

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. september 2025 blev i sag nr. 103014:

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 en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 3/2 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er meget skimmelvækst i krybekælder og let forhøjet i vægisolation (som består af skjulte celotexplader). Niveauet af skimmelsporer i huset er så højt, at vi ikke kan opholde os der uden gener. Der stod intet om problemer med skimmel eller fugt i tilstandsrapporten om litra A, kun at der havde været en vandskade i køkkenet, som var udbedret. Fugtrapporten fra ... er fra forrige ejer, altså inden jeg overtog huset.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker en erstatning, der kan dække udbedringer af skaden."

Selskabet har den 14/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skimmel i krybekælderen i klagers sommerhus, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at sommerhuset er opført sædvanligt, og der ikke er påvist skimmelforekomster af en sådan intensitet, at de i sig selv udgør en skade.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. august 2024. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 1. juli 2024.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 13. september 2024 anmelder klager, at gulvet i badeværelset er vandskadet, at gulvisolering under huset (krybekælder) er skimmelramt, og at vægisolering er med forhøjet skimmelværdi.

Den 14. september 2024 fremsender klager yderligere bemærkninger til anmeldelsen. Skadeanmeldelsen med tillæg fremlægges som bilag A.

Den 3. oktober 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B.

Den 25. oktober 2025 afviser DBF dækning. Klager kommer med indsigelser, men DBF fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en erstatning, der kan dække udbedring af skader uden at udbyde nærmere, hvad der kræves udbedret.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. august 2024 var forhold ved ejendommen, 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 sommerhus fra 1960.

Sommerhuset har et samlet areal på 40 m² og er opført med ventileret krybekælder/hulrum. Der er tale om en spinkel konstruktion med ingen eller meget begrænset isolering i gulv, vægge og loft, hvilket er sædvanligt for sommerhuse af den alder. Det fremgår også af hustypebeskrivelsen i tilstandsrapporten (side 3).

Ventilationen af hulrummet under gulvet sker gennem riste i begge gavle og vurderes tilstrækkelig også efter nugældende krav.

Loft i stue og værelse er efterisoleret, og i køkkenet er der opsat en tynd polystyrenplade på underside af tagbrædderne.

Ved DBF's besigtigelse ses ingen tegn på opfugtning i gulvkonstruktion eller vægge.

I WC-rummet, hvor gulvet er udført som opklodset strøgulv på støbt terrændæk, måles fugt på gulvbræddernes overside men ikke i strøgulvsstrukturen. Overfladefugten skyldes kondens omkring rørinstallation og toilet.

Da huset er sparsomt isoleret og med enkeltlagsruder i vinduerne, er der generelt en kuldebrosproblematik, hvorfor der kan dannes kondens på de kolde overflader, når huset ikke er varmet op. Der ses dog ingen skader som følge heraf, og der er intet ved isoleringsforholdene i sommerhuset, som afviger fra andre sommerhuse af tilsvarende alder.

Klager har fremlagt en rapport fra [bygge- og indeklimarådgivningsfirma], som er af den opfattelse, at opbygningen af gulvkonstruktionen er uhensigtsmæssig, fordi der er monteret celotexplader ned mod kryberummet, hvilket giver grobund for skimmel. De anbefaler, at både væg- og gulvkonstruktion bygges om, så der ikke er celotexplader.

Det er ikke usædvanligt, at der er skimmel i en ventileret krybekælder, hvor der periodevis vil være fugtforhold, som giver betingelser for skimmelvækst. Denne skimmel vil sætte sig på bl.a. undersiden af gulvkonstruktionen, uanset om der er tale om celotexplader eller andet organisk materiale, f.eks. gulvbrædder af træ.

DBF's konsulent har forholdt sig specifikt til rapporten og celotexpladerne i en supplerende udtalelse, som fremlægges som bilag C.

Konsulenten oplyser, at krybekælderen ses med god og fornuftig ventilation, og at den generelt er i fin stand uden visuelle tegn på skimmel på plader eller bjælker. Konsulenten henviser til et billede fra besigtigelsen, som vedlægges sammen med udtalelsen. På billedet ses undersiden af gulvet, hvor der ingen synlig vækst ses på undersiden af pladerne.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. august 2024 var forhold ved krybekælder, gulv eller vægge, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager har heller ikke påvist skimmelforekomster i sommerhuset, som nedsætter husets brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med andre sommerhuse af samme alder og konstruktion.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 31/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har vedlagt et brev hvor jeg fastholder min klage, og et følgebrev fra byggesagkyndige ...

...

Jeg fastholder min klage over Dansk Boligforsikrings afgørelse.

Vi kan simpelt hen ikke bruge sommerhuset, da det fremstår med en muggen lugt som stammer fra skimmel i krybekælderen. Sådan fremstod huset ikke da det blev fremvist inden salg, hvorfor vi mistænker sælger at forsøge at kamuflere lugten på den ene eller anden vis, måske med en ozongenerator. Ud over lugtgenerne kan det være yderst sundhedsskadeligt at opholde sig i rum hvor der er sporer fra skimmelsvamp. Og det er klart at når der er kraftig skimmelfremkomst i krybekælderen i et sommerhus af en let konstruktion, så vil sporer og lugt komme op i boligen. Jeg vil gerne henstille til der ingen anmærkninger var i tilstandsrapporten i forbindelse med manglende ventilation eller skimmelfremkomst i hovedhuset (Litra A).

Først og fremmest står jeg uforstående over for resultatet af Dansk Boligforsikrings besigtigelse af mit sommerhus, som, når det gælder tilstanden af krybekælderen i form af ventilation og skimmelfremkomst, ikke stemmer overens med rapporten fra [bygge- og indeklimarådgivningsfirma]. At 'der ikke ses synlig skimmel' (Bilag C) på de fremlagte fotos er vel i og for sig irrelevant, når der forelægger tydelige laboratoriesvar fra [bygge- og indeklimarådgivningsfirma], der påviser et endda højt niveau af skimmelsvamp (...-245671 bilag 3).

I 'Selskabets svar på klage' påstås der yderligere at ventilationen af krybekælderen er tilstrækkelig, hvilket heller ikke stemmer overens med [bygge- og indeklimarådgivningsfirmas] rapport.

Jeg følte mig derfor nødsaget til at få endnu en vurdering huset. Arkitekt og byggesagkyndige, [arkitekt/byggesagkyndig], indvilgede i dette, og har også været så god at skrive et følgebrev til sagen. Han konstaterede, ligesom [bygge- og indeklimarådgivningsfirma], at der ikke er ventilation nok til krybekælderen (nederst er vedlagt fotos af husets eneste ventilationsriste mod vest), ligesom han yderligere kunne konstaterede at regnvand kan tilgå fra fliseområde mod øst (<https://youtube.com/shorts/DdrtxXuB7nk?feature=share>) og til dels fra terrasse mod syd (<https://youtu.be/r-ql5Gejv4U>). Han her, ligesom jeg, også registreret den mugne lugt i huset, og særligt under huset. Da disse forhold må være forårsaget af tidligere ejers forandringer ved konstruktionerne, ved fejlagtig vedligehold af ventilationsriste og ved fejlagtig anlagt fliseområde mod øst, og da disse forhold ikke var angivet i tilstandsrapporten, fastholder jeg at ejerskifteforsikringen må dække de nødvendige udbedringer. Det være sig rettelse af fliseområde mod øst, installation af tilstrækkelig ventilationsriste, samt af sanering og genopbygning af gulvkonstruktionen og isoleringen af denne.

Jeg vedlægger følgebrevet af arkitekt ..."

Selskabet har i brev af 25/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse.

Klager har fremlagt en udtalelse fra [arkitekt/byggesagkyndig], som underskriver sig som arkitekt ... men angiver privat mailadresse og telefonnummer, hvorfor udtalelsen antageligt er udarbejdet som privatperson.

[Arkitekt/byggesagkyndig] mener, at krybekælderen ikke tilstrækkeligt ventileret. Klager mener derfor, at det er flisebelægningen omkring huset og manglende vedligeholdelse af ventilationsristene, som er årsagen til, at der er skimmel i krybekælderen (og ikke celotexpladerne som anført af [bygge- og indeklimarådgivningsfirma]?).

DBF's konsulent har allerede forholdt sig til ventilationsforholdene i krybekælderen, jf. bilag B og C. Der er enighed om, at der er ventilationsriste i begge gavle, og at sommerhuset er 6 meter langt. Klager/[arkitekt/byggesagkyndig] mener, at ventilationen er utilstrækkelig, men der er ingen skader konstateret. Tvært imod ses krybekælderen at være både tør og uden tegn på, at konstruktionerne har været udsat for skadelig opfugtning.

[Bygge- og indeklimarådgivningsfirma] udtaler sig også om ventilationsforholdene. De registrerer en luftfugtighed med et vandindhold svarende til det udvendige klimas vandindhold, hvilket indikerer, at luftskiftet er tilstrækkeligt. De måler ingen forhøjet fugt i gulvene og måler alene let fugt i underliggende celotexplade (som er et fugtfølsomt materiale).

Sommerhuset er fra 1960, og der er ingen skader.

På den baggrund må det lægges til grund, at ventilationsforholdene er tilstrækkelige. Der er ingen fejl ved bygningen, som er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

En ændring af flisebelægningen vil i øvrigt aldrig være dækket af en ejerskifteforsikring, da denne ikke dækker forhold ude på grunden, jf. pkt. 2.2. i forsikringsbetingelserne.

I forhold til selve forekomsten af skimmel, så har [bygge- og indeklimarådgivningsfirma] taget to overfladetests. Den ene er taget i celotexpladen bag vægbeklædningen, og den viser ifølge [bygge- og indeklimarådgivningsfirma] et middelniveau i den lave ende af middelskalaen, hvorfor de vurderer, at der ikke er et kritisk niveau.

Den anden prøve er udtaget i celotexpladen under gulv, vindspærre og isolering. [Bygge- og indeklimarådgivningsfirma] konstaterer, at der er højt niveau af skimmel.

Ingen af de to udtagne prøver viser, at der er skimmelforekomster i beboelsesrummene (og ikke kun i lukkede konstruktioner). Herudover må der i et sommerhus af den alder, som er udført som en simpel konstruktion med meget begrænset isolering, forventes et vist omfang af skimmel.

[Arkitekt/byggesagkyndigs] subjektive udtalelser om, at der i sommerhuset er en indelukket lugt af skimmel, som umuliggør overnatning i huset, kan ikke føre til et andet resultat.

DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at der er skimmelforekomster i sommerhuset, som i sig selv udgør en skade, jf. pkt. 3.1."

Klageren har i brev af 3/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

" 1) Advokatens påstand: 'der er enighed om, at der er ventilationsriste i begge gavle' er forkert. Jeg har i 'fastholdelse af klage' vedlagt fotos at huset eneste ventilationsriste mod vest, som er oven i købet er dårligt vedligeholdt. Jeg kan her vedlægge et foto af husets gavl mod øst, hvor der ingen ventilationsriste findes, og hvor ventilationsmulighederne er forhindret af en flisebelagt gårdhave:

... Til højre er angivet hvor overfladevand kan tilløbe krybekælderen.

Der er heller ikke ventilationsriste placeret mod syd eller nord. ...

Jeg har fuld tillid til arkitekt [arkitekt/byggesagkyndigs] vurdering, at ventilationskravet ikke er opfyldt, hvilket også fremgår af [bygge- og indeklimarådgivningsfirmas] anbefalinger om at øge ventilationsmulighederne (side 11). Der burde ifølge anbefalingerne være i alt 8 riste af en murstens størrelse, en ved hver af husets hjørner. Da syd og nord er blokeret af terrasser er luftgennemstrømning nord/syd den eneste tilbageværende mulighed. Her er luften altså også blokeret af en gårdhave, og den lille sprække der ses på de to fotos er ikke tilstrækkeligt. Den giver blot mulighed for at overfladvand kan tilløbe og er desuden ikke sikret mod gnavere. Alt dette burde have været anvist i tilstandsrapporten.

2) Advokaten skriver at krybekælderen er tør, hvilket ikke stemmer overens med [bygge- og indeklimarådgivningsfirma] og [arkitekt/byggesagkyndigs] vurdering. [Bygge- og indeklimarådgivningsfirma] fandt at træbjælke i gulv var våd (side 13). At der ikke skulle være 'tegn på, at konstruktionerne har været udsat for skadelig opfugtning' er også en fejlagtig konklusion, set i lyset af [bygge- og indeklimarådgivningsfirmas] vurdering af skimmelsvamp i konstruktionerne.

En så kraftig skimmelvækst i krybekælderen påvirker naturligvis indeklimaet i sommerhuset. Vi kan ikke bruge det som det står, og skal i gang med en større saneringsopgave. Jeg har kontakt til en murer der skal se på at ændre flisebelægningen i gårdhaven, så krybekælderen kan ventilere og overfladevand ikke kan tilløbe. Hvis ikke denne del kan dækkes af forsikringen bør saneringen og genopbygningen af selve huset i hvert fald blive dækket. Jeg har fået et tilbud fra [bygge- og indeklimarådgivningsfirma] om sanering af huset og nedtagning af celotexplader på 70.800 kr (bilag). Derefter skal jeg bekoste genetableringen af isolering og indvendig gulv/vægbeklædning, som jeg endnu ikke har et fået tilbud på. Dette bør også dækkes af forsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af fugtrapport udført forud for klagerens overtagelse af ejendommen af skadeservicevirksomhed den 8/3 2024 og tilsendt fra tidligere ejer til klageren:

"Efter den 08-03-2024, at have foretaget fugtundersøgelse på ovenstående adresse, blev følgende observeret.

Årsag

Udstrømning fra synligt rør i køkkenskab.

Omfang

Ved ankomst kunne der konstateres visuelle skader på køkkenskabe samt på gulv i køkken der fortsætter ind i tilstødende stue.

Ydermere er der synlig vækst på vægge.

FT har ladet varmepumpen samt en mindre affugter (står i soveværelse) køre for at holde luftfugtigheden nede. Dette gør at der kun er en svag jordslået lugt i sommerhuset.

Køkken

Beskadiget gulv: ca. 4kvm.

Beskadiget vægge: ca. 5kvm.

Stue

Beskadiget gulv: ca. 2-3kvm

...

Billeder af årsag

...

Køkken

Skadested.

Observationer

Konstruktion

Vægge

Køkken

Maling - masonit

Ankenævnet for Forsikring

7.

103014

Stue
Profilbrædder

Gulv
Generelt
Planker - strøer og isolering (ventileret)

Konklusion, det kan anbefales

Følgende er gennemgået telefonisk ...

Køkken

- Køkken demonteres.
- Vægge blotlægges for masonit og evt isolerende materiale jf. optegninger på billede.
- Plankegulv demonteres i hele rummet.

Stue

- Løspøre flyttes til den ene side af rummet, så det er muligt at tilgå den del af gulvet der skal blotlægges.
- Plankegulv demonteres jf. optegninger på billede.

Efterfølgende bør der kontrolmåles for at sikre fuldt omfang og evt. behov for skimmelsanering og affugtning.

Fugtmålinger

Punkt	Konstruktion	Materiale	Beskrivelse	Instrument	Måleværdi start	Referencemåling	Dato	Måleværdi slut	Dato
1	Vægge	Træ	Ydervægge og mod soveværelse	Indstik	12-42%	11-12%	07/03/24		
1	Væg	Hulrum	Ydervæg	Trotec	65%/10°C		07/03/24		
1	Gulv	Isolering	Under gulv	Trotec	73%/8°C		07/03/24		
1	Køkken	Træ	Køkkenskabe	Indstik	32-99%		07/03/24		
1	Gulv	Træ	Plankegulv	Indstik	25-68%	9-13%	07/03/24		
2	Væg	Træ	Mod stue	Indstik	10-11%		07/03/24		
3	Gulv	Træ	Plankegulv	Indstik	14-84%	9-13%	07/03/24		
4	Væg	Træ	Ydervæg	Indstik	11-12%		07/03/24		
5	Gulv	Træ	Plankegulv	Indstik	9-13%		07/03/24		

...

Køkken
Synlig vækst.

...

Måleinstrumenter

...

I nedenstående skema kan aflæses hvornår der er risiko for skimmelvækst

Skimmel	Ingen risiko	Middel/svag risiko	Stor risiko
Relativ fugtighed 20°C	< 75 %	75-85 %	85 %

...

Skimmel

I nedenstående skema kan aflæses hvornår der er risiko for skimmelvækst

Skimmel	Ingen risiko	Middel/svag risiko	Stor risiko
Træfugt	< 16 %	16-20 %	> 20 %

"

Det fremgår af bygge- og indeklimarådgivningsfirmas fugt- og skimmelundersøgelse af 12/9 2024, indhentet af klageren:

"Fugt- og skimmelundersøgelse:

Efter aftale med [klageren] har [bygge- og indeklimarådgivningsfirma] den 27-08-2024 gennemført fugt- og skimmelundersøgelse med gennemgang af sommerhus.

Undersøgelsen blev udført af ... fra [bygge- og indeklimarådgivningsfirma].

Ikke alle rum i bygningen er beskrevet, kun rum med fejl og mangler, der kan henledes til skimmel-svamp er medtaget i denne rapport.

Baggrund for undersøgelsen

Det oplyses af kunden, at der forekommer mistanke om skimmelsvamp grundet gener ved ophold.

Formål med undersøgelsen

[Bygge- og indeklimarådgivningsfirma] er rekvireret til at udføre en gennemgang af sommerhus for vurdering af skimmelsvamp og fugt. Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver og målinger er udtaget/foretaget repræsentativt i relevante konstruktioner. Slutteligt er skadesårsager søgt klarlagt, og der er udarbejdet forslag til skadesudbedring af de konstaterede u hensigtsmæssige forhold, som er observeret.

...

Sammenfattende konklusion

Det er [bygge- og indeklimarådgivningsfirmas] vurdering at der i boligen er tilstedeværelse af skimmelsvamp under gulvet. Opbygningen af gulvkonstruktionen vurderes at være uhensigtsmæssig, hvor der er monteret celotex ned mod kryberummet. Da underliggende kryberum periodisk i sommerperioden vil være med forøget luftfugtigheder, vil celotex blive opfugtet og derved danne grobund for skimmelsvampe.

Det anbefales at gulvet ombygges, hvor celotex bortskaffes.

Da der ses celotex i væggene, anbefales det at overveje at ombygge vægkonstruktionen i samme omfang.

Der ses en aktiv fugtskade i badeværelsets gulv, hvilket vurderes at skyldes enten kraftig kondens for blotlagt installation til toilettet, eller toilettet ikke er tilsluttet faldstamme korrekt. Det anbefales at trægulv i toilet udskiftes til en løsning der er vådrumsgodkendt.

Det skal bemærkes, at der ikke er gældende retningslinjer for, hvor længe man må opholde sig i bygninger med fugt- og skimmelproblematikker, og at evt. gener ved ophold også afhænger af brugernes følsomhed og/eller helbredsforhold.

Som følge af ovenstående vurdering er det [bygge- og indeklimarådgivningsfirmas] anbefaling, at der gennemføres en skimmelsanering iht. SBI-anvisning 205 'Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst' Se Statens Byggeforskningsinstitut for detaljerede sikkerhedsforanstaltninger. Uddrag heraf i bilag 1, samt afsnit 'Forslag til skimmelsanering'.

...

Fortolkning og vurdering af prøveresultater

Mycometer Fungi Test

Ved undersøgelsen er der udtaget Mycometer Surface Fungi test på overflader som vurderes at være angrebet af skimmelsvamp. Testresultaterne er et lokalt udtryk for koncentrationen af skimmelsvamp på prøvestedet, og ikke nødvendigvis et udtryk for påvirkningen af indeklimaet i boligen, og dermed sundhedsrisikoen ved ophold i det aktuelle lokale, hvor prøven er udtaget.

Vurdering af prøveresultater

Mycometer Surface Fungi Test (kategori A-C) – Bilag 3

M1 udtaget på celotex i væg Resultat: B - Der konstateres et middel niveau af skimmelsvamp

M2 udtaget på celotex i gulv Resultat: C - Der konstateres et højt niveau af skimmelsvamp

Omfang og vurdering af skimmelsvampevækst

Det er [bygge- og indeklimarådgivningsfirmas] vurdering, at der under gulv i kryberum kan være et samlet omfang, som kan overstige 3 m², hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning i boligen betegnes som meget høj jf. nedenstående tabel.

Vurdering af skimmelsvampevækstens omfang. Værdierne er gældende for det samlede omfang i et enfamiliehus på ca. 100 m² - Kilde: Uddrag fra tabel 17, SBI-anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger - undersøgelse og vurdering (2020)

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj
Vækst i væg-, loft- og gulvkonstruktion, samt krybekælder.	< 0,25 m ²	0,25-1 m ²	1-3 m ²	> 3 m ²

Vurdering af skimmelsvampevækstens intensitet. Uddrag fra tabel 18, SBI - anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger - Undersøgelse og Vurdering (SBI 2020)

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj
NAHA-aktivitetsbestemmelse (Mycometer Fungi tests)	Klasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse C (meget høje værdier)

...

Generelt om bygningen

Sommerhus fra 1960 jf. BBR-registret.

Bygningsundersøgelse

Toilet

Trægulvet omkring toilettet ses mørkt misfarvet. Ved registrering af fugt, er trægulvet registreret kraftigt opfugtet med træfugtsværdier på op til 89%.

Misfarvningerne ses værst omkring tilslutning fra toiletslange til brugsvandet.

Der ses i væghjørner mindre misfarvninger af skimmelvækst. ved registrering af fugt i væggene registreret der tørre fugtværdier.

...

Vurderinger og anbefalinger

Det er [bygge- og indeklimarådgivningsfirmas] vurdering at trægulvet omkring toilettet er fugt-skadet. Årsag til fugtskade kan skyldes kraftig kondensdannelse omkring den uisolerede del af vandtilslutningen til toilettet. Men kan også skyldes at toilettet ikke slutter helt tæt til faldstamme i gulvet, så der løber vand ud på gulvet ved brug af skyller.

[Bygge- og indeklimarådgivningsfirma] vil anbefale at trægulvet og fodpaneler optages. Dels grundet opfugtningen, men også da det vurderes at være en u hensigtsmæssig løsning i et toilet.

Ved optagning af gulv, kan der efterfølgende laves en omfangsbestemmelse af evt. spredning af skimmelvækst under gulv. Det anbefales at gulv reetableres med en vådrumssikret løsning, selv om rummet ikke betragtes som et vådrum.

Ved optagning af gulv bør den nederste 0,5m af vægbeklædningen også nedtages for at sikre at evt. skimmelvækst på overfladen, ikke har haft en spredning til bagvedliggende konstruktionstræ. Af præventivt hensyn kan det anbefales at desinficerer blotlagt træværk, f.eks. ved brug af kemi.

Ydervægge

Der ses på østvendt facade at der er misfarvninger på væggen, hvilket ligner tidligere skimmelvækst der er afvasket. Ved registrering af fugt, både i det misfarvet område, men også i øvrig del af bolig, registreres der alene fugtværdier der betragtes som værende tørre.

Der er foretaget et destruktivt indgreb i ydervæggen, i området med misfarvninger.

Det ses at væggen er en let skeletkonstruktion uden isolering, hvor den indvendige originale vægbeklædning er af celotex, som efterfølgende er beklædt med profilbrædder.

Ved registrering af fugt i skeletkonstruktion, registreres der alene fugtværdier der betragtes som værende tørre.

Der ses ikke umiddelbart synlig skimmelvækst i ydervægskonstruktionen.

Der er udtaget en Mycometer Surface Fungi-Test af celotexbeklædningen, prøven påviser et midelniveau af skimmelsvamp. niveauet er i den lave ende af middelskalaen og vurderes ikke at være et kritisk højt niveau.

Udtaget skimmelsvamp test:

1 stk. Mycometer Surface Fungi-Test udtaget iht. plantegning. Se bilag 3

Vurderinger og anbefalinger

Det er [bygge- og indeklimarådgivningsfirmas] vurdering at der ikke er tilstedeværelse af skimmelvækst skjult i ydervægskonstruktionen. Der registreret ikke forhold der skulle indikere at der skulle være en aktiv fugtskade.

Der ses dog tilstedeværelse af celotex i ydervæggen, hvilket er et særdeles brandfarligt materiale. alene af den årsag anbefales det at den indvendige beklædning nedtages og bortskaffes.

Generelt om Celotex:

Det har tidligere været en meget udbredt form for indvendig efterisolering af ydervægge at opsætte bløde træfiberbaserede plader. Dette har især været anvendt i ældre huse med murede ydervægge, der ellers føltes kolde. Opsætning af bløde træfiberbaserede plader har været en enkel måde at hæve ydervæggens indvendige overfladetemperatur på og dermed reducere kuldenedfald og kuldestråling, der kan opleves som træk. Selv med et relativt tyndt lag varmeisolering vil væggens overflade blive varmere, og trækken dermed reduceret.

Bløde træfiberbaserede plader som indvendig efterisolering udgør dog den værst tænkelige løsning med hensyn til risiko for fugtskader. Bløde træfiberbaserede plader medfører, at overfladetemperaturen på den oprindelige ydervæg reduceres, og da træfiberbaserede plader er helt diffusionsåbne, kan fugten trænge stort set uhindret igennem til den bagvedliggende koldere overflade. Hvis ydervæggen ikke er helt tæt for slagregn, vil denne fugtighed optages i pladerne, hvor den før måske kunne fordampe til indeluften. Opfugtning af pladerne betyder, at risikoen for skimmelvækst øges, og da træfiberbaserede plader er bløde og organiske, giver de samtidig god næring til skimmelsvampe. Risikoen for fugtskader kan dog reduceres, hvis der foretages anden form for efterisolering, fx hulmursisolering eller udvendig efterisolering.

Det har ikke siden 1972 været tilladt at opsætte bløde, træfiberbaserede plader som indvendig beklædning af bygningskonstruktioner af hensyn til brandsikkerheden (Boligministeriet, 1972). Celotex plader er porøse og antændes let, og de opfylder derfor ikke de nugældende krav til byggematerialers brandsikkerhed.

Det anbefales at alle celotex plader fjernes, både på grund af brandfaren og risikoen for skimmelvækst.

Gulv

Gulvkonstruktionen er en let trækonstruktion, opført på stolper med et kryberum under.

Det registreres at kryberummet ikke er hensigtsmæssigt ventileret ift. de generelle anbefalinger vedrørende udluftning af krybekældre. Der ses en mindre rist i den østvendte facade, samt en mindre rist i den vestvendte facade. Ved registrering af luftfugtigheder er der registreret et vandindhold i krybekælderen tilsvarende det udvendige klimas vandindhold, hvilket indikerer at luftskiftet er tilstrækkeligt.

I boligen er trægulvet registreret med fugtværdier der betragtes som værende tørre til let fugtige. Fugtregistreringerne indikerer at der ikke er en aktiv fugtskade.

Der er i skab udført et destruktivt indgreb i gulvet. Gulvet ses opbygget med et ca. 20mm trægulv, vindpap, ca. 25mm mineraluldsisolering og ét lag celotex mod kryberum.

Den nederste celotex er registreret let fugtig. Underliggende bærende træbjælke er ligeledes registreret let opfugtet.

Der er udtaget en Mycometer Surface Fungi-Test af underliggende celotex. Prøven påviser et højt niveau af skimmelsvamp.

Udtaget skimmelsvamp test:

1 stk. Mycometer Surface Fungi-Test udtaget iht. plantegning. Se bilag 3

...

Vurderinger og anbefalinger

Det er [bygge- og indeklimarådgivningsfirmas] vurdering at gulvopbygningen er uhensigtsmæssigt opbygget. Periodisk om sommeren vil krybekælderen være naturligt med forøget luftfugtigheder. Ved at celotexbeklædningen er placeret nederst mod kryberummet, vil materialet suge fugt, og derved danne grobund for skimmelsvamp (se tidligere generelle anbefalinger).

Vindspærren ses også uhensigtsmæssigt placeret på den varme side af isoleringen. Normalvis ville denne være placeret ned mod kryberummet, og hindrer luftstrømme igennem isoleringen.

[Bygge- og indeklimarådgivningsfirma] vil anbefale at gulvkonstruktionen ombygges, hvor celotex helt bortskaffes. Ved optagning af gulv, anbefales det yderligere at øge ventilationsmulighederne i soklen (se nedenstående ventilationsvejledning)

...

Krybekælderens ventilationsforhold

Det er af afgørende betydning at bygningens krybekælder sikres tilstrækkelige ventilation for at undgå øget risiko for skimmelsvamp og ægte hussvamp. I den forbindelse bør følgende være opfyldt:

- Ventil en krybekælder til det fri.
- Etablering af tilstrækkelig ventilation i forbindelse med gulvkonstruktion af træ. Kravet er 150 cm² ventilationsåbning pr. løbende 6 meter sokkel.
- Ventilationskravet kan nedsættes til halvdelen i forbindelse med en gulvkonstruktion af uorganiske materialer.
- Placer minimum én ventilationsrist tæt på hvert udadgående hjørne af huset.
- Placer ventilationsriste i en højde på minimum 100 mm over terræn.
- Hvis en krybekælder er opdelt med vægge, skal der være åbninger i væggene for at sikre tilstrækkelig tværgående ventilation.
- En krybekælder må ikke være opdelt så der bliver uventilerede arealer i 'døde hjørner' af krybekælderen.
- Ventilationsåbningerne skal øges med minimum 50% hvis der er bøjninger i ventilationskanalen.

Brug en sokkelrist tilsvarende en mursten (7 x 22 cm). Denne størrelse svarer til 150 cm². Vær opmærksom på at kravet på 150 cm² skal svare til ristens frie areal. Det vil sige, at evt. gitre eller lignende skal fratrækkes.

...

Registrerede fugtforhold i bygningen

Ankenævnet for Forsikring

13.

103014

Temperatur	20,2 °C	20,1 °C	18,8 °C
Luftfugtighed	67,9 % RF	62,1 % RF	73,3 % RF
Abs fugtindhold	11,8 g/m3	10,8 g/m3	11,8 g/m3

Protimeter indstiks måler	Måling %	Betegnelse
Indvendig vægbeklædning	12 % Træfugt	Tør
Trægulv	11-15 % Træfugt	Tør- let fugtig
Trægulv omkring toilet	20-88 % Træfugt	Våd-Meget våd
Væg toilet	15 % Træfugt	Let fugtig
Celotex i væg	10 % Træfugt	Tør
Bagside af facadebeklædning	12 % Træfugt	Tør
Celotex i gulv	15 % Træfugt	Let fugtig
Træbjælke i gulv	19 % Træfugt	Våd

Tramex MEP træfugtmåler	Måling %	Betegnelse
Loft	14 % Fugt	Uden udsving

Måleenheder

Trotec T-3000 til måling af materialefugt og byggefugt mm.					
Densitet	Materiale	Tørt	Fugtigt	Vådt	Meget vådt
600-1200 kg/m ³	Gasbeton	0-70 Digits	71-100 Digits	101-120 Digits	121-200 Digits
>1800 kg/m ³	Beton	0-80 Digits	81-110 Digits	111-150 Digits	150-200 Digits

Protimeter Digital træfugt måler. Måler i %					
Materiale	Tørt (Normalt indendørs træ)	Tørt	Fugtigt	Vådt	Vådt (Fibermætningspunktet er nået)
Træ	8-10%	<14	14-17%	17-28	>28%

Tramex MEP. Kapacitets måler. Måler identisk med Protimeter Digital træfugtmåler

Generel info:

Målinger udført med en kapacitetsmåler er behæftet med en vis usikkerhed idet f.eks. ledende materiale eller salte i murværket kan medføre større udslag end det reelle fugtindhold.

...

Forslag til skimmelsaneringen

Nedenstående handlingsplan er en overordnet beskrivelse af renoveringsmetoder, hvorfor det ikke kan udelukkes, at der kan forekomme ændringer i enkelte områder. Det anbefales derfor at den saneringssagkyndige er opmærksom på ændrede forhold under skimmelsaneringen.

Skimmelsaneringen

Toilet

- Optagning af trægulv og underliggende isolering.
- Nedtagning af vægbeklædning, ca. 0,5m fra gulv.
- Afvask af blivende konstrukstræ for skimmelsvamp.

Gulv

- Optagning af gulv inkl. vindspærre, isolering og celotex.
- Afvask af blotlagt konstrukstræ i gulv for skimmelsvampe.

Generel håndtering af skimmelsanering

Det anbefales at skimmelsaneringen og affugtning udføres af fagfolk med erfaring indenfor området.

Inden rengøring og sanering opstartes, anbefaler det at arbejdsområdet tømmes for inventar og øvrigt løsøre. Der bør skimmelrengøres med støvsugning med HEPA-filter (min. H13) og aftørring med fugtig klud som angivet i efterfølgende afsnit 'Faste dele' og 'Løse genstande'.

Herefter anbefales det at etablere undertryk med luftrenser i arbejdsområdet, med HEPA-filter afkast til det fri, samt at etablere en støvtæt afskærmning mod ikke-skimmelforurenede rum. Dette bør foretages for reduktion af skimmelsvampesporer i luften, som frigives ved nedbrydning af skimmelinficerede bygningsdele.

Blotlagte områder støvsuges med HEPA støvsuger og rengøres grundigt med børste med skimmeldræbende middel iht. producentens anvisninger. Alternativt til skimmeldræbende middel kan der bruges tørdamp metoden som f.eks. Microclean eller lignende.

Det anbefales at der efter skimmelrengøring og -sanering udføres kvalitetssikring af udført sanering inden retablering igangsættes. Dette bør ske inden 48 timer efter afsluttet slutrengøring til dokumentation af at overfladerne er afrenset til et forventeligt og typisk niveau. [Bygge- og indeklimarådgivningsfirma] kan være behjælpelige med dette.

Skimmelsaneringen giver ikke i sig selv en garanti for, at der ikke kan opstå nye skimmelangreb. For at risikoen skal nedsættes, er det nødvendigt at bygningskonstruktionerne er tørre inden retablering, og sikres konstruktivt mod ny fugtpåvirkning.

Støvede overflader/slutrengøring

Efter udført skimmelsanering anbefales der at udføre rengøring/slutrengøring af 1-2 omgange med 1-2 dages mellemrum. Den anden rengøring anbefales for fjernelse af det støv som er hvirvlet op ved første rengøring. Det er naturligvis en forudsætning, at alle våde og skimmelsvampeinficerede materialer samt redskaber og værktøj, der har været anvendt ved renoveringen fjernes fra bygningen. Afskærmning mod tilstødende rum bør bibeholdes indtil endelig renovering og rengøring er udført.

Rengøringen foretages ved afvaskning med rent vand evt. tilsat alm. rengøringsmidler, hvor klude og vand udskiftes ofte.

Faste dele

- Dampafrensede flader og flader, der er blevet afvasket og behandlet med desinfektionsmiddel, behøver ikke yderligere rengøring, medmindre der efterfølgende er foretaget fysisk/mekanisk rensning. Dog bør der rengøres med fugtig klud efter kemisk desinfektion på flader, som personer kan komme i berøring med. Hvor anden afrensningsmetode har været i brug, gælder følgende:
- Der udføres en grundig støvsugning med mikrofilter.
- Vægge aftørres eller støvsuges, hvis de er ru. Herefter kan ny behandling af vægge, pudsnings, tapetsering, maling eller lignende udføres. Andre flader, der ikke er blevet afrenset for skimmelsvampe, støvsuges grundigt eller aftørres med en fugtig klud.

Løse genstande

- Alle løse bevaringsværdige genstande, der har været i skimmelangrebne rum før afrensning, skal rengøres uden for bygningen, før genbrug.
- Faste genstande støvsuges med støvsuger med mikrofilter og aftørres grundigt med fugtig klud.
- Polstrede møbler, sarte tæpper, bøger og lign. støvsuges grundigt eller kasseres.
- Gardiner, tæpper og andre tekstiler vaskes eller renses.

Skimmelfrensning generelt

Under saneringen skal alle byggematerialer så vidt muligt fjernes fra saneringszonen i lukkede plastsække for at undgå forurening/spredning til andre rum når materialerne fjernes. Arbejdet skal påbegyndes i fjerneste del af rummet, og der arbejdes mod udgangen.

Generelle sikkerhedsforanstaltninger ved skimmelsvampesaneringer følges:

- Støvtæt heldragt/engangsdragt, type 5/6.
- Til dragten tætsluttende handsker og fodtøj.
- Friskluftudstyr med overtryksventilering til ansigtsmaske, batteridrevet ventilator med P3/A2-filtre eller helmaske.

Ankenævnet for Forsikring

16.

103014

- Eventuelt sikkerhedsbriller.

...

Bilag 2: Billeder

...

Bilag 3: Laboratorieanalyse for skimmelsvampe - Mycometer Surface Fungi Test

Ved en Mycometer-test afvaskes et defineret område med en vatpind, og mængden af skimmel (svampe-biomasse) på vatpinden bestemmes. Målingen er baseret på et enzym, der findes i alle svampe, og siger dermed ikke noget om hvilke skimmelteryper, der er tale om. Analysen giver et konkret tal hvorudfra mængden af skimmel kan vurderes og kategoriseres.

Analyseresultat

Generelt gælder det, jo højere Mycometer-værdien (FLU) er, jo højere er niveauet af skimmelsvampe i prøven. FLU = Fluorescence Units (Fluorescenseenheder)

Prøve nr.	Bygningsdel	Mycometer tal (FLU)	Kategori
M1	Celotex i vægkonstruktion	46	B
M2	Celotex i gulv	217	C

Kategori A: (Godkendelseskriterium for sanering.)

Mycometer Fungi (MMF)-værdi ≤ 20 FLU.

Omfang af skimmelsvampevækst er ikke højere end normalt baggrunds niveau. Dette er succeskriteriet for rengøringen af overflader kontamineret med skimmelsvampevækst.

Kategori B:

$21 < \text{MMF-værdien} \leq 135$ FLU.

Omfanget af skimmelsvampevækst er højere end normalt baggrunds niveau. Dette er oftest på grund af en høj koncentration af sporer og hyfefragmenter fra støvaflejringer. I nogle tilfælde kan det være tegn på gammel skimmelsvampeskade (skimmelsvampevækst).

Kategori C:

MMF-værdi > 135 FLU.

Omfanget af skimmelsvampevækst er højt og højere end normalt baggrunds niveau. Dette er på grund af skimmelsvampevækst på overfladen.

"

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 13/9 2024:

"Hvornår blev skaden opdaget? 12/09/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

Vi mistænkte skjult skimmel, da min kæreste, der har skimmelallergi, reagerede ved overnatning, efter overtagelse af huset. Jeg rekvirerede derfor firmaet '[bygge- og indeklimarådgivningsfirma]' til at lave en undersøgelse af huset.

Desværre stod der intet i tilstandsrapporten om vandskade, opfugtning, eller lign. Ligesom vi heller ikke lagde mærke til noget ved besigtigelse af huset inden køb.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Gulvet i badeværelse (toiletrum) er vandskadet. Gulvisolering under huset (krybekælder) er skimmelramt. Vægisolering (celotex) er med forhøjet skimmelværdi.

Hvad er årsagen til skaden?

Vandskade i badeværelsesgulv: kondens for blotlagt installation, eller toilettet ikke er tilsluttet faldstammen korrekt.

Skimmel under gulv: Uhensigtsmæssig gulvkonstruktion med celotex ned mod kryberum.

Hvor er skaden lokaliseret?

Badeværelse (toiletrum). Isolering mod krybekælder, og væg i stue (Destruktive prøver, se rapport fra '[bygge- og indeklimarådgivningsfirma]')

Det fremgår af klagerens mail til selskabet den 14/9 2024:

"Jeg har et par tilføjelser til den anmeldte skade.

Jeg skrev at det var min kæreste, der har skimmelallergi, der først oplevede symptomer.

Indeklimaet er imidlertid så slemt at jeg selv og nær familie oplever symptomer efter få timer indendørs, når dørene er lukkede. Med de nye oplysninger fra '[bygge- og indeklimarådgivningsfirma]' må det siges at være sundhedsskadeligt at opholde sig i huset, og derfor praktisk talt ubrugeligt for os.

Tidligere ejer havde fik udbedret en vandskade i køkkenet i foråret (jf tilstandsrapport). Tidligere ejer har sendt mig rapporten fra firmaet der stod for dette ([skadeservicevirksomhed]). Den rapport vedlægger jeg her. Jeg tænker den kan være relevant, hvis skimmelsvampen er opstået i forbindelse med skaden, og har spredt sig. Der blev ikke foretaget kontrolmåling efterfølgende, som der eller anbefales i rapporten."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/10 2024:

"Anmeldt forhold omhandler:

Skimmel i gulv og vægge.

Fugtrapport fra [bygge- og indeklimarådgivningsfirma] foreligger.

...

Konklusion

Årsag tilskrives brugeradfærd og sædvanlig byggemetode på opførelsestidspunkt.

Huset er opført som sommerhus, og det fremstår som helhed som ved opførelse med ingen eller meget begrænset isolering i gulv, vægge og loft.

Gulvkonstruktion er med ventileret krybekælder, hvor ventilation sker via hhv. riste og åbninger i begge gavle.

Huset længde er ca. 6 meter, og nuværende krav til ventilationsåbning for hver løbende 6 meter sokkel ses dermed overholdt.

Der er ingen tegn på opfugtning i gulvkonstruktion eller vægge.

Skimmel kan dannes ved relativ luftfugtighed over 75 %.

Skimmel vil derfor naturligt være at finde i en ventileret krybekælder, og dette vi ske uanset materialevalg i konstruktionen.

Indvendigt er loft i stue og værelse efterisoleret, og i køkken ses tynd polystyren opsat på underside af tagbrædderne.

Polystyrenpladerne er ikke tætsluttende ved det vandrette loft, og rumluft kan trænge op i hulrummet.

I WC rummet er loft, vægge og gulv uisolerede.

Gulvet er udført som opklodset strøgulv på støbt terrændæk, og der måles fugt på gulvbræddernes overside.

Der måles ikke forhøjede fugtværdiger i strøgulvkonstruktionen, og opfugtning i gulvbrædder tilskrives derfor overfladefugt fra kondens omkring rørinstallation og toilet.

På grund af husets begrænsedes isolering og enkeltlags ruder er der i huset sædvanlig kuldebrosproblematik, og etablering af konstant opvarmning er næppe muligt.

Forholdene afviger ikke i forhold til tilsvarende sommerhuse af samme alder og stand.

Sælger oplyser at sommerhuset er brugt i sommerhalvåret siden 1998 og frem til salg, hvorfor brugbarhed ikke vurderes væsentligt nedsat.

Grundlæggende konstruktioner er fra opførelsen, og de følger sædvanlig byggemetode.

Alder på isoleret loft i stue og værelse er ukendt.

Der er ingen følgeskader.

Forholdet var tilstede ved overtagelse.

...

Principskitse: hhv. gulv, vægge og tag i stue

...

Gulv:

Fyr plankegulv på bjælkelag

Vindpap (angivet med rødt)

Ca. 25 mm mineraluld

Celotexplader på lister (blåt)

Ydervæg:

Udv. Blokhushbrædder

Vindpap

Uisolert lægteskelet

Celotex plader (blåt)

Vandrette profilbrædder

Tag:

Stålbladetag med tagstenprofil

Taglægter

Oprindelige tagpapdækning (rødt)

Tagbrædder på dragerkonstruktion

Ca. 50 mm isolering

Hvidmalet træpladeloft

...

Krybekælder

Foto 7

...

Sund og tør krybekælder, ses også foto 8-9

...

Foto 9

...

Ventilationsåbninger ved modsat husgavl

...

WC rum

...

Foto 11

...

Opfladefugt i gulvbrædder omkring toilet, se også foto 12-14

...

Tilstandsrapport

Ingen anmærkning til beboelsen."

Det fremgår af selskabets besigtigelseskonsulents mail til klageren den 9/4 2025:

"Jeg vurderer at der er tale om den oprindelige konstruktion fra 1960 da sommerhuset blev opført, og at der er Celotex plader som underlag til isoleringen mener jeg ikke giver øget skimmelvækst.

Der vil normalt i krybekældere være fugtforhold som i perioder af året vil kunne give skimmelvækst i krybekælderen, og det vil sætte sig på bl.a. undersiden af gulvkonstruktionen uagtet om det er Celotex eller et andet organisk materiale.

Krybekælderen ses med god og fornuftig ventilation, og ses generelt i fin stand når der kigges ind under konstruktionen, uden visuelle tegn på skimmel på plader eller bjælker.

Jeg har vedhæftet et billede af konstruktionen som den så ud ved besigtigelsen, hvor der ikke ses synlig skimmel på Celotex plader eller underlag."

Det fremgår af følgebrev fra arkitekt/byggesagkyndig af 30/5 2025, indhentet af klageren:

"Problemet:

Sommerhuset er fyldt med en kraftig indelukket lugt af skimmel, som generer luftveje i en grad der umuliggør normal brug og overnatning i huset. Undersøgelse viser at problemet formentlig har sin rod i krybekælderens luftkvalitet.

Årsagen:

Når man lukker op for eternitklædningen om sokkel mødes man af en tung og ubehagelig lugt af mug og skimmelsvamp som vidner om mangelfuld ventilation i krybekælderen. Besigtigelse af sokkel, inddækning og ventilationsåbninger viser stærk mangelfuld ventilation og en fejlagtigt ud-

ført flisebelægning mod øst, der har blokeret tidligere ventilationsåbninger, og resulterer i indløb af overfladevand fra flisebelagt område mod øst. terrasse mod syd er delvist beskyttet mod indløb af overfladevand, om end den trænger til en kærlig hånd.

Flisebelagt areal mod øst har lukket for gennemstrømning af luft, og har således forhindret nødvendig ventilation. En ganske lille sprække klarer ganske tydeligt ikke opgaven. Oprindelig terrasse anlagt med niveaufri adgang fra stue mod syd, samt toilet med lukket terrændæk mod nord har nødvendiggjort en ventilationsstrategi på langs af huset. Ventilationsåbninger i den vestlige sokkel er i en meget ringe tilstand, selvom de er de eneste tilbageblevne ventilationsåbninger i huset. Den ene sokkelrist er for år tilbage blevet erstattet af en klods der er boret nogle huller i, mens den anden er knækket på midten, og en perforeret stålplade er sat foran ved hjælp af en sten.

Anken:

Disse forhold burde være anført som alvorlige byggetekniske mangler, da vi alle med en vis byggeteknisk indsigt ved, at disse forhold resulterer i problemer med skimmelsvamp. At anføre at et hus fra 1960 må antages at have disse problemer er ganske enkelt ikke korrekt. En tør og godt ventileret krybekælder behøver ikke at udgøre en sundhedsrisiko, som tilfældet er her, hvorfor sagen bør genoptages som en sag der må varetages af ejerskifteforsikringen, da disse forhold ikke er at finde i den byggesagkyndiges gennemgang af huset.

Tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringen er vel de to dokumenter der tilsammen bør oplyse køber om alvorlige mangler, og afhjælpe disse, om de skulle dukke op efter købsaftale er indgået.

Tilstandsrapporten nævner ikke disse graverende problemstillinger med et eneste ord, og må derfor anses for mangelfuld hvis ikke direkte fejlbehæftet. Jeg må derfor minde om at den er central for købers retsstilling i forhold til ejerskiftesager. Dette gør kvaliteten af tilstandsrapporten yderst problematisk, og skulle det komme til civilretsligt søgsmål er jeg med min faglige viden parat til at vidne for at verificere købers retskrav.

Løsningen:

Fra et byggeteknisk synspunkt er der 2 forhold at behandle:

- 1) Stands ulykken: Fysikken taler sit klare sprog. Fugt i krybekælderen kan ikke undslippe, os skaber problemet. Løsningen består i at hindre yderligere fugt i form af overfladevand i at løbe til krybekælderen, samt at sikre tilstrækkelig luftgennemstrømning igen til at holde krybekælderen forsvarligt og tør.
- 2) Den skade i form af skimmel i bygningskroppen der allerede er opstået må afhjælpes. Om skaden skyldes restfugt og mangelfuld udbedring af en vandskade i foråret 2024, eller om den skyldes forkert faldretning på flisebelægning mod øst og blokering af fungerende ventilationsåbning i østlig facade er uvist, og for så vidt forsikringstager uvedkommende.

Disse problemstillinger viste sig ikke i købsituationen, og burde som absolut minimum være opfanget af byggesagkyndig i tilstandsrapporten. At udbedring af skader påhviler forsikringstager når de som her, er opstået som følge af tidligere ejers mangelfulde byggetekniske omgang og/eller mangelfuld og fejlagtig udbedring af en vandskade er os ubegribeligt, og kræver et skriftligt og tilbundsående juridisk svar. Vi stiller os uforstående over for at disse problemer ikke er behandlet i tilstandsrapporten, da der ikke synes nogen tvivl om at det er netop her problemerne har sin rod. Vi opfatter tilstandsrapporten som både mangelfuld og fejlbehæftet. Derfor dette skriv.

Ankenævnet for Forsikring

21.

103014

Med venlig hilsen,
Arkitekt ...
...
...@outlook.dk
Mobil ..."

Det fremgår af bygge- og indeklimarådgivningsfirmas tilbud, indhentet af klageren:

"Saneringen vil blive udført efter vejledende anbefalinger for skimmelsanering. Dette sikrer kunden, at der ikke er risiko for spredninger.

Tilbud

Sanering omfatter følgende ydelser vedr. ydervægge og gulv i sommerhuset

- Opsætning af støvvægge med lynlåsåbning til arbejdsområdet
- Opstilling af luftrenser til undertryk med godkendte HEPA-filtre
- Nedrivning af vægbeklædning indvendig på ydervæggene - inkl. celotexplader
- Nedrivning af gulv i hele sommerhuset - inkl. isolering og celotexplader
- Skimmelsanering af blotlagte ydervægge og gulvstrøer/bjælker ved kemisk behandling
- Støvsugning og rengøring af arbejdsområde
- Arbejdsløn i forbindelse med fjernelse af skimmelsvamp, materiale forbrug/værnemidler og bortkørsel af affald

Kvalitetskontrol

Såfremt arbejdet ønskes kvalitetssikret med tests, kan dette tilkøbes og udføres med Mycometer Surface Fungi test. Prisen for kvalitetssikringen er 975,00 kr. inkl. moms. Pr. udtaget test.

...

Tilbudsoplysninger

...

Navn	Enheder	Enhedspris	Nettobeløb
Skimmelsanering jf. tilbud	1	56.640,00	56.640,00
Beløb i alt ekskl. moms - DKK:			56.640,00
25,00 % moms:			14.160,00
Beløb i alt inkl. moms - DKK:			70.800,00 "

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

Klageren har i indlæg til nævnet fremlagt billeder af sommerhusets ydervæg mod vest, hvor der i gavlen ses ventilationsriste og af sommerhusets ydervæg mod øst, hvor der ikke ses ventilationsriste.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et sommerhus fra 1960 – den 15/8 2024. Klageren anmeldte den 13/9 2024, at gulvet i badeværelset var vandskadet, at gulvisolering under huset var skimmelramt og at vægisolering var med forhøjet skimmelværdi. Selskabet afviste dækning dels med henvisning til, at der ikke var forhold ved krybekælder, gulv eller vægge, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, dels fordi klageren ikke havde påvist skimmelforekomster i sommerhuset, som nedsatte husets brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med andre sommerhuse af samme alder og konstruktion. Nævnet lægger til grund, at klageren ønsker erstatning for udgifter til at rette udvendigt fliseområde, så vandindtrængen til kælder ophører, og så der åbnes op for ventilationsriste i fundament, installation af tilstrækkeligt med ventilationsriste, og sanering og genopbygning af gulvkonstruktionen samt isoleringen af denne.

Klageren har anført, at der er meget skimmelvækst i krybekælder, der er isoleret mod beboelsen med celotexplader og let forhøjet skimmelvækst i vægisolering, som også består af celotexplader. Niveauet af skimmelsporer er så højt indvendigt i beboelsesrummene, at klageren ikke kan opholde sig i huset uden gener. Der er derudover en kraftig muggen lugt. Klageren har an-

ført, at det er sundhedsskadeligt at opholde sig i rum, hvor der er sporer fra skimmelsvamp. Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten i forbindelse med manglende ventilation eller skimmelfremkomst i hovedhuset. Der stod kun, at der havde været en vandskade i køkkenet, som var udbedret. Fugtrapporten er fra forrige ejer. Klageren har anført, at selskabets besigtigelse ikke stemmer overens med rapporten fra bygge- og indeklimarådgivningsfirma, herunder blandt andet når selskabet siger, at ventilationen af krybekælderen er tilstrækkelig, og at krybekælderen er tør. Klageren har anført, at det er uden betydning, at der "ikke ses synlig skimmel" på fotos, når laboratoriesvar på bygge- og indeklimarådgivningsfirma viser højt niveau af skimmelsvamp. Klageren har anført, at en arkitekt, der også er byggesagkyndig, har vurderet, at der ikke er ventilation nok i krybekælderen. Han konstaterede, at regnvand kunne tilløbe fra fliseområderne omkring ejendommen. Klageren har anført, at der kun har ventilationsriste mod vest, og at disse er dårligt vedligeholdet. Der er ingen ventilationsrist mod øst, og her er ventilationsmulighederne forhindret på grund af flisebelagt gårdhave. Den lille sprække, der ses på de to fotos, er ikke tilstrækkeligt. Den giver blot mulighed for at overfladevand kan tilløbe og er desuden ikke sikret mod gnavnere.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist skimmelforekomster i sommerhuset, som ned sætter husets brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med andre sommerhuse af samme alder og konstruktion. Selskabet har anført, at der ikke er påvist skimmelforekomster af en sådan intensitet, at det i sig selv udgør en skade. Selskabet har anført, at ventilationen vurderes tilstrækkelig sammenlignet med andre sommerhuse af samme alder. Selskabet har anført, at der i et sommerhus af den alder – som er udført som en simpel konstruktion med meget begrænset isolering – må forventes et vist omfang af skimmel, og at dette er sædvanligt for sommerhuse af samme alder. Denne skimmel vil sætte sig på bl.a. undersiden af gulvkonstruktionen, uanset om der er tale om celotexplader eller andet organisk materiale. Selskabet har anført, at krybekælderen ses med god og fornuftig ventilation, og at den er i fin stand uden tegn på, at konstruktionerne har været udsat for skadelig opfugtning. I WC-rummet måles fugt på gulvbræddernes overside, men ikke i strøgulvskonstruktionen, som skyldes kondens omkring rørinstallation og toilet. Selskabet har anført, at bygge- og indeklimarådgivningsfirma registre-

rede en luftfugtighed med et vandindhold svarende til det udvendige klimas vandindhold, hvilket indikerer, at luftskiftet er tilstrækkeligt. Bygge- og indeklimarådgivningsfirma har ikke målt forhøjet fugt i gulvene og måler alene let fugt i underliggende celotexplade (som er et fugtføl-somt materiale). Selskabet har anført, at bygge- og indeklimarådgivningsfirma har lavet to overfladetests, og at ingen af disse prøver viser, at der er skimmelforekomster i beboelsesrummene. Selskabet har anført, at udtalelsen 30/5 2025, som klageren har fremlagt, må anses for udarbejdet af arkitekten/den byggesagkyndige som privatperson, idet denne angiver privat mail-adresse og telefonnummer. Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker ændring af flise-belægning, jf. pkt. 2.2. i forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af fugtrapport udført af skadeservicevirksomhed den 8/3 2024, tilsendt fra tidligere ejer til klageren, at der blev lavet fugtundersøgelse på grund af "udstrømning fra synligt rør i køkkenskab ... Ved ankomst kunne der konstateres visuelle skader på køkkenskabe samt på gulv i køkken der fortsætter ind i tilstødende stue. Ydermere er der synlig vækst på vægge. FT har ladet varmepumpen samt en mindre affugter (står i soveværelse) køre for at holde luftfugtigheden nede. Dette gør at der kun er en svag jordslået lugt i sommerhuset ... Konklusion, det kan anbefales ... Køkken: *Køkken demonteres. *Vægge blotlægges for masonit og evt isolerende materiale jf. optegninger på billede. *Plankegulv demonteres i hele rummet. Stue: *Løsøre flyttes til den ene side af rummet, så det er muligt at tilgå den del af gulvet der skal blotlægges. *Plankegulv demonteres ... Efterfølgende bør der kontrolmåles for at sikre fuldt omfang og evt. behov for skimmelsanering og affugtning".

Det fremgår af bygge- og indeklimarådgivningsfirmas fugt- og skimmelundersøgelse af 12/9 2024, indhentet af klageren, at "det er [bygge- og indeklimarådgivningsfirmas] vurdering at der i boligen er tilstedeværelse af skimmelsvamp under gulvet. Opbygningen af gulvkonstruktionen vurderes at være uhensigtsmæssig, hvor der er monteret celotex ned mod kryberummet. Da underliggende kryberum periodisk i sommerperioden vil være med forøget luftfugtigheder, vil celotex blive opfugtet og derved danne grobund for skimmelsvampe ... Der ses en aktiv fugtskade i badeværelsets gulv, hvilket vurderes at skyldes enten kraftig kondens for blotlagt instal-

lation til toilettet, eller toilettet ikke er tilsluttet faldstamme korrekt ... Som følge af ovenstående vurdering er det [bygge- og indeklimarådgivningsfirmas] anbefaling, at der gennemføres en skimmelsanering iht. SBI-anvisning 205 'Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst' Se Statens Byggeforskningsinstitut for detaljerede sikkerhedsforanstaltninger ... Ved undersøgelsen er der udtaget Mycometer Surface Fungi test på overflader som vurderes at være angrebet af skimmelsvamp. Testresultaterne er et lokalt udtryk for koncentrationen af skimmelsvamp på prøvestedet, og ikke nødvendigvis et udtryk for påvirkningen af indeklimaet i boligen, og dermed sundhedsrisikoen ved ophold i det aktuelle lokale, hvor prøven er udtaget ... Omfang og vurdering af skimmelsvampevækst: Det er [bygge- og indeklimarådgivningsfirmas] vurdering, at der under gulv i kryberum kan være et samlet omfang, som kan overstige 3 m², hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning i boligen betegnes som meget høj jf. nedenstående tabel ... Vurdering af skimmelsvampevækstens omfang ... Skimmelsvampebelastning: Vækst i væg-, loft- og gulvkonstruktion, samt krybekælder ... Meget høj, > 3 m². Vurdering af skimmelsvampevækstens intensitet ... Skimmelsvampebelastning: NAHA-aktivitetsbestemmelse (Mycometer Fungi tests) ... Middel, Klasse B. Høj, Klasse C. ... Bygningsundersøgelse ... Toilet: Trægulvet omkring toilettet ses mørkt misfarvet. Ved registrering af fugt, er trægulvet registreret kraftigt opfugtet med træfugtsværdier på op til 89%. Misfarvningerne ses værst omkring tilslutning fra toiletslange til brugsvandet. Der ses i væghjørner mindre misfarvninger af skimmelvækst. ved registrering af fugt i væggene registreret der tørre fugtværdier ... Det er [bygge- og indeklimarådgivningsfirmas] vurdering at trægulvet omkring toilettet er fugtskadet. Årsag til fugtskade kan skyldes kraftig kondensdannelse omkring den uisoleret del af vandtilslutningen til toilettet. Men kan også skyldes at toilettet ikke slutter helt tæt til faldstamme i gulvet, så der løber vand ud på gulvet ved brug af skyllens ... Ydervægge: Der ses på østvendt facade at der er misfarvninger på væggen, hvilket ligner tidligere skimmelvækst der er afvasket. Ved registrering af fugt, både i det misfarvet område, men også i øvrig del af bolig, registreres der alene fugtværdier der betragtes som værende tørre. Der er foretaget et destruktivt indgreb i ydervæggen, i området med misfarvninger. Det ses at væggen er en let skeletkonstruktion uden isolering, hvor den indvendige originale vægbeklædning er af celotex, som efterfølgende er beklædt med profilbrædder. Ved registrering af fugt i skeletkonstruktion, registreres der alene fugtværdier der

betragtes som værende tørre ... Det er [bygge- og indeklimarådgivningsfirmas] vurdering at der ikke er tilstedeværelse af skimmelvækst skjult i ydervægskonstruktionen. Der registreret ikke forhold der skulle indikere at der skulle være en aktiv fugtskade ... Gulv: ... Det registreres at kryberummet ikke er hensigtsmæssigt ventileret ift. de generelle anbefalinger vedrørende udluftning af krybekældre. Der ses en mindre rist i den østvendte facade, samt en mindre rist i den vestvendte facade. Ved registrering af luftfugtigheder er der registreret et vandindhold i krybekælderen tilsvarende det udvendige klimas vandindhold, hvilket indikerer at luftskiftet er tilstrækkeligt. I boligen er trægulvet registreret med fugtværdier der betragtes som værende tørre til let fugtige. Fugtregistreringerne indikerer at der ikke er en aktiv fugtskade. Der er i skab udført et destruktivt indgreb i gulvet. Gulvet ses opbygget med et ca. 20mm trægulv, vindpap, ca. 25mm mineraluldsisolering og ét lag celotex mod kryberum. Den nederste celotex er registreret let fugtig. Underliggende bærende træbjælke er ligeledes registreret let opfugtet. Der er udtaget en Mycometer Surface Fungi-Test af underliggende celotex. Prøven påviser et højt niveau af skimmelsvamp ... Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Mycometer Surface Fungi Test ... Analyseresultat: Generelt gælder det, jo højere Mycometer-værdien (FLU) er, jo højere er niveauet af skimmelsvampe i prøven. FLU = Fluorescence Units (Fluorescensenheder): ... Celotex i vægkonstruktion: Mycometer tal (FLU): 46: Kategori B ... Celotex i gulv: Mycometer tal (FLU): 217: Kategori C ... Kategori B: ... Omfanget af skimmelsvampevækst er højere end normalt baggrunds niveau. Dette oftest på grund af en høj koncentration af sporer og hyfefragmenter fra støvaflejringer. I nogle tilfælde kan det være tegn på gammel skimmelsvampeskade ... Kategori C: ... Omfanget af skimmelsvampevækst er højt og højere end normalt baggrunds niveau. Dette er på grund af skimmelsvampevækst på overfalden".

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 13/9 2024, at "gulvet i badeværelse (toiletrum) er vandskadet. Gulvisolering under huset (krybekælder) er skimmelramt. Vægisolering (celotex) er med forhøjet skimmelværdi. Hvad er årsagen til skaden? Vandskade i badeværelsesgulv: kondens for blotlagt installation, eller toilettet ikke er tilsluttet faldstammen korrekt. Skimmel under gulv: Uhensigtsmæssig gulvkonstruktion med celotex ned mod kryberum".

Det fremgår af klagerens mail til selskabet den 14/9 2024, at "indeklimaet er ... så slemt at jeg selv og nær familie oplever symptomer efter få timer indendørs, når dørene er lukkede. Med de nye oplysninger fra '[bygge- og indeklimarådgivningsfirma]' må det siges at være sundhedsskadeligt at opholde sig i huset, og derfor praktisk talt ubrugeligt for os. Tidligere ejer ... fik udbedret en vandskade i køkkenet i foråret (jf tilstandsrapport). Tidligere ejer har sendt mig rapporten fra firmaet der stod for dette ([skadeservicevirksomhed]) ... Jeg tænker den kan være relevant, hvis skimmelsvampen er opstået i forbindelse med skaden, og har spredt sig. Der blev ikke foretaget kontrolmåling efterfølgende, som der eller anbefales i rapporten".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/10 2024, at "årsag tilskrives brugeradfærd og sædvanlig byggemetode på opførelsestidspunkt. Huset er opført som sommerhus, og det fremstår som helhed som ved opførelse med ingen eller meget begrænset isolering i gulv, vægge og loft. Gulvkonstruktion er med ventileret krybekælder, hvor ventilation sker via hhv. riste og åbninger i begge gavle. Huset længde er ca. 6 meter, og nuværende krav til ventilationsåbning for hver løbende 6 meter sokkel ses dermed overholdt. Der er ingen tegn på opfugtning i gulvkonstruktion eller vægge. Skimmel kan dannes ved relativ luftfugtighed over 75 %. Skimmel vil derfor naturligt være at finde i en ventileret krybekælder, og dette vi ske uanset materialevalg i konstruktionen. Indvendigt er loft i stue og værelse efterisoleret, og i køkken ses tynd polystyren opsat på underside af tagbrædderne. Polystyrenpladerne er ikke tætsluttende ved det vandrette loft, og rumluft kan trænge op i hulrummet. I WC rummet er loft, vægge og gulv uisolerede. Gulvet er udført som opklodset strøgulv på støbt terrændæk, og der måles fugt på gulvbræddernes overside. Der måles ikke forhøjede fugtværdiger i strøgulvkonstruktionen, og opfugtning i gulvbrædder tilskrives derfor overfladefugt fra kondens omkring rørinstallation og toilet. På grund af husets begrænsedes isolering og enkeltlags ruder er der i huset sædvanlig kuldebrosproblematik, og etablering af konstant opvarmning er næppe muligt. Forholdene afviger ikke i forhold til tilsvarende sommerhuse af samme alder og stand. Sælger oplyser at sommerhuset er brugt i sommerhalvåret siden 1998 og frem til salg, hvorfor brugbarhed ikke vurderes væsentligt nedsat. Grundlæggende konstruktioner er fra opførelsen, og de følger sædvanlig byggemetode ... Der er ingen følgeskader. Forholdet var tilstede ved overtagelse".

Det fremgår af følgebrev fra arkitekt/byggesagkyndig af 30/5 2025, indhentet af klageren, at "sommerhuset er fyldt med en kraftig indelukket lugt af skimmel, som generer luftveje i en grad der umuliggør normal brug og overnatning i huset. Undersøgelse viser at problemet formentlig har sin rod i krybekælderens luftkvalitet ... Flisebelagt areal mod øst har lukket for gennemstrømning af luft, og har således forhindret nødvendig ventilation. En ganske lille sprække klarer ganske tydeligt ikke opgaven ... Ventilationsåbninger i den vestlige sokkel er i en meget ringe tilstand".

Det fremgår af bygge- og indeklimarådgivningsfirmas tilbud, indhentet af klageren, at "sanering omfatter følgende ydelser vedr. ydervægge og gulv i sommerhuset: *Opsætning af støvvægge med lynlåsåbning til arbejdsområdet *Opstilling af luftrenser til undertryk med godkendte HEPA-filtre *Nedrivning af vægbeklædning indvendig på ydervæggene - inkl. celotexplader *Nedrivning af gulv i hele sommerhuset - inkl. isolering og celotexplader *Skimmelsanering af blotlagte ydervægge og gulvstrøer/bjælker ved kemisk behandling *Støvsugning og rengøring af arbejdsområde *Arbejdsløn i forbindelse med fjernelse af skimmelsvamp, materiale forbrug/værnemidler og bortkørsel af affald ... Beløb i alt inkl. moms ... 70.800,00 kr."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at 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.

Ankenævnet for Forsikring

29.

103014

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning af opfugtningen af gulvet på toilettet, udgifter til at rette udvendigt fliseområde, så vandindtrængen til kælder ophører, og så der åbnes op for ventilationsriste i fundament.

Nævnet har lagt vægt på, at hvad angår opfugtningen af gulvet på toilettet i WC-rummet, er der alene målt fugt på gulvbræddernes overside, men ikke i strøgulvskonstruktionen, og at overfladefugten formentligt skyldes kondens omkring rørinstallation og toilet. Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at forholdet går ud over, hvad man må forvente i et ældre simpelt bygget træsommerhus.

Nævnet har for så vidt angår forhold ved flisebelægningen udvendigt lagt vægt på, at ejerskifteforsikringen alene dækker forhold ved selve ejendommen.

Spørgsmålet er herefter om problemerne med skimmelsvamp er omfattet af forsikringsdækningen.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede skimmelsvamp, hvorfor forekomsten heraf ikke kan dækkes som en følgeskade.

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

Nævnet finder, at det på det foreliggende grundlag ikke er dokumenteret, at der foreligger en dækningsberettigende skimmelforekomst, hverken i sommerhusets væg- eller gulvkonstruktion, jf. ankenævnets praksis.

Nævnet har lagt vægt på, at der er tale om et sommerhus, som er opført med en let trækonstruktion af såvel gulve, vægge som lofter/tag, i overensstemmelse med den dagældende byggeskik.

Den begrænsede isolering medfører efter nævnets opfattelse en generel kuldebroproblematik, som periodevis vil resultere i kondensdannelse på kolde overflader. Der er ikke konstateret forhold, som afviger fra, hvad der er sædvanligt for sommerhuse af tilsvarende alder og karakter.

Ventilationen af hulrummet under gulvene sker via riste i begge gavle og vurderes at være tilstrækkelig, også i forhold til nugældende krav. Det oplyste om manglende ventilation ved det flisebelagte areal kan efter bygningens ringe størrelse ikke føre til et andet resultat.

Det anses som sædvanligt og forventeligt, at der forekommer skimmel i den foreliggende ventilerede krybekælder, hvor der periodevis er fugtforhold, som er foreneligt med vækstbetingelser for skimmel. Denne skimmel vil kunne sætte sig på blandt andet undersiden af gulvkonstruktionen, uanset om der er anvendt celotexplader eller andet organisk materiale, eksempelvis gulvbrædder af træ.

Ankenævnet for Forsikring

31.

103014

Nævnet bemærker, at den dagældende praksis med anvendelse af celotexplader i blandt andet krybekældre er uhensigtsmæssig, men at dette forhold ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Den fugt- og skimmelundersøgelse, som er udført af bygge- og indeklimarådgivningsfirmaet den 12. september 2024, giver ikke nævnet grundlag for at antage, at der foreligger forhold, der er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringens dækning. Nævnet bemærker i tillæg til dette, at den tidligere ejer ses at have haft held med at dæmpe lugtgener ved anvendelse af varmepumpe og en mindre affugter.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at udtrykke kritik af selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings