

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. august 2025 blev i sag nr. 101833:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S  
Kanalstræde 10, 1. Sal  
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I brev af 17/6 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

## "Tidslinie

Den 25. maj 2021 - overtager klager ejendommen  
Den 6. juli 2023 - skimmelhund konstaterer forekomst af skimmel  
Den 17. juli 2023 - [Skimmelfirma 1] foretager målinger og klager fraflytter derefter huset  
Den 8. august 2023 - rapport fra [Skimmelfirma 1]  
Den 12. august 2023 – klager anmelder til ejerskifteforsikringen hos DBF  
Den 23. august 2023 – klager har samtale med og skriver mail til byggefirmaets [entreprenør]  
Den 28. august 2023 - [entreprenør] afviser, at der kan være tale om byggefugt på grund af manglende udtørring inden etablering af gulvbelægning.  
Den 29. august 2023 - besøg af konsulent fra DBF  
Den 30. august 2023 - DBF henviser til at Byggeskadesforsikringen er primær  
Den 30. august 2023 – skade anmeldes til Byggeskadesforsikringen hos [byggeskadesforsikring]  
Den 27. september 2023 – klager skriver mail til [byggeskadesforsikring] og byggefirma med tidsfrist på 7 hverdage  
Den 9. oktober 2023 – klager får mail fra [byggeskadesforsikring] og sende en opfølgende mail til [entreprenør]  
[Entreprenør] ringer for besigtigelse den 10. oktober 2023.  
Den 17. oktober 2023 – rykker klager [byggeskadesforsikring] og [entreprenør] den 17/10 og 18/10, hvor det viser sig at [entreprenør] har svaret [byggeskadesforsikring] den 16. oktober 2023  
Den 18. oktober 2023 – afviser [byggeskadesforsikring] at dække skaden  
Den 26. oktober 2023 – DBF afviser at skaden er dækningsberettiget under Ejerskifteforsikringen.  
Den 16. februar 2024 – klager er flyttet tilbage i huset efter endt udbedring og skimmelsanering.  
Den 4. juni 2024 – mail med klagebrev til DBF.

Den 17. juni 2024 - idet der tidligere er klaget og DBF har afvist klagen sendes sagen i Ankenævnet for Forsikring med henblik på vurdering og afgørelse.

## Sagsfremstilling

Klager har den 25. maj 2021 overtaget ejendommen, som er med et relativt nybygget hus fra 2017 med en Byggeskadeforsikring. Klager købte en ejerskifteforsikring hos DBF i forbindelse med handlen af ejendommen.

Klager har anmeldt en fugtrelateret skade til Ejerskifteforsikringen. Sagen drejer sig om rest-/byggefugt i gulvkonstruktionen og deraf følgende skimmeldannelse. Skimmeldannelsen medførte så store helbredsmæssige gener, at klager måtte fraflytte ejendommen.

Klager iværksatte derfor en undersøgelse med en skimmelhund, som påviste at der var skimmel i gulvkonstruktionen i bygningen.

Herefter iværksatte klager en undersøgelse foretaget af specialistfirmaet [skimmelfirma 1], som primært beskæftiger sig med fugt- og skimmelskader. Resultatet af den undersøgelse kom også frem til, at der var tale om restfugt i gulvkonstruktionen, som burde have været udtørret inden gulvkonstruktionen blev færdigbygget.

Årsagen til at klager kunne konstatere generne skyldes, at gulvpanelerne ikke var tætsluttende, men sad med mellemrum, hvorved skimmelsvampesporer uhindret har fået adgang til boligen.

Som det fremgår af rapporten fra [skimmelfirma 1], så har klager et nærmest usædvanligt højt rengøringsniveau og det var begrundet i at klager først tilskrev de helbredsmæssige gener støv og at vedvarende grundig rengøring ville fjerne problemet. Dét fjernede imidlertid ikke problemet.

Boligen var så rengjort ved undersøgelsen, at det ikke var muligt at foretage indeklimaundersøgelse, som kunne give udslag, men [skimmelfirma 1] påpeger samtidigt at forekomsten af skimmel er i en så stor koncentration i de udtagne prøver erfaringsmæssigt vil give indeklimaproblemer.

Byggeskadeforsikringen har afvist at dække skaden, hvorfor klager henholder sig til Ejerskifteforsikringen, der bør erstatte skaden og derefter må afgøre dækningsspørgsmålet med Byggeskadeforsikringen, idet der foreligger dobbeltforsikring - uanset Byggeskadeforsikringen er primær – når Byggeskadeforsikringen ikke er til at formå at dække skaden.

Klager har efter afvisningen af skaden været nødt til at foretage udbedring af skaden og bevissikringen ligger i rapporten fra [skimmelfirma 1] og fra Skimmelhunden. Bevissikringen ligger også i, at både håndværkerfirmaet som foretog udbedringen af bygningen og [skimmelfirma 4] som foretog skimmelsaneringen i forbindelse med udbedringen af resterende byggefugt bekræfter, at der var forekomst af omfattende restbyggefugt og deraf følgende skimmeldannelse i gulvkonstruktionen.

Følgende firmaer vil derfor kunne bevise, at det forholder sig som klager har fremstillet sagen:

- Skimmelhunden (har foretaget undersøgelse)
- Specialistfirma [skimmelfirma 1] (har foretaget undersøgelse og udarbejdet en rapport)
- [Skimmelfirma 3] (skimmelsanering)
- Udførende tømrerfirma (udbedring)

Idet det ikke har været muligt at formå Ejerskifteforsikringen til at anerkende at erstatte den ret omfattede udbedring, som den resterende byggefugt medførte i form af opfugtning af bygningsdele i gulvkonstruktionen og deraf følgende skimmel, er en klage til Ankenævnet for Forsikring desværre nødvendig.

## **Det er almindelig kendt at resterende byggefugt i konstruktioner er skadelige**

Det er almindelig kendt i sådanne skadesager, at byggefugt kan forårsage skade på bygningen, hvis ikke der er sket tilstrækkelig udtørring inden etablering af gulvkonstruktionen og dette viser sig typisk inden for en årrække efter opførelsen.

...

Det er derfor desværre ikke overraskende at klager har oplevet helbredsgener og af den grund konstaterer forekomst af skimmel, der udspringer af en resterende byggefugt, som ikke er foranlediget udtørret inden etablering af gulvet i bygningen. Det fremgår tydeligt, da fodpanelet blev afmonteret, hvilket fodpanel i øvrigt ikke sluttede tæt til væg og gulv, hvilket er bekræftet af [skimmelfirma 1] i firmaets rapport.

## **Fotos af skaden**

...

Billedet viser tydeligt, at der er vand mellem betongulv og fugtspærre. Vandet er den resterende byggefugt.

...

Vand mellem betongulv og fugtspærre = resterende byggefugt.

...

Opfugtet og mørkfarvet betongulv, hvilket skyldes at beton er våd og der er vækst af skimmelsvamp.

...

Opfugtet betongulv.

Klagers fotoserie understøtter klagers fund af byggefugt og skimmel i gulvkonstruktionen.

De dokumenterede fund af skade og følger af skade er efter klagers opfattelse dækningsberettiget under Ejerskifteforsikringen i det omfang at Byggeskadeforsikringen ikke dækker skadens udbedring.

## **Klager henviser til illustrative kendelser**

...

I kendelse 71989 var der grundfugt i terrændækket og fugt og skimmelvækst under gulvene på grund af en fejlkonstruktion, hvilket ejerskifteforsikringen afviste at erstatte i et ældre hus. Det var Nævnets opfattelse, at de konstaterede forhold nedsatte husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet fandt herefter, at den anmeldte skimmelsvampeskade i terrændækket var dækningsberettigende.

Den omstændighed at der er dokumenteret resterende byggefugt i terrændækket, som ikke er udtørret korrekt inden etablering af gulvkonstruktionen oven på, er at sidestille med en fejlkonstruktion, idet det skyldes fejl fra den udførende håndværker at der ikke er sket en korrekt tilstrækkelig udtørring inden færdigbyg af gulvkonstruktionen.

# Ankenævnet for Forsikring

4.

101833

I klagers skadesag er der ydermere tale om, at huset er fra 2017 og således stadig at betegne som et ret nyt hus, hvorfor klager med rette kan forvente en højere standard for udførelse end hvis der var tale om en ældre bygning. Dèt ligger der adskillige kendelser på hos Ankenævnet. Jo nyere bygningen er des mere, kan en boligejer forvente i forhold til udførelse og holdbarhed.

## Byggeskadeforsikringens afvisning

...

**Klager har haft følgende udgifter i forbindelse med udbedringen af skaden**

| Dato    | Fakt. Nr.    | Beskrivelse                                            | Firma                 | Faktisk fra Budget konto |
|---------|--------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 06-jul  | ...          | Skimmelhund                                            | [Skimmelfirma 2]      | 7.250,00 kr.             |
| 17-jul  | ...          | Undersøgelse, målinger og rapport                      | [Skimmelfirma 1]      | 15.000,00 kr.            |
| 21-aug  | ...          | Skimmelsanering ifølge tilbud                          | [Skimmelfirma 3]      | 48.625,00 kr.            |
| 29-dec  | ...          | Kvalitetskontrol [skimmel-firma 1]                     | [Skimmelfirma 1]      | 16.875,00 kr.            |
| 22-jan  | ...          | Nyt gulv                                               | [Gulvfirma]           | 53.532,13 kr.            |
| 31-jan  | ...          | Nyt gulv                                               | [Gulvfirma]           | 8.978,36 kr.             |
|         | Lejekontrakt | Genhusning i 7 mdr. á 10.599                           | [Udlejningsfirma]     | 74.193,00 kr.            |
|         |              |                                                        |                       |                          |
|         |              |                                                        |                       |                          |
| nov/dec |              | El til affugtere nov. 434kw x 3,87 + dec. 247kw x 3,85 |                       | 2.630,53 kr.             |
|         |              | Reparationsarbejde maling, gardin, opsætning af skabe  | Det har vi selv gjort | 7.064,00 kr.             |
|         |              |                                                        |                       |                          |
|         |              |                                                        | <b>I alt</b>          | <b>234.148,02 kr.</b>    |

Tømrer- og malerarbejdet udførte klager selv, så dette fremkommer klager med et krav om hurtigst muligt, som baserer sig på timeantal for eget arbejde, som afregnes med 100 kroner pr. time

Derudover får klager en udgift til [klagerens repræsentant] på 7.900 kroner inklusive moms for

- Telefonisk dialog
- Mailkorrespondance
- Gennemgang af sagsmaterialet
- Klage til forsikringsselskab

## Der foreligger dobbeltforsikring, uanset Byggeskadeforsikringen er primær

Byggeskadeforsikringen er primær, men i tilfælde af at Byggeskadeforsikringen afviser, kan klager henholde sig til den Ejerskifteforsikring som klager har købt og lade de to selskaber indbyrdes afgøre, hvem af selskaberne der endeligt skal afholde skadens udbedring, idet der foreligger dobbeltforsikring.

Klager klagede til DBF i håb om en mindelig løsning, men det er tilsyneladende ikke muligt, idet DBF fortsat afviser ved at henvise til Byggeskadeforsikringen, uanset Byggeskadeforsikringen tidligere har afvist at dække skaden.

Således er klager blevet kastebold mellem de to selskaber og derfor er en ankenævnsklage desværre nødvendig, idet DBF ikke vil opfylde deres dobbeltforsikringsforpligtelse i henhold til Forsikringsaftalelovens §§ 41-43:

...

#### **Dette ønsker klager at opnå med klagen over DBF**

Klager ønsker med klagen at opnå erstatning fra Ejerskifteforsikringen hos DBF, idet omfang, at Byggeskadeforsikringen ikke tilpligtes at dække skaden i forbindelse med at dette selskab også er indklaget for Ankenævnet.

Klager ønsker i den forbindelse en principiel afgørelse om DBF med rette vedvarende kan henvise klager til Byggeskadeforsikringen henset til, når Byggeskadeforsikringen i forvejen har afvist og der umiddelbart foreligger dobbeltforsikring - naturligvis alt afhængig af Ankenævnets afgørelse omkring Byggeskadeforsikringens dækning – når Byggeskadeforsikringen har afvist at skaden er dækningsberettiget over Byggeskadeforsikringen.

Hvis Ankenævnet når det resultat i klagen over Byggeskadeforsikringen, at skaden – mod klagers forventning - ikke er dækningsberettiget, foreligger der i så fald naturligvis ikke dobbeltforsikring og i det tilfælde er DBF forpligtet til at dække skaden.

Foreligger der dækningspligt over Byggeskadeforsikringen, er Ejerskifteforsikringen forpligtet til at behandle skaden i henhold til FAL §§ 41-43 og erstatte udbedringen med efterfølgende mulighed for at gøre et dobbeltforsikringskrav gældende over for Byggeskadeforsikringen."

Selskabet har den 8/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører fugt og skimmel i et nybygget hus, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er fundet skimmel eller fejl ved bygningen.

#### **Sagsfremstilling**

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 8. marts 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 21. august 2020.

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

Den 12. august 2023 anmelder klager at der er fundet skimmelsvamp under husets trægulve. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 29. august 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 25. oktober 2023 afviser DBF dækning, **bilag E**. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, men klageafdelingen har ikke nået at behandle sagen, før klage er indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

## **Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Klager kræver, at DBF skal dække afholdte udgifter til skimmelundersøgelser, skimmelsanering af terrændæk, nye gulve og genhusning for i alt kr. 234.148,02. Desuden kræves dækning af udgifter til advokat/rådgiver med kr. 7.900.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 8. marts 2021 var skimmel i indeklimaet, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et nyere hus, med en sædvanligt udført isoleret terrændækskonstruktion.

Ved besigtigelsen er der undersøgt for fugt i indvendige vægge, trægulve og fodpaneler, men ingen steder er der fundet unormal fugt.

Ved undersøgelse af terrændækket under fugtspærren, er der konstateret forhøjede fugtværdier, som tilskrives byggefugt, som er fanget mellem isolering/radonspærre og fugtspærren under trægulvene.

Konstruktionen vurderes udført iht. beskrivelsen i SBI 224, Fugt i bygninger, som er udgivet i 2009. Det følger af denne anvisning, at man til beskyttelse af bygningen mod byggefugt i terrændækket, kan udlægge en 0,2 mm plastfolie som fugtspærre. Fugtspærren skal sikre overliggende gulve m.m. mod fugt fra terrændækket.

Med en løsning som den beskrevne, vil der uundgåeligt være efterladt byggefugt i terrændækket, som vil have vanskeligt ved at undslippe. Det kan derfor ikke anses at være en fejl, at der registreres fugt under fugtspærren.

Vedrørende skimmelforekomsten, må det afvises, at der er konstateret skimmel i beboelsen, som kan forklare de symptomer vores kunde har oplevet. Der er udført en enkelt DNA-prøve i indeklimaet, som viser skimmel på A-niveau, dvs. normal skimmelforekomst.

Argumentet om, at rengøringsniveauet skulle være så højt, at prøven ikke er valid, må afvises. Prøven viser ganske rigtigt en relativt lav mængde støv, men risikoen ved en sådan prøve vil være, at man får en procentvist for høj andel af skimmel i forhold til den lille mængde støv. Havde der været vækst af skimmel, ville dette altså have vist sig med forholdsmæssigt høje tal.

Vedrørende aftryks- og tapeprøver taget under fugtspærren, er det væsentligt at bemærke, at tapeprøverne ikke viser tegn på vækst (lavt tal for hyfer). De relativt mange spiredygtige sporer, som aftryksprøverne viser, må altså være gammelt støv på dækket som følge af, at der ikke er gjort rent (støvsuget), inden udlægning af fugtspærren.

Der er intet i hverken fugtmålinger eller skimmelprøver, som påviser fugt og skimmel i indeklimaet. Det kan ikke anses at være en fejl, at der er restfugt i terrændækket, når fugten kun kan konstateres under fugtspærren.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 8. marts 2021 var forhold ved terrændækket eller ejendommens gulve, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand.

Klager har desuden ikke påvist skimmel i indeklimaet, som iht. Ankenævnets praksis kan begrunde, at selskabets skal afholde omkostninger til skimmelsanering.

DBF gør endeligt gældende, at klager ikke har antageliggjort, at der er konstateret forhold som kan begrunde, at DBF skal dække omkostningerne til eksterne undersøgelser, rådgiver m.m.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 30/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"DBF's påstand om, at der ikke er konstateret en skade i beboelsen kan afvises, idet der ved aftagning af gulvpaneler kunne ses tydelig massiv skimmelvækst og der var oven på fugtspærren, idet fugtspærren ikke var ført ud og lagt op ad ydervæggen, men var afsluttet ved væggen og ikke på væggen:

...

Ydervæggen er helt blød forneden og kan uden besvær trykkes ind. Klager uploader en video, der tydeligt viser, hvor blød/skadet væggen var og billederne efterlader ikke tvivl om, at der var voldsom forekomst af skimmelvækst.

At en besigtigelseskonsulent kan overse dette kan undre, idet det kunne ses ved at nærstudere på gulvpanelet, at der var skimmelvækst i kanterne. Det er utvivlsomt tilfældet, at restfugten fra betondækket er trukket ud i ydervægge og op bag gulvpaneler og har ødelagt vægge og gulvpaneler.

Der ses i øvrigt også en tydelig stor gabende revne i betondækket så:

...

Det betyder derfor, at der er dokumenteret en massiv forekomst af skimmelvækst i boligen og at det skyldes udførelsen af bygningen, hvorfor årsagen til skaden har været til stede ved klagers overtagelse.

Der er efter klagers opfattelse ikke noget som fakta, der kan ødelægge en god diskussion.

Det er for klager at se indiskutabelt, at der er konstateret og dokumenteret skimmelvækst i boligen bag og ved gulvpanelerne og at væggen var opblødt på grund af byggefugt. Der er også konstateret skimmelvækst på betondækket og selv om det er under fugtspærren på det sted, så er fugtspærren ikke tætsluttende mod ydervæggen og deler således 'venligst ud af gaver' i form af skimmelsvampesporer til indeklimaet.

Uanset at DBF ikke anerkender at der er indeklimaproblemer, så er der altså konstateret synligt skimmel inde i beboelsen, hvilket billederne og videroptagelsen dokumenterer.

Det er efter klagers opfattelse noget 'sludder', når besigtigelseskonsulenten og efterfølgende DBF skriver, at *når man vælger løsningen med en fugtspærre, accepteres det altså, at der efterlades byggefugt i konstruktionen.*

Det fremgår af det gældende bygningsreglement – som er funktionsbaseret - at der skal sikres imod indtrængende grundfugt i bygningen og derfor skal der naturligvis være en fugtspærre i gulvkonstruktionen. Fugtspærren skal lægges op ad alle tilstødende vægge, hvor den afsluttes og klemmes bag gulvpanelet. Er fugtspærren lagt korrekt, så ville den også tilbageholde den eventuelle resterende byggefugt. Når byggefugt alligevel kan trænge ud og give skade, så er det fordi der er læk nogle steder i fugtspærren.

Det er således ikke en løsning at man fravælger fugtspærre, fordi så kan grundfugt ud over resterende byggefugt uhindret trænge op i beboelsen. Det ville være en fejlkonstruktion om der havde været bygget uden fugtspærre ligesom det er en fejlkonstruktion, hvis fugtspærren ikke kan holde fugten ude af bygningen.

Når der er udført fugtspærre, så skal den naturligvis også udføres på en måde, hvor den fungerer korrekt og efter hensigten og ikke på en måde, hvor den ikke fungerer efter hensigten, men på grund af monteringen forårsager skade på bygningen.

De dokumenterede fund af skade og følger af skade er efter klagers opfattelse dækningsberettiget under Ejerskifteforsikringen i det omfang at Byggeskadeforsikringen ikke dækker skadens udbedring.

## **Der er dobbeltforsikring, uanset at Byggeskadeforsikringen er primær**

Idet Byggeskadeforsikringen har afvist, må klager rette sit krav også til ejerskifteforsikringen. Herefter må ejerskifteforsikringen rejse et krav imod Byggeskadeforsikringen, idet klager er af den opfattelse at der er en dækningsberettiget skade også under Ejerskifteforsikringen.

På tidspunktet genbehandler Byggeskadeforsikringen sagen, men det sker desværre kun fordi klager har indbragt en klage til Ankenævnet. Hvad revurderingen resulterer i ved klager ikke, men en revurdering burde foreligge omkring 4 uger fra dato, da alle relevante oplysninger til vurderingen foreligger for Byggeskadeforsikringen.

Det forhindrer dog ikke Ejerskifteforsikringen i at meddele dækning til skaden, når der foreligger dobbeltforsikring og så efterfølgende selv tage dialogen med Byggeskadeforsikringen om refusion af Ejerskifteforsikringens udlæg i det omfang at Byggeskadeforsikringen dækker.

Klager venter nu på, at Ejerskifteforsikringen meddeler dækning og refunderer klager udgifterne til udbedring og bistand.

I forhold til at Ejerskifteforsikringen ønsker at få sagen mod Byggeskadeforsikringen og sagen mod Ejerskifteforsikringen sambehandlet, bemærker klager, at der er tale om to forskellige selskaber og to forskellige forsikringstyper og at hvert selskab bør få deres egen klage behandlet og vurderet af Ankenævnet.

Klager går ikke ud fra, at Ankenævnet kan afsige en kendelse mod f.eks. DBF og deri også tilpligte Byggeskadeforsikringen at erstatte helt eller delvist eller for den sags skyld omvendt. En klage over DBF bør kun relatere sig til DBF's egne forhold og ditto for ... og Byggeskadeforsikringen.

Det er i princippet klager underordnet, idet klager blot er interesseret i at opnå den erstatning, som klager mener at have krav på fra ét af selskaberne.

Klager er naturligvis indstillet på at orientere Ejerskifteforsikringen om Byggeskadesagen og omvendt, idet klager er helt med på, at klager ikke har krav på en dobbelterstatning, altså erstatning fra begge selskaber for samme udgifter.

Det er heller ikke det klager er ude på, men det er blot nødvendigt at få indbragt klagerne så sagen kan finde sin rette afgørelse hurtigst muligt. Klager har ikke lagt skjul på at begge selskaber er involveret i skadesagen.

Klager fastholder sin klage og sin argumentation samt at sagen sagtens kan afgøres i forhold til Ejerskifteforsikringen, idet Byggeskadeforsikringen har afvist at erstatte tidligere og Ejerskifteforsikringen derefter må tage sig af erstatningsbetalingen og selv rette krav imod Byggeskadeforsikringen."

Selskabet har i brev af 23/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremsendte svar indeholder nogle meget uskarpe billeder, som syntes at vise nogle forhold, der er væsentligt forskellige fra det, selskabet tidligere har set på ejendommen og fra, hvad der ses i det af klager tidligere fremsendte materiale.

Selskabets besigtigelseskonsulent oplyser, at han har enkelte fotos, som ikke er medtaget i notatet, og alle fotos fremlægges som nyt **bilag F**.

Ingen fotos viser forhold, der svarer til det klagers rådgiver nu har fremsendt. Besigtigelseskonsulenten har kun haft mulighed for at besigtige ejendommen, som den fremstod på besigtigelsestidspunktet, og der var ingen anledning til at foretage yderligere destruktive indgreb.

Besigtigelseskonsulenten har ingen mulighed for at vurdere på baggrund af det dårlige fotomateriale som klagers rådgiver har fremlagt i høringsvaret, men konsulenten genbesigtiger gerne ejendommen, hvis der fortsat er noget, der kan besigtiges.

Er der ikke mulighed for besigtigelse, må klager fremsende bedre fotomateriale, med præcis angivelse af hvor og hvornår billederne er taget.

På det foreliggende grundlag har selskabet ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Klagerens repræsentant har i brev af 11/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager undrer sig over, at DBF har svært ved at tyde fotodokumentation, som andre, herunder [byggeskadeforsikringen] og klager samt undertegnede, ikke har problemer med at tyde.

Det er naturligvis ærgerligt at DBF ikke kan tyde de fremlagte fotos og klager beder venligst DBF om at forsøge en gang til med det in mente, at det åbenbart ikke kniber for blandt andet [byggeskadeforsikringen] at tyde billederne. Klager har desuden indsat yderligere fotos her i brevet.

**Fugtblastede terrændæk på grund af byggefugt.**

Der er valid dokumentation for at terrændækket i klagers hus aktuelt er fugtblastet af byggefugt. Klager henviser til rapporten fra [skimmelfirma 1] og klagers egne fotos.

**Fugtskader i terrændæk og tilstødende fundament/væg**

Der er en tydelig opfugtning af terrændæk og den nederste af væggen bag fodpanel og følgende er

konstateret af [skimmelfirma 1]:

PE-folien (fugtspærren) var ikke tapet bag fodpanelerne jf. foto 2.

[Foto]

Soveværelse – Konstruktionsåbning 1

Fugtspærren var ikke klæbet bag fodpaneler

Således er der adgangsvej til boligen for fugt og skimmel, fordi fugtspærren ikke er monteret/tætnet korrekt.

Klager henviser til dette foto taget af klager:

...

Billederne viser tydeligt en massiv sortsværtning af skimmel og på en måde, hvor DBF ikke – med rette - kan/bør være i tvivl, når der samtidigt henses til rapporten fra [skimmelfirma 1].

**Skjult skimmelsvamp udgør en generel og ikke ubetydelig risiko for sundhedsskade som følge af luftstrømme til beboelses- eller opholdsrum og/ eller skimmelsvampens placering i forhold til beboelses- eller opholdsrum.**

Der er et faktum, at der er dokumenteret skimmelsvampevækst på terrændækket som følge af resterende byggefugt.

Det er også et faktum, at det er dokumenteret, at fugtspærren ikke er monteret korrekt og derfor ikke er tæt i overgangen mellem terrændæk og fundament/væg, hvilket fugtspærren naturligvis skal være. Der er derfor tale om en fejlmonteret fugtspærre.

Konsulenten fra DBF illustrerer fint dette på hans egne fotos, som er udvalgt sendt til klagesagen af DBF, idet klager noterer sig at ikke hele besigtigelsesrapporten er fremlagt af DBF i klagesagen.

Her konstaterer konsulenten, at fugtspærre ikke er afsluttet korrekt, men det er da interessant at se om det også er, hvad der fremgår af hans besigtigelsesrapport:

...

Det lille stykke folie på 3-4 cm er slet ikke nok til at kunne føres korrekt op ad fundament/ydervæg og var som det tydeligt ses her – ikke tætsluttende/tapet fast.

...

Her på dette foto er der ikke en gang 3-4 cm. fugtspærre til at føre op ad væggen, hvilket ses tydeligt af konsulentens eget foto. Der er ingen fugtspærre op ad væggen og derfor er der heller ikke en fugtspærre at fastgøre til væggen som sikrer den nødvendige tæthed mod beboelsen.

Det fremgår samtidigt at der er meget fugtigt i ydervæggen, nemlig 105,9 digits, hvilket er meget vådt. Det er DBFs egen måling.

Der kan således ikke herske tvivl om, at der er en fejlmonteret fugtspærre, som ikke holder byggefugten effektivt nede i gulvkonstruktionen, men derimod deler den beboelsen sammen med skimmelsvampesporer lige som beboelsen deler den varme indeluft som forefindes i beboelsen.

Ydervæggen ovennævnte sted er ligeledes meget våd, hvilket væggen naturligvis ikke skal være i et nyere hus.

For at ridse situationen op, så er det en forværende faktor, når beboere går rundt på gulvet, hvor ved der opstår en såkaldt 'pumpeeffekt', der trykker fugtig luft og skimmelsvampesporer op i beboelsen. Pumpeeffekten er velkendt – også for DBF.

Fugtspærre skal monteres således og det er den ikke i klagers ret nye bygning:

...

Endelig er det også et faktum, at fodpaneler ikke er monteret helt tæt, idet det næsten er en fysisk umulighed over hele boligen, at få fodpanelet så tæt, at der ikke kan udlufte fugt og skimmelsvampesporer til beboelsen, når dampspærre dokumenteret er utæt.

[Skimmelfirma 1's] rapport, fotos fra konstruktionsåbning 1 dokumenterer den utætte dampspærre ud over DBF's egne fotos fra deres konsulent.

Klagers eget foto herunder viser, at dampspærre er skåret til for at ligge langs med væggen og i indhakked ved en dør og således ikke er ført op af fundament/væg og tapet fast, så dampspærre er tætsluttende.

...

Faktum er, at der **ER** konstateret skimmelsvampe i høj intensitet under PE-folien i både åbning 1 og åbning 3. Og at der kan ske en afledning af fugt og skimmelsvampesporer til beboelsen via den utætte fugtspærre.

## **Fugtskader som følge af brug af opfugtede materialer**

Den resterende byggefugt er ikke udtørret inden etablering af gulvkonstruktionen, hvilket har resulteret i, at nederste del af væg bag fodpanel er nedbrudt og med synlig skimmelvækst, se klagers foto.

## **Væsentlig nedsat levetid for konstruktioner og materialer i forhold til normal forventet levetid.**

Nedbrydningsskaden på vægbeklædningen er synligt bevis for, at materialet har væsentlig nedsat levetid i forhold til normal forventet levetid.

Endvidere har den permanente opfugtning af fodpanelet ikke bidraget til at dette har den forventede holdbarhed/levetid.

## **Klager fastholder at der er konstateret og fotodokumenteret skimmelvækst i beboelsen ved fodpaneler**

Det ses tydeligt af klagers fotodokumentation, at der er skimmelvækst bag fodpanelerne og dermed inde i selve beboelsen.

Det fremgår også at fodpanel i øvrigt ikke sluttede tæt til væg og gulv, hvilket er bekræftet af [skimmelfirma 1] i firmaets rapport. der har således været uhindret adgang til beboelsen for skimmelsvampesporer.

Det er derfor desværre ikke overraskende at klager har oplevet helbredsgener og af den grund konstaterer forekomst af skimmel, der udspringer af en resterende byggefugt, som ikke på korrekt vis er foranlediget udtørret inden etablering af gulvet i bygningen. Det fremgår tydeligt, da fodpanelet blev afmonteret, hvilket fodpanel i øvrigt ikke sluttede tæt til væg og gulv og det er bekræftet af [skimmelfirma 1] i firmaets rapport.

Klager kan med rette forvente sig mere/bedre i et så nyt hus, der ikke må fremstå med byggefugt og skimmelvækst. Klager henviser til SBI-anvisning 274, der har erstattet By & Bygs Anvisning 204. Det har således været almindeligt i flere årtier, at der ikke skal forekomme resterende byggefugt og deraf følgende skimmelvækst i bygninger på grund af byggefejl/fejlkonstruktioner i en ny/nyere bygning og dette er skærpet i den nyeste udgave af SBI-Anvisning 274.

Det nytter dog ikke at montere en fugtspærre, hvis den ikke monteres korrekt og tætsluttende. Den skal være afsluttet korrekt i overgangen mellem terrændæk og fundament/væg, fordi i modsat fald er fugtspærren ikke tætsluttende og holder ikke resterende byggefugt nede under fugtspærren ud over at varm indeluft ligeledes kan trænge ned i gulvkonstruktionen.

Dels kan resterende byggefugt udtørre med udluftning direkte til beboelses på grund af manglende tætsluttende afslutning og det giver både fugt og skimmelsvampeporer adgang til beboelsen.

Dels kan varm indeluft trænge samme vej ned til terrændækket og bidrage til lune gode forhold for skimmelvækst ligesom det ses ved f.eks. utætte loftslemme. Princippet er det samme.

Klager må fastholde, at klager har dokumenteret, at der foreligger en dækningsberettiget skade i og på bygningen, idet der er konstateret og dokumenteret 1) resterende byggefugt, 2) utæt dampspærre og 3) synlig skimmelsvampevækst i beboelsen.

## **Dette ønsker klager at opnå med klagen over DBF**

Klager ønsker med klagen fortsat at opnå erstatning fra Ejerskifteforsikringen hos DBF for udgiften til udbedring af den væsentlige byggeskade/konstruktionsfejl, der umiddelbart opfylder kriterierne for at være en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Derudover også erstatning for genhusningsudgiften af klager i udbedringsperioden samt for udgiften til rapporten fra [skimmelfirma 1].

## **Sagen må nu kunne overgå til Ankenævnets behandling og kendelse**

Sagen må umiddelbart kunne overgå til Ankenævnets afgørelse, idet DBF umiddelbart ikke agter at forholde sig til den relativt omfattende dokumentation, som klager har fremlagt, men blot søger at træne sagen og dens afgørelse uden en reel saglig begrundelse.

Medmindre DBF nu forholder sig til den foreliggende dokumentation, som for andre end DBF er klar og utvetydig og som i øvrigt delvist understøttes af DBFs egen konsulents fotos, beder klager om, at Ankenævnet tager stilling til klagen på det foreliggende grundlag.

Hvis DBF vælger at gå ind i klagesagen og svare på klagen på en måde, der klart tilkendegiver om DBF vil dække udgiften til udbedringen af skaden og følgeudgifter eller fastholde deres afvisning,

# Ankenævnet for Forsikring

13.

101833

skal klager samtidigt opfordre DBF til at fremlægge den konsulent-/taksatorrapport, der typisk følger med et selskabs besigtigelse af en skade.

Det ville være atypisk om en besigtigende konsulent kun tager fotos og derefter ikke skriver en rapport/tilbage melding til selskabet, der forklarer om, hvad han har konstateret i henhold til hans fotos – altså de fotos som er valgt fremlagt af DBF.

Hvis DBF fortsat ikke mener at kunne forholde sig dækningsmæssigt til klagen på det foreliggende grundlag, så må klagesagen efter klagers opfattelse kunne overgå til Ankenævnets behandling og afgørelse på det foreliggende grundlag."

Selskabet har i brev af 3/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Der er ikke sammen med svaret, fremlagt yderligere relevant materiale til sagen.

Klagers repræsentant efterlyser selskabets besigtigelsesnotat. Dette er fremlagt som bilag D. I notatet har besigtigelseskonsulenten medtaget de billeder, som bedst tjener som illustration for notatets konklusioner. Øvrige fotos optaget under besigtigelsen er fremlagt som særskilt bilag F.

Repræsentanten anfører, at ydervæggen skulle være konstateret meget våd. Dette er ikke korrekt. Alle undersøgelser har vist, at vægge og fodpaneler er normalt tørre (bilag 1 s. 2 og bilag D s. 4).

Klagers rådgiver baserer påstanden om, at der skulle være konstateret fugt og skimmel over fugtspærren på ét billede (skærmbillede), som viser nogle mørkefarvninger på et uoplyst sted, som ikke ligner nogle af de øvrige fotos, der er taget i huset.

Selskabets besigtigelseskonsulent har ingen mulighed for at vurdere, hvad klagers billede forestiller eller, hvor det er taget. Det kan principielt være fra garagen eller fra et helt andet hus.

Det må fastholdes, at det af klagers repræsentant fremlagte skærmbillede, ikke i sig selv er dokumentation for noget som helst.

Når der ikke er mulighed for yderligere besigtigelser, må sagen vurderes på baggrund af de udarbejdede faglige notater."

Klagerens repræsentant har i brev af 10/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager fremlægger gerne besigtigelsesrapporten, som klager først er gjort bekendt med i forbindelse med klagen over Ejerskifteforsikringens manglende dækning af skaden.

Klager gør dog opmærksom på, at det er helt forkert, når besigtigelseskonsulenten i sin rapport skriver, at der ikke er konstateret skimmel i beboelsen. Konsulenten har ikke åbnet andre steder eller foranlediget åbnet andre steder, så konsulenten har ikke konstateret skimmel, men klagers fotos dokumenterer skimmel i beboelsen. Det er fakta.

Naturligvis er klagers fotos taget i beboelsen. Det ses af blandt andet gennem farven på væggene, hvor nogle vægge har en karakteristisk brun farve på fotos taget af [skimmelfirma 1], besigtigelseskonsulenten fra DBF og klager.

Et billede er taget ved terrassedøren og klagers terrasse ses lige uden for. Klager har ikke terrassedør i garagen og terrasse til garagen:

...

En fugtspærre skal netop sikre beboelsen mod at der kan trænge fugt ind i beboelsen eller op i bygningsdele. Dèt kan en ikke korrekt monteret fugtspærre ikke opfylde. Tværtimod. Der er således en god grund til at en fugtspærre skal monteres og fastgøres korrekt, så konstruktionen er tæt.

Herover ses terrassen uden for havedøren, når mere af klagers billede tages med end blot lige det skimmelbefængte område.

...

Øverst på dette billede ses den brune vægfarve som går igen på andre billeder fra besigtigelseskonsulenten og [skimmelfirma 1], som er billeder taget inde i klagers beboelse.

Klager tænker herefter ikke, at det er yderligere diskussion værd om billeder er taget i klagers beboelse, i en garage eller hos helt andre mennesker. Det er uden begrundet tvivl billeder taget i klagers beboelse.

## **Der er konstateret en skade i ejerskifteforsikringens forstand**

Der skal ikke i en beboelsesbygning opført i 2017 forefindes højt niveau af resterende byggefugt, der kan give skade på bygningen og gøre den ubeboelig for mennesker. Fugt der kan trænge ud giver skade eller i det mindste nærliggende risiko for skade, hvis ikke der foretages tiltag til at hindre dette i at ske. Opfugtning og skimmelvækst som er fotodokumenteret i randzoner i beboelsen er i sig selv en dækningsberettiget skade under en ejerskifteforsikring.

Der skal heller ikke i en beboelsesbygning opført i 2017 forefindes en fugtspærre, der ikke er monteret korrekt og dermed er så tætsluttende.

Fugtspærre monteres med mindst 100 mm tapet overlæg og altid med en tape og fugtspærre fra samme producent. Fugtspærren foldes op ad alle tilstødende vægge og klemmes af bag fodpanelerne.

I det konkrete tilfælde er der ikke 100 mm tapet overlæg og der kan så heller ikke være anvendt tape og fugtspærre fra samme producent og som derfor passer til hinanden allerede af den grund at der ikke er hverken 100 mm overlæg eller tape i forbindelse med monteringen af fugtspærren.

Der er således en væsentlig byggeskade, idet fugtspærren netop ikke opfylder sin funktion korrekt i bygningen og dette har givet skade på bygningen i form af opfugtning og skimmeldannelse i randzonen op ad fundament/væg, se klagers billeder.

At besigtigelseskonsulenten mener, at der ligger rester fra byggeriet på terrændækket, fordi det heller ikke er rengjort tilstrækkeligt inden den fejlagtige montering af fugtspærren og lægning af trægulvet, forværrer kun situationen. Resterne fra byggeprocessen fungerer som fødekilde for

skimmelsvampesporer i et fugtigt miljø og dermed bliver et bidrag til en udvikling af skimmel, der gennem de påviste utætheder i fugtspærre og langs fodpaneler påvirker beboelsen.

Skulle Ankenævnet – mod klagers forventning – nå det resultat, at fugt og skimmelvækst i randzonen uden for terrændækket ikke i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da gør klager gældende at der under alle omstændigheder er tale om en nærliggende risiko for skade, hvis ikke fugtniveauet nedbringes, fugtspærren monteres korrekt og der skimmelsaneres, hvor der er konstateret skimmel. Klager minder om, at det af SBI-anvisning 274 fremgår, at der tolereres langt mindre skimmelvækst i nye beboelsesbygninger end hvad der kan forekomme i ældre bygninger.

Skimmelvæksten i randzonen/i overgangen mellem fundament og væg har mere end et par håndfladers størrelse samlet set og overstiger også begrænsningen i bekendtgørelse om Byggeskade-forsikring, hvor skimmelsvamp på et areal større end 400 m<sup>2</sup> er dækningsberettiget. Bemærk at arealerne kan sammentælles. Der kan efter klagers opfattelse drages direkte paralleller mellem Byggeskade- og Ejerskifteforsikring i dette tilfælde.

Bekendtgørelse om Byggeskadeforsikring har defineret, hvad der kendetegner en dækningsberettiget byggeskade med betydning for bygningens holdbarhed og brugbarhed og i relation til klagers hus er følgende relevant:

...

Når dækningsberettigede byggeskader er relevant i dette tilfælde for Ejerskifteforsikringen, skyldes det at de nævnte skadeeksempler typisk også opfylder Ejerskifteforsikringens definition af en dækningsberettiget skade i et nyere hus opført i 2017 og således kun 5-6 år gammelt på skadetidspunktet.

Klager kan med rette have større forventninger til korrektheden af en relativ nyopført bygnings udførelse udført efter et nyere bygningsreglement end hvis der var tale om en ældre bygning bygget efter tidligere tiders byggeskik. Det er også den praksis som ses at foreligge hos Ankenævnet for Forsikring.

En ejerskifteforsikring dækker **skjulte skader i boligen, som ikke er oplyst i tilstandsrapporten**. Ejerskifteforsikringen dækker udgifter i forbindelse med udbedring af skader på bygningen (skaden på bygningen er en fejlmontering af fugtspærre og fjernelse af resterende byggefugt og byggerester samt følger af utætheden i fugtspærre, så som skimmelsanering af berørte rum. Ejerskifteforsikringen dækker også nødvendige og rimelige merudgifter i forbindelse med genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af en skade nødvendiggør genhusning.

## **Besigtigelseskonsulenten har dokumenteret den forhøjede fugtforekomst i terrændækket**

Det her billede fra DBF's besigtigelsesrapport dokumenterer en alt høj opfugtning på terrændækket under trægulvbelægningen sammenholdt med at besigtigelseskonsulenten samtidigt også har dokumenteret i besigtigelsesrapporten, at fugtspærren ikke er korrekt monteret og derfor ikke kan holde fugten nede i terrændækket:

...

Besigtigelseskonsulentens foto viser 105,9 digits, som er meget højt vandindhold i terrændækket. Den laveste måling viser 89,8 digits som også er alt for højt.

Og da byggefugten har resteret i gulvkonstruktionen siden 2017 og fortsat resterer, så vil der forefindes forhøjet fugt i terrændækket i mange år endnu, medmindre der foretages udbedring af byggeskaden.

Besigtigelsekonsulenten vurderer, at man i byggeprocessen ikke har affugtet terrændækket, inden der er lagt fugtspærre (plastfolie) på terrændækket. Derfor er der tale om byggefugt, der kan være lukket inde. Men der er jo netop ikke tale om, at byggefugten er lukket inde, idet den kan afdunste til beboelsen.

[Skimmelfirma 1] har konstateret, at 'Der kunne måles fugtniveauer i terrændækket varierende mellem halvtørtfugtigt (85-98 digits) og den måling er fra den 8. august 2023, hvor besigtigelsekonsulenten den 29. august 2023 konstaterer også et højere antal digits, nemlig 105,9 digits 20 dage efter [skimmelfirma 1's] måling.

Der må herefter kunne være enighed om, at terrændækket er alt for vådt og at det skyldes resterende byggefugt, der ikke er nedbragt til et rimeligt niveau inden montering af utæt fugtspærre og trægulvbelægning.

## **Fugtspærre er ikke korrekt fastgjort til væggen og derfor er fugtspærren ikke tæt**

Besigtigelsekonsulenten konstaterer, at 'Fugtsikringen er ikke fuget til væggen rundt langs kanterne, men kun klemt bagved fodlisterne, .....

...

... derfor er der en teoretisk risiko for at fugt og partikler kan sive op langs væggene' oplyser konsulenten.

Der er en tydelig opfugtning af terrændæk og den nederste af væggen bag fodpanel og følgende er konstateret af [skimmelfirma 1]:

PE-folien (fugtspærren) var ikke tapet bag fodpanelerne jf. foto 2.

At risikoen ikke er teoretisk og at der rent faktisk er trængt fugt og skimmelsvampesporer op langs væggene dokumenterer klagers fotos fra beboelsen, hvor der ses tydelig sort skimmelvækst bag ved og under fodpanelerne flere steder.

Der må herefter kunne være enighed om, at fugtspærren ikke er monteret som den burde have været monteret og at den derfor ikke har den fornødne tæthed.

## **DBF har ikke foretaget egne undersøgelser for at afdække skaden og dens omfang og årsag**

Klager har påvist at der er en dækningsberettiget skade gennem blandt andet – og ikke kun - rapporten fra [skimmelfirma 1].

Besigtigelsekonsulenten oplyser i sin rapport, at '*Der er ikke foretaget prøver under besigtigelsen D. 29-08- 2023, fordi der var lavet destruktive indgreb. Terrændækket undersøges de samme steder som der er lavet destruktive indgreb*'.

Havde konsulenten undersøgt yderligere steder eller genbesigtiget efter aftagning af gulvbelægningen, da ville skimmeldannelsen have været tydelig – også for ham. Det var der imidlertid ikke noget ønske om fra DBF's side. Derfor er der taget billeder, der viser skimmelsvamp i beboelsen.

Konsulenten bemærker også, at *'Af rapporten fra [skimmelfirma 1] fremgår, at der under fugtspærren er konstateret skimmel i støvet. 2 steder på meget højt niveau (Aspergillus og Cladosporium) og et sted på middel niveau. Tape prøverne udtaget samme steder viser dog lav forekomst af hyfer, dvs. ikke vækst af betydning'*.

Uanset at der nogle steder måtte være lav forekomst af hyfer, ændrer det ikke ved,

- at der frigives skimmelsvampesporer, fordi der er hyfer uanset omfanget
- at der er konstateret synlig skimmelsvamp i beboelsen i randzonen
- at fugtspærre er utæt
- at gulvpanel ikke er hermetisk tætsiddende til væg og gulvbelægning og derfor ikke kan standse emissioner fra gulvkonstruktionens utætte fugtspærre

Skimmelsvamp er bittesmå mikroorganismer, der vokser. Hvis disse sporer/frø lander et sted med ilt, fugt og næring, så vil de vokse sig til svamp. Der har været vækstbetingelser til stede på terrændækket og bag fodpanelerne, hvor fugten også presses hen (pumpeeffekt).

Skimmelsvampesporer fungerer ved at blive spredt gennem luften. Gang på gulvarealer medvirker til at 'pumpe' skimmelsvampesporer op i indeklimaet, når samlingen mellem fugtspærre og væg ikke er så tæt, som den skal være. Det kaldes pumpeeffekt og er almindeligt kendt.

Ligeså gør utætheden i fugtspærren, at varm indeklimaluft får adgang til gulvkonstruktionen, da der ikke er en korrekt monteret fugtspærre til at standse det.

Sortsværtet fundament/væg indvendigt i henhold til det tidligere forstørrede billede og tydeligt sortsværtet terrændæk, er som klager ser det et uønsket resultat af:

- Resterende restfugt i terrændækket under en organisk gulvbelægning
- En organisk gulvbelægning uden korrekt monteret fugtspærre og det er dokumenteret at fugtspærre ikke er lagt korrekt. At fugtspærre ikke ligger korrekt er erkendt af DBF's besigtigelseskonsulent
- At ukorrekt monteret fugtspærre i sig selv er en åbning i gulvkonstruktionen, der giver adgang til passage af a) fugt til konstruktioner uden for terrændækket, herunder også til beboelsen, b) varm indeklimaluft, der trænger ud i tilstødende konstruktioner fra beboelsen og c) skimmelsvampesporer til konstruktioner uden for terrændækket, herunder beboelsen og blandt andet via en pumpeeffekt ved gang på gulvarealerne hjælper til spredningen.

Det er naturligvis et problem, når der konstateres resterende byggefugt i terrændækket og det samtidig er dokumenteret, at fugtspærre ikke er lagt/monteret korrekt:

...

Her er det tydeligt, at der ikke er 'nok' fugtspærre til at føre den tilstrækkeligt op ad væggen og fastgøre den, som den skal for at den er tæt og ikke lader fugt og skimmelsvampesporer trænge op i beboelsen eller varm indeklimaluft den modsatte vej, blandt andet og ikke kun – ved den pumpeeffekt, der opstår ved almindelig gang hen over gulvet.

At besigtigelseskonsulenten kun sporadisk har besigtiget enkelte steder, dokumenterer netop ikke, at der ikke har været skimmelvækst andre steder efter fjernelse af gulvbelægning. Klager er ikke enig i konsulentens konklusion om, at der er ikke konstateret skimmel i beboelsen og klager har fremlagt fotos fra beboelsen, der dokumenterer klagers påstand om skimmel i beboelsen.

Realiten er, at et fodpanel ikke lukker hermetisk til mod gulvbelægningen og mod væggen, og at der i disse åbninger vil kunne komme fugt og skimmelsvampesporer ind i beboelsen på den måde og forstærket gennem pumpeeffekt ligesom varm indeklimaluft kan trænge ud fra beboelsen til indvendig side af væg/fundament og terrændæks overside – alene på grund af en fejlagtig udført fugtspærre."

Selskabet har i brev af 7/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Høringssvaret indeholder kun gentagelser af allerede fremlagte synspunkter. De nye billeder, der er fremlagt, viser terrændækket efter, at fugtspærren er fjernet, og de giver derfor ikke anledning til yderligere bemærkninger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af fugtundersøgelse af 8/8 2023 fra skimmelfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Baggrunden for undersøgelsen var, at [klagerens] kone oplevede indeklimagener ved ophold i boligen. De oplevede gener opstod efter indflytning i boligen, hvorfor hun havde kontaktet praktiserende læge som kunne konkludere, at hun reagerede på tre typer af skimmelsvampeslægten *Aspergillus*. I den forbindelse havde boligejere rekvireret [skimmelfirma 2] til gennemgang af boligen med skimmelsvampehund, som resulterede i flere markeringer i boligens gulve.

Formålet med undersøgelsen var derfor at undersøge boligens gulve for eventuelle fugt- og skimmelskader.

...

#### Generelle forhold

Boligen fremstod ved undersøgelsen i ekstraordinær god rengøringsstand, hvor det var svært finde repræsentative støvsedimenter. Det oplyses, at der holdes en skærpet rengøringsindsats grundet de konstaterede indeklimagener.

Det skal bemærkes, at der var høj terræn på den nordlige facadevæg, da boligen var opført på en skråning. Der kunne dog måles tørt (30-50) digits i væggen stikprøvevist, hvilket er tørt – og der var ingen visuelle indikationer på skader på væggen.

Der var etableret gulvfliser i entreen, køkken og badeværelser. I stuen og værelser var der svømmende trægulve.

Yder- og skillevægge kunne generelt måles tørre (30-40 digits) stikprøvevist over fodpanelerne. Fodpaneler kunne ligeledes måles tørre (11-13% træfugt) stikprøvevist.

Der blev målt fugt- og temperaturmåling i indeklimaet med en Gann RHT fugtmåler. Følgende data kunne udmåles efter 15 minutters stabilisering\* (jf. foto 1):

Relativ fugtniveau: 52% RF

Temperatur: 22,9 [grader]C

Vanddampindhold: 10,8 g/m<sup>3</sup>

*\*Huset var etableret med mekanisk balanceret ventilation*

## Konstruktionsåbninger

### Konstruktionsåbning 1 – Gulv i soveværelse (ved markering af skimmelsvampehund)

Følgende gulvopbygning kunne konstateres, set oppefra:

- Svømmende trægulv på PE-folie, direkte på terrændæk.

PE-folien (fugtsperren) var ikke tapet bag fodpanelerne jf. foto 2.

Der blev udført fugtmåling under PE-folien, hvor følgende data kunne udlæses efter 15 minutters stabilisering (jf. foto 3):

Relativ fugtniveau: 87% RF

Temperatur: 22,1 [grader]C

Vanddampindhold: **17,0 g/m<sup>3</sup>**

Det kunne konstateres, at der var kantisolering mellem betonpladen og ydervæggen (soklen jf. foto 4).

Der kunne måles fugtniveauer i terrændækket varierende mellem halvtørt-fugt (85-98 digits) jf. foto 5

Der blev udtaget 1 stk. kombinationsprøve (aftryk- tapeprøve) på oversiden af terrændækket til analyse for skimmelsvampe.

### Konstruktionsåbning 2 – Gulv i værelse (ved markering af skimmelsvampehund)

- Samme gulvopbygning, dog med trinlydsdæmper

Der blev udført fugtmåling under PE-folien, hvor følgende data kunne udlæses efter 15 minutters stabilisering (jf. foto 6):

Relativ fugtniveau: 75% RF

Temperatur: 23,8 [grader]C

Vanddampindhold: **16,1 g/m<sup>3</sup>**

Terrændækket kunne måles tørt (75-85 digits).

Der blev udtaget 1 stk. kombinationsprøve (aftryk- tapeprøve) på oversiden af terrændækket til analyse for skimmelsvampe.

### Konstruktionsåbning 3 – Gulv i stuen

- Samme gulvopbygning som konstruktionsåbning 1

Der blev udført fugtmåling under PE-folien, hvor følgende data kunne udlæses efter 15 minutters stabilisering (jf. foto 7):

Relativ fugtniveau: 80,4% RF

Temperatur: 23,7 OC

# Ankenævnet *for* Forsikring

20.

101833

Vanddampindhold: **17,2 g/m<sup>3</sup>**

Terrændækket kunne måles tørt (75-85 digits).

Der blev udtaget 1 stk. kombinationsprøve (aftryk- tapeprøve) på oversiden af terrændækket til analyse for skimmelsvampe.

# Ankenævnet for Forsikring

21.

101833

## Mikrobielle forhold

### DNA-test

Der blev udtaget 1 stk. DNA-luftprøve til påvisning af skimmelmateriale i indeklimaet. Prøver er analyseret af ... Prøveresultaterne fremgår af nedenstående tabel 3, samt af bilag 3.

| Prøve nr. | Lokale                 | Prøveresultat | Bemærkninger |
|-----------|------------------------|---------------|--------------|
| DNA-1     | Stuen – på billedramme | Kategori A    |              |

Tabel 1: Analyseresultater: DNA-prøver

Intensitet af skimmelsvampe:

Resultaterne fra analysen inddeles i følgende kategorier (jf. SBI-anvisning 274):

Lav:  Kategori A

Middel:  Kategori B

Høj:  Kategori C+D

Meget høj:  Kategori E+F

### Aftryksprøver

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 3 stk. aftryksprøver. Med aftryksprøver kan spirede skimmelsvampesporer påvises.

Analysesultat for de udtagne prøver ses af nedenstående tabel, samt af bilag 4.

|                                           |                               |                                                        |                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AF-3                                      | Gulv – åbning 3, på terrændæk | >50<br>~50<br>11<br>3<br>2<br>2<br>1<br>1<br>1<br>>120 | <b>Aspergillus versicolor</b><br><i>Cladosporium sp.</i><br><i>Aspergillus sudowii</i><br><i>Tritirachium oryzae</i><br>Gær<br><i>Mycelia sterilia</i><br><i>Penicillium sp.</i><br><i>Aspergillus niger</i><br><b>Total</b> |
| Tabel 2: Analyseresultater aftryksprøver. |                               |                                                        |                                                                                                                                                                                                                              |
|                                           | dæk                           | 1<br>14                                                | <i>Mycelia sterilia</i><br><b>Total</b>                                                                                                                                                                                      |

\*Antallet af kolonier kan ikke fastlægges på grund af overgroning af dyrkningspladen.

## Intensitet af skimmelsvampe

Resultaterne fra analysen inddeles i følgende kategorier (jf. SBI-anvisning 274):

|            |                                                                                   |                   |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Lav:       |  | < 10 kolonier.    |
| Middel:    |  | 10 – 50 kolonier. |
| Høj:       |  | 50 – 100 kolonier |
| Meget høj: |  | > 100 kolonier    |

(IA): Indikatorarter (Indikerer kraftig opfugtning over ca. 75 % RF eller vandskade).

## Tapeprøver

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 3 stk. tapeprøver. Med tapeprøver kan sporer og hyfer fra skimmelsvampe påvises.

Analyseresultat for den udtagne prøve ses af nedenstående tabel, samt af bilag 4.

| Prøve nr.                               | Prøvetagningssted                                                                                                 | Sporer | Hyfer | Intensitet af skimmelsvampevækst |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|----------------------------------|
| TP-1                                    |  Gulv – åbning 1, på terrændæk | (+)    | +     | Lav forekomst                    |
| TP-2                                    |  Gulv – åbning 2, på terrændæk | +      | +     | Lav forekomst                    |
| TP-3                                    |  Gulv – åbning 3, på terrændæk | ++     | +     | Moderat forekomst                |
| Tabel 3: Analyseresultater: Tapeaftryk. |                                                                                                                   |        |       |                                  |

## Tabelforklaring

+ Lav forekomst af sporer/hyfer

++ Moderat forekomst af sporer/hyfer

+++ Høj forekomst af sporer/hyfer

## **Vurdering**

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Jf. fugtmålingerne under konstruktionsåbningernes PE-folie, kunne der måles et vanddampindhold som lå mellem 5,3-6,4 g/m<sup>3</sup> højere end referencemålingen i indeklimaet. Hvilket indikerer, at der er et fugttilskud. Endvidere kunne den relative fugt måles helt op til 87% RF ved stuetemperatur. Det er derfor vores vurdering, at fugtniveauerne ligger meget højere end hvad man kan forvente af et terrændæk støbt i 2017 og affugtet forskriftsmæssigt inden udlægning af gulve. Der var udført kapillarbrydende kantisolering og det antages, at der er sikret mod opstigende grundfugt med polystyrenplader under betonpladen, hvilket var gængs på byggeåret. Det er derfor [skimmelfirma 1's] vurdering, at der er tale om indkapslet byggefugt mellem terrændækket og PE-folien og at byggefugten på tidspunktet for udlægning af gulvene, har været langt højere end gældende anvisninger. Udfaldskrav til korrekt affugtning var i 2017 ved moderat byggefugt, var <90% RF (målt i betondækket) ved anvendelse af almindelig 0,2 mm PE-folie, jævnfør Træ 64 'Lægning af trægulve' af 2010.

Fugtforholdet vurderes at have forårsaget meget høj intensitet af levedygtige skimmelsvampe under trægulvenes PE-folie. Her skal bemærkes, at den dominerende skimmelsvampeart er

*Aspergillus versicolor*, hvorfor det ikke kan udelukkes at være en af de skimmelsvampearter som boligejer muligvis kan reagere på. Endvidere skal det bemærkes, at *Aspergillus versicolor* er en skimmelsvampeart en fugtskadesvampe som er typisk i opfugtede gulvkonstruktioner og terrændæk (læs eventuelt SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', tabel 13. Endegyldig vurdering af helbredsmæssige gener, bør dog udføres af praktiserende læge med speciale i skimmelsvampe.

Jf. DNA-prøven kunne der ikke påvises forhøjede skimmelsvampeniveauer i indeklimaet på undersøgelsestidspunktet. Det bør dog bemærkes, at der nærmest 'klinisk' var rengjort i boligen, hvilket erfaringsmæssigt vil kunne påvirke analyseresultat. Endvidere gøres der opmærksom på, at der er tale om en 'her-og-nu' måling af indeklimaet. Tages fugt- og skimmelsvampeforholdene i boligens trægulvkonstruktioner i betragtning er det dog [skimmelfirma 1's] vurdering, at der er meget stor risiko for påvirkning eksponering af skimmelsvampe i indeklimaet, hvorfor forholdene formentlig vil udvikle sig, såfremt rengøringsniveauet blev sænket til normalt forventelig rengøringsstand. Dette begrundes i SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', tabel 17-18. Hvoraf det fremgår, at der er meget høj risiko for belastning af indeklimaet, ved skjulte fugt- og skimmelskader i gulve over >3 m<sup>2</sup>. Særligt da fodpaneler ikke var klæbet tæt bag fodpanelerne.

## Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Der er forhøjede fugtniveauer under PE-folien i boligens svømmende trægulve. Årsagen vurderes at være gammel byggefugt som indkapslet under PE-folien. Altså byggefugt som vurderes at have været markant højere end de pågældende anvisninger på byggeåret.
- Fugtforholdene forårsager vækst af *Aspergillus versicolor* og andre skimmelsvampearter under boligens trægulve.
- Forholdet vurderes overordnet set at være generelt for boligens trægulve.
- Der kunne ikke dog ikke ved undersøgelses påvises forhøjede skimmelsvampeniveauer i indeklimaet. Prøveresultatet skønnes dog præget af den meget grundige og hyppige rengøring.
  - [Skimmelfirma 1] vurderer derfor, at der er meget stor risiko for påvirkning af boligens indeklima."

Af selskabets besigtigelsesnotatet af 4/9 2023 fremgår bl.a.:

## "Konklusion

Der er ikke konstateret skimmel i beboelsen

Der er lavet en rapport af [skimmelfirma 1] hvor de undersøger for skimmel. Der er ikke foretaget prøver under besigtigelsen D. 29-08-2023, fordi der var lavet destruktive indgreb. Terrændækket undersøges de samme steder som der er lavet destruktive indgreb.

Af rapporten fra [skimmelfirma 1] fremgår, at der under fugtspærren er konstateret skimmel i støvet. 2 steder på meget højt niveau (*Aspergillus* og *Cladosporium*) og et sted på middel niveau. Tape prøverne udtaget samme steder viser dog lav forekomst af hyfer, dvs. ikke vækst af betydning.

Prøveresultaterne skyldes mest sandsynligt, at betondækket ikke er rengjort/støvsuget inden fugtspærren er udlagt. Der er ikke påvist vækstområder. Se analyserapport bilag 4.

Der er lavet en DNA-prøve, som er udtaget et sted med ringe mængde støv. Det samlede sporetal er på ca. 21.000. Normalt vil man gerne have det dobbelte (ca. 50.000). Prøven bør dog ikke af den grund udgå af vurderingen. Risikoen ved en lille støvmængde er, at man kan få et falsk positivt resultat. Dvs. at en ellers begrænset mængde skimmel, kan 'fylde' for meget, i en lille mængde støv.

Her er resultatet på A- niveau, dvs. at der ikke er tegn på, at indeklimaet er påvirket af fugtskader.

Vedrørende fugten i terrændækket, vurderer jeg, at man i byggeprocessen ikke har affugtet terrændækket, inden der er lagt fugtspærre (plastfolie) på terrændækket. Derfor er der tale om byggefugt, der kan være lukket inde imellem radonsikringen i bunden og fugtsikringen i toppen af terrændækket.

Huset er opført 2017, dvs. iht. SBI 224. Heraf fremgår:

## **7.2.1 Byggefugt**

*Terrændæk udføres i reglen med en betonplade støbt på stedet. Betonen vil efter støbning have et betydeligt fugtoverskud. Inden der lægges gulv eller igangsættes andre aktiviteter, som er følsomme for høj relativ luftfugtighed, er det derfor nødvendigt enten at fjerne den overskydende fugt, eller at etablere en fugtspærre, som adskiller de fugtfølsomme dele fra betonpladen.*

Når man vælger løsningen med en fugtspærre, accepteres det altså, at der efterlades byggefugt i konstruktionen.

Der måles, lettere forhøjet fugt i terrændækket, luftfugtigheden ligger normalt inden i huset, ved målinger under fugtsikringen er der ca. et tilskud på 4 gram pr. m<sup>2</sup> luft.

Der er normal/ingen fugt i inder- og skillevægge, fodlister og trægulve.

Fugtsikringen er ikke fuget til væggen rundt langs kanterne, men kun klemt bagved fodlisterne, derfor er der en teoretisk risiko for at fugt og partikler kan sive op langs væggene. I praksis er det ikke konstateret.

Huset ligger på en skråning med terrænhævning på 1,1 m ved facaden/fundament mod nord, med jordlag af moræneler under huset, begge dele kan give risiko for opfugtninger inden i huset, det vurderes ikke at være tilfældet her, i forhold til målinger og undersøgelser.

Huset er fra 2017, og vurderes opført iht. normal byggemetode.

Fugten i terrændækket har været til stede ved overtagelsen, det kan ses på fugtspærren og måles under fugtspærren.

Huset er så nyt, så der er tegnet en byggeskadeforsikring fra ... på huset, som er gældende, dette er oplyst til forsikringstager, forsikringstager har pr. telefon fortalt at de afventer en tilbagemelding fra [byggeskadeforsikringen].

Huset er 1 ud af ... huse der er bygget i 2017.

Fortalt af forsikringstager.

Forsikringstager kvinde er på ... og opholder sig derfor mest derhjemme, hun har siden ... været igennem et langt sygdomsforløb med mange undersøgelser, blandt andet for ..., det er først i ... 2023 at der bliver påvist et højt indhold af skimmel i blodet, forsikringstager bor i deres autocamper som holder uden for huset, forsikringstager kvinde har fået det bedre efter hun ikke opholder sig i huset mere, forsikringstager mand har stadigvæk [kontor] i huset men sover og opholder sig i autocamperen.

Forsikringstager er i gang med at pakke ned, og har lejet en lejlighed tæt på huset, de udtaler, at det ikke er en holdbar løsning at bo i eller uden for huset, det er både hårdt fysisk og psykisk.

Jeg har ikke fundet skader på bygningen, som kan forklare sygdomsforløb. Fugtspærren har fungeret efter hensigten, og indeklimaet kan ikke konstateres påvirket af skimmel."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

### "3. Hvilke forhold er dækket?

#### 3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

#### 3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

### Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2017 med betondæk, og der er fugtspærre af plastfolie, trægulve og fodlister. Klageren overtog ejendommen den 25/5 2021 og anmeldte den 12/8

# Ankenævnet for Forsikring

26.

101833

2023, at der var skimmelsvamp under trægulvene. Skimmelsvampen blev konstateret af en skimmelhund, hvorefter klageren rekvirerede en fugtundersøgelse. Selskabet besigtigede ejendommen den 29/8 2023, og selskabet afviste dækning. Klageren fik herefter forholdet udbedret. Forholdet er også anmeldt til byggeskadeforsikringen, der er behandlet i nævnets sag 101.829.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække afholdte udgifter til skimmelundersøgelser, skimmelsanering, nye gulve, el, reparationsarbejder og genhusning med 234.148,02 kr. Klageren ønsker, at selskabet skal dække klagerens udgift til repræsentant med 7.900 kr.

Klageren har anført, at der foreligger en dækningsberettigende skade, idet der er konstateret og dokumenteret 1) resterende byggefugt, 2) utæt fugtspærre og 3) synlig skimmelsvampvækst i beboelsen. Skimmeldannelsen medførte så store helbredsmæssige gener, at klageren og ægtefællen måtte fraflytte ejendommen. Klageren har anført, at den resterende byggefugt på terrændækket ikke blev udtørret inden etablering af gulvkonstruktionen, hvilket resulterede i, at nederste del af væggen bag fodpaneler var nedbrudt og helt blød og med synlig skimmelvækst. Fugtspærren var ikke monteret korrekt og var ikke tæt i overgangen mellem terrændæk og fundament/væg. Fodpanelerne var ikke tilsluttet tæt til væg og gulv, men sad med mellemrum, hvorved skimmelsporer uhindret fik adgang til boligen. Klageren har anført, at der ved gang på gulvet opstod en såkaldt "pumpeeffekt", som trykkede fugtig luft og skimmelsvampesporer op i beboelsen. Som det fremgår af fugtundersøgelse af 8/8 2023, har klageren et usædvanligt højt rengøringsniveau, og det er begrundet i, at klageren først tilskrev de helbredsmæssige gener støv. Boligen var derfor så rengjort ved undersøgelsen, at det ikke var muligt at foretage indeklimaundersøgelse, som kunne give udslag. Skimmelfirma 1 påpegede dog, at forekomsten af skimmel var i så stor en koncentration i de udtagne prøver, at det erfaringsmæssigt ville give indeklimaproblemer.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved terrændækket eller ejendommens gulve, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko

for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist skimmel i indeklimaet, som kan begrunde, at selskabet skal afholde udgiften til skimmelsanering. Selskabet har anført, at klageren ikke har antageliggjort, at der er konstateret forhold, som kan begrunde, at selskabet skal dække udgiften til eksterne undersøgelser, rådgiver m.m. Selskabet har anført, at det med løsningen med fugtspærre uundgåeligt vil være efterladt byggefugt i terrændækket, som vil have vanskeligt ved at undslippe. Det kan derfor ikke anses for at være en fejl, at der registreres fugt under fugtspærren.

Det fremgår af fugtundersøgelse af 8/8 2023 fra skimmelfirma 1 rekvireret af klageren, at "Jf. fugtmålingerne under konstruktionsåbningernes PE-folie, kunne der måles et vanddampindhold som lå mellem 5,3-6,4 g/m<sup>3</sup> højere end referencemålingen i indeklimaet. Hvilket indikerer, at der er et fugttilskud. Endvidere kunne den relative fugt måles helt op til 87% RF ved stuetemperatur. Det er derfor vores vurdering, at fugtniveauerne ligger meget højere end hvad man kan forvente af et terrændæk støbt i 2017 og affugtet forskriftsmæssigt inden udlægning af gulve. Der var udført kapillarbrydende kantisolering og det antages, at der er sikret mod opstigende grundfugt med polystyrenplader under betonpladen, hvilket var gængs på byggeåret. Det er derfor [skimmelfirma 1's] vurdering, at der er tale om indkapslet byggefugt mellem terrændækket og PE-folien og at byggefugten på tidspunktet for udlægning af gulvene, har været langt højere end gældende anvisninger. Udfaldskrav til korrekt affugtning var i 2017 ved moderat byggefugt, var <90% RF (målt i betondækket) ved anvendelse af almindelig 0,2 mm PE-folie, jævnfør Træ 64 'Lægning af trægulve' af 2010. Fugtforholdet vurderes at have forårsaget meget høj intensitet af levedygtige skimmelsvampe under trægulvenes PE-folie. Her skal bemærkes, at den dominerende skimmelsvampeart er *Aspergillus versicolor*, hvorfor det ikke kan udelukkes at være en af de skimmelsvampearter som boligejer muligvis kan reagere på. Endvidere skal det bemærkes, at *Aspergillus versicolor* er en skimmelsvampeart en fugtskadesvampe som er typisk i opfugtede gulvkonstruktioner og terrændæk (læs eventuelt SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', tabel 13. Endegyldig vurdering af helbredsmæssige gener, bør dog udføres af praktiserende læge med speciale i skimmelsvampe. Jf. DNA-prøven kunne der ikke påvises forhøjede skimmelsvampeniveauer i indeklimaet på undersøgelsestids-

punktet. Det bør dog bemærkes, at der nærmest 'klinisk' var rengjort i boligen, hvilket erfaringsmæssigt vil kunne påvirke analyseresultat. Endvidere gøres der opmærksom på, at der er tale om en 'her-og-nu' måling af indeklimaet. Tages fugt- og skimmelsvampeforholdende i boligens trægulvkonstruktioner i betragtning er det dog [skimmelfirma 1's] vurdering, at der er meget stor risiko for påvirkning eksponering af skimmelsvampe i indeklimaet, hvorfor forholdende formentlig vil udvikle sig, såfremt rengøringsniveauet blev sænket til normalt forventelig rengøringsstand. Dette begrundes i SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', tabel 17-18. Hvoraf det fremgår, at der er meget høj risiko for belastning af indeklimaet, ved skjulte fugt- og skimmelskader i gulve over >3 m<sup>2</sup>. Særligt da fodpaneler ikke var klæbet tæt bag fodpanelerne".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotatet af 4/9 2023, at der ikke er "konstateret skimmel i beboelsen. Der er lavet en rapport af [skimmelfirma 1] hvor de undersøger for skimmel. Der er ikke foretaget prøver under besigtigelsen D. 29-08-2023, fordi der var lavet destruktive indgreb. Terrændækket undersøges de samme steder som der er lavet destruktive indgreb. Af rapporten fra [skimmelfirma 1] fremgår, at der under fugtspærren er konstateret skimmel i støvet. 2 steder på meget højt niveau (Aspergillus og Cladosporium) og et sted på middel niveau. Tape prøverne udtaget samme steder viser dog lav forekomst af hyfer, dvs. ikke vækst af betydning. Prøveresultaterne skyldes mest sandsynligt, at betondækket ikke er rengjort/støvsuget inden fugtspærren er udlagt. Der er ikke påvist vækstområder. Se analyserapport bilag 4. Der er lavet en DNA-prøve, som er udtaget et sted med ringe mængde støv. Det samlede sporetal er på ca. 21.000. Normalt vil man gerne have det dobbelte (ca. 50.000). Prøven bør dog ikke af den grund udgå af vurderingen. Risikoen ved en lille støvmængde er, at man kan få et falsk positivt resultat. Dvs. at en ellers begrænset mængde skimmel, kan 'fylde' for meget, i en lille mængde støv. Her er resultatet på A- niveau, dvs. at der ikke er tegn på, at indeklimaet er påvirket af fugtskader. Vedrørende fugten i terrændækket, vurderer jeg, at man i byggeprocessen ikke har affugtet terrændækket, inden der er lagt fugtspærre (plastfolie) på terrændækket. Derfor er der tale om byggefugt, der kan være lukket inde imellem radonsikringen i bunden og fugtsikringen i toppen af terrændækket. Huset er opført 2017, dvs. iht. SBI 224. Heraf fremgår: **7.2.1**

**Byggefugt** Terrændæk udføres i reglen med en betonplade støbt på stedet. Betonen vil efter støbning have et betydeligt fugtoverskud. Inden der lægges gulv eller igangsættes andre aktiviteter, som er følsomme for høj relativ luftfugtighed, er det derfor nødvendigt enten at fjerne den overskydende fugt, eller at etablere en fugtspærre, som adskiller de fugtfølsomme dele fra betonpladen. Når man vælger løsningen med en fugtspærre, accepteres det altså, at der efterlades byggefugt i konstruktionen. Der måles, lettere forhøjet fugt i terrændækket, luftfugtigheden ligger normalt inden i huset, ved målinger under fugtsikringen er der ca. et tilskud på 4 gram pr. m<sup>2</sup> luft. Der er normal/ingen fugt i inder- og skillevægge, fodlister og trægulve. Fugtsikringen er ikke fuget til væggen rundt langs kanterne, men kun klemt bagved fodlisterne, derfor er der en teoretisk risiko for at fugt og partikler kan sive op langs væggene. I praksis er det ikke konstateret. ... Huset er fra 2017, og vurderes opført iht. normal byggemetode. Fugten i terrændækket har været til stede ved overtagelsen, det kan ses på fugtspærren og måles under fugtspærren. ... Forsikringstager kvinde er på ... og opholder sig derfor mest derhjemme, hun har siden ... været igennem et langt sygdomsforløb med mange undersøgelser, blandt andet for ..., det er først i ... 2023 at der bliver påvist et højt indhold af skimmel i blodet, forsikringstager bor i deres autocamper som holder uden for huset, forsikringstager kvinde har fået det bedre efter hun ikke opholder sig i huset mere, forsikringstager mand har stadigvæk [kontor] i huset men sover og opholder sig i autocamperen. Forsikringstager er i gang med at pakke ned, og har lejet en lejlighed tæt på huset, de udtaler, at det ikke er en holdbar løsning at bo i eller uden for huset, det er både hårdt fysisk og psykisk. Jeg har ikke fundet skader på bygningen, som kan forklare sygdomsforløb. Fugtspærren har fungeret efter hensigten, og indeklimaet kan ikke konstateres påvirket af skimmel".

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

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer skimmeldannelse i et om-

fang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadesårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

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

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret nedbrudsskader i gulvkonstruktionen. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at det er konsulentens vurdering, at "man i byggeprocessen ikke har affugtet terrændækket, inden der er lagt fugtspærre (plastfolie) på terrændækket. Derfor er der tale om byggefugt, der kan være lukket inde imellem radonsikringen i bunden og fugtsikringen i toppen af terrændækket". Huset er opført i henhold til SBI-anvisning 224, hvor det af afsnit 7.2.1 fremgår, at "Terrændæk udføres i reglen med en betonplade støbt på stedet. Betonen vil efter støbning have et betydeligt fugtoverskud. Inden der lægges gulv eller igangsættes andre aktiviteter, som er følsomme for høj relativ luftfugtighed, er det derfor nødvendigt enten at fjerne den overskydende fugt, eller at etablere en fugtspærre, som adskiller de fugtfølsomme dele fra betonpladen". Konsulenten har på den baggrund notere, at "Når man vælger løsningen med en fugtspærre, accepteres det altså, at der efterla-

des byggefugt i konstruktionen". Det er konsulentens vurdering, at huset er opført i henhold til normal byggemetode. Han har ikke fundet skader på bygningen, og fugtspærren har fungeret efter hensigten.

Nævnet har også lagt vægt på, at inder- og skillevægge og fodpaneler er målt tørre. Det forhold – at der under fugtspærren er målt fugt og højere luftfugtighed end i boligen – kan ikke føre til andet resultat, idet der er etableret fugtspærre.

Nævnet har videre lagt vægt på, at DNA-prøve i indeklimaet i stuen viste normale skimmelniveauer, og at der derfor ikke var tegn på, at indeklimaet var påvirket af skjulte fugtskader. Der blev udtaget tre aftryksprøver på betondækket under fugtspærren, som påviste høje og meget høje kolonier af skimmelsvampe. Tappeprøver viste ringe forekomster af hyfer og meget ringe til moderat forekomst af spore. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at prøveresultaterne mest sandsynligt skyldes, at betondækket ikke er rengjort/støvsuget inden fugtspærren er udlagt, og at der ikke er påvist vækstområder grundet den lave forekomst af hyfer.

Nævnet bemærker, at klageren har stillet sig i en bevismæssig vanskelig position ved at få udbedret gulvkonstruktionen, hvorfor det ikke længere er muligt at foretage yderligere undersøgelser af ejendommen.

Da der ikke er konstateret dækningsberettigende skader, er der ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til genhusning, til partsrepræsentant eller til teknisk bistand.

Det som klageren i øvrigt har anført – herunder indholdet i fugtundersøgelse af 8/8 2023 – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

# Ankenævnet *for* Forsikring

32.

101833

b e s t e m m e s :

---

# Ankenævnet *for* Forsikring

33.

101833

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck