle muligheder for at initiere de undersøgelser, de måtte finde nødvendige, men har kun været interesseret i, at trække sagsbehandlingstiden ud.

Da jeg anmelder sagen for anden gang, går der 2 uger før sagsbehandleren overhovedet har tid til at komme på bestigelse og jeg må rykke TopDanmark flere gange for at få ham til at kontakte mig. Efter besigtigelsen siger han, at jeg kan forvente svar indenfor en uge og at han nu skal hjem og snakke med en masse 'kloge hoveder' for at finde ud af hvordan situationen bedst muligt håndteres. Jeg må dog rykke ham flere gange for svar, og efter 2 uger får jeg en kort besked om at det er mig som forsikringstager, der skal sandsynliggøre en forsikringsbegivenhed. Der går altså over 4 uger med ingenting, da TopDanmark jo blot kunne have givet mig denne information fra begyndelsen. Jeg gør flere gange TopDanmark opmærksom på, at der går uacceptabelt lang tid med noget, der ikke er reel sagsbehandling, men de forklarer det med at der også er andre kunder at tage hensyn til. Ville TopDanmark acceptere for sen præmieindbetaling fra deres kunder, fordi kunderne også har andre kreditorer at tage hensyn til? Jeg tror det ikke.

Da TopDanmark modtager rapporten fra [miljørådgiver1] går der tre uger og flere rykkere, før sagsbehandleren vender tilbage med svar. Også her gør jeg opmærksom på at der går meget lang tid, men han forklarer det med at sagen er kompliceret. Dog viser det sig at brevet fra [miljørådgiver2] er dateret d. 12.6.2025, men alligevel skal jeg rykke sagsbehandleren flere gange for svar, inden han svarer d. 23.6.2025, altså først 11 dage efter han har modtaget brevet fra [miljørådgiver2]. Det er efter min vurdering ikke et langt og kompliceret brev at læse og forstå. Derudover underdriver TopDanmark bevidst lugtgenerne, som rapporten fra [miljørådgiver1] beskriver som meget kraftige.

Jeg anerkender, at TopDanmark kan have behov for at få deres egne rådgivere til at vurdere sagen, og det er de naturligvis også velkomne til. Men eftersom TopDanmark selv er årsag til den uacceptabelt lange sagsbehandlingstid, og de har haft rig mulighed for at gennemføre undersøgelser tidligere i forløbet, mener jeg ikke det er rimeligt, at der skal foretages yderligere undersøgelser i tre måneder med efterfølgende langsommelig sagsbehandling. Det må kunne vurdere hurtigere, hvorvidt der er tale om et erstatningsberettiget forhold. Derudover mener jeg heller ikke [miljørådgiver2] optræder uvildigt i denne sag, da deres vurdering af [miljørådgiver1s] første

rapport kun handlede om at den ikke var et direkte juridisk bevis for et erstatningsforhold, og ikke vurderede behovet for yderligere undersøgelser, der kunne belyse forholdet bedre.

Jeg har forståelse for at hvis man teoretisk set forestiller sig, at en olieforurening kan kapsles inde under gulvbrædderne for evig tid, og aldrig nogensinde vil påvirke beboelsen eller indeklimaet, så ville det ikke udgøre et problem. Men eftersom vi dels kan lugte det og indeklimaundersøgelser viser påvirkning, mener jeg ikke, det kan siges at være tilfældet. Desuden ved jeg jo heller ikke om der er trængt olie længere ud i grunden og omgivelserne.

TopDanmark har ikke rådgivet mig om hvordan jeg kan undersøge forholdet, på trods af at de er skadeseksperter, og jeg som almindelig forbruger ikke har forudsætningerne for at vide hvad jeg skal gøre i den aktuelle situation.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil understrege at jeg på ingen måde vil stilles bedre, end jeg ville være gjort ellers, men jeg forventer at TopDanmark betaler for at olieforeningen fjernes, således at afdampningen ikke kan påvirke anvendelsen af boligen, dvs. jeg og familie ikke påvirkes af hverken afdampning (sundhedsmæssigt), og vi ikke oplever lugtgener."

Selskabet har den 1/12 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagen drejer sig om en ejendom, der er opført i år 1975, og som klageren har overtaget den 13. januar 2017 (på baggrund af tilstandsrapport med lb.nr. ...), hvor ejerskifteforsikringen også trådte i kraft.

Polisen og tilstandsrapporten uploades som henholdsvis **bilag A** og **B**. Vilkår 6618-3 uploades som **bilag C**.

Det fremgår af webskemaet, at klagerne kræver, at

'... TopDanmark betaler for at olieforeningen fjernes, således at afdampningen ikke kan påvirke anvendelsen af boligen, dvs. jeg og familie ikke påvirkes af hverken afdampning (sundhedsmæssigt), og vi ikke oplever lugtgener.'

Vi må oplyse, at vi på det foreliggende grundlag ikke kan imødekomme klagerens krav. Som vi flere gange har beskrevet overfor klagerne, kan vi tilbyde at få undersøgt forholdet nærmere, men ud fra de foreliggende oplysninger, er der ikke dokumenteret en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Dette vil vi uddybe i afsnittet efter sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Vi modtog den 20. juni 2022 en henvendelse fra klagerne med oplysning omkring lugtgener i klagerens mellemgang ved siden af deres bryggers. Klagerne oplyste, at lugten kom fra området under gulvet, samt at de formodede, at der kunne være tale om spild fra et tidligere oliefyr.

Vi svarede den 28. juni 2022, at vi havde brug for flere oplysninger omkring det anmeldte, blandt andet henset til at der af købsaftalen fremgik, at der på ejendommen fandtes en lovlig olietank, som det påhvilede køber af ejendommen at afholde udgifter forbundet med sløjfning af.

Samme dag sendte klagerne en opfølgning på en telefonsamtale med en af vores tekniske medarbejdere sammen med en tømningsattest.

Vi oplyste senere samme dag, at vi havde rekvireret en taksator til at besigtige det anmeldte.

Besigtigelsen fandt sted den 5. juli 2022, og den 11. juli 2022 sendte taksator en afgørelse til klagerne, hvori han blandt andet oplyste, at han ved sin besigtigelse ikke kunne lugte olie. Han oplyste videre, at det ikke var dokumenteret, at olien havde medført skade på bygningen, eller at der siden klagernes overtagelse af ejendommen (over fem år tidligere) havde været væsentlige sundhedsmæssige problemer med at opholde sig i ejendommen.

Vi vedlægger taksators afgørelse som **bilag D**.

Klagerne vendte tilbage den 18. juli 2022 og oplyste, at de havde været i kontakt med den tidligere ejer af ejendommen, der havde oplyst, at der i forbindelse med udskiftning af en brænder i oliefyret var sket en fejl, som havde bevirket, at olien havde lækket. Som følge heraf var gulvene angiveligt blevet udskiftet i bryggerset, værelserne på begge sider af bryggerset, i entréen og i en del af køkkenet. Klagerne oplyste, at de mente, at udbedringen efter lækket ikke havde været omfattende nok, og at de ville få undersøgt forholdene nærmere.

Godt tre og et halvt år senere den 28. februar 2025, vendte klagerne tilbage og meddelte, at de i forbindelse med renovering havde fået fjernet gulvbrædder i køkkenet og derefter både kunne se og lugte fyringsolie.

Taksator meddelte klagerne den 4. marts 2025, at han gerne ville komme og besigtige forholdet den 11. marts 2025. Den 10. marts 2025 rettede taksator igen henvendelse til klagerne med et ønske om en tilbagemelding på, om det foreslåede tidspunkt for en besigtigelse passede klagerne.

Taksator skrev efter besigtigelsen til klagerne den 24. marts 2025 følgende:

'Jeg var forbi dig den 11. marts 2025 for at besigtige forholdet efter du har åbnet op i gulvet i køkken. Her har du konstateret noget som du mener er olie.

Siden vi sidst behandlede forholdet i 2022 har du været i kontakt med sælgeren af huset. De oplyser at der har været oliespild efter service af fyret. Skaden blev udbedret af håndværkerens forsikringsselskab. Gulve i flere rum skulle være skiftet. Da i alligevel skal renovere køkkenet har du fjernet øverste lag gulv og du har lavet et hul i gulvet under. Her kan man se, at der er smurt noget oven på terrændækket ud for bryggerset hvor oliefyret stod. Bryggersgulvet er støbt på polystyren hvilket kan tyde på at gulvet her også er skiftet.

Hvor Jeres køleskab stod lugtede Jeg hvor gulvet møder væggen. Her kunne Jeg lugte en anelse olielugt. Eilers kunne jeg ikke lugte olie.

I stiller spørgsmålstegn ved om tidligere oliespild er udbedret tilstrækkeligt. Den anelse olielugt. Jeg kunne lugte mener jeg ikke, i sig selv sandsynliggøre, at der er oliespild, der nedsætter brugbarheden af huset væsentligt.

Det er dig som forsikringstager der skal sandsynliggøre en forsikringsbegivenhed. Du velkommen til, at fremsende dokumentation for skaden (oliespild), som var tilstede da i overtog huset, og vi vil vurdere forholdet på ny. Konstateres der et dækningsberettiget forhold erstatter vi også rimelige undersøgelsesudgifter.'

Den 25. marts 2025 skrev klagerne til taksator, at de var utilfredse med hans håndtering af sagen, og at de ville få iværksat en yderligere undersøgelse. Taksator replicerede den 28. marts 2025, at han beklagede, at vi ikke havde kunnet leve op til klagernes forventninger til sagsbehandlingstid, og at de var velkomne til at vende tilbage med dokumentation for, at der var tale om et dækningsberettigende forhold. Klagerne bemærkede igen i forlængelse heraf, at de ikke var tilfredse med sagsbehandlingstiden.

Klagerne henvendte sig igen den 6. maj 2025 med kopi af korrespondance med den tidligere ejer af ejendommen, som blandt andet oplyste, at der i forbindelse med udskiftning af en brænder i oliefyret lækkede olie, og at gulvene i bryggerset, i rummet mellem entréen og bryggerset, i rummet ved siden af bryggerset og i køkken-alrummet var blevet skiftet. Der var yderligere blevet undersøgt med borehuller i to rum (lille gang og værelse ved siden af det lille badeværelse), hvor det ikke var nødvendigt at udskifte noget.

Videre oplyste den tidligere ejer, at der havde været åbnet ca. 1 m² gulv i køkken-alrummet ud for bryggerset for at se, hvor langt olien havde bredt sig. Resultatet var, at der ikke var grund til at fjerne mere af gulvet. Oven i det oplyste den tidligere ejer, at det var blevet undersøgt, om olieudslippet under oliefyret i bryggerset var trængt ned i jorden. Det var ikke tilfældet, og kommunen havde inspiceret og godkendt, at der ikke var udslip i jorden. Den tidligere ejer oplyste, at der i praksis havde været tale om, at der kunne konstateres en lille plet på 30 cm. i diameter af fyringsolie på betonlaget, og at olien ikke var trængt gennem betonen. Der blev ifølge den tidligere ejer malet en coating på betonlaget, og isolering, det øvre betonlag og fliser blev herefter reetableret.

Korrespondancen mellem klagerne og sælgeren fremgår af klagerens bilag kaldet 'Notat Indeklima undersøgelse august 2025 inkl. bil.pdf'

Klagerne fremsendte samtidigt nogle målinger men ville vende tilbage, når de havde modtaget en rapport omkring undersøgelsen.

Taksator bekræftede henvendelsen dagen efter, den 7. maj 2025.

Den 1. juni 2025 modtog vi kopi af den rapport, som klagerne havde fået udarbejdet.

Taksator rådførte sig med [miljørådgiver2] (fremadrettet kaldet vores eksterne rådgiver), som gennemgik klagerens rapport og vendte den 23. juni 2025 (efter nogle rykkerskrivelser fra klagerne) tilbage til klagerne med sin vurdering, der blev baseret på rapport fra vores eksterne rådgiver.

Af vores eksterne rådgivers rapport kan læses, at det samlet set er vores eksterne rådgivers vurdering, at notatet fra klagerens rådgiver ikke dokumenterer, at forureningen af bygningsmaterialerne med fyringsolie medfører en sundhedsmæssig uacceptabel påvirkning af indeklimaet i beboelsen. Derimod viser resultatet fra M4 netop, at der ikke kunne påvises en uacceptabel forurening i mellemgangen, der er placeret tæt på spildstedet. Videre vurderer vores eksterne rådgiver,

at notatet fra klagerne rådgiver er fejlbehæftet i forhold til afdampningskriterier, og at der er anvendt en ikke-korrekt opsætningsmetode for ORSA-rørene under trægulvet. Vores eksterne rådgiver oplyser derfor, at analyseresultaterne kan være fejlbehæftede, og at det påviste indhold kan være overestimeret.

Uddybende beskriver vores eksterne rådgiver, at ORSA-røret i mellemgangen er ophængt korrekt, og på dette rør er der ikke påvist indhold af kulbrinter over analysemetodens detektionsgrænse (og dermed altså under Miljøstyrelsens afdampningskriterium).

Taksator meddelte på denne baggrund klagerne, at:

'... (vores eksterne rådgiver) ... konkluderer at der ikke kan påvises en uacceptabel forurening i mellemgangen. Er det tilfælde må vi desværre fastholde at forholdet ikke er omfattet af forsikringen. I kan evt. bede jeres rådgiver forholde sig til (vores eksterne rådgiver).

I er velkommen til at kontakte os igen hvis jeres rådgiver fastholder, at der er massiv forurening i beboelsen. Vær dog opmærksom på at der gælder de almindelige forældelsesfrister.

Som forholdet er oplyst på nuværende tidspunkt må vi desværre fastholde, at vi ikke kan tilbyde at erstatte forholdet.'

Vi uploader kopi af vores eksterne rådgivers rapport som **bilag E** og taksators afgørelse som **bilag F**.

Den 28. juni 2025 rettede klagerne henvendelse til vores kundeklagefunktion, som meddelte, at indsigelsen i første omgang ville blive behandlet i skadeafdelingen. Grundet ferieafholdelse tog det noget tid for afdelingen at behandle klagen.

Efter lidt korrespondance mellem klagerne og skadeafdelingen fremsendte klagerne 17. august 2025 et nyt notat med yderligere oplysninger fra klagerne rådgiver.

Vi bekræftede overfor klagerne den 19. august 2025 at have modtaget den nye rapport og oplyste, at vi ville rekvirere vores eksterne rådgiver til at foretage en vurdering af dens indhold.

Klagerne skrev herefter den 24. august 2025, at de ville oprette deres klage til vores kundeklagefunktion, hvis de ikke modtog en afgørelse inden den 1. september 2025.

Vores skadeafdeling havde derefter en telefonisk drøftelse med vores eksterne rådgiver, som anbefalede, at der blev foretaget yderligere tests i boligen. Tests som desværre ville tage tre måneder at fuldføre, hvorfor vi ikke ville kunne nå at vende tilbage inden den af klagerne fastsatte frist.

Klagerne meddelte den 31. august 2025, at de fastholdt, at de ville have et svar inden den 1. september 2025, og at de ikke kunne acceptere det foreslåede testforløb.

Efter yderligere korrespondance mellem klagerne og vores skadeafdeling, hvori klagerne gav udtryk for, at de ville have behandlet sagen i vores kundeklagefunktion, og at de ikke mente, at vores eksterne rådgiver var uvildig, henvendte de sig til vores kundeklageansvarlige den 2. september 2025.

Hertil svarede vores kundeklageansvarlige den 10. september 2025, at hun desværre ikke kunne imødekomme klagerens ønske om at få behandlet sagen videre i kundeklagefunktionen, idet at skadeafdelingen ikke havde færdigbehandlet sagen.

Vores kundeklageansvarlige skrev blandt andet også, at hun havde noteret, at klagerne den 17. august 2025 havde fremsendt nye oplysninger til sagen i form af et notat, som skadeafdelingen skulle have mulighed for at forholde sig til, og på baggrund af de seneste oplysninger havde skadeafdelingen vurderet, at der var behov for yderligere undersøgelser. Vores kundeklageansvarlige ytrede ligeledes, at hun havde forståelse for, at det naturligvis var frustrerende at vente, men da der var tale om en kompleks sag, blev skadeafdelingen nødt til at få mulighed for at initiere de undersøgelser, afdelingen fandt nødvendige for at kunne træffe en saglig afgørelse i sagen.

Afslutningsvist bemærkede vores kundeklageansvarlige, at Topdanmark ikke havde nogen interesse i at forlænge sagsforløbet unødigt, men at vi tværtimod havde (og har) en interesse i at træffe afgørelse i sagen på et fuldstændigt og oplyst grundlag, og det vurderedes, at undersøgelsen via [miljørådgiver2] var nødvendig, for at dette kunne ske.

Efter fornyet henvendelse fra klagerne fastholdt vores kundeklageansvarlige denne vurdering. Og derefter fik vi meddelelse om, at klagerne havde indklaget sagen til Ankenævnet.

Vores vurdering

Som bekendt dækker en ejerskifteforsikring aktuelle bygningsskader i form af brud, lækage, deformationer, svækkelse eller lignende. Forsikringen kan også dække skader, der består i et fysisk forhold, der nedsætter bygningens (byggetekniske) værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Herudover dækker forsikringen også nærliggende risiko for sådan skade, hvormed menes, at der erfaringsmæssigt vil opstå en sådan skade, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder. Vi henviser til vilkårenes punkt 15 C, hvor det såkaldte skadebegreb er defineret.

Det er en præmis for dækning over ejerskifteforsikringen, at skaden eller den nærliggende risiko for skade skal have været til stedet på tidspunktet for forsikringstagerens overtagelse af ejendommen, jf. vilkårenes punkt 14 A.

Der er i den aktuelle sag ikke konstateret bygningsskader på ejendommen på grund af olielækket i form af brud, revnedannelser, deformationer eller lignende. Og der er ej heller konstateret nærliggende risiko for sådanne.

Der er på det foreliggende grundlag heller ikke tale om, at forsikringens skadebegreb er realiseret ved, at der er tale om en fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Ved denne vurdering har vi blandt andet lagt vægt på, at klagerne har ejet og beboet ejendommen siden år 2017, og at de havde boet i ejendommen i omkring fem og et halvt år, da de i første omgang anmeldte forholdet til forsikringen. Desuden gik der godt tre og et halvt år, fra klagerne modtog taksators første afgørelse, til de vendte tilbage for at få sagen genoptaget.

Dette tidsforløb taler imod, at der skulle være tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed. Ejendommen har været beboet af klagerne i snart ni år.

Vi bemærker, at der med beskrivelsen om, at forsikringen kan dæk forhold, der nedsætter bygningens værdi, er tale om bygningens byggetekniske værdi. Dette fremgår også af klageguiden på Ankenævnets hjemmeside:

*Hvad angår et eventuelt **økonomisk værditab** som følge af et anmeldt forhold, har nævnet udtalt, at der med begrebet 'bygningens værdi' i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes bygningens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker ikke økonomiske værditab i øvrigt. Du kan derfor ikke forvente erstatning med den begrundelse, at et anmeldt forhold vil medføre, at bygningen er mindre værd ved et salg. Se eksempelvis sagerne 95685, 96166 og 93332.*

Ud fra de foreliggende oplysninger er der ikke noget, der tyder på, at ejendommens byggetekniske værdi er nedsat, idet der som nævnt ikke er konstateret eksempelvis revner, svækkelse eller lignende i konstruktionen.

Ifølge de oplysninger, som klagerne har fremlagt fra sælgeren af ejendommen, er omfanget af olielækket blevet undersøgt og klarlagt, og der er blevet udskiftet isolering og gulve i de berørte områder. Sælgeren har videre oplyst, at det er blevet undersøgt, om olien var trængt ned i jorden, men at dette ikke var tilfældet. Der var ifølge sælgeren tale om et udslip på 30 cm. i diameter, som ikke var trængt ned igennem betonen.

Dette leder os til den anden mulighed for forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen i anledning af olieforurening. Vi henviser til vilkårenes punkt 15 H, hvorefter forsikringen er udvidet til at dække forurening af grunden, hvis myndighederne har givet påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger (op til en vis økonomisk grænse, og hvis man som boligejer ikke kan få erstatning fra en anden forsikring).

Der er ud fra de foreliggende oplysninger ikke grundlag for at tilbyde erstatningen via denne bestemmelse, da vi blandt andet ikke er blevet præsenteret for et påbud udstedt til klagerne.

Som bekendt er det forsikringstagerne, der skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, der er dækket af forsikringen. Ud over at være et forsikringsretligt princip, fremgår dette også af vilkårenes punkt 8 B.

Vi mener på baggrund af ovenstående ikke, at klagerne har løftet denne bevisbyrde.

Vi er med på, at klagerne har fremsendt en ny rapport (fremlagt af klagerne som bilag til klagen) men ud fra sagens øvrige oplysninger (og med en forsigtig påmindelse om, at klagernes rådgivers første rapport var fejlbehæftet på flere forskellige punkter), kan vi fortsat ikke tilbyde dækning ud fra en samlet vurdering af sagens oplysninger.

Det vi kan, og det vi har gjort gentagne gange, er at tilbyde at iværksætte en yderligere undersøgelse ved vores eksterne rådgiver.

Vores eksterne rådgiver har anbefalet, at for at undersøge påvirkningen af indeluften fra forurenede bygningsdele med fyringsolie, skal der ophænges ORSA-rør i alle rum i boligen, samt en udeluft-reference, af to omgange, således der fås et bedre vurderingsgrundlag.

Det anbefales desuden, at der også laves to målinger med ORSA-rør i kloakbrønden, der er placeret ved hoveddøren for at undersøge, om dette kunne være en spredningsvej. Der bør således være 13 målepunkter i alt. Målingerne skal ifølge vores eksterne rådgiver foretages i fyringssæsonen for at repræsentere 'worst case'.

ORSA-rørene skal så vidt muligt hænges op midt i rummene, med en højde på ca. 2 meter. Ved ophængningen skal undgås positioner i umiddelbar nærhed af varmekilder eller ventilationsåbninger. Mulige interne kilder til kulbrinter i indeluften skal registreres.

ORSA-røret i kloakbrønden skal hænges 0,3 meter over vandspejlet.

ORSA-rørene, der hænger inde i boligen og udereferencen, skal hænge i en periode på 14 dage. ORSA-røret, der hænges op i kloakbrønden, skal hænge over en periode på 7 dage.

Efter de ophængningsperioder skal ORSA-rørene tages ned og sendes til analyse for kulbrinter, BTEX'er og C9/C10-aromater ved et akkrediteret laboratorium.

Analyseresultaterne rapporteres samlet, og der udføres på baggrund af resultaterne en samlet vurdering af påvirkningen af byggematerialeforureningen på indeluften.

Vi er klar over, at denne undersøgelse tager tid (op til tre måneder), og vi forstår godt, at klagerne mener, at dette er lang tid. Men både med skelen til principperne i forsikringsaftalelovens § 22, hvorefter den sikrede skal give selskabet alle tilgængelige oplysninger, der kan være af betydning for bedømmelsen af forholdet, og set i lyset af den periode, som klagerne har boet i ejendommen både før men også imellem henvendelserne til selskabet i anledning af forholdet, finder vi det ikke begrundet at afslå en sådan undersøgelse. Vi bemærker kort, at behandling af en sag ved Ankenævnet også ofte tager flere måneder.

Såfremt klagerne fortsat ikke vil give os lov til at iværksætte ovenfor beskrevne undersøgelse, må vi fastholde den oprindelige vurdering af, at der ikke er dokumenteret dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand, der relaterer sig til olielækket.

Vi afventer nu Ankenævnets stillingtagen

Vi henstiller på baggrund af ovenstående til, at sagen hjemvises til behandling hos selskabet, så vi kan få igangsat den beskrevne undersøgelse."

Klageren har i brev af 13/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har nu modtaget og gennemlæst det lange notat fra TopDanmark, som vidner om det meget langtrukne sagsbehandlingsforløb vi desværre har været igennem. Jeg har følgende bemærkninger til det anførte.

TopDanmark skriver '*...Vi må oplyse, at vi på det foreliggende grundlag ikke kan imødekomme klagernes krav. Som vi flere gange har beskrevet overfor klagerne, kan vi tilbyde at få undersøgt forholdet nærmere, men ud fra de foreliggende oplysninger, er der ikke dokumenteret en skade i ejerskifteforsikringens forstand.*'

Til dette vil jeg gerne anføre, at TopDanmark først tilbyder at der gennemføres undersøgelser efter mere end 8 måneders sagsbehandlingstid, samt klager til både skadesafdelingen og afdelingen for

kundeklager. Derudover vil jeg anfægte, at der ikke skulle være dokumenteret skader i ejerskifteforsikringens forstand, idet der er dokumenteret afdampning af kulbrinter i boligen, der i væsentlig grad overskrider tilladte grænseværdier. Se notat indeklimate undersøgelse august 2025.

TopDanmark skriver: *'...Besigtigelsen fandt sted den 5. juli 2022, og den 11. juli 2022 sendte taksator en afgørelse til klagerne, hvori han blandt andet oplyste, at han ved sin besigtigelse ikke kunne lugte olie.'*

Her vil jeg anføre, at det er meget nemt for en taksator at sige at han ikke kunne lugte olie. Jeg kan lugte olien, og alle andre der har været i min bolig, kan lugte det. I det notat [miljørådgiver1] har lavet beskrives en **kraftig** olielugt. Taksatoren fra TopDanmark er den eneste der ikke kan lugte det, men alligevel kunne han godt lugte en 'anelse olielugt' da han lavede besigtigelsen for anden gang.

Taksatoren skriver videre: *'...at det ikke var dokumenteret, at olien havde medført skade på bygningen, eller at der siden klagerens overtagelse af ejendommen (over fem år tidligere) havde været væsentlige sundhedsmæssige problemer med at opholde sig i ejendommen.'*

Til det vil jeg anføre, at dette jo er umuligt at skulle dokumentere på stående fod for en almindelig forbruger, jeg er jo ikke embedslæge, men det kan selvfølgelig dokumenteres, at der er helbreds-mæssige konsekvenser ved langvarig indånding af oliedampe.

https://en.hesperian.org/hhg/A_Community_Guide_to_Environmental_Health:Oil_Causes_Serious_Health_Problems

TopDanmark skriver: *'...Den 25. marts 2025 skrev klagerne til taksator, at de var utilfredse med hans håndtering af sagen, og at de ville få iværksat en yderligere undersøgelse. Taksator repleerede den 28. marts 2025, at han beklagede, at vi ikke havde kunnet leve op til klagerens forventninger til sagsbehandlingstid, og at de var velkomne til at vende tilbage med dokumentation for, at der var tale om et dækningsberettigende forhold.'*

TopDanmark udelader her, at årsagen til at vi klagede over sagsbehandlingstiden og svaret var, at taksator ved besigtigelsen havde sagt, at vi skulle forvente en uges svartid på besigtigelsen, fordi han skulle hjem finde ud af hvilke undersøgelser, der skulle iværksættes for at få afdækket omfanget olieforureningen. Men i stedet gik der 2 uger, hvorefter taksator blot oplyste os om, at det var vores ansvar som forsikringstagere at dokumentere en forsikringsbegivenhed. Det havde han ikke behøvet at vente 2 uger med at sige, men vidner om en strategi om at trække processen så lang tid som muligt.

TopDanmark skriver: *'...Klagerne skrev herefter den 24. august 2025, at de ville oprette deres klage til vores kundeklagefunktion, hvis de ikke modtog en afgørelse inden den 1. september 2025.'*

Dette er en yderst misvisende fremstilling, da jeg allerede ved oprettelsen af min klage en måned tidligere, havde givet en meget rimelig frist på mere end en måneds svartid. Jeg bekræfter blot dette d. 24. august, hvor TopDanmark har brugt 3 uger på at svare at de ikke kan nå det indenfor en måned.

TopDanmark skriver: '*...Ved denne vurdering har vi blandt andet lagt vægt på, at klagerne har ejet og beboet ejendommen siden år 2017, og at de havde boet i ejendommen i omkring fem og et halvt år, da de i første omgang anmeldte forholdet til forsikringen.*'

Jeg vil gerne fremføre, at der er tale om et skjult forhold som ikke er oplyst i tilstandsrapporten, og som tilmed er skjult under husets gulve. Mener TopDanmark at vi burde have henvendt os tidligere på baggrund af udefinerbare lugtgener, som vi ikke vidste hvor kom fra eller hvad årsagen til dem kunne være? Ville TopDanmark have ageret anderledes i den situation? I hele denne sag har TopDanmark bedt om at forholdet skulle dokumenteres og bevisføres af forsikringstager, men et skjult forhold og lugtgener tager desværre tid at finde årsagen til og dokumentere, når man ikke selv har kompetencerne til at opspore og dokumentere olieforeningsskader.

Derudover undrer det mig meget at TopDanmark har valgt at sælge udvidede ejerskifteforsikringer med en varighed på 10 år af hensyn til netop skjulte forhold, men samtidig bruger tiden som et hovedargument for ikke at dække en skjult skade. Vi har indberettet et skjult forhold 4,5 år før forsikringens udløb, så jeg køber bestemt ikke TopDanmarks argument her.

TopDanmark skriver videre: '*...Dette tidsforløb taler imod, at der skulle være tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed. Ejendommen har været beboet af klagerne i snart ni år.*'

Her vil jeg gerne spørge, hvad TopDanmark havde forestillet sig at vi skulle gøre i stedet? Vi har sat alle vores penge i dette hus og kan ikke bare gå ud og købe et andet hus eller flytte i en lejlighed. Vi har ikke et valg om at vi bare kan lade være med at bruge vores hus. Vi har købt et hus, der på papiret ikke havde en olieforurening, men som så havde det alligevel. Brugbarheden af huset er da meget påvirket af en olieforurening, i forhold til hvis det ikke havde det. Desuden har jeg en samvittighed, der gør, at jeg ikke bare vil sælge et olieforurennet hus videre til en anden familie, men vil have at forholdet kommer i orden. Og ja, det er virkelig ikke behageligt at bo med sin familie i et hus med olieforurening, og det betyder at vi er nødt til at lufte ud mange gange i døgnet og alligevel være generet af det. Og desuden være bekymret for langtidseffekterne ved at ens børn skal indånde afdampningen fra olie. Det er også derfor, at jeg har været meget frustreret over hvor lang tid dette forløb har varet, og gentagne gange har gjort opmærksom på det.

Konklusion

TopDanmark fastholder altså, at de ikke mener der foreligger tilstrækkelig dokumentation for at tilbyde dækning, hvilket jeg stadig ikke er enig i. Tværtimod mener jeg at kunne dokumentere at brugbarheden af huset i høj grad er påvirket af olieforureningen, da gældende grænseværdier overskrides. Jeg mener også at det meget tydeligt fremgår, at TopDanmark bevidst har forsøgt at trække sagsbehandlingen i langdrag. TopDanmark henviser til både deres taksatorer og deres eksperter miljørådgivere som uvildige parter, men her vil jeg gerne gøre opmærksom på at de bestemt ikke kan betragtes som sådan. Deres løn betales af TopDanmark og derfor kan de pr. definition aldrig blive uvildige, hvilket jeg finder meget problematisk. Det tænker jeg Ankenævnet har forståelse for.

Jeg hæfter mig dog ved at TopDanmark tilbyder, at der på baggrund af de miljøundersøgelser jeg allerede har fået foretaget af [miljørådgiver1], foretages yderligere undersøgelser af boligen, samt

at der kunne være anledning, men ikke bevis for at aktivere vilkårenes punkt 15 H. Jeg vil derfor foreslå følgende:

- TopDanmark refunderer udgifterne til de miljøundersøgelser, jeg allerede har fået foretaget af [miljørådgiver1], da TopDanmark tidligere har afvist selv at foretage undersøgelser, men har godkendt at betale for udgifterne forbundet med at sandsynliggøre en forsikringsbegivenhed. Det er undersøgelserne fra [miljørådgiver1], der har sandsynliggjort forholdet.
- TopDanmark betaler for at der udføres yderligere undersøgelser af boligen, men at undersøgelsernes omfang og udførelsesmetoder bestemmes og udføres af en ekstern miljørådgiver, som udpeges af ankenævnet for forsikring og dermed er uvildig part i sagen. Den udpegede miljørådgiver må ikke udføre opgaver for eller være betalt af hverken TopDanmark eller forsikringstager i andre sammenhænge.
- Forsikringstager afklarer i samarbejde med udvalgt ekstern miljørådgiver udpeget af ankenævnet for forsikring, hvorvidt det kan sandsynliggøres at aktivere vilkårenes punkt 15 H. Forsikringstager betaler evt. udgifter til ekstern miljørådgiver, såfremt der ikke viser sig belæg for at aktivere vilkårenes punkt 15 H.
- TopDanmark dækker omkostninger forbundet med udbedring af olieforurening i det omfang ekstern miljørådgiver udpeget af Ankenævnet for forsikring vurderer nødvendigheden af.
- Sagen forbliver åben hos Ankenævnet for forsikring indtil sagen er afsluttet."

Klageren har i mail af 21/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har tilbage d. 13.12 uploaded mit svar på TopDanmarks høringssvar og afventer nu deres svar retur. I tillæg til mit høringssvar vil jeg gerne gøre opmærksom på, at vores miljørådgiver [miljørådgiver1] har tilbagevist de fleste af de påstående 'fejl' som TopDanmarks miljørådgiver [miljørådgiver2] har fremlagt, og at jeg bestemt ikke mener [miljørådgiver2] ligger inde med den endelige facitliste for hvad der er rigtigt og forkert i forhold til måling af indeklimate. Tværtimod ser jeg at [miljørådgiver2] indtager rollen som forsvarer for TopDanmark og advokerer for at der ikke skulle være tale om et dækningsberettiget forhold. Jeg har aldrig tidligere brugt [miljørådgiver1] og kommer aldrig til at bruge dem igen, og de har derfor ingen interesse i at udføre undersøgelserne på en bestemt måde overfor mig. Desuden ville jeg kun blive lykkelig, hvis undersøgelserne fra [miljørådgiver1] havde vist at der ikke var tale om en olieforurening alligevel, så var jeg sluppet for en masse bøvler og bekymringer. Omvendt har TopDanmark mange opgaver til [miljørådgiver2] ude i fremtiden, så derfor kunne de have en interesse i at leve op til bestemt måltal hos TopDanmark. Det er også derfor at jeg i mit høringssvar foreslår, at evt. yderligere undersøgelser foretages af en miljørådgiver udpeget af ankenævnet, da jeg ikke er tryk ved at [miljørådgiver2] vil bruge tre måneder på at lave undersøgelser, der skal bevise at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold."

Selskabet har i brev af 29/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Først og fremmest skal vi beklage, at klagerne ikke føler, at vores sagsbehandling har levet op til deres forventninger. Vi bestræber os naturligvis på at yde den bedste service overfor vores kunder samtidigt med, at vi efterlever de almindelige forsikringsretlige principper (herunder om ek-

sempelvis forsikringstagers bevisbyrde, pligt til at fremlægge oplysninger, der er nødvendige for sagsbehandlingen med mere), ligesom vi naturligvis er bundet af de for forsikringen gældende vilkår, som er lovgivningsbaserede ('Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.').

At vi ikke har kunnet overholde de frister, som klagerne har sat for os, beklager vi naturligvis ligeledes, men har i denne forbindelse i erindring, at den undersøgelse, som vi har tilbudt at iværksætte, tager tre måneder at udføre, og at det ikke er forhold, som vi kan ændre på. Ligeledes kan vi i denne sammenhæng ikke undgå at bemærke, at klagerne først har anmeldt forholdet hertil første gang cirka fem og et halvt år efter overtagelsen af ejendommen. Ligesom vi bemærker, at der gik over tre og et halvt år efter, at taksator sendte en afgørelse, og til klagerne vendte tilbage med en indsigelse (og en rapport fra deres rådgiver).

Sagen har altså ad flere omgange 'ligget stille' i længere perioder, uden at dette kan tilskrives forsikringens behandling.

I princippet kan det således også overvejes, om forholdet på tidspunktet for klagernes indsigelse af 28. februar 2025 i henhold til de almindelige forældelsesregler allerede var forældet (forældelseslovens § 3, stk. 1, og forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5), men alligevel har vi tilbudt at få undersøgt forholdet yderligere ved en ekstern rådgiver. Dette har klagerne afslået flere gange.

Det er vores forståelse, at klagerne nu alligevel gerne vil have undersøgt forholdet yderligere, men at de ikke vil acceptere den eksterne rådgiver, som vi har foreslået ([miljørådgiver2]).

Som vi tidligere har præciseret, er der tale om en ekstern rådgiver, som har speciale indenfor dette felt, og som vi derfor mener, vil være mest egnet til at varetage denne opgave. Dertil kommer, at rådgiveren allerede har sat sig ind i sagen i forhold til den første rapport fra klagernes rådgiver, som kun grundet vores eksterne rådgivers indsigt, viste sig at være fejlbehæftet og i øvrigt ikke dokumenterer dækningsberettigende forhold.

Det er derfor som udgangspunkt på ingen måde i vores interesse at skulle bekoste en ny rådgiver, som skal sætte sig ind i sagen på ny, hvilket vil være både mere tidskrævende og økonomisk ufordeleagtigt for os.

Derudover er det vores opfattelse, at klagerne ikke har fremlagt nogen saglige begrundelser for, hvorfor [miljørådgiver2] ikke skulle være upartiske. Argumentet om, at de ikke skulle være objektive, fordi det er os, der bekoster undersøgelsen, kan jo bruges mod ethvert firma, som foretager en undersøgelse, som forsikringen indvilger i at betale.

Vi fastholder derfor, at det vil være mest hensigtsmæssigt, at [miljørådgiver2] foretager den tilbudte undersøgelse. Og eftersom det er os, der skal betale undersøgelsen, mener vi, at ovenstående argumenter vægter tungt.

Vi fastholder ligeledes, at vi naturligvis laver opdraget til firmaet omhandlende, det der skal undersøges af relevans for vores vurdering, idet undersøgelsen netop skal bruges til at afklare vores vurdering af, hvorvidt der kan konstateres dækningsberettigende skader i forsikringens forstand. Vi henviser for en uddybning heraf til vores forrige høringssvar.

Når dette er skrevet, må vi fortsat henholde os til, at der på nuværende tidspunkt ikke er dokumenteret skader på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen, se eventuelt også nærmere

herom i vores tidligere indlæg. Ligesom vi også vil henlede opmærksomheden på, at der i klagerens ejertid på over otte år er foretaget flere store ændringer i ejendommen, hvorfor det vil være meget svært at vurdere, hvordan de faktiske forhold var på overtagelsestidspunktet, som, jf. vilkårenes punkt 14 A, er det afgørende for vurderingen op mod ejerskifteforsikringens vilkår. Ændringerne, der er foretaget i klagerens ejertid, kan ikke udelukkes at have påvirket indeklimaet, da en del af adskillelsen fra området, hvor der har været spildt olie på betondækket, er blevet borttaget, og der derved har været en anden adgang for potentiel spredning.

Vi dækker på nuværende tidspunkt ikke klagerens udgift til teknisk bistand

Klagerne kræver, at forsikringen dækker deres udgift til deres rådgivers undersøgelse.

Hertil skal vi meddele, at der på nuværende tidspunkt ikke er konstateret et dækningsberettigende forhold, hvorfor vi på det foreliggende grundlag ikke kan tilbyde at dække denne udgift, jf. vilkårenes punkt 18 B. Det fremgår af denne bestemmelse, at forsikringen kan dække rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Ad klagerens undersøgelser i forhold til vilkårenes punkt 15 H

Vi bemærker kort, at det blandt andet er en præmis for aktivering af vilkårenes punkt 15 H, at der foreligger et påbud fra kommunens side om oprensning eller afværgeforanstaltninger.

Allerede fordi dette er ikke tilfældet i nærværende sag, vurderer vi ikke yderligere pt. ud fra dette punkt i vilkårene.

Ad klagerens henvisning til forsikringens løbetid

Blot helt overordnet kan vi i forlængelse af det af klagerne anførte omkring, at tiden bruges som et hovedargument for, om et forhold kan dækkes eller ej, oplyse, at det er en forudsætning for dækning af et givent forhold over ejerskifteforsikringen, at forholdet var til stede ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen. Vi henviser igen til vilkårenes punkt 14 A.

Forsikringen løber uden tvivl det aftalte antal år, men hvis man skal dokumentere, at et forhold har medført en nedsat brugbarhed af ejendommen, er det klart, at jo længere tid, at ejendommen har været benyttet siden forsikringstagers overtagelse, jo sværere er det som forsikringstager at sandsynliggøre, at der har været i problem, der har nedsat husets brugbarhed/gjort huset ubeboeligt siden overtagelsen.

Ad klagerens 'anmodning' om at sagen sættes i bero

I forhold til klagerens anmodning om, at sagen forbliver åben i ankenævnets regi, mens yderligere undersøgelser står på, har vi ingen indvendinger imod dette."

Klageren har i brev af 2/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af selskabets første høringssvar af d.13.12.2025, at [miljørådgiver2] ifølge Topdanmark anbefaler, at der tages luftprøver af indeklimaet med ORSA-rør i 2 meters højde i midten af hvert rum.

'Det vi kan, og det vi har gjort gentagne gange, er at tilbyde at iværksætte en yderligere undersøgelse ved vores eksterne rådgiver.

Vores eksterne rådgiver har anbefalet, at for at undersøge påvirkningen af indeluften fra forurenede bygningsdele med fyringsolie, skal der ophænges ORSA-rør i alle rum i boligen, samt en udeluft-reference, af to omgange, således der fås et bedre vurderingsgrundlag.

Det anbefales desuden, at der også laves to målinger med ORSA-rør i kloakbrønden. der er placeret ved hoveddøren for at undersøge, om dette kunne være en spredningsvej. Der bør således være 13 målepunkter i alt.

Målingerne skal ifølge vores eksterne rådgiver foretages i fyringssæsonen for at repræsentere 'worst case'.

ORSA-rørene skal så vidt muligt hænges op midt i rummene. med en højde på ca. 2 meter. Ved ophængningen skal undgås positioner i umiddelbar nærhed af varmekilder eller ventilationsåbninger.

Mulige interne kilder til kulbrinter i indeluften skal registreres.

ORSA-røret i kloakbrønden skal hænges 0,3 meter over vandspejlet.

ORSA-rørene. der hænger inde i boligen og udereferencen, skal hænge i en periode på 14 dage. ORSA-røret, der hænges op i kloakbrønden, skal hænge over en periode på 7 dage.'

Dette vil jeg gøre indsigelse imod, da det ikke er repræsentativt for den faktiske indåndingsluft.

I dette tilfælde er der tale om målinger, der skal foretages i et privat hjem, og som har til hensigt at afdække i hvilket omfang en olieforurening, der er lokaliseret under gulvbrædderne tæt på husets vægge, påvirker brugbarheden af huset i væsentlig grad, da forholdet i så fald vil være dækket af ejerskifteforsikringen. Normal brug af et hus indebærer at børn leger og opholder sig på gulvet i børneværelser og andre værelser for den sags skyld. Normal brug af et hus indebærer at husets beboere sover på senge eller på madrasser i relativ nærhed af gulvene. Hvis ikke husets beboere kan opholde sig og sove i deres hus, uden at indåndingsluften overskrider miljøstyrelsens afdampningskriterier for kulbrinter pga. en olieforurening, må det siges at olieforureningen har væsentlig betydning for brugbarheden af huset.

Formålet med indeluftmålingerne må være at klarlægge, om der forekommer en sundhedsmæssigt

relevant påvirkning af bygningens brugere. Dette forudsætter, at prøver udtages i den reelle indåndingszone, dvs. der hvor beboerne faktisk opholder sig og indånder luft.

Her følger et billede af min [barns] seng, der befinder lige over forureningskilden, og som han nu ikke kan bruge pga. olieforureningen. Billedet viser også at sengen ikke befinder sig midt i rummet i to meters højde, men derimod 30-50 cm over gulvhøjde.

...

Ved forurening relateret til fyringsolie kan dampe trænge ind fra underliggende konstruktioner (fx terrændæk) og medføre vertikale koncentrationsgradienter, hvor koncentrationer kan være højere nær gulvniveau. Målinger udelukkende i 2 m højde indebærer derfor en væsentlig risiko for undervurdering af børns eksponering. Målinger foretaget i 2 m højde i soveværelser kan derfor ikke anvendes til vurdering af den eksponering, som forekommer under søvn, og giver dermed ikke et retvisende grundlag for sundheds- og risikovurdering.

Anerkendte internationale retningslinjer (fx ISO 16000-serien og EPA-baserede vejledninger) angiver, at luftprøver skal udtages i den opholdszone, som er relevant for de eksponerede personer, og at prøvetagningen skal tilpasses bygningens anvendelse. En fast prøvehøjde i 2 m uden hensyntagen til opholdsmønstre er i strid med dette princip.

Den valgte målemetode er således ikke egnet til at dokumentere faktisk indåndingseksponering, den indebærer risiko for systematisk fejlvurdering af forureningsniveauet og kan derfor ikke danne et tilstrækkeligt eller betryggende grundlag for afgørelse i en forsikrings sag.

Dette bør [miljørådgiver2], som miljørådgivningsfirma naturligvis også vide, og det ved de også godt. De ved også godt at kulbrinter er tungere end luft, hvorfor koncentrationen af kulbrinter fra en olieforurening under gulvbrædderne vil være markant højere 0-1 meter over gulvhøjde end 1-2 over gulvhøjde.

Den metode [miljørådgiver2] anbefaler er således i uoverensstemmelse med almindelig faglig praksis for undersøgelse af indeklimate påvirket af olieforurening. Målehøjden tager ikke hensyn til kulbrinters tyngde og naturlige ophobning ved gulvnært niveau og prøverne vil derfor ikke være repræsentative for beboernes reelle eksponering.

Når [miljørådgiver2] anbefaler Topdanmark, at der skal foretages målinger af luften midt i rummene i 2 meters højde, altså langt fra forureningskilden og uden for beboernes reelle indåndingszoner, må man spørge sig selv hvorvidt det er [miljørådgiver2s] faglige og professionelle vurdering, at det er her koncentrationen af kulbrinter er væsentlig i forhold til brugbarheden af huset? Eller om det er fordi, der er en meget lavere sandsynlighed for at koncentrationen af kulbrinter overstiger miljøstyrelsens grænseværdier, når der måles oppe i luften langt fra forureningskilden, fremfor at måle indåndingsluften der hvor beboerne rent faktisk opholder sig?

Jeg er bestemt ikke i tvivl, og dette er en meget vigtig pointe i forhold til mit valg om ikke at tage imod [miljørådgiver2s] undersøgelser, men i stedet tage den lange vej og forelægge sagen for forsikringsankenævnet. Når Topdanmark allerede har brugt 7 måneder på bevidst at trække sagen i langdrag, er det bestemt ikke rimeligt at [miljørådgiver2] skal bruge yderligere 3 måneder på at lave målinger der ikke er repræsentative for beboernes faktiske indåndingsluft.

Jeg vil i den forbindelse gøre opmærksom på at såfremt målinger bevidst placeres på en måde, der er egnet til at give lavere koncentrationer end dem, der er repræsentative for den relevante eksponering, er det ikke blot et brud på god rådgiverskik. Det vil også medføre erstatningsretligt

ansvar, da det i givet fald bruges til at give afslag på dækning og desuden udgøre en sundhedsrisiko for mig og min familie."

Klageren har i brev af 2/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg konstaterer, at Topdanmark på den ene side beklager deres langsomme sagsbehandling, men alligevel forsøger at fraskrive sig ansvaret for den, idet de igen henviser til at vi først anmelder sagen efter 5½ år. Det burde ikke påvirke hverken sagsbehandlingen eller sagsbehandlingstiden, hvornår vi har anmeldt forholdet. Vi har udelukkende klaget over de 7 måneder sagen har været i behandling hos Topdanmark og over den måde sagsbehandlingen er foregået på, hvilket allerede er beskrevet i tidligere indlæg.

At der er gået 5½ år før vi anmelder forholdet handler som tidligere nævnt, om at der er tale om et forhold skjult under gulvbrædderne og som ikke var indikeret i tilstandsrapporten. Jeg anerkender at de 3½ år der gik før vi vendte tilbage med en indsigelse, set udefra er lang tid. Jeg vil dog bemærke at det er meget vanskeligt for almindelige forbrugere at skulle dokumentere en olieforurening, og at det desuden kræver økonomi til miljørådgivningsfirma, som man ikke nødvendigvis har. Det har indtil videre kostet mig næsten 40.000 kr. at få gennemført disse miljøundersøgelser, hvilket man ikke kan forvente at alle mennesker er i stand til at betale uden at spare op. Derudover må man som forsikringstager også kunne have tillid til at taksatorer i udgangspunktet ikke afviser en sag, og blot håber på, at der ikke kommer indsigelser. Jeg går ud fra at Topdanmark er enig i at et forsikringsselskab ikke skal udnytte manglende indsigt hos forsikringstagerne, men søge saglig afklaring på forholdet.

Jeg konstaterer også at Topdanmark ikke ønsker at der udpeges en uvildig miljørådgiver med den begrundelse, at det vil være tidskrævende for en ny rådgiver at sætte sig ind i sagen. Dette argument opfatter jeg som meget søgt, da en ny miljørådgiver ikke skal forholde sig til hele sagsforløbet, men blot udføre en uvildig vurdering af hvorvidt indeklimaet er påvirket nævneværdigt af en olieforurening under gulvet. Det omkostningstunge er i den forbindelse ikke den time det tager en miljørådgiver at sætte sig ind i sagen, men at få udført og analyseret prøverne på et laboratorium.

Topdanmarks argument om at de må vælge hvem der skal undersøge sagen, fordi det er dem der betaler, mener jeg ikke er holdbart. Det handler ikke kun om at [miljørådgiver2] udfører en enkelt undersøgelse for Topdanmark, men om at [miljørådgiver2] er en fast samarbejdspartner, der udfører mange undersøgelser for Topdanmark og derfor gerne vil beholde Topdanmark som kunde. Der er således store økonomiske interesser på spil i dette forhold.

I [miljørådgiver2s] vurdering af [miljørådgiver1s] rapport vurderer [miljørådgiver1] at undersøgelserne med ORSA-rør under gulvbrædderne er udført forkert, og at resultaterne muligvis kan være overestimerede. Dette på baggrund af ikke nærmere definerede erfaringer fra [miljørådgiver2]. Dette afviser [miljørådgiver1] med begrundelsen at der er rigeligt med luft omkring røret for at prøven kan foretages korrekt. Undersøgelsen fra [miljørådgiver1] er udført af en erfaren miljøingeniør, så hvorfor skulle [miljørådgiver2s] ord vægte højere end [miljørådgiver1]? [Miljørådgiver2] udtaler sig på baggrund af en rapport, men har ikke selv været fysisk til stede og undersøge forholdet, hvor man har meget bedre forudsætninger for at kunne udføre en reel vurdering. Det er

usagligt at vurdere hvordan en undersøgelse er udført, når man ikke kender de faktiske forhold, men blot forholder sig teoretisk til dem.

[Mail af 25/6 2025 fra miljørådgiver 1 til klageren:

Vores rapport lever op til det vi 2 aftalte, at vi i første omgang (indledningsvis) skulle finde ud af om der 'er et problem' med fyringsoliedampe/fyringsolie i jeres hus!

At [miljørådgiver2] skriver at vores ORSA rør er sat forkert op er ikke sandt, da rørene er sat i hulrummet under gulvet (som ikke er helt tæt) hvor luften frit kan bevæge sig rundt og det er den metode der til at få påvist et indhold af fyringsolien og ja, at der ikke er påvist forurening i ORSA røret som [miljørådgiver2] siger er opsat korrekt er fordi luften er opblandet i 2 meters højde.

Det kan godt være at grænseværdien er skrevet forket ind i skemaet, men det betyder ikke at der ikke er et problem.

De nævner ikke det påviste indhold af fyringsolie i den udtaget betonmaterialeprøve.

Vil gerne tale med dig om ovennævnte og hvis du forhåbentlig har tiltro til de vi laver, at gå videre med yderligere undersøgelser, som kan vise at der er det problem i jeres hus, som I og jeg er enige i.

Dernæst påpeger [miljørådgiver2] at en normal etageadskillelse vil reducere koncentrationen med 2-5 gange, hvorfor der i så fald ikke skulle være et problem med indeklimaet. Hvad [miljørådgiver2] ikke forholder sig til er, at der her er tale om et gulv, hvor der er og skal være en naturlig udskiftning af luften under gulvet, da der ellers er risiko for kondens- og skimmeldannelse under gulvbrædderne.



Huset er født med disse ventilerede lister for at sikre at luften under gulvene løbende ventileres og udskiftes.

Desuden viste prøverne at der var 5-7 gange overskridelse af grænseværdierne, hvorfor en reduktion på 2-5 gange jo så slet ikke er nok.

I den første rapport fra [miljørådgiver1] er der altså dokumenteret væsentlig olieforurening, men [miljørådgiver2] forholder sig udelukkende til om rapporten er et direkte bevis for et dækningsberettiget forhold, men ikke hvorvidt rapporten sandsynliggør at yderligere undersøgelser vil kunne dokumentere et dækningsberettiget forhold. Derudover forholder [miljørådgiver2] sig heller ikke til at betonens øverste lag har slået revner og at et stykke af denne beton i en laboratorieundersøgelse viste sig at indeholde kulbrinter på 22 gange over tilladt grænseværdi. [Miljørådgiver2] ser altså bort fra væsentlige elementer i rapporten.

[Foto af revner øverst i betondæk]

[Miljørådgiver2] henviser til at prøve M4, der er placeret mere end 2 meter over gulvet ikke påviser et forhøjet indhold af kulbrinter, hvorfor der altså ifølge [miljørådgiver2] ikke er dokumenteret en sundhedsmæssig uacceptabel påvirkning af indeklimaet. Og det er jo på sin vis ikke forkert, men hvis [miljørådgiver2] var en uvildig og objektiv part i sagen burde de samtidig have pointeret, at en målehøjde på mere end 2 meter over gulv ikke er repræsentativt for den indåndingsluft beboerne i boligen udsættes for, og at koncentrationen andre steder i boligen sagtens kunne tænkes at være højere, eftersom der rent faktisk er påvist olieforurening.

Topdanmark fremlægger heller ingen dokumentation, der viser at [miljørådgiver2] har forholdt sig til prøverne M5 og M6, der begge viser et forhøjet indhold af kulbrinter over gulvhøjde. I stedet henviser de til en telefonsamtale mellem taksator og [miljørådgiver2], hvor det fremstår lidt uklart hvad indholdet i samtalen var.

Der påvises et indhold af kulbrinter i M5 og M6, der overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterier mellem 1,4-12 gange.

'Der påvises et let forhøjet indhold af Benzen i alle prøverne og det højeste indhold er truffet i udereferencen som overskrider Miljøstyrelsen afdampningskriterie ca. 2-3 gange, hvorved det vurderes at det er det egentlige baggrundsniveau.'

4 AFSLUTNING OG STATUS

Der er påvist et indhold af totalkulbrinter i køkkenet i indhakked og i mellemgangen, som i de passive luftprøver lignede fyringsgasolie og ved besigtigelsen var der stadig en sødlig lugt af fyringsolie-/diesel ved gulvet i mellemgangen og i køkkenet.

Der er i de 2 undersøgelser fra maj og august påvist indhold af total kulbrinter som svarer til dieselolie.'

Ovenstående udsnit fra [miljørådgiver1s] rapport dokumenterer forhøjet indhold af kulbrinter i både M5 og M6. Hvis [miljørådgiver1] havde begået åbenlyse og graverende fejl i deres undersøgelser, ville det naturligvis være helt på sin plads for [miljørådgiver2] at gøre opmærksom på dette. Men det er der jo langt fra tale om her, hvor [miljørådgiver2s] besvarelse i høj grad bærer præg af ren interessehåndtering, frem for en objektiv vurdering.

I anbefalingerne fra [miljørådgiver2] som TopDanmark fremlagde i deres første høringssvar fremgår det yderligere at [miljørådgiver2] vil lave **alle** luftmålinger i 2 meters højde i midten af værelserne, hvilket som sagt ikke er repræsentativt for indåndingsluften. Denne metode er imod gæl-

dende standarder, da luftmålinger skal tilpasses så de afspejler bygningens faktiske anvendelse og beboernes reelle indåndingszoner. Dvs. at de skal tage højde for at børn kan opholde sig på gulvet og at sovende personer, både børn og voksne, ligger på senge eller madrasser tættere på gulvet end to meter. Det vil dog være en fordel for deres kunde, altså Topdanmark, hvis målingerne blev foretaget i 2 meters højde, da koncentrationerne naturligvis vil være lavere her, fordi luften er blandet op. Dette beskrives yderligere i min indsigelse imod [miljørådgiver2s] målemetoder.

Topdanmark fastholder at det er Topdanmark der skal lave opdraget til miljørådgiveren og at det er Topdanmark, der skal vurdere hvad der er relevant at undersøge, og hvad der ikke skal undersøges. Det er hverken objektivt eller uvildigt, som lovgivningen ellers kræver det.

Jeg anerkender fuldt ud, at forsikringselskaber kan have behov for at gøre brug af eksterne rådgivere i forbindelse med deres sagsbehandling, det er ganske legitimt. Men Topdanmark, og forsikringsbranchen som helhed, bærer et stort ansvar for at sikre at grundlaget for deres afgørelser er både fagligt forsvarligt og objektivt funderet. Hvis en ekstern rådgiver for et forsikringselskab agerer som advokat, lobbyist, eller på anden måde som direkte forsvarer for selskabets interesser, vil det være i strid med alle forsikringsretslige principper. Og hvis en undersøgelse, der skal danne grundlag for en forsikringsmæssig afgørelse, har karakter af at være 'designet' til at underbygge argumenter for ikke at tilbyde dækning, er det mildt sagt temmelig problematisk. Her vil jeg gerne henvise til at det er Topdanmark, der i sidste ende bærer ansvaret for deres afgørelser, og ikke kan fraskrive sig dette ansvar ved at henvise til eksterne rådgivere.

Topdanmark henviser herefter, i en lidt uklar kontekst, til at der på nuværende tidspunkt ikke er dokumenteret skader på ejendommen på tidspunktet for vores overtagelse af ejendommen. I rapporten fra [miljørådgiver1] fremgår en SMS-korrespondance mellem nuværende ejer (altså mig) og tidligere ejer, hvor tidligere ejer beskriver en olieforurening, der er sket i den periode han ejede ejendommen. Såfremt olieforureningen alligevel ikke skulle have været til stede ved vores overtagelse af ejendommen, ville det selvfølgelig ikke kunne dækkes af ejerskifteforsikringen. Det er klart. I så fald ville skaderne enten være dækket af vores egen husforsikring eller olieselskabernes forsikring, hvilket i begge tilfælde også er Topdanmark. Hvis afdelingen for ejerskifteskader mener, at der er belæg for at skaden håndteres i en anden afdeling af Topdanmark, har jeg ingen indvendinger imod dette, så længe sagen ikke skal starte forfra, men kan genoptages fra nuværende status.

Topdanmark henviser også til at der på ejendommen er foretaget store ændringer siden overtagelsen, hvorfor det skulle være svært at vurdere, hvordan forholdet var på overtagelsestidspunktet, og henviser til at vi har fjernet et klikgulv, der lå oven på det oprindelige gulv i køkkenet. Dette klikgulv var lagt uden om sokler, køleskab og fryser mm. og bidrog på ingen måde til adskillelsen mellem beboelsen og betonen under gulvet. Desuden er det naturligvis hensigten, at der skal lægges et nyt gulv i køkkenet, men al den tid, der ligger en utilstrækkeligt håndteret olieforurening under gulvet, er dette sat i bero. Jeg vil også gerne henvise til at det må betragtes som ganske normal brug af et hus at foretage vedligeholdelse og renoveringer. Hvis man ikke kan lægge nyt gulv i køkkenet uden at risikere spredning af en olieforurening, der var til stede, da man overtog ejendommen, må det siges, at dette forhold påvirker brugbarheden af huset i væsentlig grad.

Jeg mistænker dog lidt, at Topdanmark her kommer til at blande forskellige argumentationer sammen. Det er jo rigtigt, at hvis der laves mange ændringer på en ejendom, kan man ikke vide om et bestemt forhold var til stede på overtagelsestidspunktet eller om det er sket som følge af

de ændringer, der er foretaget. Men ved en olieforurening, der er beskrevet af tidligere ejer, er det svært at forestille sig, at der skulle være andre årsager til at indeklimaet er påvirket af høje koncentrationer af kulbrinter. At det fx skulle være fordi vi har fået nye vinduer eller efterisoleret loftet, giver jo ingen mening.

Topdanmark skriver, at de ikke på nuværende tidspunkt vil dække vores udgifter til ekstern rådgiver, da der ikke foreligger dokumentation på et dækningsberettiget forhold. Det er jo kun deres vurdering, at der ikke gør det endnu, men de har jo samtidig anerkendt, at der er et behov for at gennemføre yderligere undersøgelser på baggrund af rapporten fra [miljørådgiver1]. Hvis deres egen taksator havde lavet en reel vurdering og havde sat gang i de undersøgelser, han ved besigtigelsen sagde, at han ville gøre (se dokumentation af sagsforløb), så ville jeg aldrig have været nødt til at bruge så mange penge på en rådgiver. Desuden ligger der jo en fuld rapport fra [miljørådgiver1], der dokumenterer væsentlig påvirkning af indeklimaet grundet olieforurening som dokumentation.

I forhold til ejerskifteforsikringens løbetid medgiver Topdanmark, at forsikringen uden tvivl løber det aftalte antal år, men henviser samtidig til, at 'jo længere en ejendom har været benyttet jo sværere bliver det for forsikringstager at sandsynliggøre at der har været i problem, der har nedsat husets brugbarhed/gjort huset ubeboeligt siden overtagelsen'.

Her vil jeg meget klart understrege at Topdanmarks jurist omformulerer vilkårene for ejerskifteforsikringen i en grad, der nærmer sig manipulation. Der fremgår ingen steder at et hus skal være ubeboeligt, før en ejerskifteforsikring kan dække et forhold. Af Topdanmarks egen hjemmeside fremgår det at en ejerskifteforsikring dækker skader, som nedsætter boligens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Det er på ingen måde det samme som at boligen skal være ubeboelig, og det er groft manipulerende, at fremstille det sådan. At vi som beboere ikke har været bevidste om risikoen og sundhedspåvirkningen ved at bo i huset, indtil forholdets omfang blev fuldt ud belyst, betyder ikke at husets brugbarhed ikke er nævneværdigt påvirket af forholdet.

...

Derudover er det helt generelt vildledende markedsføring, at Topdanmark sælger en udvidet version af deres ejerskifteforsikring, der dækker 5 år længere end standardversionen, hvis man i praksis sjældent ville kunne gøre brug af den i 10 år. Topdanmark bruger mange gange som argument for ikke at dække forholdet, at vi først anmelder forholdet efter 5½ år. Så allerede et halvt år inde i den udvidede periode kommer man altså i problemer med at løfte bevisbyrden overfor Topdanmark. De sælger med andre ord en falsk tryghed, fordi den almindelige forbruger fejlagtigt tror, at vedkommende er dækket for skjulte skader 10 år frem i tiden, men kun i sjældne tilfælde være i stand til at løfte bevisbyrden og få dækket det skjulte forhold."

Selskabet har i brev af 17/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener, at der på det foreliggende grundlag ikke er dokumenteret skader i ejerskifteforsikringens forstand. Skader, som realiserer forsikringens skadebegreb, og som var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen. Herunder kan vi med tidsaspektet in mente fortsat ikke se, at det er dokumenteret, at ejendommens brugbarhed var nævneværdigt nedsat på overtagelsestidspunktet, ligesom der ikke er dokumenteret aktuelle egentlige bygningsskader i form af for eksempel svækkelse, deformation, revnedannelser eller lignende med konstruktiv betydning for bygningen.

Men vi fastholder, at vi gerne vil få lavet en undersøgelse af forholdet. Viser undersøgelsen, at der er tale om dækningsberettigende skader under ejerskifteforsikringen, dækker forsikringen også de rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand, som klagerne har haft.

Vi fastholder, at det må være op til os at vurdere, hvilket firma, vi mener, at der har ekspertise til at udføre denne undersøgelse, og som bedst kan belyse forholdene i forhold til ejerskifteforsikringens vurdering.

Vi har kontaktet [miljørådgiver2] og foreholdt dem klagerne kritikpunkter. Hertil har [miljørådgiver2] ved deres projekt- og miljøvagtcchef svaret følgende:

'Den undersøgelse, som [miljørådgiver2] har anbefalet til Topdanmark, følger nyeste viden samt de retningslinjer, som anvendes af bl.a. danske regioner ved undersøgelse af indeluftpåvirkningen på forurenede lokaliteter.

Ved udførelse af passive indeluftmålinger med ORSA-rør over 14 dage, som beskrevet i [miljørådgiver2s] oplæg, forventes detaljeret viden om den repræsentative indeluftkoncentration af kulbrinter i de forskellige dele af huset.

Når der sammenlignes med Miljøstyrelsens afdampningskriterier, forudsætter det repræsentative passive målinger, og disse udføres, jf. de beskrevne danske retningslinjer, som udgangspunkt 1,5-2,0 m over gulv centralt i det pågældende rum. Det skal i den forbindelse bemærkes, at målemetoden ikke giver retvisende resultater, hvis målerørene placeres steder, hvor der er begrænset luftcirkulation, hvorfor målingerne f.eks. heller ikke bør udføres lige ud for ventilationsåbninger eller lignende, hvor luftskiftet kan være højere end det gennemsnitlige luftskifte.

[Miljørådgiver2] udfører denne type undersøgelser for alle fem regioner, der er ansvarlige for undersøgelse af mulige indeluftforureninger på forureningskortlagte lokaliteter. [Miljørådgiver2] står desuden bag en række udviklingsprojekter og vejledninger om målinger og risikovurderinger i forhold til indtrængning af flygtige forureningsstoffer til indeluften. Gældende retningslinjer er bl.a. beskrevet i 'Retningslinjer for udtagning af luftprøver ved forureningsundersøgelser', Regionernes Videncenter for Miljø og Ressourcer, Teknik og administration nr. 1, 2020 (afsnit 4.3.2 og 6.4.3).

Det udarbejdede undersøgelsesoplæg følger således 'best practice', og en afvigelse herfra vil ikke være hensigtsmæssig, og det vil gøre det vanskeligere at tolke resultaterne. [Miljørådgiver2] anbefaler således det tidligere fremsendte undersøgelsesoplæg, der omfatter målinger i alle opholdsrum og i boligens kloaksystem. Hvis det betrygger grundejer, så kan undersøgelsesoplægget evt. sendes til kommentering ved region og kommune".

Vi vedlægger kopi af mailen fra [miljørådgiver2] som **bilag G**.

Vi mener på denne baggrund ikke, at der er grundlag for, at [miljørådgiver2] ikke skal/kan foretage den tilbudte undersøgelse.

Tværtimod mener vi, at [miljørådgiver2] fremstår som kompetente indenfor dette felt, og som [miljørådgiver2] også oplyser, kan undersøgelsesoplægget eventuelt sendes til kommentering ved den relevante kommune eller region, hvis dette kan betrygge klagerne.

Vi skal i forlængelse heraf tage afstand fra klagernes bemærkninger om, at [miljørådgiver2] skulle optræde som en advokat for os, og bemærkninger om, at vores tilbudte undersøgelser skulle have karakter af at være 'designet' til at underbygge argumenter for ikke at tilbyde dækning.

Men såfremt en given undersøgelse ikke tager udgangspunkt i det relevante for at kunne lave en vurdering op mod ejerskifteforsikringens vilkår, vil den jo ikke være aktuel – for vores vurdering.

Vi betvivler ikke oplysninger om, at der har været et olieudslip på et tidspunkt, men vi bliver nødt til at forholde os til, om dette udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Og som bekendt kræver det, at der er tale om en aktuel bygningsskade, der var til stede, da klagerne overtog ejendommen, eller at bygningens brugbarhed var væsentligt nedsat på overtagelsestidspunktet. Ved vurderingen af sidste led har vi skelet til praksis på området for skimmelsvamp, som også kan nedsætte bygningens brugbarhed i form af forurenede indeklima. Og det er med afsæt i denne praksis, hvor skimmelsvamp for at være dækket som en selvstændig skade i form af væsentligt nedsat brugbarhed, skal have udgjort et massivt angreb af sundhedsskadelig skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet. Alt andet lige taler historikken samt dokumentationsgrundlaget i nærværende sag ikke for, at dette skulle være tilfældet.

På baggrund af ovenstående og med henvisning til vores tidligere høringssvar skal vi således fastholde vores oprindelige afgørelse. Vi vil gerne have undersøgt forholdet nærmere op imod ejerskifteforsikringens dækningsområde ved et kompetent firma, [miljørådgiver2]. Men såfremt klagerne ikke vil tage imod dette tilbud, må vi med henvisning til særligt vores første høringssvar meddele, at der efter vores vurdering ikke er dokumenteret skader i ejerskifteforsikringens forstand ved boligen i anledning af det tidligere olieudslip."

Klageren har i brev af 23/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har nu gennemgået indlæggene fra Topdanmark og [miljørådgiver2], hvilket ikke giver mig anledning til at ændre de synspunkter jeg tidligere har fremlagt.

...

At [miljørådgiver2] anvender denne type metode for Danske Regioner og kalder den 'best practice' giver mig ikke anledning til at ændre mit synspunkt, da der er stor forskel på anvendelsen af Danske Regioners lokaliteter og et privat hjem. Jeg fastholder altså, at der er forskel på hvad der er 'best practice' for offentlige lokaliteter og for private hjem.

...

For god ordens skyld vil jeg overfor ankenævnet gøre opmærksom på at min skepsis overfor [miljørådgiver2] udelukkende er baseret på deres ageren i denne sag, og ikke deres historik, som jeg først efterfølgende er blevet gjort opmærksom på. Jeg er først for nylig blevet bekendt med at [miljørådgiver2] allerede ved tidligere lejligheder har været i mediernes søgelys, og eksempelvis optrådt i [tv-program], fordi deres målinger og undersøgelsesmetoder ofte taler forsikringsselskabernes sag, og afviger fra andre miljørådgiveres undersøgelsesmetoder og resultater."

Klageren har i brev af 25/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Men med frygt for yderligere langtrukket responstid fra modpartens side, vil jeg for øvrigt gøre indsigelse mod at der i min sag foretages en sammenligning – og i praksis en sidestilling – mellem forurening fra fyringsolie og skimmelsvamp. Denne sammenligning er efter min opfattelse både

fagligt, teknisk og juridisk forkert og kan derfor ikke danne grundlag for vurdering af hverken skade, ansvar eller dækning.

Skimmelsvamp er en biologisk vækst, der opstår som følge af længerevarende fugtpåvirkning i bygninger. Det er et indeklima- og bygningsrelateret problem, som i vidt omfang afhænger af konstruktion, ventilation og brugeradfærd. Forurening fra fyringsolie er derimod en kemisk forurening, som alene opstår som følge af en konkret hændelse, f.eks. et oliespild. Fyringsolie er ikke et naturligt forekommende stof i bygninger, og dets tilstedeværelse udgør per definition en forurening.

Der er således tale om to helt forskellige skadeårsager, som ikke kan sidestilles. Skimmelsvamp påvirker primært indeklimaet gennem sporer og kan give gener som irritation af luftveje, allergi og astmatiske symptomer. Disse gener er i mange tilfælde forbigående, når årsagen (fugt) fjernes.

Fyringsolie indeholder derimod kulbrinter og flygtige organiske forbindelser (VOC), som kan afdampe over lang tid og give vedvarende lugt- og sundhedsgener. Oliefurening betragtes desuden som miljøskadelig, idet den kan trænge ind i bygningsmaterialer, jord og grund og kræve egentlig oprensning. Det er derfor misvisende og fagligt forkert at behandle oliefurening som et almindeligt indeklimaproblem på linje med skimmel. Skimmelsvamp kan i mange tilfælde håndteres ved afrensning, udtørring og forbedring af ventilation, og bygningsdele kan ofte bevares.

Forurening fra fyringsolie kræver derimod ofte:

- Opbrydning af gulve og konstruktioner
- Fjernelse af forurenede materialer
- Eventuel jord- og betonsanering

Lugtsanering alene er ikke tilstrækkelig, hvis olien har trængt ind i konstruktionen. Dette understreger, at der er tale om en væsentligt mere indgribende og alvorlig skadetype.

Skimmelsvamp behandles i forsikringsmæssig sammenhæng typisk som en fugt- eller bygningsrelateret skade, ofte med begrænsninger i dækningen. Forurening fra fyringsolie er derimod omfattet af miljøretlig praksis, herunder regler om forurening og oprensningspligt. Den kan ikke omklassificeres til skimmel uden at tilsidesætte både miljøfaglig og juridisk praksis. På denne baggrund må jeg på det kraftigste afvise enhver sammenligning eller sidestilling af skimmelsvamp og forurening fra fyringsolie. En sådan sammenligning savner fagligt grundlag og fører til en fejlagtig vurdering af skadens karakter, omfang og konsekvenser."

Selskabet har i brev af 7/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har forholdt vores eksterne rådgiver ([miljørådgiver2]) det af klagerne anførte omkring, at de foreslåede målemetoder ikke vil være korrekte at anvende, idet der ikke er tale om en offentlig bygning men derimod en privat beboelsesejendom.

Hertil har vores eksterne rådgiver svaret, at alle de undersøgelser, som de udfører for Regioner og for privatpersoner udføres i private beboelser. Det offentlige (Regioner) udfører kun indeklimaundersøgelser målrettet private beboelser.

Alle de undersøgelser vi udfører for Regioner og for privatpersoner udføres i private beboelser. Det offentlige (Regioner) udfører kun indeklimateundersøgelser målrettet private beboelser.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at vi gerne vil få undersøgt forholdet ved den eksterne rådgiver for at få et grundlag for at vurdere, om der er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand ved ejendommen grundet olieudslip.

Med henvisning til vores forrige høringssvar må vi samtidigt fastholde, at der på foreliggende grundlag ikke er dokumenteret dækningsberettigende skader under ejerskifteforsikringen.

Vi har ligeledes modtaget kopi af klagerens henvendelse til ankenævnet af 25. marts 2026.

Hertil skal vi blot kort bemærke, at ejerskifteforsikringen er en bygningsskadeforsikring. Den dækker aktuelle bygningsskader, jf. vilkårenes punkt 15 C, der nedsætter bygningens (byggetekniske) værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Bygningsskader kan eksempelvis bestå i svækkelse, revnedannelse eller andre konstruktive forhold. Bygningens brugbarhed kan for eksempel være nedsat, hvis indeluften er forurennet i massiv grad, således at brugbarheden af primært beboelsesrummene er nævneværdigt nedsat.

Det er som bekendt en forudsætning for dækning over ejerskifteforsikringen, at den dækningsberettigende skade skal have været til stede på det tidspunkt, hvor forsikringstageren overtog ejendommen (jf. vilkårenes punkt 14 A).

Forsikringen er som tidligere anført udvidet til at dække forurening af grunden med op til et vist beløb, såfremt der foreligger et påbud om oprensning fra kommunen (jf. vilkårenes punkt 15 H).

På det foreliggende grundlag har klagerne ikke løftet bevisbyrden for, at ejerskifteforsikringen kan komme i spil på nogen af de nævnte indgange til forsikringsdækning.

Og såfremt klagerne fastholder, at de ikke vil lade os få undersøgt forholdet nærmere, må vi desværre fastholde vores tidligere vurdering, hvorefter der ikke er sandsynliggjort, at der på overtagestidspunktet den 13. januar 2027 forelå dækningsberettigende ejerskifteskader. Vi henviser i det hele til vores forrige indlæg i sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen- Det fremgår af rapport af 12/6 2025 fra miljørådgiver2 indhentet af selskabet:

"Vurderingen baseres på en tidligere undersøgelse og et notat fra den 28. maj 2025, der er udarbejdet af [miljørådgiver1] på vegne af grundejer /1/.

Det fremgår af notatet, at det der for ca. 8 år siden skete et spild af fyringsolie fra husets oliefyr, der var placeret i et bryggers. Olien var løber ud på gulvet og ind i nogle rørgennemføringer. Det fremgår desuden at spildet blev håndteret og at håndteringen er godkendt af kommunen. Der blev vurderet ikke at være jordforurening, men der foreligger ikke dokumentation for dette.

[Miljørådgiver1] udførte i april-maj 2025 en indeklimateundersøgelse ved at opsætte fire ORSA-rør (M1-M4) relevante steder i huset. Tre af rørene (M1-M3) blev placeret under gulvet på en

trækloids eller mursten, mens M4 blev ophængt i mellemgangen ca. 2 meter over gulvet. Der blev desuden ophængt et rør udendørs ved hoveddøren (Mref) som udereference.

...

Rørene blev indsendt til kemisk analyse for indhold af olie, BTEX samt C9-C10-aromater. I notatet fra [miljørådgiver1] er resultaterne opsamlet i følgende tabel:

Prøve	Dybde	Benzen	Toluen	Ethylbenzen	Xylener (o,-m- og p-xilen)	Naphthalen	C9-aromater	C10-aromater	Kulbrinter, sum C6H6-C20
	m u.t.	µg/m3	µg/m3	µg/m3	µg/m3	µg/m3	µg/m3	µg/m3	µg/m3
M1	0,1	0,36	1,4	0,47	0,53	7,6	2,5	13	700
M2	0,1	0,38	1,2	0,22	<0,20	4,8	4,3	11	500
M3	0,1	0,28	1,0	<0,10	<0,20	<0,50	1,3	0,59	<50
M4	2,0	0,47	2,2	0,25	0,81	0,52	2,1	0,64	<50
Mref	2,5	0,47	1,9	1,2	0,65	<0,50	0,84	<0,50	<50
Afdampningskriterium		0,125	400	100	100	40			0,1

<xx: Under detektionsgrænsen

Fed: Værdier over afdampningskriteriet

Det fremgår af notatet at de påviste indhold af benzen svarer til det forventede baggrundsniveau i typiske boliger. Denne vurdering er [miljørådgiver1] enig i, jf. en tidligere undersøgelse af baggrundsniveauet af kulbrinter og BTEX i uforurenede boliger /2/.

Endvidere fremgår det af notatet, at det konstaterede indhold af kulbrinter i M1 og M2 (målt under trægulvet) overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterium mellem 5.000 og 7.000 gange. I tabellen er Miljøstyrelsens Afdampningskriterium dog angivet forkert. Kriteriet er 1.000 gange højere end angivet i tabellen, dvs. 100 µg/m3. De påviste totalindhold af kulbrinter svarer således til op til syv gange Miljøstyrelsens afdampningskriterium.

Til sammenligning kan det oplyses, at reduktionen over en etageadskillelse normalt vurderes til at være en faktor 2-5 /2/.

Som tidligere beskrevet blev M1-M3 lagt under trægulvet. Dette er ikke en korrekt opsætningsmetode for ORSA-rør, hvor luften frit skal kunne bevæge sig rundt om hele røret. Analyseresultatet kan derfor muligvis være fejlbehæftet. På baggrund af tidligere erfaringer vurderer [miljørådgiver2], at de påviste indhold i M2-M3 kan være overestimeret.

ORSA-røret i mellemgangen, M4, er ophængt korrekt. På dette rør er der ikke påvist indhold af kulbrinter over analysemetodens detektionsgrænse (mindre end 50 µg/m3) og dermed også under Miljøstyrelsens afdampningskriterium på 100 µg/m3 .

Samlet set er det [miljørådgiver2s] vurdering, at notatet fra [miljørådgiver1] ikke dokumenterer, at forureningen af bygningsmaterialerne med fyringsolie, medfører en sundhedsmæssig uacceptabel påvirkning af indeklimaet i beboelsen. Derimod viser resultatet fra M4 netop, at der ikke kunne påvises en uacceptabel forurening i mellemgangen, der er placeret tæt på spildstedet."

Det fremgår af mail af 25/6 2025 fra miljørådgiver1 til klageren:

"Vores rapport lever op til det vi 2 aftalte, at vi i første omgang (indledningsvis) skulle finde ud af om der 'er et problem' med fyringsoliedampe/fyringsolie i jeres hus!

At [miljørådgiver2] skriver at vores ORSA rør er sat forkert op er ikke sandt, da rørene er sat i hulrummet under gulvet (som ikke er helt tæt) hvor luften frit kan bevæge sig rundt og det er den metode der til at få påvist et indhold af fyringsolien og ja, at der ikke er påvist forurening i ORSA røret som [miljørådgiver2] siger er opsat korrekt er fordi luften er opblandet i 2 meters højde.

Det kan godt være at grænseværdien er skrevet forket ind i skemaet, men det betyder ikke at der ikke er et problem.

De nævner ikke det påviste indhold af fyringsolie i den udtaget betonmaterialeprøve.

Vil gerne tale med dig om ovennævnte og hvis du forhåbentlig har tiltro til de vi laver, at gå videre med yderligere undersøgelser, som kan vise at der er det problem i jeres hus, som I og jeg er enige i."

Det fremgår af rapport af 14/8 2025 fra miljørådgiver¹ indhentet af klageren:

"1 INDLEDNING

Gengivelse af indledning fra rapporten fra maj 2025.

På ejendommen ... har grundejer i forbindelse med at skulle have udført nyt køkken mv. konstateret olie lugt fra hulrummet under gulvet, som er lagt på strøer.

Grundejer har købt huset for ca. 8 år siden og har kunne konstatere, at der - efter snak med de tidligere ejere - var sket et spild af fyringsolie i bryggerset, hvor olien er løbet ud på gulvet. Dette spild skulle være håndteret og godkendt af kommunen.

...

2 INDEKLIMAUNDERSØGELSE

Nærværende undersøgelse er en opfølgning på undersøgelsen fra maj 2025 og er udført i perioden 11. juli – 15. august 2025 og består i, at der har været opsat 2 ORSA-rør (M5 og M6) relevante steder samt et ude-reference (Mref2).

ORSA rør M5 blev placeret over gulvet i mellemgang, hvor tidligere ORSA rør M1 var placeret uden gulvet.

Foto 1 – Placering af M5 i mellemgang 40 cm over gulv

Foto 2 – Placering af M5

ORSA rør M6 blev placeret over gulvet i indhak i køkken mod bryggers, hvor tidligere ORSA rør M1 var placeret uden gulvet.

Foto 3 – M6 placeret i indhak i køkken mod bryggers 40 cm over gulv

Foto 4 – M6 over gulv

ORSA rør Mref2. blev placeret udenfor ved hoveddør.

...

ORSA rørene er analyseret for indhold af kulbrinter (olie), BTEXN samt C9 og C10 aromater hos analyselaboratoriet

Der var ved opsætning d. 11. juli og ved nedtagning d. 1. august 2025 stadig en kraftig sødlig lugt af fyringsolie-/diesel ved gulvet i mellemgangen og i køkkenet.

3 RESULTATER

Først er en gengivelse af resultaterne af undersøgelse fra maj 2025 (i kursiv). Efterfølgende følger resultaterne af undersøgelse af august 2025.

Ankenævnet for Forsikring

29.

104464

Analyseresultater for passivt opsamlet luft undersøgelses maj 2025

Prøve	Dybde/højde	Benzen	Toluen	Ethylbenzen	Xylener (o-,m- og p-xilen)	Naphthalen	C9-aromater	C10-aromater	Kulbrinter, sum C6H6-C20
	m u.f.-m o.t.	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³
M1	0,1	0,36	1,4	0,47	0,53	7,6	2,5	13	700
M2	0,1	0,38	1,2	0,22	<0,20	4,8	4,3	11	500
M3	0,1	0,28	1,0	<0,10	<0,20	<0,50	1,3	0,59	<50
M4	2,0 (m o.t.)	0,47	2,2	0,25	0,81	0,52	2,1	0,64	<50
Mref	2,5 (m o.t.)	0,47	1,9	1,2	0,65	<0,50	0,84	<0,50	<50
Afdampningskriterium		0,125	400	100	100	40			100

<xx: Under detektionsgrænsen

Fed: Værdier over afdampningskriteriet

Skema 1: Analyseresultater ORSA-rør

Der påvises et indhold af kulbrinter i M1 og M2, der overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterier mellem 5-7 gange.

Der påvises et let forhøjet indhold af Benzen i alle prøverne og det højeste indhold er truffet i ude-referencen som overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterie ca. 4 gange, hvorved det vurderes at det er det egentlige baggrundsniveau.

Der er ikke påvist indhold af kulbrinter i M3 og M4 samt ude referencen.

Analyseresultater for passivt opsamlet luft i august 2025.

Prøve	Højde	Benzen	Toluen	Ethylbenzen	Xylener (o-,m- og p-xilen)	Naphthalen	C9-aromater	C10-aromater	Kulbrinter, sum C6H6-C20
	m over gulv	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³
M5	0,4	0,36	4,0	0,72	4,1	2,5	4,7	3,7	140
M6	0,4	0,26	3,1	0,29	1,4	13	7,4	18	1200
Mref	2,5	0,23	1,0	0,28	1,3	<0,50	1,5	<0,50	<50
Afdampningskriterium		0,125	400	100	100	40			100

<xx: Under detektionsgrænsen

Fed: Værdier over afdampningskriteriet

Skema 1: Analyseresultater ORSA-rør

Der påvises et indhold af kulbrinter i M5 og M6, der overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterier mellem 1,4-12 gange.

Der påvises et let forhøjet indhold af Benzen i alle prøverne og det højeste indhold er truffet i udereferencen som overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterie ca. 2-3 gange, hvorved det vurderes at det er det egentlige baggrundsniveau.

4 AFSLUTNING OG STATUS

Der er påvist et indhold af totalkulbrinter i køkkenet i indhakked og i mellemgangen, som i de passive luftprøver lignede fyringsgasolie og ved besigtigelsen var der stadig en sødlig lugt af fyringsolie-/diesel ved gulvet i mellemgangen og i køkkenet.

Der er i de 2 undersøgelser fra maj og august påvist indhold af total kulbrinter som svarer til dieselolie."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

C 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.

...

Herudover er forsikringen udvidet – ud over lovens krav – til også at dække følgende:

...

H Forurening af grunden med op til 250.000 kr. i forsikringsperioden, hvis myndighederne har givet dig et påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger, når du ikke kan få erstatning for disse følger fra en anden forsikring, fx en miljøforsikring.

Hvis erstatning fra anden side ikke når op på kravet, dækker vi differencen, dog højst 250.000 kr. i forsikringstiden.

Eventuelt værditab er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamiliehus fra 1975, den 13/1 2017. Han anmeldte den 20/6 2022, at der var lugtgener, som han formodede stammede fra et tidligere olielæk. Selskabet foretog besigtigelse den 5/7 2022 og afviste at yde dækning, idet taksator ikke fandt lugtgener. Klageren oplyste den 18/7 2022, at tidligere ejer havde fortalt, at der havde været et olielæk i huset, hvorfor klageren ville undersøge forholdet nærmere. Klageren oplyste den 28/2 2025, at man under renovering havde fjernet gulvbrædder i køkkenet og kunnet både se og lugte olie. Selskabet foretog ny besigtigelse og afviste igen at yde dækning. Klageren indhentede rapport af 28/5 2025 fra miljørådgiver¹ med luftprøver, som han mener, dokumen-

terer en dækningsberettigende skade. Selskabet forelagde rapporten for miljørådgiver2, der i notat af 12/6 2026 vurderede, at rapporten fra miljørådgiver1 var mangelfuld og ikke påviste uacceptabel forurening, hvorfor selskabet fastholdt sin afvisning. Klageren indhentede derpå rapport af 14/8 2025 fra miljørådgiver1 med nye luftprøver. Klageren ønsker, at selskabet "betaler for at olieforureningen fjernes, således at afdampningen ikke kan påvirke anvendelsen af boligen, dvs. jeg og familie ikke påvirkes af hverken afdampning (sundhedsmæssigt), og vi ikke oplever lugtgener". Klageren ønsker endvidere, at selskabet dækker hans udgifter til miljørådgiver1.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade efter forsikringens skadedefinition. Klageren havde boet i ejendommen i 5½ år, før forholdet blev anmeldt, og efter taksators første afvisning i juli 2022, kontaktede klageren først selskabet igen i februar 2025. Dette taler imod, at der skulle være tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt. Selskabet har anført, at miljørådgiver2 har vurderet, at rapporten fra miljørådgiver1 er fejlbehæftet, idet målingerne, som viser forhøjet indhold af kulbrinter, er foretaget under gulvet, hvilket ikke er korrekt metode. Målingen, som er foretaget korrekt i 2 meters højde, viser ikke forhøjede værdier. Selskabet har flere gange tilbudt at dække udgiften til, at miljørådgiver2 foretager yderligere undersøgelser, hvor der af to omgange ophænges målere i alle rum og i kloakbrønd ved hoveddør samt en udeluftsreference for at få et bedre vurderingsgrundlag, men dette har klageren afslået. Selskabet beklager, at klageren føler, at selskabets sagsbehandling ikke har levet op til forventningerne.

Klageren har anført, at rapporten fra miljørådgiver1 dokumenterer forhøjet indhold af kulbrinter. Klageren har anført, at miljørådgiver2 ikke har forholdt sig til de nye målinger fra august 2025, som er foretaget 40 cm over gulvhøjde og ligeledes viser forhøjet indhold af kulbrinter. Klageren har anført, at selskabet gerne må foretage nye målinger, men at dette ikke bør udføres af miljørådgiver2. Klageren har anført, at målinger 2 meter over gulvhøjde ikke giver et retvisende billede af forureningen, idet husets beboere, særligt børnene, opholder sig meget på gulvet, hvor koncentrationen vil være højere.

Det fremgår af notat af 12/6 2025 fra miljørådgiver2 indhentet af selskabet, at "Vurderingen baseres på en tidligere undersøgelse og et notat fra den 28. maj 2025, der er udarbejdet af [miljørådgiver1] på vegne af grundejer /1/. Det fremgår af notatet, at det der for ca. 8 år siden skete et spild af fyringsolie fra husets oliefyr, der var placeret i et bryggers. Olien var løbet ud på gulvet og ind i nogle rørgennemføringer. Det fremgår desuden at spildet blev håndteret og at håndteringen er godkendt af kommunen. Der blev vurderet ikke at være jordforurening, men der foreligger ikke dokumentation for dette. [Miljørådgiver1] udførte i april-maj 2025 en indeklimaundersøgelse ved at opsætte fire ORSA-rør (M1-M4) relevante steder i huset. Tre af rørene (M1-M3) blev placeret under gulvet på en træklods eller mursten, mens M4 blev ophængt i mellemgangen ca. 2 meter over gulvet. Der blev desuden ophængt et rør udendørs ved hoveddøren (Mref) som udereference. ... Rørene blev indsendt til kemisk analyse for indhold af olie, BTEX samt C9-C10-aromater. I notatet fra [miljørådgiver1] er resultaterne opsamlet i følgende tabel: ... Det fremgår af notatet at de påviste indhold af benzen svarer til det forventede baggrundsniveau i typiske boliger. Denne vurdering er [miljørådgiver1] enig i, jf. en tidligere undersøgelse af baggrundsniveauet af kulbrinter og BTEX i uforurenede boliger /2/. Endvidere fremgår det af notatet, at det konstaterede indhold af kulbrinter i M1 og M2 (målt under trægulvet) overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterium mellem 5.000 og 7.000 gange. I tabellen er Miljøstyrelsens Afdampningskriterium dog angivet forket. Kriteriet er 1.000 gange højere end angivet i tabellen, dvs. 100 µg/m³. De påviste totalindhold af kulbrinter svarer således til op til syv gange Miljøstyrelsens afdampningskriterium. Til sammenligning kan det oplyses, at reduktionen over en etageadskillelse normalt vurderes til at være en faktor 2-5 /2/. Som tidligere beskrevet blev M1-M3 lagt under trægulvet. Dette er ikke en korrekt opsætningsmetode for ORSA-rør, hvor luften frit skal kunne bevæge sig rundt om hele røret. Analyseresultatet kan derfor muligvis være fejlbehæftet. På baggrund af tidligere erfaringer vurderer [miljørådgiver2], at de påviste indhold i M2-M3 kan være overestimeret. ORSA-røret i mellemgangen, M4, er ophængt korrekt. På dette rør er der ikke påvist indhold af kulbrinter over analysemetodens detektionsgrænse (mindre end 50 µg/m³) og dermed også under Miljøstyrelsens afdampningskriterium på 100 µg/m³. Samlet set er det [miljørådgiver2s] vurdering, at notatet fra [miljørådgiver1] ikke dokumenterer, at forureningen af bygningsmaterialerne med fyringsolie, medfører en sundhedsmæssig uacceptabel påvirkning af indeklimaet i beboelsen. Derimod viser resulta-

tet fra M4 netop, at der ikke kunne påvises en uacceptabel forurening i mellemgangen, der er placeret tæt på spildstedet".

Det fremgår af mail af 25/6 2025 fra miljørådgiver1 til klageren, at "Vores rapport lever op til det vi 2 aftalte, at vi i første omgang (indledningsvis) skulle finde ud af om 'der er et problem' med fyringsoliedampe/fyringsolie i jeres hus! At [miljørådgiver2] skriver at vores ORSA rør er sat forkert op er ikke sandt, da rørene er sat i hulrummet under gulvet (som ikke er helt tæt) hvor luften frit kan bevæge sig rundt og det er den metode der til at få påvist et indhold af fyringsolien og ja, at der ikke er påvist forurening i ORSA røret som [miljørådgiver2] siger er opsat korrekt er fordi luften er opblandet i 2 meters højde. Det kan godt være at grænseværdien er skrevet forket ind i skemaet, men det betyder ikke at der ikke er et problem. De nævner ikke det påviste indhold af fyringsolie i den udtaget betonmaterialeprøve".

Det fremgår af rapport af 14/8 2025 fra miljørådgiver1 indhentet af klageren: "Analyseresultater for passivt opsamlet luft undersøgelses maj 2025: ... Der påvises et indhold af kulbrinter i M1 og M2, der overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterier mellem 5-7 gange. Der påvises et let forhøjet indhold af Benzen i alle prøverne og det højeste indhold er truffet i udereferencen som overskrider Miljøstyrelsen afdampningskriterie ca. 4 gange, hvorved det vurderes at det er det egentlige baggrundsniveau. Der er ikke påvist indhold af kulbrinter i M3 og M4 samt ude referencen. Analyseresultater for passivt opsamlet luft i august 2025: Der påvises et indhold af kulbrinter i M5 og M6, der overskrider Miljøstyrelsens afdampningskriterier mellem 1,4-12 gange. Der påvises et let forhøjet indhold af Benzen i alle prøverne og det højeste indhold er truffet i udereferencen som overskrider Miljøstyrelsen afdampningskriterie ca. 2-3 gange, hvorved det vurderes at det er det egentlige baggrundsniveau. 4 AFSLUTNING OG STATUS: Der er påvist et indhold af totalkulbrinter i køkkenet i indhakked og i mellemgangen, som i de passive luftprøver lignede fyringsgasolie og ved besigtigelsen var der stadig en sødlig lugt af fyringsolie-/diesel ved gulvet i mellemgangen og i køkkenet. Der er i de 2 undersøgelser fra maj og august påvist indhold af total kulbrinter som svarer til dieselolie".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at der på overtagestidspunktet var forhold ved ejendommen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal bекoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab udpeger en uvildig sagkyndig, der kan foretage en undersøgelse, som kan be- eller afkræfte antagelsen, og som belyser, hvordan forholdene kan udbedres. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator har bekræftet, at der kan lugtes olie i ejendommen, og at miljørådgiver1 har foretaget målinger i maj og august 2025, som viser forhøjet indhold af kulbrinter. Nævnet er opmærksom på, at miljørådgiver2 har anført, at målingerne ikke er foretaget de korrekte steder. Nævnet bemærker i den forbindelse, at rapporten fra miljørådgiver2 er udarbejdet mellem miljørådgiver1's to målinger, og at rapporten fra miljørådgiver2 således ikke tager stilling til, at målingerne M5 og M6, som begge er foretaget 40 cm over gulvhøjde, også viser forhøjet indhold af kulbrinter.

Da der på nuværende tidspunkt ikke er konstateret dækningsberettigende skader, kan nævnet på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til miljørådgiver1.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark - en del af If Skadeforsikring, skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab udpeger en uvildig sagkyndig, der kan foretage en undersøgelse, som kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der er forhold ved ejendommen, der på overtagelses-

Ankenævnet for Forsikring

35.

104464

tidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og som belyser, hvordan forholdene kan udbedres. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jørgen Steen Sørensen

formand