

Ankenævnet for Forsikring

Den 26. august 2026 blev i sag nr. 104932:

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. Ejendommen er opført i 1926 og er overtaget af klageren den 30/12 2023. I klage af 10/12 2025 har klageren bl.a. anført:

"1. Indledning og påstand

Jeg ønsker hermed at klage over Topdanmarks afgørelse om afslag på dækning af skjult skade på ejendommens ventilationsanlæg (...).

Det er min opfattelse, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen efter pkt. 15.B og pkt. 15.C, og at Topdanmarks afgørelse bygger på en fejlagtig fortolkning af vilkårene samt på en utilstrækkelig, urigtige og udokumenterede forudsætninger.

Jeg anmoder derfor Ankenævnet om at vurdere og ændre afgørelsen og dermed give helt eller delvist medhold.

2. Sagens faktiske forhold

- Anlægget er fra 2009, og vi overtager huset 30.12.2023. Ca. ét år efter overtagelsen fik vi foretaget en faglig gennemgang af ventilationsanlægget og anmelder derefter skaden den 12.12.2024. Anlægget er således ca. 15 år på anmeldelsestidspunktet.
- Ved en teknisk inspektion udført af et professionelt ventilationsfirma blev der konstateret:
 - skimmelsvamp i hele anlægget og i isoleringen,
 - råd og mør isolering
 - utætte og nedbrudte flexslanger,
 - væske i kanaler,
 - hul i rørføringen,

(Se Bilag: Rapport fra [ventilationsfirma] — billeder og fund)

- Skaden var ikke synlig ved overtagelsen, og der var ingen mulighed for at inspicere anlæggets indvendige forhold uden at demontere det.
- Skaden fremgik ikke af hverken tilstandsrapport eller elinstallationsrapport (vedlagt som bilag).
- En autoriseret [producent]-servicepartner anslog udgiften til nødvendig rensning og reparation til ca. 20.000 kr. eller ca. 39.000 kr. for udskiftning af anlæg (vedlagt som bilag).
- Af sundhedsmæssige årsager blev anlægget slukket efter anbefaling fra teknikeren, da fortsat brug kunne medføre spredning af skimmel til opholdsrum.

Anlægget kan teknisk startes, men kan ikke anvendes sikkert — det udgør en helbredsmæssig risiko og har dermed væsentligt nedsat funktion i praksis.

3. Klagers juridiske anbringender

3.1. Topdanmark anvender en urigtig og uhjemlet fortolkning af vilkår 15.B

Topdanmark anfører, at pkt. 15.B 'kun dækker tekniske funktionsmangler', og ikke sundhedsmæssigt betinget funktionsnedsættelse.

Denne påstand har ingen støtte i vilkårsteksten. Ordlyden er: 'Forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer.'

Der står ingen steder:

- at nedsat funktion skal være teknisk i snæver mekanisk forstand,
- at helbredsmæssigt begrundet funktionsnedsættelse ikke er dækket,
- at et anlæg anses 'velfungerende', blot fordi en motor kan tænde.

I praksis – og i overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper – er funktion lig med brugbarhed.

Et ventilationsanlæg, der ikke kan anvendes uden helbredsrisiko, har væsentligt nedsat funktion.

Topdanmarks indskrænkende fortolkning er derfor juridisk uholdbar.

3.2. Skaden opfylder vilkårenes pkt. 15.C om 'skade' eller 'nærliggende risiko for skade'

Topdanmark anfører, at der ikke foreligger 'skade eller nærliggende risiko for skade'. Dette strider mod både fakta, vilkår og Ankenævnets definition.

Pkt. 15.C definerer skade som bl.a. ødelæggelse, svækkelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt ift. tilsvarende bygninger i god vedligeholdelsesstand.

Skimmelsvamp i et ventilationssystem er netop et sådant fysisk forhold med risiko for yderligere skade:

- Det nedsætter brugbarheden af hele ejendommen, da ventilation har stor betydning for indeklimaet.

- Det udgør en nærliggende risiko for spredning af skimmel til opholdsrum, når det sidder i det system, der fordeler luft i hele huset.
- Det kræver et særligt omfattende indgreb af en professionel for at afhjælpe, hvilket er præcis den situation, som pkt. 15.C beskriver.
- Følgende fysiske forhold er gældende: skimmelsvamp i kanaler og maskin isolering, vand i kanalen, hul i rørføringer, defekt/porøs isolering, hvilket ubestrideligt er fysiske skader

I Ankenævnets egen klagevejledning står: 'En nærliggende risiko for skade foreligger, hvis forholdet erfaringsmæssigt vil udvikle sig til skade, hvis du ikke foretager særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Præcis denne situation foreligger her.

3.3. Skimmel og råd er ikke sædvanligt aldersslid

Topdanmark anfører, at der er tale om 'slitage' og materialer, der har udtjent sin levetid.

Dette er ikke dokumenteret og er i øvrigt i strid med:

- fabrikantens egen forventede minimumslevetid på 20 år (se bilag),
- rapportens konstatering af skimmel og råd, som ikke er almindelige alderstegn eller slid,
- praksis, der skelner klart mellem slid og skade.

Slid giver ikke skimmelsvamp i hele anlægget og væske i kanaler.

Der er ikke foretaget nogen undersøgelse, der viser, at skimmelen er opstået i min ejertid. Topdanmark har dermed ikke løftet bevisbyrden for, at skaden skyldes almindelig ælde.

3.4. Skaden var skjult og ikke konstaterbar før køb

Forsikringen dækker skjulte forhold, når:

- forholdet ikke fremgår af tilstandsrapporten,
- forholdet ikke kunne erkendes ved almindelig besigtigelse,
- skaden er til stede ved overtagelsen.

Her gælder alle tre punkter:

1. Skaden fremgik ikke af tilstandsrapporten.
2. Skaderne sidder i anlæggets indre isolering og kan ikke konstateres uden demontering.
3. Skaden blev konstateret som et forhold, der havde udviklet sig over tid — ikke opstået akut.

Dermed opfyldes definitionen af 'skjult skade'.

3.5. Anlæggets brugbarhed for ejendommen er væsentligt nedsat

Ejerskifteforsikringen dækker, når: 'Skaden nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'

En bygning med fungerende ventilation har et bedre indeklima, mindre fugt, mindre risiko for kondens og bedre komfort.

Et ventilationsanlæg med skimmel i hele systemet, som ikke kan anvendes, giver:

- markant nedsat brugbarhed,

- risiko for spredning til opholdsrum,
- sundhedsmæssig risiko for beboerne,
- et behov for kostbar reparation for at genoprette normal funktion.

Det er derfor utvivlsomt, at ejendommens brugbarhed er nedsat væsentligt.

3.6. Manglende vedligehold er ikke dokumenteret

Topdanmark anfører ensidigt, at anlægget 'ikke er vedligeholdt'.

Dette er både udokumenteret og forkert:

- Der er ingen dokumentation for manglende vedligehold.
- Skaden blev opdaget ved professionel inspektion.
- Vi har handlet forsvarligt ved at få anlægget inspiceret og efterfølgende slukke det pga. helbredsrisiko.

Ankenævnet stiller krav om dokumentation — ikke antagelser.

4. Sammenfatning

Skaden opfylder både 15.B og 15.C:

- 15.B: Anlægget har væsentlig nedsat funktion, da det ikke kan anvendes uden helbredsrisiko.
- 15.C: Der foreligger en skade og en nærliggende risiko for skade, som nedsætter ejendommens brugbarhed væsentligt, og som kræver omfattende afhjælpning.

Skaden:

- var skjult,
- var ikke omtalt i tilstandsrapporten,
- var ikke konstaterbar ved almindelig besigtigelse,
- påvirker hele ejendommens indeklima,
- kræver væsentlige og fagtekniske indgreb,
- er ikke dokumenteret som værende opstået i min ejertid,
- og er ikke sædvanligt aldersslid.

Topdanmarks afgørelse bygger derfor på en fejlagtig fortolkning af vilkårene, og bør ændres.

5. Påstand

Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at:

1. Tilsidesætte Topdanmarks afgørelse, og
2. Give helt medhold i, at skaden er dækningsberettiget efter vilkårenes pkt. 15.B og/eller 15.C."

Selskabet har den 16/1 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Ejendommen, der er opført i år 1926, er overtaget af klageren den 30. december 2023, hvor ejer-skitteforsikringen også trådte i kraft.

Det omtvistede ventilationsanlæg er efter klagerens oplysninger monteret omkring år 2009.

Klageren har fremlagt den aktuelle tilstandsrapport og elinstallationsrapport.

Vi uploader policen og de gældende vilkår (6776-2) som henholdsvis bilag A og B.

...

Indledningsvist skal vi oplyse, at nærværende klage ikke har givet os anledning til at ændre vores tidligere afgørelse, som, vi mener, er korrekt. Der er ikke tale om dækningsberettigende skader ved ventilationsanlægget, der i medfør af vilkårenes punkt 15 B eller 15 C kan medføre dækning under den tegnede ejerskifteforsikring.

Dette vil vi uddybe nedenfor efter en fremstilling af sagen.

Sagsfremstilling

Vi modtog den 12. december 2024 en anmeldelse fra klageren. Vi indsætter udklip fra vores skadesystem af anmeldelsen:

Skade dato 12-12-2024

Skadebeskrivelse ... Jeg ønsker at anmelde en skade på ventilationsanlægget i vores ejendom, beliggende på ... Vedhæftet finder I inspektionsrapport fra 12. december 2024 som uddyber problemets omfang.

Baggrund: Ejendommen blev erhvervet under den gældende ejerskifteforsikring, og ventilationsanlægget er omfattet som en del af installationerne. Efter mindre end et års ophold i huset er følgende problemer konstateret under en professionel inspektion (se vedlagte inspektionsrapport, herefter 'rapporten'): 1. Skimmelsvamp i selve ventilationsanlægget og dets indre isolering. 2. Kuglelejestøj fra begge ventilatorer. 3. Vand i kanalerne ved anlægget. 4. Huller i indtags- og afkastkanalerne. 5. Defekte flexslanger med skimmelsvampspletter og generelt nedbrudt isolering. 6. En løs afløbsslange.

Anbefaling fra inspektionsfirmaet: - Udskiftning af hele ventilationsanlægget, da isoleringen ikke kan erstattes alene. - Udskiftning af alle flexslanger omkring anlægget. - Rensning og sanering af eksisterende ventilationskanaler. - Opstart og indregulering af et nyt anlæg. - Bør efter anbefalingerne ikke anvendes i dets nuværende stand.

Begrundelse for anmeldelsen: Ifølge forsikringsvilkårene (punkt 15 Bog 15 C) dækker ejerskifteforsikringen skader på varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer, hvis der er væsentligt nedsat funktion. Som konstateret i rapporten er der tale om omfattende skader, der må have eksisteret før vores overtagelse, og som vi ikke havde kendskab til på købstidspunktet, da det hverken er nævnt i tilstandsrapport eller oplysninger på anden vis afgivet af sælger eller dennes mægler. Disse skader nedsætter ventilationssystemets funktion betydeligt og indebærer risiko for yderligere skader på huset såvel som en potentiel sundhedsrisiko. Bilag: Inspektionsrapport (12.12.2024). ...

Som det fremgår af anmeldelsen, blev klageren i forbindelse med en inspektion udført af et inspektionsfirma gjort opmærksom på forskellige forhold ved ventilationsanlægget, som klageren mente, at ejerskifteforsikringen skulle dække.

Vi bekræftede anmeldelsen den 27. december 2024 og anmodede i samme forbindelse om flere oplysninger samt oplyste, at vi ville rekvirere en VVS-installatør til at besigtige det anmeldte.

Den 16. januar 2025 skrev vi til klageren, at VVS'eren havde oplyst, at der vurderedes at være tale om et 16 år gammelt anlæg, som ikke var i funktion, da han var ude for at besigtige det. VVS'eren havde desuden oplyst, at anlægget bar præg af at være af ældre dato.

Idet klageren først havde anmeldt forholdet omkring et år efter overtagelsen, oplyste vi, at det havde formodningen imod sig, at anlægget havde været ikke-funktionsdygtigt på overtagelsestidspunktet.

Vi henviste til, at det er en præmis for at få dækning for et anlægs manglende funktion i medfør af vilkårenes bestemmelser, at anlægget ikke var funktionsdygtigt på overtagelsestidspunktet.

Derfor udbad vi os flere oplysninger omkring, hvorvidt klageren havde haft problemer med anlægget, udsugning eller lignende, eller om klageren havde haft nogen ude for at kigge på anlægget tidligere.

Den 21. januar 2025 svarede klageren følgende:

... Nedenfor følger vores bemærkninger til de punkter, I har efterspurgt, i forlængelse af anmeldelsen og besigtigelsen af anlægget

1. Anlæggets status og brug siden overtagelsen.

Ventilationsanlægget (et ...-anlæg, som antages at være fra omkring 2009) fremstod funktionsdygtigt ved overtagelsen af ejendommen den 30. december 2023. Der har ikke været bemærkelsesværdige funktionsproblemer, og anlægget virker stadig, hvis det tændes, hvilket jeres taksator dog ikke ønskede at gøre under besigtigelsen.

Ved inspektionen i december 2024 blev der konstateret råd og skimmel i anlæggets isolering samt utætheder i rør og flexlanger. Vi fik inspektionen udført, da vi ønskede at sikre optimale luftforhold i huset inden ... i slutningen af december. På baggrund af inspektørens vurdering har vi valgt at holde anlægget slukket for at undgå sundhedsrisici for vores familie.

2. Inspektion og dokumentation

Den første inspektion af anlægget blev udført i december 2024 (rapport er tidligere fremsendt). Ved inspektionen blev der konstateret skader (råd, skimmel og utætheder), som det må lægges til grund at have været til stede ved overtagelsen, og som forud for vores overtagelse af huset sandsynligvis har udviklet sig over en længere periode før dette tidspunkt. Disse skader var skjulte og ikke synlige ved overtagelsen, og de udgør en betydelig sundhedsrisiko for vores familie. ...

Det fremgår af disse oplysninger blandet andet, at anlægget virkede ved klagerens overtagelse af ejendommen, og at klageren fik foretaget inspektionen for at sikre optimale luftforhold i ejendommen – ikke på grund af funktionsudfordringer.

Vi skrev den 24. januar 2025 en afgørelse til klageren med forklaring på, hvorfor forhold vedrørende ventilationsanlægget ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi uploader afgørelsen som bilag C.

Af denne fremgår det blandet andet, at

- Det ikke er ualmindeligt med skimmel i et ventilationsanlæg og i anlæggets isolering, og det kan være forværret i klagerens ejertid. Som vi kommer ind på senere, er det muligt at skifte isoleringen.
- Kuglelejerstøj fra ventilatorer ikke er ualmindeligt for et anlæg af denne alder
- Vand i kanalen oppe ved anlægget kan være sket i klagerens ejertid
- Flexslangens isolering er mør, hvilket er forventeligt for et anlæg af denne alder. Vi afventer et tilbud på reparation der, hvor isoleringen er ødelagt og bærer præg af at have været det i længere tid.
- Der er hul i indtag, vi afventer et tilbud på udbedring
- Slange kan være faldet af i klagerens ejertid, og der ses ikke følgeskader

Klageren vendte den 27. januar 2025 tilbage med oplysning om, at han fortsat var uenig i vurderingen, og at han anmodede om, at sagen blev revurderet.

Vi rekvirerede herefter en taksator til at besigtige det anmeldte. Besigtigelsen fandt sted den 7. februar 2025, og taksator sendte en fastholdelse af den oprindelige afgørelse til klageren den 13. februar 2025.

Vi indsætter kopi af taksators afgørelse nedenfor:

... Jeg var forbi dig den 7. februar for at kigge på dit ventilationsanlæg.

Anlægget er fra 2009 dvs. ca. 16 år gammelt. Anlægget fungerer og i har brugt det siden i flyttede ind. Da i skulle vedligeholdet det konstatere jeres håndværker, at der er svamp på isoleringen og at der er utætheder i rør. Jeres håndværker oplyser at det ikke er muligt, at skifte isoleringen men at der skal et nyt anlæg til.

Ved min besigtigelse var anlægget åbent og filtre m.m. var demonteret. Der kunne konstateres hvide plamager på den sorte isolering i anlæggets ender. Der var også skidt i bunden af anlægget.

Rør i tagrum er med spirorør dog ændres rør til flexslanger umiddelbart før de når taget. Jeres håndværker oplyser at flexslanger er møre og skal udskiftes.

Vores vurdering:

Et ventilationsanlæg kræver vedligeholdelse. Et 16 år gammelt anlæg må man forvente kræver ekstra vedligeholdelse.

Ventilationsrør som er møre er tegn på at levetiden på røret er ved at være nået. Udskiftning af rør der har udløbet sin levetid er at betragte som almindelig vedligeholdelse og erstattes derfor ikke.

Anlæggets isolering i ender er med hvide plamager. Det kan være skidt eller det kan være skimmel. Jeg har spurgt [producenten] om der er muligt at skifte denne isolering. Det svarer de er muligt.

Skidt i anlæg er forventeligt og rengøring her af er, at betragte som almindelig vedligeholdelse. Skimmel i anlægget kan opstå hvis anlægget ikke bruges korrekt eller er slukket. Igen er udbedring at betragte som almindelig vedligeholdelse.

Vi vurderer ikke at du har sandsynliggjort at dit anlæg, ved jeres overtagelse af huset, adskilte sig fra hvad man kan forvente af tilsvarende anlæg der er 16 år gammelt. Som be-

skrevet over kræver et sådan anlæg øget vedligeholdelse. Derfor kan vi desværre ikke tilbyde at erstatte anlægget.

Hvis der kommer nye oplysninger eller forhold, som I mener, vi ikke har medtaget i vores betragtning hører vi naturligvis meget gerne fra jer, så vi kan vurdere dette. I kan i så fald blot kontakte os igen med den nye dokumentation eller forklaring. ...

Taksator havde til brug for sin vurdering kontaktet ... (producenten af ventilationsanlægget), som oplyste, at fugt kunne have hobet sig op, hvis anlægget havde 'stået stille' i en periode. Samt at det er muligt at skifte den indvendige isolering i anlægget, hvis klageren vil dette, ligesom det er muligt at få saneret et ventilationssystem, hvis man mener, at der er behov for dette. Anlægget behøver altså ikke at blive udskiftet men kan 'repareres'.

Klageren meddelte os igen den 10. marts 2025, at han var uenig i afgørelsen, og taksator sendte følgende uddybende besked til klageren med en klagevejledning:

... Kommentarer til din besked:

Du oplyser at der er skimmel i rør. En ejerskifteforsikring dækker ikke skimmel da den ikke medfører skader på bygningen. Du har stoppet anlægget og dermed er der risiko for skimmel.

Utætheder i rør eller mør isolering er ikke omfattet af forsikringen da ejerskifteforsikringen ikke dækker materialets udløb af løbetid jf. vilkår pkt. 16.H. Materialerne er møre som tegn på at levetiden er udløbet. Ud fra dit fremsendte tilbud kan jeg forstå at din håndværker mener at anlægget kan vedligeholdes.

Vi vurderer fortsat ikke, at du har sandsynliggjort at dit anlæg, ved jeres overtagelse af huset, adskilte sig væsentligt fra hvad man kan forvente af tilsvarende anlæg der er 16 år gammelt. Som tidligere beskrevet kræver et så gammelt et anlæg øget vedligeholdelse. Vi må desværre fastholde at vi ikke kan tilbyde at erstatte forholdet. ...

Efter yderligere korrespondance mellem klageren og taksator indgav klageren to indsigelser. Klageren har uploadet kopi af besvarelserne i nærværende ankenævnssag.

Herefter indgav klageren en klage til vores kundeombud, hvis besvarelse ligeledes er uploadet af klageren i nærværende ankenævnssag. Også denne er en fastholdelse af de tidligere afgørelser med henvisning til, at det ikke er bevist, at ventilationsanlægget var ikke-funktionsdygtigt på overtagelsesdagen, og at der ikke er konstateret skader (eller nærliggende risiko for skader) på bygningen eller bygningsdele, der har medført skimmelvækst og råd i ventilationsanlægget samt utætheder i flexslanger.

Videre har vores kundeombud henvist til, at der ikke er grundlag for at dække skimmelvækst i medfør af forsikringens bestemmelser, og at aldersbetinget slid og manglende vedligeholdelse af ventilationsanlægget ikke udgør en aktuel skade eller en nærliggende risiko for skade under forsikringen.

Efter modtagelse af denne afgørelse indbragte klageren sagen for ankenævnet.

Vores vurdering

Som ovenfor nævnt overtog klageren den 30. december 2023 ejendommen med det omhandlende ventilationsanlæg.

Anlægget er efter klagerens oplysninger monteret omkring år 2009, og anlægget virkede uomtvisteligt i det første års tid, hvor klageren boede i ejendommen.

Omkring et års tid efter overtagelsen ønskede klageren efter egne oplysninger at 'sikre optimale luftforhold' i ejendommen, hvorfor han rekvirerede en inspektion af anlægget i december måned 2024.

Det beskrives i rapporten fra inspektionen, at der kunne konstateres skimmelsvamp i anlægget, herunder rørene, samt i isolering. At der var kuglelejerstøj fra begge ventilatorer. At der var vand i rørene. At flexslangers isolering var mør, samt at afløbsslange var gået løs.

Det fremgår af vores taksators oplysninger fra besigtigelsen, at anlægget har fungeret og har været brugt i perioden fra klagerens overtagelse af ejendommen og til anmeldelsen af forholdet.

Taksator oplyste efter besigtigelsen, at anlægget ved besigtigelsen var åbent, og filtre med mere var demonteret. Anlægget var altså skilt ad. Der kunne konstateres hvide plamager på den sorte isolering i anlæggets ender, og der var skidt i bunden af anlægget. Det vides ikke, om de hvide plamager er skidt eller skimmel. Rørene i tagrummet er med spirorør, som er ændret til flexslanger, umiddelbart inden de når taget. Klagerens håndværker har oplyst, at flexslangerne er møre.

Taksator oplyser, at et ventilationsanlæg kræver vedligeholdelse, og at man ved et 16 år gammelt anlæg må forvente ekstra vedligeholdelse.

Han oplyser videre, at anlægget bærer præg af at være omkring 16 år gammelt, og at anlægget antageligt ikke har været i væsentligt værre stand end forventeligt af et tilsvarende anlæg af samme alder, da klageren overtog ejendommen.

Hvad dækker en ejerskifteforsikring?

Det centrale punkt i vilkårene for dækning over den aktuelle ejerskifteforsikring er punkt 15, det såkaldte skadebegreb. I nærværende sag, hvor omdrejningspunktet er et ventilationsanlæg, er der således to veje ind i forsikringens dækningsområde. Det drejer sig om henholdsvis vilkårenes punkt 15 B (den specifikke dækning for VVS-installationer) og punkt 15 C (det almene skadebegreb).

Der er ikke konstateret væsentligt nedsat eller manglende funktion

Som det kan læses i vilkårenes punkt 15 B kan forsikringen dække udgifterne forbundet med udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer samt lovliggørelse af sådanne installationer.

...

Det fremgår af vilkårenes punkt 14 A, at dækning over ejerskifteforsikringen blandt andet er betinget af, at en skade (eller en nærliggende risiko for skade) skal have været til stede på tidspunktet for forsikringstagerens overtagelse af ejendommen.

Udover at være et grundlæggende forsikringsretligt princip følger det også af vilkårenes punkt 8 B, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise/sandsynliggøre rigtigheden af det.

I nærværende sag er det uomtvisteligt, at anlægget har fungeret i et års tid, efter at klageren overtog ejendommen, og nedsat funktion er heller ikke årsagen til, at klageren har fået inspiceret anlægget.

Der er altså ikke oplysninger om nogen udfordringer med brugen af anlægget og ej heller gener som følge af brugen af anlægget. Tværtimod er de forhold ved anlægget, som klageren mener, skal udløse forsikringsdækning, opdaget i forbindelse med, at klageren har igangsat en inspektion for at få optimeret luftforholdene i ejendommen.

Der er således tale om et ventilationsanlæg, som til trods for, at det givetvis er fra omkring år 2009, har virket upåklageligt i klagerens ejertid.

Vi bemærker i den forbindelse, at der heller ikke er oplysninger, der peger i retning af, at den tidligere ejer af ejendommen har haft problemer med anlæggets funktionsdygtighed. Den tidligere ejer af ejendommen har ejet ejendommen fra år 2009 til år 2023 uden at have oplyst at have haft udfordringer af nogen slags med eller på grund af anlægget.

Desuden er der ikke fremlagt oplysninger eller andet, der tyder på, at der skulle være tale om et anlæg, der udgør en ulovlig VVS-installation.

Oplysningerne i rapporten fra den af klageren igangsatte inspektion omkring skimmelsvamp i anlægget og i isolering, kuglelejerstøj fra ventilatorer, vand i rørene, mør isolering af flexslanger samt løs afløbsslange har altså ikke medført, at ventilationsanlægget ikke virkede. Ikke på overtagelsestidspunktet og ikke i klagerens ejertid.

Vi mener på denne baggrund ingenlunde, at det er bevist, at ventilationsanlæggets funktion i december måned 2023 var væsentligt nedsat eller helt manglede.

Vilkårenes punkt 15 B omfatter alene tekniske forhold og ikke sundhedsmæssige forhold som for eksempel skimmelvækst i en teknisk installation. Det er derfor den tekniske funktion, der er afgørende.

Der er på denne baggrund ikke forsikringsdækning for anlægget i medfør af vilkårenes bestemmelse om væsentligt nedsat eller manglende funktion af anlægget (eller i øvrigt ulovligheder derved), altså punkt 15 B.

Der er ikke konstateret en aktuel bygningsskade

Den anden vej til mulig dækning går som benævnt via vilkårenes punkt 15 C. Denne bestemmelse favner aktuelle bygningsskader (og nærliggende risiko herfor) samt fysiske forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

...

Anlægget eller dets funktion har ikke medført skader på ejendommen i form af eksempelvis svækkelse, revnedannelse eller lignende.

Og der er ikke konstateret aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader på bygningen eller bygningsdele, der har medført skimmelvækst og råd i ventilationsanlægget samt utætheder i flexslanger. Flexslangerne er desuden tæt på at have udtjent deres levetid.

Der er som flere gange nævnt heller ikke grundlag for at sige, at anlægget udgør et fysisk forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed sammenlignet med tilsvarende ejendomme – dette vel at mærke på overtagelsestidspunktet.

For at underbygge dette henviser igen til, at anlægget fungerede ved overtagelsen, trods det (ganske forventeligt) bar præg af tidens tand.

Ad klagerens anførte omkring skimmel/sundhedsrisiko

I forhold til det af klageren anførte omkring, at ventilationsanlægget skulle udgøre en sundhedsrisiko (grundet skimmel), skal vi gøre opmærksom på, skimmelsvamp ikke udgør en bygningsskade og efter fast ankenævnspraksis kun kan dækkes over ejerskifteforsikringen såfremt, skimmelen enten er en følgeskade af et dækningsberettigende forhold, eller at skimmelen på overtagelsestidspunktet var til stede i et omfang og i en intensitet, så det nedsatte brugbarheden af ejendommen på den måde forstået, at man ikke kunne bebo ejendommen.

Vi henviser til klageguiden på ankenævnets hjemmeside, hvoraf følgende er beskrevet af relevans for dette punkt:

Hvis du anmelder, at der er **skimmelsvamp i bygningen** på ejerskifteforsikringen, kan du kun i nogle tilfælde få dækning. Du kan for det første få dækning, hvis skimmelsvampen udgør en følgeskade af en anden skade, der er dækket af forsikringen, og denne skade er den væsentligste årsag til skimmelsvampen. For det andet kan du også få dækning, hvis du kan bevise, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et så massivt skimmelan greb, at brugbarheden af først og fremmest beboelsesrummene i bygningen er væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Se eksempelvis sagerne 96353 og 96783. Det vil ofte være nødvendigt at indhente en sagkyndig erklæring for at kunne bevise, at generne som følge af skimmelsvampen har et omfang, der væsentligt nedsætter brugbarheden af rummene. Det er vigtigt, at den byggesagkyndige måler og registrerer generne i alle de mm - du mener er påvirket af skimmel - idet man ikke kan udlede, at andre rum, end de undersøgte, er behæftet med samme indeklimaproblemer.

Der fremgår af sagen ikke oplysninger, der underbygger, at der skulle være tale om skimmel af en årsag eller i et omfang, som medfører dækning over ejerskifteforsikringen.

Anlæggets alder og vedligeholdelse

Vores taksator oplyser, at de anmeldte forhold er opstået som følge af ventilationsanlæggets alder (cirka 16 år) og manglende optimal vedligeholdelse, hvilket blandt andet giver sig udtryk i, at flexslangernes isolering er mør, og at selve aggregatet er fyldt med snavs.

Vi henviser i denne forbindelse til [producentens] hjemmeside, hvoraf der under faq om service og vedligehold ([hjemmeside]) blandt andet fremgår, at filtrene skal skiftes, når de bliver beskidte (typisk fire gange om året), og at anlægget skal gennemgås én gang om året:

Hvordan vedligeholder jeg mit anlæg?

Det er vigtigt, at dit ventilationsanlæg vedligeholdes således, at det kører optimalt i mange år. Man kan sammenligne det med, at hvis du ikke vedligeholder din bil, så vil den gå i stykker på et tidspunkt.

Det vigtigste er at skifte filtrene, når de bliver beskidte, hvilket typisk er 4 gange om året. Derudover skal anlægget gennemgås ca. 1 gang om året. En nærmere beskrivelse af vedligeholdelse af aggregatet fremgår af brugervejledningen for det enkelte aggregat, der kan downloades under Downloads.

På baggrund af ovenstående kan vi sammenfatte, at der ikke er tale om forhold ventilationsanlægget, der realiserer forsikringens skadebegreb (i vilkårenes punkt 15 C).

Det er vores vurdering, at der er tale om aldersbetinget slid og manglende vedligeholdelse af ventilationsanlægget, der ikke udgør en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade under forsikringen.

Vi har ved vores vurdering som nævnt lagt vægt på, at anlægget grundet dets alder er mærket af sædvanligt slid og ælde, derudover manglende vedligeholdelse og dermed begyndende udløb af levetid.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at ejerskifteforsikringen undtager forhold, der er opstået som følge af aldersbetinget slid og manglende vedligeholdelse jf. vilkårenes pkt. 16 G.

...

I forhold til det af klageren anførte omkring ventilationsanlægget levetid, bemærker vi blot, at levetid oftest hænger sammen med i hvor stort omfang, et anlæg (eller en bygningsdel) er vedligeholdt. Jo mindre anlægget er vedligeholdt, jo kortere vil levetiden oftest være.

Desuden mener vi ikke, at anlægget ikke fungerer længere, og at levetiden dermed skulle være udløbet.

Anlægget har – som fremført flere gange – fungeret i hvert tilfælde i et års tiden efter klagerens overtagelse uden driftsproblemer. Selvom anlægget fungerer, kan det godt være slidt og med begyndende udløb af levetid for nogle af komponenterne og fortsat holde/fungere i en periode.

Vi fremhæver, at det er muligt at rense anlægget for at optimere dets funktion (det er altså ikke nødvendigt med en udskiftning), ligesom det er muligt at skifte anlæggets isolering.

Vi bemærker slutteligt i forbindelse hermed, at vores tilbud om, at klageren kan indhente et tilbud på reparation af rørisoleringen eventuelle steder, hvor den er decideret ødelagt, og sende til os til godkendelse, hvis det overstiger selvrisikoen (på 5.400 kr.) står stadig ved magt. Og at vi ligeledes afventer tilbud på udbedring af hul i indtag, jf. afgørelsen af 24. januar 2025.

Sammenfattende konklusion

Sammenfattende må vi konkludere, at der ikke er bevist en væsentlig eller manglende teknisk funktionsnedsættelse ved ventilationsanlægget, da klageren overtog ejendommen i år 2023.

Videre er der ikke sket bygningsskader på ejendommen grundet anlægget, ligesom der ikke er konstateret bygningsskader på ejendommen, som har medført skader på anlægget.

Der er tale om et anlæg, som givetvis er blevet monteret i år 2009, og som trods det forhold, at det fortsat virkede efter hensigten ved klagerens overtagelse, bærer præg af at have udlevet en del

af sin levetid. Samt som blandt andet grundet, at det ikke er blevet vedligeholdt, fremstår med slitage både i selve aggregatet og i dele omkring.

Dog er anlægget ikke mere slidt, end at det som nævnt flere gange har fungeret ved klagerens overtagelse af ejendommen.

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores vurdering af, at der ikke er dokumenteret dækningsberettigende skader ved ventilationsanlægget."

Klageren har i brev af 22/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Jeg fastholder, at Topdanmarks afgørelse bygger på en urigtig og for snæver fortolkning af ejerskifteforsikringens vilkår, herunder særligt pkt. 15.B og 15.C. Høringssvaret indeholder flere antagelser og fortolkninger, som efter min opfattelse ikke har klar støtte i vilkårene og ikke er i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens formål og almindelige forsikringsretlige principper.

Væsentligt nedsat funktion – pkt. 15.B

Topdanmark anfører, at pkt. 15.B alene omfatter tekniske forhold og ikke sundhedsmæssige forhold, og at ventilationsanlægget derfor anses for funktionsdygtigt, idet det teknisk kan tændes.

Jeg er uenig i denne fortolkning.

Ordlyden af pkt. 15.B omfatter manglende eller væsentligt nedsat funktion af ventilationsinstallationer. Der fremgår ingen steder af vilkårene, at dækningen er begrænset til udelukkende mekaniske eller tekniske fejl, eller at sundhedsmæssigt betinget funktionsnedsættelse er undtaget.

Et ventilationsanlæg har netop til formål at sikre et sundt og forsvarligt indeklima. Når anlægget på grund af skimmelvækst, råd, vand i kanaler og ødelagt isolering ikke kan anvendes uden sundhedsmæssig risiko, er der efter almindelig sproglig og funktionel forståelse tale om væsentligt nedsat funktion.

At et anlæg kan starte og blæse luft, er ikke ensbetydende med, at det fungerer efter sit formål eller kan anvendes på sædvanlig og forsvarlig vis. Den praktiske og sundhedsmæssige brugbarhed må indgå i vurderingen af funktion.

Som lægpersone har jeg endvidere ikke haft mulighed for at vurdere, om anlægget leverede korrekt luftmængde, tryk og funktion i forhold til gældende krav og specifikationer. En sådan vurdering kræver faglige målinger og professionel indsigt. Det kan derfor ikke udelukkes, at anlæggets funktion reelt har været nedsat allerede ved overtagelsen, uden at dette har været muligt for mig at konstatere.

Topdanmarks fortolkning indsnævrer således dækningen på en måde, der ikke har støtte i vilkårenes ordlyd.

At anlægget blev slukket – korrekt skadebegrænsning

Topdanmark lægger vægt på, at anlægget var slukket ved taksators besigtigelse.

Det er korrekt, at anlægget på dette tidspunkt var taget ud af drift. Dette skete efter anbefaling fra det professionelle inspektionsfirma, som konstaterede omfattende skimmel, vand i kanalerne og nedbrudt isolering, og som vurderede, at fortsat drift kunne udgøre en sundhedsrisiko og forværre forholdene.

Dette udgør almindelig og korrekt skadebegrænsning og kan ikke anvendes som argument imod dækning.

Skjult skade og tidspunkt for skadens opståen

Det er ubestridt, at forholdene:

- ikke fremgik af tilstands- eller elinstallationsrapporten
- ikke kunne konstateres uden teknisk gennemgang
- først blev opdaget ca. ét år efter overtagelsen

Der er tale om skimmelsvamp i hele anlægget og isoleringen, vand i kanaler samt gennemgribende nedbrudt isolering. Sådanne forhold opstår erfaringsmæssigt over længere tid og ikke pludseligt.

Det kan ikke kræves af forsikringstageren at føre direkte bevis for det præcise tidspunkt, hvor skjult skimmel og nedbrydning er opstået. En sådan bevisbyrde ville reelt gøre ejerskifteforsikringen illusorisk. Som nævnt herover opstår sådan en skade over længere tid og ikke pludseligt, og må derfor med høj sandsynlighed have været til stede ved vores overtagelse af huset.

Ejerskifteforsikringen forudsætter netop, at skjulte forhold kan afdækkes efter overtagelsen.

Slid, ælde og vedligeholdelse

Topdanmark anfører, at der er tale om aldersbetinget slid og manglende vedligeholdelse.

Anlægget er fra 2009 og ca. 16 år gammelt. Fabrikanten angiver en forventet levetid på minimum 20 år. Skimmelsvamp i hele anlægget, vand i ventilationskanaler og gennemgribende ødelagt isolering kan efter min opfattelse ikke anses som almindeligt slid i et ventilationsanlæg.

Der foreligger ingen dokumentation for, at den tidligere ejer har vedligeholdt anlægget korrekt eller løbende. Netop sådanne forhold er baggrunden for ejerskifteforsikringens eksistens.

Endvidere har jeg handlet i overensstemmelse med almindelig vedligeholdelsespraksis ved at få ventilationsanlægget gennemgået af et professionelt inspektionsfirma cirka ét år efter overtagelsen, hvilket er i overensstemmelse med almindelig anbefalet vedligeholdelse.

Gennemgangen blev iværksat som led i almindelig omsorg for boligens indeklime. At forholdene først blev konstateret ved en sådan teknisk inspektion, understøtter, at der var tale om et skjult forhold, som ikke kunne konstateres uden faglig og teknisk gennemgang, og som derfor falder inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Risiko for skade – pkt. 15.C

Topdanmark anfører, at der ikke foreligger aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen. Hvilket jeg er uenig i.

Skimmelsvamp i ventilationsanlægget – det system, der fordeler luft til alle opholdsrum – indebærer en reel og nærliggende risiko for spredning af skimmelsporer til boligens rum og dermed skade på bygningens brugbarhed.

At denne risiko ikke har materialiseret sig i yderligere bygningsskader skyldes netop, at anlægget blev taget ud af drift efter inspektionen. Forebyggende handling kan ikke bruges til at afskære dækning. En sådan fortolkning ville stride mod almindelige forsikringsretlige principper om tabsbegrænsning.

Forholdet falder derfor efter min opfattelse ind under skadebegrebet i pkt. 15.C.

Samlet vurdering

Samlet set foreligger der et skjult forhold ved overtagelsen i form af skimmel, vandpåvirkning og nedbrudt isolering i ventilationsanlægget, som medfører en væsentlig nedsættelse af anlæggets praktiske og sundhedsmæssige brugbarhed samt en nærliggende risiko for skade på bygningens indeklima. Forholdet kan ikke anses som almindeligt aldersbetinget slid og falder efter sin karakter og konsekvens ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. vilkårenes pkt. 15.B og 15.C."

Selskabet har i brev af 3/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal vi oplyse, at det af klageren fremførte, ikke giver os anledning til at ændre vores afgørelse. Vi henviser derfor til vores forrige høringsvar.

I korte træk vil vi i dette indlæg derfor blot understrege, at ventilationsanlægget antageligt blev installeret i år 2009 og har fungeret upåklageligt siden – i hvert tilfælde indtil et år efter klagerens overtagelse af ejendommen, hvor anlægget blev slukket efter en inspektion iværksat for at sikre et optimalt indeklima.

Vilkårenes punkt 15 B og 15 C

I forhold til vilkårenes mulige dækning af nedsat/manglende funktion af VVS-installationer fastholder vi, at der efter vores vurdering med dette punkt er tale om installationers tekniske funktion.

Vi henviser til Betænkning 1520 om huseftersynsordningen, hvoraf blandt andet fremgår, at Forsikring & Pensions forslag til ændring af dækningsomfanget på VVS-området i vidt omfang relaterede sig til de udvidede dækninger på VVS-området, som mange selskaber tilbød inden ændringen af ordningen.

Og der fremgår i forlængelse heraf af betænkningen følgende eksempler på forhold, der ifølge Forsikring og Pension bør omfattes af forsikringen under VVS-dækningen:

'Ikke godkendte trykledninger, forkerte rør og indbygningsskåle i gulvafløb og vægge, ulovligt indrettede fyrrum, underdimensionerede kedler, manglende vandtryk og manglende eller væsentlig nedsat funktion af gulvvarmeanlæg mv.'

(Betænkning 1520 om huseftersynsordningen, punkt 4.6.2.3 Vvs-dækning).

Vi mener, at dette forarbejde peger i retning af, at det er installationers tekniske funktion, der er tiltænkt at være omfattet af denne bestemmelse, og ikke boligens brugbarhed (som ifølge vores vurdering falder ind under skadebegrebet i vilkårenes punkt 15 C).

Dette kan også underbygges af spørgsmål i sælgeroplysningsskemaet (i tilstandsrapporten i forbindelse med i huseftersynsordningen), der sigter til VVS-installationernes tekniske funktion/eventuelle (u)lovlighed:

- 'VVS 13.5 -Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termostatventiler, som ikke virker?'
- 'VVS 13.6 - Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?'

I forlængelse heraf og i forhold til det af klageren anførte omkring, at han mener, at forholdet også bør dækkes ud fra forsikringens skadebegreb i vilkårenes punkt 15 C, vil vi henvise til følgende passus fra samme betænkning (1520 om huseftersynsordningen):

'Som anført i afsnit 4.6.2.2.2. ovenfor, følger det af bilaget til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at ejerskifteforsikringen bl.a. ikke dækker bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.'

I overensstemmelse hermed følger det af Ankenævnet for Forsikrings praksis, at nedsat funktion af vvs- og varmeinstallationer, funktionssvigt eller sådannes installationers ulovlighed som altovervejende hovedregel ikke omfattes af ejerskifteforsikringens standarddækning. Som eksempel herpå kan nævnes Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 30. januar 2006 om et defekt/ulovligt gulvvarmeanlæg (sagsnr. AK 66.337).

Der ses i øvrigt ikke at foreligge afgørelser, hvor nedsat funktion af vvs- og varmeinstallationer, funktionssvigt eller sådannes installationers ulovlighed er blevet anset for omfattet af ejerskifteforsikringens standarddækning med den begrundelse, at der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.'

(Betænkning 1520 om huseftersynsordningen, punkt 4.6.2.3.2 Gældende ret).

Af denne passus kan altså læses, at det følger af praksis fra Ankenævnet for Forsikring, at nedsat funktion/funktionssvigt af VVS-installationer som altovervejende hovedregel ikke omfattes af ejerskifteforsikringens standarddækning. Denne standarddækning svarer til de nuværende vilkårs skadebegreb i punkt 15 C.

Det fremgår videre, at der på tidspunktet for betænkningens udarbejdelse ikke sås at foreligge afgørelser, hvor nedsat funktion af VVS- og varmeinstallationer eller funktionssvigt (eller i øvrigt sådanne installationers ulovlighed) var blevet anset for værende omfattet af ejerskifteforsikringens standarddækning med den begrundelse, at der som følge af det pågældende forhold kunne konstateres en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Det er vores vurdering, at man af ovenstående ikke kan udlede, at VVS-dækningen (i de nugældende vilkårs punkt 15 B) skulle dække andet end installationers tekniske funktion. Vi formoder

derfor, at det sundhedsmæssige aspekt i forhold til indeklima derimod skal holdes op mod skadebegrebet i vilkårenes punkt 15 C.

I forhold til det sundhedsmæssige aspekt – altså at der skulle kunne komme skimmelspredning i boligen – må vi henvise til vores forrige høringsvar, hvorefter muligheden for dækning af skimmelsvamp efter fast praksis fra Ankenævnet for Forsikring kan 'udløses' af to veje, nemlig enten hvis skimmelsvampen udgør en følgeskade af en anden skade, der er dækket af forsikringen, og denne skade er den væsentligste årsag til skimmelsvampen. Eller hvis forsikringstager kan bevise, at der på overtagelsestidspunktet kunne konstateres et så massivt angreb af skimmel, at brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen var væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Ingen af disse veje ind i dækning af skimmel/sundhedsskadeligt indeklima er konstateret/dokumenteret i nærværende sag.

I denne sag er der derimod ikke konstateret, at anlægget var i værre stand på overtagelsestidspunktet, end man kunne forvente af et tilsvarende anlæg af samme alder.

Vi bemærker i denne forbindelse kort, at klageren har modtaget et tilbud på reparation af anlægget (udskiftning af flexslanger på loft, rengøring af anlægget og rensning af ventilationskanaler), hvilket efter vores vurdering også underbygger, at anlægget med de rette vedligeholdelsesarbejder kan fungere i en periode fremover.

Opsummering

Med princippet om klagerens bevisbyrde in mente fastholder vi på baggrund af vores forrige indlæg samt ovenstående bemærkninger, at der ikke er dokumenteret dækningsberettigende skader ved klagerens ventilationsanlæg udover, hvad vi allerede har givet dækningstilsagn til.

Vi mener således ikke, at der er grundlag for at tage klagerens krav til efterretning og tilsidesætte vores oprindelige afgørelse helt eller delvist.

Herunder henviser vi kort til, at

- ventilationsanlægget virkede ved klagerens overtagelse af ejendommen og har gjort det i en længere periode herefter
- der ikke er sket skader på ejendommen som følge af forholdet
- anlægget ifølge taksator ikke ved klagerens overtagelse af ejendommen var i væsentligt værre stand, end man kan forvente af et tilsvarende anlæg, trods det at anlægget bar præg af at være omkring 16 år gammelt på overtagelsestidspunktet med en dertilhørende forventelig vedligeholdelsesbyrde"

Klageren har i brev af 24/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Jeg fastholder, at Topdanmarks afgørelse bygger på en urigtig og for snæver fortolkning af ejerskifteforsikringens vilkår, særligt pkt. 15.B og 15.C. Høringssvaret indeholder flere antagelser og fortolkninger, som ikke har klar støtte i vilkårenes ordlyd og ikke er i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens formål.

1. Væsentligt nedsat funktion – pkt. 15.B

Topdanmark anfører, at pkt. 15.B alene omfatter 'tekniske forhold', og at anlægget derfor må anses som funktionsdygtigt, fordi det kan tændes.

Jeg er uenig i denne fortolkning da det har ingen støtte i vilkårenes ordlyd.

Vilkårenes ordlyd er: *'manglende eller væsentligt nedsat funktion af ventilationsinstallationer'*.

Der fremgår ikke noget krav om, at funktionsnedsættelsen udelukkende skal være mekanisk/teknisk, så som:

- 'alene teknisk funktion'
- 'mekanisk funktionsfejl'
- 'kun driftsstop'.

Et ventilationsanlægs formål er at levere sund og forsvarlig luft til boligen. Når anlægget på grund af skimmelvækst, råd, vand i kanaler og ødelagt isolering ikke kan anvendes uden sundhedsmæssig risiko, er den formålsbestemte funktion ophævet – uanset at motoren teknisk kan starte.

At et anlæg teknisk kan starte, kan ikke i sig selv være afgørende for, om det opfylder sin funktion i vilkårenes forstand. På samme måde kan et vandforsyningsanlæg ikke anses som funktionsdygtigt, blot fordi pumpen kører, hvis vandet er forurenset.

Topdanmarks fortolkning indfører dermed en begrænsning, som ikke fremgår af aftalegrundlaget.

Om udsagnet 'anlægget virkede upåklageligt'

Topdanmark anfører, at anlægget virkede upåklageligt indtil ét år efter overtagelsen. Dette er en antagelse – ikke dokumentation.

Som almindelig forbruger har jeg ikke haft mulighed for at vurdere:

- om anlægget leverede korrekte luftmængder
- om den hygiejniske kvalitet var forsvarlig
- om der forelå skjult skimmel i kanaler og isolering.

En sådan vurdering kræver faglige målinger. Det kan derfor ikke udelukkes, at anlæggets funktion har været nedsat allerede ved overtagelsen, uden at dette kunne konstateres uden professionel gennemgang. Hvilket også forklarer at skaden først blev afdækket ved en faglig inspektion, som også understøtter dens skjulte karakter.

2. Rensning er skadesafhjælpning – ikke almindelig vedligehold

Topdanmark sidestiller det tilbud på den nødvendige rensning med almindelig vedligeholdelse. Dette er efter min opfattelse en fejlagtig karakteristik.

Der er ikke tale om en normal sædvanlig service-rens, som man udfører på et velfungerende anlæg, men i stedet om indgreb for at afhjælpe en konstateret skade. Hvor de beskrevne arbejder omfatter:

- fjernelse af omfattende skimmel i hele anlægget
- udskiftning af skimmelangrebet og nedbrudt isolering
- udbedring af vand i kanaler

- reparation af hul i indtag/afkast
- udskiftning af flexslanger.

Dette er karakteristisk skadesudbedring – ikke løbende drift.

Når Topdanmark selv anfører, at anlægget skal renses og dele udskiftes for at 'optimere funktionen', viser det, at anlægget netop ikke kan anvendes uden omfattende indgreb, og at funktionen aktuelt er væsentligt nedsat.

Hvis et anlæg kræver så indgribende tiltag for at kunne anvendes forsvarligt, er kriteriet om væsentligt nedsat funktion i pkt. 15.B netop opfyldt.

3. Henvi sning til Betænkning 1520

Topdanmark henviser til Betænkning 1520 som støtte for, at kun 'tekniske' mangler er omfattet.

En betænkning er imidlertid et forarbejde og ikke en bindende retskilde. Den kan ikke udvide eller indskrænke den konkrete policetekst. Betænkningen opstiller ikke et krav om, at funktionsnedsættelse skal være rent mekanisk.

Aftalegrundlaget er vilkårene – ikke selskabets efterfølgende fortolkning af en betænkning.

Vilkårene indeholder ingen begrænsning til rent mekaniske fejl. Hvis en sådan begrænsning ønskedes, måtte den være udtrykkeligt angivet i policeteksten.

Ydermere adskiller et ventilationsanlæg sig fra andre installationer, fordi det er et distributionssystem for luft til alle rum. Så for et ventilationsanlæg er den hygiejniske funktion uløseligt forbundet med den tekniske. Et anlæg, der spreder foruren et luft, opfylder ikke sin funktion, uanset om motoren kan køre, i og med at distributionssystemet er foruren et med skimmel, er anlæggets kernefunktion dermed ophævet.

4. Skjult skade og tidspunkt for opståen

Det er ubestridt, at forholdene:

- ikke fremgik af tilstands- eller elrapport
- ikke kunne konstateres uden teknisk gennemgang
- blev først opdaget ved professionel inspektion.

Skimmelsvamp i hele anlægget, vand i kanaler og gennemgribende nedbrudt isolering indikerer et forhold, der typisk udvikler sig over tid.

Det kan ikke kræves, at jeg fører direkte bevis for præcis opståelsestidspunkt, når forholdets karakter i sig selv taler for en længere udviklingsperiode. Skadens karakter sandsynliggør, at den har været skjult og til stede ved overtagelsen.

5. Slid, ælde og vedligeholdelse

Anlægget er ca. 16 år gammelt. Fabrikanten angiver en forventet levetid på minimum 20 år.

Skimmelsvamp i hele anlægget, vand i kanaler og ødelagt isolering kan ikke anses som almindeligt slid i et anlæg af denne alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der foreligger ingen dokumentation for tidligere ejers vedligeholdelse. Netop sådanne skjulte forhold er baggrunden for ejerskifteforsikringens eksistens.

Jeg har handlet fagligt korrekt ved at få anlægget gennemgået ca. ét år efter overtagelsen – i overensstemmelse med almindelig anbefalet vedligeholdelse.

At forholdene først blev konstateret ved denne gennemgang, understøtter, at der var tale om et skjult forhold.

6. Risiko for skade – pkt. 15.C

Topdanmark anfører, at der ikke foreligger nærliggende risiko for skade på bygningen.

Hvilket jeg er uenig i da skimmelsvamp i ventilationsanlægget - et system der fordeler luft til alle opholdsrum - indebærer en reel og nærliggende risiko for spredning til boligens rum og dermed skade på bygningens brugbarhed.

At risikoen ikke har materialiseret sig yderligere, skyldes netop, at anlægget blev taget ud af drift efter inspektionen. Forebyggende skadebegrænsning kan ikke afskære dækning.

7. Samlet vurdering

Topdanmarks høringssvar bygger på:

- udokumenterede antagelser om opståen i min ejertid
- en indskrænkende fortolkning af 'funktion' uden hjemmel i vilkårene
- sidestilling af skadesudbedring med almindelig vedligeholdelse.

Efter en samlet vurdering mener jeg, at:

- anlæggets funktion er væsentligt nedsat
- forholdet var skjult ved overtagelsen
- der foreligger nærliggende risiko for skade
- der ikke er tale om almindeligt slid.

Det bestrides ikke, at almindelig vedligeholdelse ikke er dækningsberettiget, men de foreliggende forhold går væsentligt videre end almindelig service eller indregulering.

Konklusion

Ventilationsanlægget kan ikke anvendes til sit formål – at sikre sund og forsvarlig ventilation – uden sundhedsmæssig risiko. Dette må anses for væsentligt nedsat funktion efter pkt. 15.B, og forholdet indebærer samtidig nærliggende risiko for skade efter pkt. 15.C. Skaden var skjult ved overtagelsen og kan ikke karakteriseres som sædvanligt slid."

Selskabet har i brev af 9/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 1. Væsentligt nedsat funktion og 4. Skjult skade og tidspunktet for opståen

Vi fastholder, at det ikke er dokumenteret, at anlægget ikke virkede, eller at dets funktion var væsentligt nedsat på overtagelsestidspunktet.

Vi henviser til vores tidligere kommentarer samt til princippet om forsikringstagers bevisbyrde.

Der er gået et år, fra klageren har overtaget ejendommen, og til klageren – på baggrund af en inspektion ved et inspektionsfirma, rekvireret af klageren for at sikre optimale luftforhold i huset – har anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen.

Anlægget fremstod, jf. klagerens oplysninger af 21. januar 2025 (kopieret ind i vores første høringssvar på side 3) ved overtagelsen funktionsdygtigt, og det virkede fortsat den 21. januar 2025, hvis det blev tændt.

Der er derfor ikke dokumenteret manglende eller væsentligt nedsat funktion på overtagelsestidspunktet, jf. vilkårenes punkt 15 B.

I forhold til om anlægget virkede upåklageligt vil vi blot henvise til det netop gengivne. Der er ikke dokumentation for, at anlægget ikke fungerede på overtagelsestidspunktet.

Ad 2. Rensning og 5. Slid, ælde og vedligeholdelse

Vi bemærker blot, at det er muligt at få rensset anlægget for at optimere dets funktion, og at der er afgivet et tilbud på dette arbejde. Anlægget skal altså ikke udskiftes, og kan ud fra det oplyste fungere i en periode endnu med den rette vedligeholdelse. Rensning og udskiftning af mindre dele hører ifølge taksator under vedligeholdelse af et ældre anlæg. Vi gentager vores tilbud om at dække udgifterne forbundet med reparation af rørisolering de steder, hvor den er decideret ødelagt, samt om at dække udbedring af hul i indtag, såfremt udbedring af forholdene overstiger selvrisikoen. Vi henviser til vores første høringssvar side 11.

Ad 3. Henvisning til Betænkning 1520 og 6. Risiko for skade

Til klagerens anførte herom vil vi blot kort nævne, at en betænkning er den del af lovens forarbejder og dermed et sted, man kan søge at blive mere vidende omkring grundlaget for og hensigten med lovteksten.

Vi mener ikke, at det beskrevne i betænkningen kan underbygge klagerens opfattelse af, at bestemmelsen om VVS-installationers funktion skulle 'indeholde' en eventuel nedsættelse af bygningens brugbarhed i form af mulige indeklimagener.

Det er vores vurdering, at en eventuel nedsat brugbarhed af ejendommen grundet forurennet indeluft (på grund af skimmel) kan være dækket af ejerskifteforsikringen ud fra forsikringens skadebegreb (vilkårenes punkt 15 C).

Vi henviser igen til vores tidligere indlæg med vores forklaring på, hvorfor der ikke er dokumenteret skader på overtagelsestidspunktet i form af nedsat brugbarhed grundet skimmel i indeluften.

I forlængelse heraf anfører klageren under sit punkt '6. Risiko for skade – pkt. 15 C', at der er nærliggende risiko for skade, da skimmel vil sprede sig i boligen, hvis anlægget bliver tændt.

Vi henviser i det hele til vores tidligere indlæg, hvor vi har beskrevet, at skimmelsvamp ikke er trænedbrydende og derfor ikke medfører skade på bygningen og dermed efter fast ankenævnspraksis kun kan være dækket af ejerskifteforsikringen, såfremt det udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skade, eller at der er tale om en massivt angreb af sundhedsskadelig

skimmel i beboelsen på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen, således at man kan sige, at ejendommens brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

Ingen af delene er dokumenteret som værende tilfældet i nærværende sag.

Vi afventer ankenævnets stillingtagen

Vi henviser afsluttende til, at ventilationsanlægget virkede ved klagerens overtagelse af ejendommen og har gjort det i en længere periode herefter. Til at der ikke er sket skader på ejendommen som følge af forholdet. Og endelig til at anlægget ifølge taksator ikke ved klagerens overtagelse af ejendommen var i væsentligt værre stand, end man kan forvente af et tilsvarende anlæg, trods det at anlægget bar præg af at være omkring 16 år gammelt på overtagelsestidspunktet med en dertilhørende forventelig vedligeholdelsesbyrde.

Vi afventer fortsat, om klageren vil indsende tilbud på reparation af rørisolering de steder, hvor den er decideret ødelagt, samt på udbedring af hul i indtag."

Klageren har i brev af 19/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder i det hele mine tidligere indlæg i sagen, herunder særligt at:

- ventilationsanlæggets funktion må vurderes ud fra dets formål – at sikre sund og forsvarlig ventilation i boligen – og ikke alene ud fra, om motoren teknisk kan startes,
- de nødvendige arbejder ikke kan karakteriseres som almindelig vedligeholdelse, men vedrører udbedring af skimmelangreb samt beskadigede komponenter i anlægget,
- forholdets karakter taler for, at det har udviklet sig over længere tid og derfor har været skjult ved overtagelsen.

Jeg har endvidere noteret, at Topdanmark anfører, at nedsat brugbarhed som følge af forurenset indeluft kan være dækket efter vilkårenes pkt. 15.C. Ligeledes har Topdanmark anerkendt dækning for visse dele af anlægget, herunder rørisolering og hul i indtag. Dette understøtter, at der foreligger skadesforhold ved installationen.

Jeg er fortsat uenig i Topdanmarks vurdering af, at de øvrige konstaterede forhold alene kan henføres til almindelig vedligeholdelse. De nødvendige arbejder vedrører ikke sædvanlig drift, men afhjælpning af omfattende skimmel, nedbrudt isolering og øvrige skader, som medfører, at anlægget ikke kan anvendes forsvarlig vis.

Jeg fastholder endvidere, at skadens karakter og omfang i sig selv sandsynliggør, at forholdet har været til stede over en længere periode og dermed også på overtagelsestidspunktet, jf. mine tidligere indlæg.

På denne baggrund mener jeg, at der er grundlag for dækning af de nødvendige udbedringsomkostninger vedrørende ventilationsanlægget i dets helhed, og at Topdanmarks delvise anerkendelse ikke i tilstrækkelig grad afspejler skadens karakter og omfang."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Det fremgår bl.a. af uddrag fra producentens hjemmeside:

Ankenævnet for Forsikring

23.

104932

"[Producentens] ventilationsanlæg har typisk en levetid på mere end 20 år."

Det fremgår bl.a. af rapport fra ventilationsfirmaet af 12/12 2024, der er indhentet af klageren:

" Hvad er udført? Fejlfinding

Fejl og mangler? Ja

Skimmelsvamp i hele anlægget plus anlæggets isolering
Kuglelejer støj fra begge ventilator
Samt vand i kanalen konstateret oppe ved anlægget
Flex slangens isolering er helt mørt det skal skiftet med skimmelsvamps pletter ud på
Hul i indtag afkast kanalen
Afløbet slange sad ikke fast på det var løst
[Foto 1-24]"

Det fremgår bl.a. af tilbud af 4/3 2025 fra servicepartner, der er indhentet af klageren:

"TILBUD

Vi har hermed fornøjelsen af at fremsende vores tilbud på levering og montering af ny ...
Tilbuddet omfatter følgende:

- Demontering af eksisterende anlæg samt bortkørsel af dette.
- Levering og montering af ny ...
- Udskiftning af flexslanger på loftet
- Rensning af ventilations kanalerne
- Afprøvning og opstart.

Samlet pris inkl. moms.

Kr. 38.884,37

Tilbuddet er betinget af at det nye anlæg kan komme op igennem loftlemmen

TILBUD

Tilbud på reparation af nuværende anlæg

Tilbuddet omfatter følgende:

- Udskiftning af flexslanger på loftet
- Rengøring af anlæg
- Rensning af ventilation kanalerne

Samlet pris inkl. moms.

Kr. 20.043,75"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"14 Hvad er dækningen betinget af?

A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis vis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opslået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

...

15 Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækket:

A Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

B Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion, af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

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, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

16 Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

...

G Forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 15 C."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1926. Den tidligere ejer totalrenoverede ejendommen i 2009. Klageren overtog ejendommen den 30/12 2023. Den 12/12 2024 fik klageren foretaget en inspektion af ejendommens ventilationsanlæg. Herefter anmeldte klageren flere forhold ved ventilationsanlægget, herunder skimmelsvamp i selve anlægget og dets indre isolering, kuglelejestøj fra begge ventilatorer, vand i kanalerne ved anlægget, huller i indtags- og afkastkanalerne, defekte flexslanger med skimmelsvampspletter og generelt nedbrudt isolering og en løs afløbsslange. Selskabet har meddelt, at klageren kan indhente tilbud på reparation af rørisoleringen eventuelle steder, hvor den er decideret ødelagt og udbedring af hul i indtag, og at selskabet vil dække udgifterne til reparation, såfremt disse overstiger selvriskoen. Klageren ønsker anerkendelse af, at skaderne i ventilationsanlægget er dækningsberettigende efter forsikringsbetingelsernes

punkt 15 B eller 15 C. Klageren har fremsendt tilbud på udskiftning (38.884,37 kr.) eller reparation (20.043,75 kr.) af hele ventilationsanlægget.

Klageren har anført, at ventilationsanlægget ikke kan anvendes til formålet – at sikre sund og forsvarlig ventilation – og at anlægget derfor har en væsentlig nedsat funktion efter forsikringsbetingelsernes punkt 15 B. Punkt 15 B indeholder ikke krav om, at funktionsnedsættelsen udelukkende skal være mekanisk eller teknisk. Klageren har måttet slukke ventilationsanlægget af sundhedsmæssige årsager efter anbefaling fra teknikeren, da fortsat brug kunne medføre spredning af skimmel til opholdsrum. Klageren har videre anført, at der foreligger en skade og en nærliggende risiko for skade, som nedsætter ejendommens brugbarhed væsentligt, jf. punkt 15 C, da ventilationsanlægget fordeler luft til alle opholdsrum, hvilket indebærer en reel og nærliggende risiko for spredning af skimmelsvamp til boligens rum. De nødvendige arbejder – herunder fjernelse af omfattende skimmel i hele anlægget, udskiftning af nedbrudt og skimmelangrebet isolering, udbedring af vand i kanaler, reparation af hul i indtag/afkast og udskiftning af flexslanger – kan ikke karakteriseres som almindelig vedligeholdelse, men vedrører udbedring af et skimmelangreb og beskadigede komponenter i anlægget. Forholdets karakter taler for, at det har udviklet sig over længere tid og har været skjult ved overtagelsen. Klageren har anført, at ventilationsanlægget er ca. 16 år gammel, at producenten angiver en forventet levetid på minimum 20 år. Selskabet har ikke dokumenteret, at ventilationsanlægget ikke er vedligeholdt.

Selskabet har anført, at ventilationsanlægget var funktionsdygtigt ved overtagelsen og har fungeret uden driftsproblemer, og at VVS-dækningen i henhold til punkt 15 B dækker installationens tekniske funktion. En eventuel nedsat brugbarhed af ejendommen på grund af forurenede indeluft kan være dækket efter punkt 15 C, men klageren ikke har påvist, at der var skader på overtagelsestidspunktet i form af nedsat brugbarhed på grund af skimmelsvamp. Selskabets taksator har vurderet, at ventilationsanlægget ikke var i væsentligt værre stand ved overtagelsen, end man kunne forvente af et tilsvarende anlæg. Ventilationsanlægget bærer præg af at have udlevet en del af sin levetid, da det fremstår med slitage både i selve aggregatet og i dele omkring. Selskabet har anført, at det er muligt at få rensat ventilationsanlægget for at optimere

Ankenævnet for Forsikring

26.

104932

dets funktion, at der er afgivet et tilbud på dette arbejde, og at rensning og udskiftning af mindre dele hører under vedligeholdelse. Det er også muligt at skifte anlæggets isolering.

Det fremgår af rapport fra ventilationsfirmaet af 12/12 2024, der er indhentet af klageren, at der er fundet fejl og mangler i form af: "Skimmelsvamp i hele anlægget plus anlæggets isolering. Kuglelejer støj fra begge ventilator. Samt vand i kanalen konstateret oppe ved anlægget. Flex slangens isolering er helt mørt det skal skiftet med skimmelsvamps pletter ud på. Hul i indtag afkast kanalen. Afløbet slang sad ikke fast på det var løst".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at selskabet har meddelt, at klageren kan indsende tilbud på reparation af rørisolering de steder, hvor den er decideret ødelagt, og på udbedring af hul i indtag.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var øvrige forhold ved ventilationsanlægget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller som udgjorde manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installation. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 30/12 2023, at klageren først den 12/12 2024 anmeldte forholdene ved ventilationsanlægget, hvilket er ca. 1 år efter overtagelsen, og at klageren opdagede de anmeldte forhold i forbindelse med en inspektion af ventilationsanlægget.

Nævnet har også lagt vægt på, at ventilationsanlægget har været i brug siden overtagelsen af ejendommen, og at klageren har oplyst, at ventilationsanlægget kan startes. Det må derfor antages, at der ikke har været driftsproblemer med ventilationsanlægget.

Ankenævnet for Forsikring

27.

104932

Nævnet har derudover lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at ventilationsanlægget i sig selv adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende ejendomme af pågældende alder.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er fremlagt målinger af skimmelsvamp i beboelsen eller vurderinger af betydning for indeklimaet, men alene foretaget en visuel gennemgang. Klageren har derfor ikke bevist, at der ved ventilationsanlægget er tale om skimmelforekomster, som har et sådant omfang og en sådan betydning for ejendommens indeklima, at ejendommens værdi og brugbarhed på overtagelsestidspunktet var nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder.

Nævnet bemærker, at udførelse af sædvanlige rensningsopgaver i et ventilationssystem må henføres til den almindelige, løbende vedligeholdelse af ejendommen.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand