

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. november 2025 blev i sag nr. 103024:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 4/2 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I oktober 2023 opdagede vi skimmelvækst og afskallende maling i to værelser i husets stueetage. Vi fik efterfølgende foretaget omfattende fugtmålinger i hele stueetagen, som viste, at terrændækket optager fugt i stort omfang. Vi har siden fundet ud af, at der er skimmelvækst under PE-folien i hele stueetagen, hvorfor familien i mere end et år er flyttet ovenpå for at opholde os mindst muligt i de skimmelbefængte rum.

Fra begyndelsen har vores oplevelse været, at vores forsikringsselskab har gjort, hvad de kunne for at undgå at blive en del af sagen. De begyndte med en blank afvisning fra skrivebordet uden overhovedet at have fået sagens detaljer. Vi måtte argumentere hårdt for at overtale dem til at foretage en besigtigelse, og da de endelig gik med til det fandt de også meget høje fugtniveauer på terrændækket, skimmelvækst og kortslutninger på PE-folien, som er årsagen til de plamager med afskallende maling, som ses i flere af husets rum.

Selskabets konklusion var dog, at hverken et drivvåd terrændæk eller skimmelvæksten var et problem, da begge dele var under PE-folien. De imødekom os med et tilbud om at udbedre 10 meters afskallende maling med indsprøjtning af en kemisk fugtspærre i væggene på udvalgte steder i stueetagen. Det er en udbedringsløsning, som de fagfolk vi har konsulteret finder stærkt problematisk, da den er primært kosmetisk og ikke forholder sig til de underlæggende problemer. Tilbuddet svarer til en erstatning på ca. 30.000 kr.

De bedste estimer på den mindst omfangsrige løsning, der stadig er holdbar for bygningen og dens beboere, som vi har indsamlet, lyder på ca. 600.000 kr.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Efter at have konsulteret en række eksperter inden for udbedring af denne type skader, er det klart, at hvis vi skal udbedre den skjulte fejl i vores bolig, kræver det, at:

1. Gulve fjernes i underetagen
2. Betondækket afrenses for skimmel
3. Betondækket påføres en flydende fugtspærre, som forbinder fugtspærren i skille-/ydervægge.
4. Gulvene reetableres
5. Løst puds fjernes fra skillevægge på værelserne
6. Skaderne på skillevæggene lappes og males på ny"

I klageskrift modtaget af nævnet 4/2 2025 fremgår bl.a.:

"1. Klageskrift med kronologisk gennemgang af sagen

Vi indgiver hermed vores klage over vurderingerne fra Dansk Boligforsikring ifm. en omfattende fugtskade opdaget i vores hus i oktober 2023.

Kort om ejendommen

Ejendommen er den tidligere lade fra ... opført i 1722. I 1986 blev alt indvendigt pillet ud, og nyt hus bygget indeni bindingsværksskallen (se snittegninger bilag 5.4). Der blev gravet ud og støbt sokler såvel langs ydermurerne, som gennemgående indvendige. Intet af den gamle er bærende, men er kun bevaret som en fin 'kulisse', som skaber stemning. I 2009 blev underetagen igen gennemgribende renoveret med bl.a. nye gulve, lofter og ny trappe.

Huset overtog vi i juni 2020, og siden har vi foretaget en række forbedringer såsom reparationer af

revner i sokkelen og bindingsværket, samt udskiftning af ældre nedbrudte udvendige døre.

Her følger først en kronologisk gennemgang af sagens forløb:

Primo oktober 2023

Skaden blev åbenlys for os, da maling begyndte at boble ud og skalle af samtidig i både køkken og i

husets to soveværelser. Kort tid efter konstaterede vi udblomstringer af salpeter fra de ramte områder (se fotos bilag 5.11).

Efterfølgende opdagede vi skimmel i et hjørne af det ene soveværelse umiddelbart over fodlisten samt på undersiden af en seng og en kommode i samme værelse.

Efter at have konfereret med en lokal fagmand blev alt skimmel vasket ned med Protox Hysan samt

Rodalon, og alle inficerede møbler blev fjernet. Vi foretog samtidig fugtmålinger med eget udstyr, som viste meget høje fugtniveauer i både fodlister og vægge omkring udblomstringerne.

Vi tager efterfølgende kontakt til ..., ingeniør fra Teknologisk Institut med speciale i fugt- og skimmelskader i bygninger, som vi antager som rådgiver i den videre proces.

22. oktober 2023

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

103024

Sagen anmeldes til Dansk Boligforsikring (se kvittering for anmeldelse under bilag 5.9).

6. november 2023

Dansk Boligforsikring afslår sagen uden besigtigelse eller yderligere undersøgelse. Afslaget er alene baseret på en yderst overfladisk beskrivelse af skaden, som tilladt af selskabets online skadesanmeldelsesformular.

20. november 2023

Sagen sendes til vurdering hos konsulent i Dansk Boligforsikring efter vi pr. mail har beskrevet vores indvendinger mod præmisserne for afslaget af 6.11.23.

1. december 2023

... fra Teknologisk Institut besigtiger hele ejendommen og laver fugtmålinger med Troxler. Han konstaterer forhøjede fugtniveauer i vægge og under alle gulve i stueetagen (se bilag 5.3).

19. december 2023

Dansk Boligforsikring sender konsulent [1] til besigtigelse af skaden. Konsulenten åbner under besigtigelsen gulvet under et køkkenskab og konstaterer, at fugtspærreren ikke er korrekt monteret mod den tilstødende indervæg, hvilket skaber kortslutninger, som tillader fugten at vandre fra terrændækket op i væggene.

15. februar 2024

Dansk Boligforsikring fremsender vurdering efter besigtigelsen d. 19.12.23. Det fremgår bl.a. af vurderingen at:

Årsagen til, at der opstår fugt i de indvendige vægge, skyldes sporadisk kortsluttet fugtspærre, hvilket tillader fugt fra terrændæk at trænge op i væggene. Der er tale om en fejl ved etableringen af pudsen på udførelsestidspunktet i 1986, hvor huset blev ombygget. Forholdet er derfor omfattet af dækning.

Udbedringen består i, at der etableres sporadisk kemisk fugtsikring op til 10 meter i væggene i det berørte område, hvor malingen skaller af. Derudover skal der foretages malerbehandling af de reparerede områder (Se hele mailen under bilag 5.9).

22. februar 2024

Vi kontakter Dansk Boligforsikring efter at have gennemgået vurderingen med vores rådgiver [fra Teknologisk Institut]. Vi pointerer, at deres udbedringsforslag iflg. vores rådgiver alene adresserer den synlige del af problemet, men ikke er en effektiv løsning på boligens underliggende fugtskade.

Vi inviterer i samme ombæring til et fællesmøde mellem Dansk Boligforsikring, os og vores rådgiver.

Denne invitation afslår Dansk Boligforsikring, som ikke ser et behov for at mødes. Da vi igen opfordrer til et møde, henviser Dansk Boligforsikring til, at vi kan kontakte [konsulent 1].

Vi tager telefonisk kontakt til konsulenten, som indvilliger i at afholde telefonmøde med os og vores rådgiver [fra Teknologisk Institut].

20. marts 2024

Vi afholder telefonmøde med [konsulent 1 fra Dansk Boligforsikring] og [Teknologisk Institut]. På mødet forklarer vores rådgiver grundigt, hvorfor vi mener, at Dansk Boligforsikrings besigtigelse var for overfladisk, og hvorfor deres løsningsforslag ikke adresserer det reelle problem. Telefonisk anerkender [konsulent 1 fra Dansk Boligforsikring] klart, at han ser grund til en genbesigtigelse, hvad han påtager sig at drøfte med skadesbehandleren.

16. april 2024

Vi rykker Dansk Boligforsikring, da vi stadig ikke har fået svar på genbesigtigelsen.

Da vi stadig ikke modtager svar efter denne rykker, foretager vi gentagne opkald til Dansk Boligforsikring, hvor vi forsøger at få klarhed over, hvorfor vi ikke har hørt nærmere om den genbesigtigelse, som konsulenten stillede os i udsigt.

Efter flere forgæves henvendelser mødes vi af en afvisende skadesbehandler, som i meget uhøflige vendinger forklarer, at de fastholder deres vurdering, og alligevel ikke ønsker at genbesigtige ejendommen. Under samtalen spørger vi skadesbehandleren, om vi først skal klage over denne vurdering internt, eller vi kan gå direkte til Ankenævnet for Forsikring. Dette resulterer i, at skadesbehandleren ændrer mening og tilbyder os en genbesigtigelse.

29. maj 2024

Ejendommen genbesigtiges af to konsulenter fra Dansk Boligforsikring herunder [konsulent 1]. Til stede er begge ejere og vores rådgiver [fra Teknologisk Institut].

Inden genbesigtigelsens start refererer konsulenterne til, at de nu mener, at de høje fugtniveauer under gulvene skyldes indkommende fugt fra nedbør gennem revner i ejendommens facade.

Ejendommens facade er undtaget i forsikringspolisen (se bilag 5.8).

Der foretages skimmelprøver (se bilag 5.6) og udfærdiges et besigtigelsesnotat (se bilag 5.5.)

27. juni 2024

Dansk Boligforsikring sender vurdering efter genbesigtigelsen. Selskabet konkluderer, at fugten skyldes utætheder i facaden samt revner i fundamentet. (se hele korrespondancen under bilag 5.9)

Over sommeren vender vi igen sagen med vores rådgiver og rekvirerer besigtigelsesnotat fra selskabet.

5. august 2024

Vi indsender formelt klage til Dansk Boligforsikrings interne klageafdeling (se bilag 5.2). Herefter følger en lang sagsbehandlingstid, hvor vi flere gange rykker selskabet for en status.

1. oktober 2024

Dansk Boligforsikring sender endelig afgørelse i den interne klagesag, hvori de fastholder den oprindelige vurdering af både skadens omfang og udbedringsforslaget.

28. oktober 2024

Dansk Boligforsikring sender skadesopgørelsen på deres udbedringsforslag, som lyder på '29.750 kr. inkl. moms, hvorfra jeres selvrisiko på 5.000 kr. skal fratrækkes'

2. Sagkyndiges vurdering af skaden samt udbedringsplan

Vi har siden skadesanmeldelsen arbejdet tæt sammen med en ekstern konsulent og specialist inden

for fugtproblemer i boliger, [fra Teknologisk Institut], som vi, inden Dansk Boligforsikring indvilligede i at besigtige det anmeldte forhold, havde ansat til at gennemgå hele boligen og lave fugtmålinger med en Troxler.

På baggrund af disse målinger, gennemgang af snittegninger fra boligens opførsel i 1986 samt de undersøgelser, som Dansk Boligforsikrings konsulenter har foretaget, mener vi, at selskabets vurdering af skaden samt forslag til udbedring er fejlagtige.

[Teknologisk Instituts] vurdering er, at det grundlæggende problem skyldes, at terrændækket optager fugt nedefra, som samles og indespærres mellem betondæk og PE-folie. Dette giver grundlag for vækst af skimmel.

Det vurderes, at det er aldeles urealistisk, at boligens fugtproblemer skyldes utætheder i facaderne.

De primære argumenter for denne vurdering er skitseret i underafsnit forneden.

2.1 Målinger og tegninger indikerer, at fugten trænger op nedefra

Fugtmålingerne viser markant højere tælleletal på gulvene ud for ydervægge og skillevægge end ud for den generelle gulvkonstruktion (midt på gulvene). Snittegningen fra boligens opførsel i 1986 viser, at det kapillarbrydende lag under den generelle gulvkonstruktion består af 15 cm løse letklinkenødder (lecakugler) under et 8 cm. betonlag, mens væggene står på lecablokke, hvis indhold af beton gør, at den kapillære stighøjde er større.

De højere tælleletal ud for yder- og skillevæggene, hvor snittegningen viser, at væggene er sat på lecablokke, indikerer, at der er tale om opstigende grundfugt.

2.2 Fugtmålingerne er ens på husets øst- og vestsider

I langt de fleste tilfælde, vil husets vestfacade være mere udsat for vinddrevet regn. Hvis fugten skulle komme pga. ydervæggens tilstand, ville Troxler-målingerne vise mere fugt langs vestfacaden, men dette er ikke tilfældet. Målinger på øst- og vestfacade er fuldstændigt sammenlignelige. Dette indikerer yderligere, at fugten primært kommer nedefra.

2.3 Skuret på østsiden påvirker ikke indvendige fugtmålinger

Hvis det lægges til grund, at fugten under gulvene primært trænger ind fra utætheder på boligens facade, ville det desuden være forventeligt at se lavere fugtmålinger langs sydenden af den østlige facade, da der her er opført et stort skur i direkte forbindelse med huset. Skuret skærmer fuldstændigt af for evt. indkommende fugt fra nedbør langs facaden, men alligevel ses det tydeligt, at fugtmålingerne er fuldt ud sammenlignelige med de øvrige sektioner af facaderne.

Dertil kommer, at fundament og ydervægge ligger væsentligt højere over terræn her, end i den nordlige ende af huset, hvilket også forventeligt ville give udslag i målingerne, hvis Dansk Boligforsikrings slutninger var korrekte. Heller ikke her er det tilfældet.

2.4 Skimmelsvamp kan afgasse gennem PE-folie

Vi mener grundlæggende, at Dansk Boligforsikrings udbedringsforslag om at pletforsegle inder-vægge der, hvor der er synlige skader i væggene efter fugtoptrængning, ignorerer det underlæggende problem, og i bedste fald vil være et kosmetisk indgreb. I værste fald vil det ingen virkning have.

Der er skimmel under PE-folien under gulvene og under selve gulvbrædderne. Håndteres problemet

ikke, vil der være lange perioder med gunstige betingelser for skimmelsvampevækst, og over tid vil

omfanget blive så markant, at indeklimaet vil blive yderligere skadeligt for vores familie at leve i.

2.5. Skimmelniveauerne er ikke forventelige i en bolig fra 1986

Skimmelmålinger foretaget af Dansk Boligforsikring viser skimmel på betondækket. Aftrykspladerne viser skimmelsvampesporer og tapeaftryk viser hyfer, hvilket betyder, at der er vækstbetingelser for skimmelsvampene.

Der er fundet skimmelvækst på undersiden af brædderne, som indikerer, at der er meget fugt nedfra, der ikke kan komme ud.

Målingerne i luften indenfor viser skimmelniveauer, som ikke med nogen rimelighed kan siges at være forventelige i en bolig, som trods ydermurenes alder først er etableret i 1986 (se salgsopstilling bilag 5.10).

De fundne skimmelsvampe er karakteriseret ved, at de forekommer i bygninger med fugtskader, og at nogle af arterne producerer mycotoxiner, der kan udgøre en sundhedsmæssig risiko for mennesker. Denne sundhedsmæssig risiko vil ikke kunne detekteres ved de luftprøver DB har foretaget, men alene ved at se på skimmelsvampearterne og omfanget af vækst (CFU og vækst på tapeprøver), samt arealet hvor der vurderes at være betingelser eller periodiske betingelser for vækst. I nærværende sag vurderes det, at der er tale om, at omfanget af skimmelvækst er på et niveau, hvor den forringer boligens brugbarhed. Dette understøttes af SBI-anvisning 274 arealgrænser, hvor 3 m² skimmelsvampvækst eller derover betegnes som meget høj. Se nedenstående tabel 17 (figur 1).

...

Årsagen til skimmelvæksten vurderes ikke at være undtaget ved forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, da der er tale om opstigende grundfugt.

Der burde iht. BR 85, som byggetilladelse er givet iht., ikke forekomme opstigende grundfugt jf. nedenstående uddrag fra BR 85 - Bygningsreglement for småhuse.

- 4.1.2 Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.**

Udbedringsplan

Efter at have konsulteret en række eksperter inden for udbedring af denne type skader, er det klart for os, at der skal gås væsentligt grundigere til værks for at løse den skjulte fejl i vores bolig.

Vi foreslår følgende overordnede princip for udbedring:

1. Gulve fjernes i underetagen
2. Betondækket afrenses for skimmel
3. Betondækket påføres en flydende fugtspærre, som forbinder fugtspærren i skille-/ydervægge.
4. Gulvene reetableres
5. Løst puds fjernes fra skillevægge på værelserne
6. Skaderne på skillevæggene lappes og males på ny

Et overslag på denne udbedring findes i bilag 5.1.

3. Proces og sagsbehandling

Vores klage angår naturligvis det forhold, at Dansk Boligforsikring nægter dækningsansvaret for fugtog skimmelskaden i vores bolig, selvom vi mener, at det ligger helt inden for rammen af vores ejerskifteforsikring. Udover selve afvisningen af dækningsansvaret, føler vi det også nødvendigt at knytte et par ord til selve processen og sagsbehandlingen, som vi har været meget lidt imødekommende, og som til tider har forekommet både uærlig og uprofessionel.

Selskabet har ikke virket interesseret i at afdække vores egentlige problem eller i at indgå en dialog med os.

At man blankt kan afvise en sag, som man helt åbenlyst mangler oplysninger om, havde vi ikke forestillet os kunne ske hos et dansk forsikringsselskab. Den første afvisning forholdt sig ikke nøgternt til sagen og lavede en række fejlagtige antagelser om boligen (se under bilag 5.9). Det virker på os som en forretningsmodel, der har til hensigt at sortere mennesker fra, som ikke har overskud til at opponere.

Gennem hele forløbet har vi ofte oplevet, at vi først har fået svar på vores skriftlige henvendelser, efter vi gentagne gange har skrevet og ringet for at rykke selskabet.

Det har flere gange forekommet som om, at selskabet har forsøgt at forhale processen. De har konsekvent overskredet tidsfrister, undladt at vende tilbage på telefonopkald, og det har vist sig snart sagt umuligt at komme til at tale med vores sagsbehandlere, med undskyldninger som, at computeren er gået i stykker, at det ikke var tilladt for omstillingen at stille os igennem og lignende.

Der har været adskillige ubehagelige samtaler og oplevelser undervejs, hvor selskabets ansatte har optrådt utroligt uvenligt overfor os. Mestendels da selskabets konsulent under genbesigtigelsen af vores ejendom kom med direkte anklager om, at vi spildte hans tid fordi, vi bare ville have vores vilje.

I denne sammenhæng glemmer man let, at man er en betalende kunde, da selskabet har ageret modspiller i så mange tilfælde undervejs.

Samlet set mener vi, at sagsbehandlingen har været alt for langtrukken og fuld af mangler, som i nogle tilfælde er strukturelle for Dansk Boligforsikring og i andre tilfælde skyldes den enkelte medarbejders forsømmelser.

4. Afrunding

Hele denne sag har været i mere end et år. I den periode har vi fraflyttet værelserne i ejendommens underetage, og hele familien bor således sammen på overetagen, stuvet sammen i hvad der tidligere var vores kontor.

Vi ved fra de mange fagfolk, vi har talt med, at vores bolig ikke er forsvarlig at bo i, hvis vi alene accepterer Dansk Boligforsikrings løsningsforslag. Derfor vil vi gerne snarest muligt i gang med at tage hånd om skaden på ordentlig vis, så forholdene reelt kan udbedres.

5.1 Prisoverslag på udbedring fra [skadesservicefirmaet]

Den 22. maj 2024 besigtigede [skadesservicefirma] ejendommen med henblik på at give et prisoverslag på udbedring af vores fugtskade. Overslaget følger forneden".

Selskabet har den 8/4 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således: "På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører ejendommens gulvkonstruktion, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket udbedring af overpudset murpap og malerreparation, men har afvist dækning af udgifter til ny gulvkonstruktion med smørremembran mv.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. juni 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 10. maj 2020.

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

Den 22. oktober 2023 anmelder klager, at de har konstateret udblomstringer af svampe på murstensvæg i værelse, saltpeterudtræk på murstensvæg i køkken og jordslået lugt i nogle køkkenskuffer. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Den 19. december 2023 besigtiger DBF de anmeldte forhold på væggene. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Der bliver den 15. februar 2024 i Skadeafdelingen truffet afgørelse om dækning af udgiften til udbedring af den stedvis overpudsede pap.

Klager retter i forbindelse med sin indsigelse sit fokus på fugt i gulvet under folien og skimmelforekomst.

På den baggrund bliver der den 9. maj 2024 foretaget genbesigtigelse. DBF's formål med genbesigtigelsen er at undersøge gulvkonstruktionen og foretage skimmelprøver. Laboratoriesvaret fremlægges som **bilag E** og besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag F**.

Skadebehandleren sender den 27. juni 2024 svar til klager om, at undersøgelserne ikke giver anledning til at ændre dækningsomfanget.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 4. oktober 2024 fastholder afgørelsen.

DBF indhenter tilbud på arbejdet af 24. oktober 2024, der fremlægges som **bilag G**, hvorefter erstatningen bliver opgjort i mail af 28. oktober 2024. Korrespondancen fremlægges som **bilag H**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

103024

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække bortfjernelse af gulv i stueplan, etablering af en flydende fugtspærre og etablering af nye gulve mv. Klager henviser til en form for overslag af 1. juli 2025 på 600.000 kr. fra firmaet [skadesservicefirmaet].

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juni 2020 var forhold ved ejendommen, ud over hvad DBF allerede har anerkendt at dække, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en tidligere lade, udført i bindingsværk og med stråtag opført i år 1722. Laden er ombygget til bolig i 1986. Der er i år 2010 foretaget modernisering i stueplan med nyt køkken.

Det fremgår af byggesagen fra 1986, at gulvet er udført med strøkonstruktion med plastfolie, 8 cm beton, 15 cm løse lecanødder på fast terræn. På de oprindelige ydervægge af bindingsværk er der udført forsatsvægge med plastfolie, træskellet og isolering afsluttet med 13 mm gipsplader. Skillevægge er opført i teglsten.

Konstruktionerne ses udført i henhold til byggesagen og ses i øvrigt at være tidstypiske.

På skillevægge kan der stedvis konstateres afskallet maling og fugt. På ydervæggene, som er udført med forsatsvægge, har konsulent hverken set fugtaftegninger eller kunnet måle fugt. Der vil dog med al sandsynlighed være opstigende grundfugt og fugttilskud fra skadeanmærkninger i tilstandsrapporten fra de oprindelige bindingsværkvægge.

Der er i forbindelse med besigtigelsen foretaget destruktivt indgreb i gulvkonstruktion inde i køkkenskabet. Strøkonstruktion ses intakt, og der kunne ikke måles forhøjet fugt. På betondækket under plastfolien er der fugt. Plastfolien ses således at opfylde sit formål.

Konsulenten kunne desuden se, at pappen visse steder er overpudset, hvilket har forårsaget den stedvise opfugtning på skillevægge. Det er ifølge konsulenten ikke ualmindeligt, henset til at arbejdet er foretaget i 1980'erne, men det skaber lokalt vægevirkning og dermed fugt på væggen.

DBF har tilbudt dækning til udbedring de steder, hvor pappen er blevet pudset over. Udbedringen kan foretages ved injektion, som er en kemisk fugtstandsning, der er ligeledes medtaget malerreparation af væggene. Erstatningen er opgjort på baggrund af tilbud fra [firma 1] af 24. oktober 2024.

Ovenstående arbejde vil ikke kunne stå alene, idet de anmærkede skader i tilstandsrapporten vurderes at medføre yderligere opfugtning. Det er også på den baggrund, at der er taget et policeforbehold for råd og svamp som følge heraf.

DBF har desuden afvist klagers krav om ny gulvkonstruktion med smøremembran mv., da forsikringen ikke foretager forbedringer af sædvanlige konstruktioner på udførelsestidspunktet.

I forhold til spørgsmålet om skimmel har DBF ligeledes foretaget undersøgelser. Selvom klager har beboet ejendommen i ca. 4 år forud for undersøgelsen, er der dels foretaget luftprøve samt ligeledes nogle aftryksprøver.

Luftprøven taget i husets værelse og referenceprøven udendørs viser begge overvejende forekomst af cladosporium.

Aftryksprøverne viser i strøkonstruktionen ingen til middelvækst, hvor der, i modsætning til luftprøverne, primært er tale om arterne penicillium og aspergillus versicolor. Prøven på betondækket under PE-folien viser ingen vækst.

Prøverne viser ikke overraskende, at skimmelforekomsten i indeluften afspejler den naturlige skimmelforekomst i luften udenfor, om end der er større skimmelkoncentration udendørs end indendørs.

Der er ikke noget, der understøtter, at skimlen i boligen er en følge af en dækningsberettiget skadeårsag, der på overtagelsestidspunktet havde en intensitet, der nedsætter brugbarhedsværdien af beboelsesrummene nævneværdigt.

Klager mener ikke udbedringen er tilstrækkelig, idet klager oplyser, at det alene er en kosmetisk udbedring.

Uddybende skriver klager på s. 4, at deres rådgiver [fra Teknologisk Institut] mener, at det grundlæggende problem er, at fugten i betondækket under folien medfører skimmelvækst. Der ses dog ikke fremlagt nogen udtalelse fra klagers rådgiver.

Mere uddybende gør klager på s. 5 gældende, at der sker en afgang af skimmel op igennem PE-folien, som begrundet kræver om ny membranløsning og gulv.

Prøverne viser konkret ingen skimmelvækst under folien på betondækket, men selv hvis der havde været skimmel under folien, ville det ikke være usædvanligt eller en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juni 2020 var forhold ved ejendommen, ud over hvad DBF allerede har dækket, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 16/5 2025 bl.a. anført:

"Vi gør gældende, at Dansk Boligforsikrings (DBF's) afvisning af dækning bygger på teknisk fejlagtige antagelser og en mangelfuld forståelse af skadens karakter og årsagsforhold. Den foreliggende skade har væsentlig betydning for boligens anvendelighed og sundhedsmæssige tilstand, og opfylder efter vores vurdering fuldt ud betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen.

1. Skaden var skjult og til stede ved overtagelsen

Det står klart, at årsagen til skaden ikke er en pludselig begivenhed, men en teknisk utilstrækkelig konstruktion fra 1986, hvor fugt fra undergrunden kan stige op i betonklaplageret og medføre skimmelvækst og opfugtning. Disse forhold har med stor sandsynlighed været til stede i årevis – også på overtagelsestidspunktet i juni 2020 – men var skjulte og ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Det kan derfor ikke afvises med henvisning til slid eller almindelig ælde, men må betragtes som en skjult og væsentlig fejl i konstruktionen.

2. Teknisk dokumentation viser opstigende grundfugt – ikke slagregn

Vi har fremlagt en række tekniske målinger, herunder Troxler-målinger foretaget af [Teknologisk Institut], der dokumenterer væsentligt forhøjede fugtniveauer ved inder- og ydervægge. Fugtniveauerne er ens på husets øst- og vestsider, og skuret langs østsiden har ingen indflydelse på fugtmålingerne – hvilket entydigt peger på opstigende grundfugt som hovedårsag. Der er ikke målt højere fugt langs de facader, som DBF vurderer som utætte, hvilket afkræfter deres forklaring.

Der er altså tale om en **strukturel fugtskade**, ikke en vedligeholdelsesmæssig svigt ved facaden.

DBF skriver i sit modsvar, at der ikke er fremlagt nogen udtalelse fra vores rådgiver [fra Teknologisk Institut]. Imidlertid er hele den oprindelige klages punkt 2.1 til og med 2.5 netop skrevet i samarbejde med rådgiveren. Dette troede vi fremgik ganske klart af det oprindelige klageskrift, hvori punkt 2 var navngivet "Sagkyndiges vurdering af skaden samt udbedringsplan".

3. Bygningssagkyndig ... bekræfter skadens alvor og anbefaler gennemgribende udbedring

Ved besøg den 15. januar 2025 foretog byggesagkyndig ... fra ... egne fugtmålinger. I forbindelse hermed havde vi fået åbnet gulvet og brudt ca. 1 m² af betondækket op.

[Klagerens byggetekniske rådgiver] målte **markant fugt i og under betondækket**, og vurderede klart, at hele klaplaget bør brydes op. Ifølge hendes vurdering bør der derefter graves ud, etableres et korrekt kapillarbrydende lag og støbes nyt betondæk.

Hun fremhævede desuden, at det opfugtede dæk **udgør en risiko for spredning af skimmelvækst** til de eksisterende forsatsvægge, der er udført i træ og gips – og dermed er særligt modtagelige for skimmel. Derfor anbefalede hun også, at væggene nedrives og opføres i materialer, som er modstandsdygtige overfor fugt og svamp.

[Klagerens byggetekniske rådgivers] vurdering bekræfter således, at der ikke er tale om en overfladisk eller lokal skade, men en konstruktionsbetinget svigt, som kræver gennemgribende udbedring.

4. Skimmelvæksten udgør en helbredsrisiko og nedsætter boligens brugsværdi

DBF hævder, at skimmelprøverne ikke dokumenterer en dækningsberettiget skade, og at der blot er tale om naturlig forekomst. Dette er både misvisende og teknisk ukorrekt.

DBF's skimmelanalyse dokumenterer forekomst af *Aspergillus versicolor* og *Penicillium* – to arter som trives ved fugt og er klassificeret som toksinproducerende. Væksten blev konstateret i strøkonstruktionen over plastfolien – altså i den del af konstruktionen, som er i direkte kontakt med opholdszonen.

Aftryksprøverne er mere alarmerende: De viser forekomst af *Penicillium* og især *Aspergillus versicolor* i strøkonstruktionen. Sidstnævnte er en kendt indikator på længerevarende fugtpåvirkning

og potentielt toksinproducerende. Det er ikke en harmløs 'naturlig' skimmelart, men en art der hyppigt forbindes med dårligt indeklima og helbredsgener.

Det forhold, at der **ikke blev fundet skimmel under PE-folien**, men i **konstruktionen over folien**, viser, at fugten driver opad og skaber vækstbetingelser i de bygningsdele, der har direkte kontakt med opholdsrum og luftlag.

Der er tale om **mikrobiologisk aktivitet i bygningsdele**, der er vanskeligt tilgængelige og skjulte, og som ikke kan fjernes uden destruktiv indgriben. Skimmelsvampene er i stand til at afgive flygtige organiske forbindelser (MVOC'er), som forringer indeklimaet og kan medføre helbredsgener.

Disse forhold har i praksis betydet, at underetagen i dag er ubeboelig, hvilket i sig selv må opfylde kriteriet om væsentlig brugbarhedsnedsættelse.

5. DBF's udbedringsforslag er overfladisk og ignorerer årsagen til skaden

DBF har tilbudt at fugtsikre enkelte vægge kemisk og male over synlige skader. Dette fremstår som en **overfladisk og kosmetisk løsning**, der ikke tager hånd om den reelle skadeårsag: opstigende grundfugt og fugtmættet betondæk med risiko for skimmelvækst.

Vi har fremlagt en konkret og realistisk udbedringsplan udarbejdet med rådgivning fra både [Teknologisk Institut] og [skadesservicefirmaet] (bilag 5.1), som inkluderer fjernelse af det eksisterende gulv, etablering af ny fugtspærre og reetablering af boligens funktionalitet. Denne løsning er ikke luksuspræget, men en nødvendig følge af skadens art.

6. Der er ikke tale om forbedringer – men nødvendig udbedring

DBF's afvisning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forbedringer, er forkert anvendt i denne sammenhæng. Når en konstruktion viser sig at være teknisk uegnet og sundhedsskadelig, er det ikke en forbedring at udskifte den – det er en **nødvendig udbedring**, og det er netop sådanne skjulte fejl, ejerskifteforsikringen skal dække.

7. Vi har udvist samarbejdsvilje og været åbne for kompromis

Det er vigtigt for os at understrege, at vi **hele vejen gennem forløbet har været åbne for dialog, forlig og kompromis**. Vi har ikke på noget tidspunkt krævet, at DBF skulle dække alle tænkelige omkostninger, eller efterlade os med et totalrenoveret hus.

Tværtimod har vi forsøgt at indgå i en konstruktiv og imødekommende dialog – blandt andet ved at foreslå møder med vores tekniske rådgiver, som DBF i første omgang afslog. Vi har forsøgt at samarbejde, og vi har alene søgt dækning for de nødvendige udgifter, der er direkte relateret til at bringe boligen tilbage i en sund og brugbar stand.

Her er et professionelt og skarpt formuleret afsluttende afsnit, der adresserer DBF's efterlysning af rapporter fra jeres fagpersoner – med en tone, som afspejler saglighed, rimelighed og økonomisk proportionalitet:

8. Bemærkninger om manglende rapporter fra tekniske rådgivere

I sit svar anfører Dansk Boligforsikring, at der ikke er fremlagt egentlige rapporter fra ingeniør [fra Teknologisk Institut]. Hertil skal vi bemærke, at vi allerede har afholdt betydelige udgifter i forbindelse med denne sag – både i form af destruktive indgreb, skimmelanalyse og teknisk bistand.

[Teknologisk Institut] blev engageret som en praktisk og uafhængig rådgiver for at hjælpe os med at forstå årsagen til skaden. Formålet var ikke at udarbejde en formel rapport, men at bidrage med faglig afklaring og teknisk vurdering – hvilket han i øvrigt har gjort tydeligt i den del af vores klage, som han har udarbejdet og signeret. Hans konklusioner fremgår også indirekte af de data og analyser, der er vedlagt.

Ligeledes har vi indhentet rådgivning fra bygningsagkyndig ... i forhold til den nødvendige udbedring. Også her har vi prioriteret konkret og handlingsrettet rådgivning med henblik på at få vores bolig tilbage i beboelig stand, og vi har af økonomiske grunde ikke anmodet om en særskilt rapport.

Hvis Ankenævnet vurderer, at det er nødvendigt med egentlige rapporter for at kunne tage stilling til sagen, vil vi naturligvis overveje at lade sådanne udarbejde – på trods af de yderligere omkostninger dette vil medføre. Vores prioritet har hele tiden været at handle sagligt, økonomisk ansvarligt og målrettet i en vanskelig og belastende situation, som vi mener burde have været løftet af forsikringsselskabet.

Afslutning

Sagen er veldokumenteret, fagligt belyst fra flere uafhængige kilder og vedrører en skjult, væsentlig skade.

Da vi allerede har brugt tusindvis af kroner på ekspertrådgivning og -analyser, har vi for nuværende ikke bedt hverken [Teknologisk Institut] eller [klagerens byggetekniske rådgiver] om at udarbejde egentlige rapporter på skrift.

I første instans

Vi anmoder Ankenævnet for Forsikring om at tilsidesætte DBF's afvisning og træffe afgørelse om, at selskabet skal:

Dække nødvendige udgifter til udskiftning af gulvkonstruktionen og fugtsikring,

Erstatte skader opstået i forbindelse med destruktive undersøgelser,

Og sikre, at boligen føres tilbage til en sund og beboelig tilstand i henhold til forsikringsbetingelserne."

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

"Dansk Boligforsikring har gennemgået klagers høringsvar af 20. maj 2025.

Boligen er udført efter almindelig byggeskik i 1986 og konstruktionerne stemmer overens med tegninger fra byggesagen.

Der er konstateret udblomstring og fugt enkelte steder på skillevægge (bilag D), som besigtigelseskonsulenten har konstateret skyldes, at man de pågældende steder har fået overpudset fugtspærren, hvorved fugten lokalt er transporteret op (vægevirkning). Dette har DBF som bekendt dækket og opgjort erstatning til udbedring af.

Konsulenten har målt let fugt i gulvbræt, hvor der er kontaktflade til skille- og ydervæg (bilag F). Som der allerede er redegjort for, er der anmærkninger om utætheder ved ydervæggene, hvorfor der må forventes fugtindtrængen derfra, som naturligvis ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Der er helt naturligt konstateret høj fugt under fugtspærren, men derimod ikke i konstruktionen over fugtspærren, derfor må fugtspærren generelt siges at opfylde sit formål.

Skimmelundersøgelsen (bilag E) taler desuden sit eget klare sprog. Målingerne viser som sagt mindre skimmelforekomst i luften inde i huset (indeklimaet) end i luften udenfor huset. Det er fuldstændig naturligt – og skyldes ikke fejl eller skader ved huset - at luften inde i huset bliver påvirket af luften udendørs.

Klagers eller rådgiverens problematisering i klagen, herunder bl.a. om afgang gennem PEfolien (klagens pkt. 2.4.), har ikke nogen holdepunkter. De prøver Dansk Boligforsikring har bekostet viser netop, at der ikke er tale om nogen afgang.

Herudover giver høringssvaret ikke anledning til yderligere bemærkninger, end hvad der allerede fremgår af klagesvaret af 8. april 2025."

Klageren har i mail af 9/7 2025 bl.a. anført:

"Vi har i den forgange uge igangsat opbrydning af store dele af betonklaplaget i de værelser af huset, som har vist den allerstørste fugtpåvirkning.

Det har vi gjort dels med henblik på, at vi på den måde kan få bedst muligt syn og dokumentation for, hvorfra fugtproblemer er opstået.

Vi har dags dato haft møde med en byggesagkyndig fra ..., som inden for den næste uge fremsender sin rapport og vurdering af problemerne.

Derfor håber vi, at vi endnu engang kan bede om en fristudsættelse, så også disse oplysninger kan være med til at danne grundlag for nævnets behandling af sagen. Vi beder om fristforlængelse til d. 21/7, så vi har mulighed for at fremsende de nye oplysninger.

Vi er naturligvis indforståede med, at dette kan give anledning til yderligere modsvar fra forsikringsselskabet.

Vi beklager endnu engang fristoverskridelsen og håber på, at I vil give mulighed for en forlængelse."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 14/7 2025 bl.a. anført:

"Allerede ved første vurdering af fugtproblemerne i vores ejendom ved bygningssagkyndig [fra Teknologisk Institut] stod det klart, at der var tale om en omfattende fugtskade, som ville kræve en gennemgribende renovering at udbedre.

Vi har siden vurderet, at da vi uanset sagens udfald ville være nødt til at udbedre skaden, var det ikke længere forsvarligt at udskyde processen. Derfor har vi igangsat renoveringsprocessen. Dels for at sikre, at vores bolig igen kan være sund og beboelig for vores familie, dels fordi en større nedrivning ville give os langt bedre mulighed for at afdække skadens omfang og karakter.

Renovering igangsat – fugtskade bekræftet ved åbning af konstruktionen

Efter omfattende undersøgelser og dialog med flere fagfolk har vi i samarbejde med tømrer, murer, VVS'er, elektriker og en byggeteknisk rådgiver udarbejdet en konkret plan for renovering af de dele af huset, der er hårdest ramt. Vi har fjernet gulvbelægning og gipsforsatsvægge og brudt betondækket op – hvilket har afsløret, at hele den underliggende konstruktion er fugtskadet i en grad, der ikke var synlig, før vi åbnede op.

Det, vi har fundet, bekræfter den skade, vi har beskrevet i vores klage: et gennemvædet betonklaplag, sjaskvåd glasuldsisolering og helt gennemfugtede lecanødder og -sten direkte på stampet jord. Det er ikke blot fugtigt – det er vådt. Og dermed ikke egnet som grundlag for en sund bolig.

Vi har løbende dokumenteret processen og vedhæfter billedmateriale, der viser de konkrete forhold, herunder både opfugtning af isoleringsmateriale og gennemtrængt murværk.

Et af billederne (bilag 1) viser den sorte vindspærre bag en fjernet gipsvæg, hvor fugten har efterladt tydelige hvide udtræk. Dette billede dokumenterer det forhold, som ejerskifteforsikringen har peget på som den egentlige skadeårsag: nemlig fugtgennemtrængning via huller og revner i facaden. Men billedet viser også, at denne fugtpåvirkning er lokal og overfladisk sammenlignet med de omfattende, dybtgående fugtskader, der er konstateret i terrænkonstruktionen. Med andre ord: det forhold, forsikringen har fokuseret på, er kun én mindre del af problemet. Og belejligt for selskabets argumentation er det, at det forhold de lægger til grund for skaden specifikt er undtaget erstatning ved et forbehold i vores forsikringspolice.

Ser man på flere af de øvrige billeder (bilag 2-4), er det imidlertid tydeligt på lecastenene, som de indvendige murede vægge står på, at fugten trænger op nedefra. Dette skyldes, at lecastenene her er så gennemvædede, at de skifter tydeligt farve til en mørkere grå. Dette farveskift sker, ligesom opfugtningen, nedefra.

Vurdering fra byggeteknisk rådgiver ...

Den 9. juli 2025 foretog bygningssagkyndig ... en besigtigelse efter at gulvet og betonklaplaget var fjernet. Hun foretog fugtmålinger med Gann-måler og konstaterede forhøjet fugt både i lecasten og i den stampede jord under terrændækket.

Hun skriver bl.a.:

'Efter besigtigelse af jeres ejendom, som er under renovering, kan der konstateres forhøjet fugt i terrændækket. Dette er målt med Gann-måler på leca-sten samt på overflade under leca-sten (hårdt stampet jord). Fugtmålingerne viser tælleletal fra 117 (målt på lecasten) til 137 (målt på jordoverflader), hvilket indikerer kraftigt opfugtede overflader. Forholdet er det samme i de to værelser (billeder er vedhæftet).'

'Det anbefales, at alle opfugtede materialer i det gamle terrændæk fjernes, og at der gøres plads, så der kan støbes et nyt, tidssvarende terrændæk. Terrændækket skal bygges op af et kapillarbrydende lag og trykfast isolering over, så fugten ikke kan vandre fra terræn og op i den nye gulvkon-

struktion. Det skal sikres, at der ved alle ydervægge, skille- og endevægge monteres kantisoler og afbrydelse af fugtvandring via pap – og kemisk fugtspærre.'

'Udvendigt anbefales det, at der etableres dræn og sikring af den udvendige sokkel (om muligt) i forhold til fugt. Der kan fx etableres en sokkelrende langs terrassebelægning.' Billederne (bilag 2–5) dokumenterer de faktiske fugtmålinger, som [klagerens byggetekniske rådgiver] foretog. Alle målinger viser tællelængder langt over normale niveauer, hvilket entydigt bekræfter, at terrændækket er fugtskadet i dybden.

Vurdering af forhold til bygningsreglementet

I sin opdatering den 12. juli 2025 henviser [klagerens byggetekniske rådgiver] direkte til det bygningsreglement, der var gældende på ombygningstidspunktet. Her fremgår det, at terrændæk skal udføres, så det ikke optager fugt. [Klagerens byggetekniske rådgiver] konstaterer:

'Det kan konstateres, at forholdet ikke er opfyldt.'

Denne vurdering er væsentlig, fordi den viser, at skaden ikke blot er skjult og alvorlig, men også relaterer sig til fejl eller mangler i selve konstruktionen – og derfor falder inden for dækning ved ejerskifteforsikringen.

Vi vedhæfter [klagerens byggetekniske rådgivers] fulde skriv og billedmateriale, herunder det relevante udsnit af bygningsreglementet.

Afsluttende bemærkning

Vi har gennem hele sagen ageret åbent, samarbejdsvilligt og med ønsket om en rimelig løsning. Det her handler ikke om at få et totalrenoveret hus betalt af forsikringen – men om at få dækket en skjult, væsentlig skade, som har gjort dele af vores hjem ubeboeligt.

De nye oplysninger bekræfter kun vores oprindelige klagepunkter: Skaden er alvorlig, skjult og konstruktionsbetinget – og bør være dækket under ejerskifteforsikringen.

Vi står til rådighed for yderligere dokumentation og ser frem til Ankenævnets vurdering."

Selskabet har i mail af 24/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har varslet en ny rapport i sagen. Jeg skal derfor anmode om, at fristen for at fremkomme med yderligere bemærkninger til sagen udsættes i 6 uger på modtagelse og gennemgang af rapporten samt sagen i øvrigt"

Klageren har i mail af 25/7 2025 bl.a. anført:

"Efter modtagelse af Dansk Boligforsikring anmodning om seks ugers fristforlængelse fra modtagelse af ny rapport, gør vi for god ordens skyld opmærksomme på, at den supplerende redegørelse sendt d. 14/7, er alt hvad vi for nuværende har at tilføje til sagen.

Som anført i tidligere høringssvar er vi fortsat åbne overfor at få udformet mere fyldestgørende rapporter fra de involverede sagkyndige, hvis det vurderes, at være af afgørende betydning for Ankenævnets behandling af sagen.

Som det har været tilfældet i gennem de forgangne 21 måneder, står vores døre altid åbne så fremt at Dansk Boligforsikring ønsker at komme på besøg og foretage yderligere inspektion af skaden, eller indgå i en dialog med os og vores rådgivere. Vi er naturligvis helt med på, at de supplerende oplysninger kan give anledning til yderligere fristforlængelse."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 8/8 2025 bl.a. anført: "Som opfølgning på vores supplerende redegørelse af 9. juli 2025 fremsendes hermed fotodokumentation fra det nu afsluttede nedbrydningsarbejde i ejendommen.

Arbejdet omfattede fjernelse af trægulve/klinker, betonlag, rionet, isolering (glasuld) og leca-nødder i følgende rum:

De to tidligere soveværelser

Fordelingsgang

Bryggers (med klinker)

Toilet (med klinker)

Konstaterede forhold:

1. Opfugtede sokler:

I samtlige rum er lecablok-sokler konstateret opfugtede nedefra i overensstemmelse med forholdene dokumenteret i bilag 2-5 til redegørelsen af 9. juli (jf. bilag foto 2 og 3).

2. Gennemfugtede gulvkonstruktioner:

Under samtlige gulve på hele arealet blev der konstateret gennemfugtede materialer, herunder gennemvædede isoleringsbats (jf. bilag foto 1), fugtigt betondæk og våde leca-nødder (jf. bilag foto 4).

3. Badeværelseskonstruktion:

Under det eksisterende klinkelag blev der konstateret et ældre lag lerklinker.

- Mellem de to lag klinker forekom tydelige vandperler på hele overfladen, både på undersiden af de øverste klinker og på overfladen af de underliggende lerklinker (jf. bilag foto 5).
- Det nederste klinkelag var gennemfugtet, hvilket fremgår af fugernes mørkegrå farve.
- Billedokumentation viser endvidere undersiden af de øverste klinker med tydelig fugtpåvirkning (jf. bilag foto 6).

Fotodokumentationen vedlægges til understøttelse af ovenstående konstateringer."

Selskabet har i brev af 5/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har gennemgået klagers kommentarer af 25. juli 2025 med tilhørende supplerende redegørelse ligeledes fra klager selv af 14. juli 2025 og fotos fra renovering af 12. august 2025.

Vi kan forstå, at klager nu har brudt op og ned i terrændækket.

Klager har fremlagt mail fra [klagerens byggetekniske rådgiver] fra ..., som er gennemgået med vores fugttekniske afdeling, som oplyser at målingerne må betragtes som fejlbetjening. Det giver ingen mening at måle med en Gann-måler på jord eller ned i løs leca, hvor du slet ikke kender densiteten (massefylden).

Som det allerede fremgår af tidligere svar, så er der desuden helt naturligt, at der er fugt nedenunder fugtspærren både i lecaen og jorden. Strøkonstruktionen over fugtspærren, er der målt tør (bilag D) og ses ingen skader, derfor må fugtspærren generelt siges at opfylde sit formål.

Det fastholdes desuden som tidligere beskrevet, at boligen er udført efter almindelig byggeskik i 1986, ligesom konstruktionerne stemmer overens med tegninger i byggesagen.

Boligen er udført efter almindelig byggeskik i 1986 og konstruktionerne stemmer overens med tegninger fra byggesagen.

Som ejendommen står ved ... besøg, under igangværende renovering, er der ikke noget overraskende i, at der anbefales etablering af nyt tidssvarende terrændæk, kemisk fugtspærre og dræn. Sådanne renoveringer ikke noget ejerskifteforsikringen tilbyder at dække.

Dansk Boligforsikring fastholder, at klager ikke har dokumenteret, at der er dækningsberettigede skadeforhold, ud over hvad Dansk Boligforsikring allerede har dækket. Klager har heller ikke dokumenteret, at arbejdet i tilbuddet, som erstatningen er opgjort efter, skulle være utilstrækkeligt.

Herudover giver høringssvaret ikke anledning til yderligere bemærkninger, end hvad der allerede fremgår af de tidligere svar i sagen.

Klageren har i mail af 11/9 2025 bl.a. anført:

"Vi har læst Dansk Boligforsikrings seneste høringssvar, og selvom både vi og vores byggesagkyndige naturligvis må erklære os uenige i selskabets påstande, har vi ikke yderligere oplysninger at føje til sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 19/5 2020 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K3

Bindingsværk er med trænedbrydning:

- ved terrassedør mod syd

Note: Trænedbrydning er så alvorlig, at den kan medføre skade på andre bygningsdele. Der er risiko for fugtindtrængning.

...

4. Fundament/sokler

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

103024

4.2 Sokkel K1 Kampestenssokkel er med bevægelsesrevner:

- mod øst og mod vest

Note: Skaden er af mindre omfang.

K2 Kampestenssokkel er med revner:

- mod nordvest

Note: Sokkel er skadet i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes."

Ankenævnet for Forsikring

23.

103024

Af ejerskifteforsikringspolisen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens bindingsværk samt bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 2.1, som følge af fugt."

Af skadesanmeldelse af 22/10 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden
opdaget? (dato) 16/10/2023

Hvordan blev skaden opdaget?

Vi opdagede udblomstring af svampe på en indervæg af mursten i vores soveværelse. Det gav anledning til en undersøgelse af flere rum.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Vi har efterfølgende opdaget flere udblomstringer på en anden indvendig væg, som adskiller vores to soveværelser, hvor hhv. vi og vores ... børn sover.

Vi har derefter fjernet fodlisten på den væg, hvor vi først opdagede svampeangreb. Det afslørede endnu mere svamp i både træet og på væggen. Vi har løftet lidt op i gulvtæppet på værelset for at se, om der var svamp, men har ikke kunnet konstatere noget der.

Vi har desuden efterfølgende fundet salpeterudtræk nederst på murstensvægge i køkkenet og en jordslået lugt, når nogle af køkkenskufferne åbnes.

Alle skaderne både salpeterudtræk og svampeangreb er findes på de nederste 20- 30 centimeter af væggene, og kunne for os at se godt tyde på opstigende fugt fra undergrunden.

Vi ringede til jer i torsdags, hvor vi fik at vide, at I i øjeblikket har lang sagsbehandlingstid. Det har vi naturligvis forståelse for, men vi håber naturligvis på, at I vil prioritere at få undersøgt vores skade hurtigst muligt - særligt da det blandt andet drejer sig om vores to små pigers soveværelse.

Vi fik desuden at vide, at vi helst ikke må gøre noget ved problemet, før I kommer forbi. Derfor har vi ikke fjernet flere end den ene fodliste, selvom vi desværre mistænker, at der kan gemme sig skimmel bag flere. Vi håber, at I vil forstå, at vi naturligvis bliver nødt til at vaske den synlige skimmel væk for at mindske sundhedsskaden i venteperioden.

Hele familien er midlertidigt flyttet op på husets første sal under mindre end optimale forhold. Vi håber derfor endnu engang på, at I vil skynde jer så meget som overhovedet muligt med at behandle denne sag."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/1 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der er fugt i indvendige skillevægge af teglsten

Forsikringstager har forud for besigtigelsen haft teknologisk ude og måle ejendommen igennem og konstaterer, at der er tale om opstigende fugt fra grunden.

Der laves destruktivt indgreb (skjult under skuffe) i køkkenelement, for at besigtige strøkonstruktion, terrændæk samt fugtspærre i skillevægge

...

Konklusion

Årsagen til udblodstringer/opfugtning stedvis på indvendige skillevægge skyldes sporadisk kortsluttet fugtspærre.

Huset er en tidligere lade fra 1722 men er i 1986 ombygget til beboelse. Beboelsen er generelt opført efter almindelig byggeskik for 1986 samt set at stemme overens med tegninger fra byggesagen.

Det er ikke byggeteknisk korrekt at der kontakt mellem puds under og over murpap, men det er ikke ualmindeligt at se for arbejder udført i 1980'erne.

Forholdet har været til stede siden ombygningen 1986, men det må vurderes at grundfugten er stedet, hvorfor opfugtningen i væggene først nu bliver synligt.

... oplyser til FT

Konstruktionerne ses udført efter almindelig byggeskik for etableringen i 1986. Det kan konstateres, at murepappen er sporadisk overpudset, som medfører opfugtning de pågældende steder på væggene, som følge af opstigende/indtrængende grundfugt.

At udbedring vil kunne klares med kemisk fugtsikring – Det anbefales at FT kontakter [firma 1]

FT har haft Teknologisk institut ude og måle efter fugt med Troxler i gulve, der måles forhøjet fugt stort set i hele huset. Troxlermåleren måles 300mm ned, så målingerne er taget under PE-folien i gulvet, som ligger 70-90mm under oversiden af gulvbrædder.

FT oplyser, at det er nervøse for, hvordan der ser ud bagforsatsvæggene langs ydervæggene, men da der ikke kunne ses eller måles tegn på fugt, blev der ikke udført destruktive indgreb heri. Det må dog til en vis grad forventes, at der er noget fugt bag forsatsvægge, bla. grundet anmærkninger i TR som ikke er udbedret.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesag for ombygningen 1986 er rekvireret. Konstruktioner er etableret som vist på plan og snitte tegninger, dog ses vægge mellem spise-stue og stue enten fjernet eller ikke etableret.

Observationer og målinger

Plan – vægge med opfugtning/afskalning

...

Afskalning / Opfugtning

Foto 1

...

Der ses afskalning og lokal opfugtning i skillevæg af tegl

Ankenævnet *for* Forsikring

25.

103024

Foto 2

...

Foto 3

...

Der ses opfugtning og let afskalning i maling i skillevæg i naboskel

Afskalning

Foto 4

...

Der ses afskalning og måles opfugtet nederst på væggen

Foto 5

...

Der laves destruktivt indgreb i skab under skuffer.

...

Foto 6

...

Der ses murpap korrekt placeret under gulvbrædder.

Murpappen er sporadisk overpudset.

Foto 7

...

Der måles tør i strøkonstruktionen

Foto 8

...

Der måles opfugtet under PE-folien under strøer.

Tilstandsrapport

Bemærkninger:

Ingen relevante.

Anmærkninger:

Side 9: K1 - Væg har afskalning: - i hjørne i bryggers (stueplan) – Dette må formodes at være opstigende fugt som anmeldt, dog ikke i anmeldte område.

Sælgeroplysninger:

Side 13 Pkt. 1.3 – Større renovering 2010 – Der er dog ikke ændret omkring anmeldte vægge.

Udbedring og økonomi

1/ Etablering af sporadisk kemisk fugtsikring op til 10 meter

2/ Malerbehandling af reparerede områder

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

1/ 8-12.000

2/ 4-8.000"

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

103024

Ankenævnet for Forsikring

27.

103024

Af mail af 15/2 2024 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Du har anmeldt fugt i indvendige skillevægge af teglsten.

Ved besigtigelsen konstateres det, at der er forhøjet fugt under gulvet, hvor der er PE-folie oven på terrændækket. Fugten bliver dog holdt nede i den underliggende konstruktion som følge af den fugtspærre der er, hvilket derfor ikke har betydning for gulvets funktion i sig selv. Dette forhold er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb – se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Der ses visuelt at være afskalning og lokal opfugtning i skillevæggen af tegl. Nederst på væggen inde i køkkenet ses der afskalning og der måles opfugtning. Murpap er korrekt placeret under gulvbrædder og er sporadisk overpudset.

Årsagen til, at der opstår fugt i de indvendige vægge, skyldes sporadisk kortsluttet fugtspærre, hvilket tillader fugt fra terrændæk at trænge op i væggene. Der er tale om en fejl ved etableringen af pudsens på udførelsestidspunktet i 1986, hvor huset blev ombygget. Forholdet er derfor omfattet af dækning.

Udbedringen består i, at der etableres sporadisk kemisk fugtsikring op til 10 meter i væggene i det berørte område, hvor malingen skaller af. Derudover skal der foretages malerbehandling af de reparerede områder.

Til brug for endelig erstatningsopgørelse bedes du indhente og fremsende tilbud på den beskrevne udbedring ovenfor. Bemærk, at der ved udbetaling fratrækkes én selvrisiko på 5.000 kr., i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 8."

Arbejdet bør ikke igangsættes, før erstatningen er opgjort."

Af "laboratoriesvar – skimmelsvampe" af 3/6 2024 fremgår bl.a.:

"

Vi har modtaget 2 stk. kimal og 5 aftryk med supplerende tapeaftryk til analyse for skimmelsvamp,

Prøveresultater

Kimal

Prøvenr.	Lokale	Konstaterede skimmelsvampe	cfu/m3
KI1	Værelse	<i>Aspergillus ochraceus</i> 1 <i>Penicillium</i> sp. 3 <i>Alternaria</i> sp. 1 <i>Cladosporium</i> sp. 43 <i>Mucor</i> sp. 1	245
KI2	Ude reference	<i>Aspergillus niger</i> 1 <i>Aspergillus fumigatus</i> 1 <i>Aspergillus versicolor</i> 1 <i>Penicillium</i> sp. 2 <i>Alternaria</i> sp. 2 <i>Cladosporium</i> sp. 65	360

Ankenævnet for Forsikring

28.

103024

Vurderingen af indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning baserer sig på resultaterne fra kimtalsanalysen og angives som cfu/m ³ (kolonidannende enheder pr. kubikmeter) i perioden maj til november, i % ift. niveauet i udereferencen. Ifølge SBI-avisning 274, tabel 18, kategoriseres belastningen på følgende måde:	
CFU**	Kimtal Kategori
<50%	Lav skimmelsvampbelastning
50-90%	Middel skimmelsvampbelastning
100-200%	Høj skimmelsvampbelastning
>200%	Meget høj skimmelsvampbelastning

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

Vurdering

Kimtalpladen Kil viser middel skimmelsvampbelastning

Aftryk

Prøvenr.	Lokale	Overflade/materiale	Konstaterede skimmelsvampe	CFU	Vækst
KA4/TA3	Værelse mod ydervæg og naboskel	Gran-/fyrstrø, behandlet med grøn kobber	<i>Aspergillus versicolor</i> 62 <i>Penicillium</i> spp. 70 <i>Sorocladium</i> sp. 12	144	Vækst lav
KA6/TA5	Værelse mod ydervæg og naboskel	Gulv underside gran-/fyrretræ	<i>Aspergillus versicolor</i> 85 <i>Penicillium</i> spp. 35 <i>Mucor</i> sp. overgroet*	>120	Vækst middel
KA8/TA7	Værelse mod skillevæg	Gran-/fyrstrø, behandlet med grøn kobber	<i>Aspergillus versicolor</i> 55 <i>Penicillium</i> sp. 2	57	Vækst middel
KA10/TA9	Værelse mod skillevæg	Gulv underside gran-/fyrretræ	<i>Aspergillus versicolor</i> 17	17	Ingen vækst
KA12/TA11	Værelse mod skillevæg	Beton terrændæk under PE-folie	<i>Aspergillus</i> spp. 3 <i>Fusarium</i> sp. 50 <i>Mucor</i> sp. overgroet*	>53	Ingen vækst

*overgroet. Nogle skimmelsvampe som f.eks *Mucor* sp. danner ikke kolonier, men vokser hurtigst over hele pladen. Det vil derfor ikke altid være muligt at tælle antal CFU

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

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

Vækst	Tapeaftryk kategori
Ingen	Ingen indikation på vækst, der kan dog være enkelte sporer til stede
Lav	Få svampesporer og myceliestykker
Middel	Nogen forekomst af svampesporer eller myceliestykker. Ofte skrumpede eller ødelagte
Høj	Mange og flest sundt udseende svampesporer eller myceliestykker
Meget høj	Mange og udelukkende sundt udseende svampesporer eller myceliestykker

Vurdering

Aftrykspladerne KA4, KA6 og KA8 viser høj og meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe, de supplerende tapeaftryk viser vækst.

Aftrykspladerne KA10, KA12 viser moderat og høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe, de supplerende tapeaftryk viser ingen vækst.

Vurderingen baserer kun på analyseresultaterne. Resultaterne bør dog aldrig stå alene, men ses i sammenhæng med evt. fugtmålinger og andre observationer på lokationen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/6 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der er ud blomstring og opfugtede vægge i stueplan

Forholdet genbesigtiges, da der oplyses at der er opfugtet under gulve og skimmelvækst som påvirker beboelsen i en grad så stueplan ikke kan bebos, samt udbedringsmetode for fugtsikring med kemisk fugtsikring grundet kortslutning anfægtes som brugbar metode.

Der foretages på besigtigelsen destruktive indgreb for at konstatere årsagen til fugten samt for måling af skimmelniveau

...

Konklusion

Årsagen til opfugtningen under gulvet skyldes i overvejende grad utætheder i facaderne, samt revner omkring fundamentet, da overkanten er omkring 20-40 cm over betonklaplager. Herudover er det let suppleret enkeltstående tilfælde af opstigende fugt fra fundament til skillevægge.

Der er fra ... kraftigt terrænfald mod huset, hvilket også øver grundvandspåvirkningen på boligen. Forsikringstagere har dog inden for de sidste 2 år etableret en 'opkant' på asfalten samt et ACO dræn foran facadedøren, som har forbedret forholdet. Bindingsværksfacaderne fra opførelsen 1722 er generelt med trænedbrydninger og de murede tavl fremstår generelt med flere afskalninger. Fundamenterne af kampesten er pudset og er efter almindelig byggeskik bredere end ydervæggene. Fundamenterne er pudset vandret som en 'hylde' hvor regnvand kan stå ved slagregn og dermed trænge ind i og bag facaderne.

Huset er en tidligere lade fra 1722 men er i 1986 ombygget til beboelse. Beboelsen er generelt opført efter almindelig byggeskik for 1986 samt set at stemme overens med tegninger fra byggesagen.

Der er dog som beskrevet i tidligere notat sporadisk overpudset murpap i skillevægge som enkelte steder har ført til opfugtninger og salt udblomstringer på vægge. Alle vægge som på tidligere besigtigelsen var målt fugtige, konstateres nu tørre, men vil når grundvandsspejlet igen stiger opfuges, hvis ikke der igangsættes fugtsikring som anbefalet 19-12-2023 Det må ud fra dette konstateres, at årsagen generelt til den opsigende fugt konstateret, skyldes generelt forhøjet grundvandsspejl i 2023 fra ekstremt nedbørsniveau, da der i 2023 er faldet 25% mere regnvand ind normalen. (972,7mm mod normal 759,1mm)

Der foretages på besigtigelsen luftprøver for skimmelniveau i luften ude og inde samt 10 aftryksprøver under gulve.

Skimmelsvampebelastningen i luften måles til 68% ift. ude referencen, hvilket kategoriseres som middel belastning (50-90%)

Aftryksprøver taget på gulve omkring ydervægge konstateres med middel vækst hvor strøer ses med lav vækst.

Aftryksprøver taget på gulve ved skillevæg konstateres med middel vækst hvor strøer ses uden vækst. Under PE-folien på betonen konstateres ingen vækst

Skimmelniveauet i indeklimaet må vurderes i det forventelige niveau som i tilsvarende ejendomme, hvori facaderne fremstår i dårlig stand. Niveauet at skimmel fra aftryk vurderes ikke at have betydning for indeklimaet, da der er begrænset til meget små områder og i lavt niveau, det kan dog ikke nægtes at facadernes manglende tæthed kan påvirke boligen og indeklimaet negativt andre steder hvor der ikke er sket destruktive undersøgelser

... oplyser, at det vurderes at opfugtning under PE-folie anses som almindeligt, da denne jo er en fugtspærrer, hvis formål er at holde fugten væk fra organiske materialer som strøgulvene og at den ses at virke efter hensigten

... oplyser: At udfordringen med skimmel under PE folien afgasning fra mykotoksiner. At udbedring omkring murpap bør være blotlægning af denne når gulvet alligevel skal op, da han ikke mener at kemisk fugtsikring er en anerkendt metode

Der er jf. SBI 274, 4.3 på nuværende tidspunkt ikke etableret sammenhæng mellem mykotoksiner i indeklimaet og sygdomme, hvorfor det også herfor vurderes at indeklimaet ikke er påvirket negativt heraf.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagen fra ombygning 1986 har været tilgængelig forud og under besigtigelsen.

Observationer og målinger

Destruktive indgreb foretaget

...

Ombygning 1986

...

I 1986 er huset ombygget fra lade til beboelse, i den forbindelse er der etableret forsatsvægge og støbt randfundamenter og klaplag og skillevægge er blevet etableret. Konstruktioner og opbygning ses på besigtigelsen at være som beskrevet i byggesagen herfra.

Facader

Foto 1

...

Oversigt facade mod øst

Foto 2

...

Der ses flere steder afskalninger på tavl og bindingsværk fremgår flere steder slidt

...

Foto 3

...

Fundament fremstår med flere mindre reparationer af svingende kvalitet.

Foto 4

...

Der ses huller mellem fundament tavl og bindingsværk direkte ind til indvendige forsatsvægge

Fundament og bindingsværk

Foto 5

...

Fundamentet ses i dårlig forfatning med sporadiske reparationer af svingende kvalitet

Foto 6

...

Der ses huller mellem tavl, fundament og bindingsværk flere steder.

...

Destruktive indgreb - ydervæg

Foto 7

...

Overgulv fjernes og der skæres hul i undergulv af fyrplank. Der er strøer af 38x56 strøer behandlet med grøn kobber, 50mm isolering og PE—Folie oven på klaplag af beton

Foto 8

...

Demonteret gulvbræt og fodliste måles let opfugtet i kontaktfladen med skille og ydervæg

...

Foto 9

...

Betonklaplaget måles meget fugtigt (120-140)

Destruktivt indgreb - skillevæg

Foto 10

...

Beton klaplag måles fugtig (90-120)

Foto 11

...

Fodlister og øvrigt træværk måles tør

...

Foto 12

...

Hvor der tidligere har været opfugtet måles nu tør. Der ses afskalninger på væggen fra tidligere opfugtninger som benævnt i tidligere notat.

Tilstandsrapport

Anmærkninger:

Side 8-9 pkt. 2.1 – Flere anmærkninger omkring facader som stadig fremstår som beskrevet uagtet

at der er sket udbedring omkring terrassedør mod syd

Side 9 pkt. 4.2 – Soklen er med flere bevægelsesrevner. Soklen er over gulvniveau og ved revner vil

der kunne trænge vand ind under gulvene

Udbedring

Ankenævnet for Forsikring

32.

103024

Der er ingen skader på gulve fra opfugtning som har givet anledning til udbedringer. Skimmeldannelser vurderes i højeste grad at skyldes anmærkninger i udført 19-05-2020 og manglende vedligeholdelse af meget vedligeholdelseskrevende facader samt almindelig god byggeskik for hhv. opførelsen samt renoveringen i 1986"

Af prisoverslag af 1/7 2024 på udbedring indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Ud fra min besigtigelse jeg har lavet, er de talt vi har snakket om ca. prisoverslag, dette skal i gøre opmærksom på over for forsikringen da der kan dukke mange udfor sete ting op som der ikke er taget med

Det ikke det endelig beløb. Vis der skal sættes i gang skal alle parter have mulighed for en gennemgang og lave en tilbudspris.

Prisoverslag:

- Demontering + affaldshåndtering: 150.000 kr.
- Injektion af vægge og gulve: 150.000 kr.
- Genopbygning: 200-300.000 kr."

Af mail af 12/7 2025 fra klagerens byggetekniske rådgiver til klageren fremgår bl.a.:

"

Hermed et kort skriv vedr. besigtigelse og udbedring af jeres bolig;

Efter besigtigelse af jeres ejendom, som er under renovering, kan der konstateres forhøjet fugt i terrændækket. Dette er målt med Gann-måler på leca-sten samt på overflade under leca-sten (hårdt stampet jord). Fugtmålingerne viser tællel fra 117 (målt på lecasten) til 137 (målt på jord overflader), hvilket indikerer kraftigt opfugtede overflader. Forholdet er det samme i de to værelser (Billeder er vedhæftet).

Ifølge det tidligere bygningsreglement – gældende på det tidspunkt, hvor der blev ombygget i huset, står;

4.1.2 Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.

Det kan konstateres at forholdet ikke er opfyldt.

Det anbefales, at alle opfugtede materialer i det gamle terrændæk fjernes og at der gøres plads, så der kan støbes et nyt, tidssvarende terrændæk. Terrændækket skal bygges op af et kapillarbrydende lag og trykfast isolering over, så fugten ikke kan vandre fra terræn og op i den nye gulvkonstruktion. Det skal sikres, at der ved alle ydervægge, skille- og endevægge monteres kantisolering og afbrydelse af fugtvandring via pap – og kemisk fugtspærre.

Udvendigt anbefales det, at der etableres dræn, og sikring af den udvendigt sokkel (om muligt) i forhold til fugt. Der kan fx etableres en sokkelrende langs terrassebelægning.

"

Af tilbud af 24/10 2024 fremgår bl.a.:

"TILBUD:

På

Kemisk fugtsikring af i alt ca. 10lbm = ca 100stk injiceringer, i 11cm teglvægge iht markerede områder på din stueplan.

Fugtsikringen udføres ved boring, over fodlisten, skråt ned bag fodlisterne for ikke at skulle de og montere disse.

Afskalninger skrubes af og vandskures klar til malebehandling.

Efterfølgende udføres malebehandling af de synlige afskalninger i farve så tæt på eksisterende farver som mulig.

Kr. excl moms. 23.800,00

Det forudsættes at der i 1,2 m fra væggene i berørte rum er ryddet for indbo og inventar.

Arbejdet afsluttes med bortskaffelse af eget affald til lovlig deponi.

Alle priser er excl. moms. AB 92 er gældende.

Forbehold: Dansk Byggeri.

At der er fri adgang til el , min. 16Amp. og vand.

Arbejdet udføres kontinuerlig i 2024 – 25 efter aftale over ca 5 arbejdsdage."

Af mail af 28/10 2024 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes tilbud og erstatningsopgørelse vedrørende etablering af kemisk fugtspærre i de afgrænsede områder.

Erstatningen opgøres i henhold til det vedhæftede tilbud fra [firma 1] til 29.750 kr. inkl. moms, hvorfra jeres selvrisko på 5.000 kr. skal fratrækkes. Dette sker automatisk ved erstatningsudbetalingen.

Erstatningsudbetaling sker ved fremsendelse af udspecificeret faktura-kopi, som dokumentation for erstatningens anvendelse, samt jeres kontonummer og registreringsnummer, på den konto som erstatningen ønskes overført til.

Faktura-kopi samt kontooplysninger kan sendes til skadesbehandleren via ... Det er herefter skadesbehandleren som står for udbetaling af erstatningen samt efterfølgende afslutning af jeres sag. Husk at angive jeres policenummer: ... i emnefeltet."

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, deformering, 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, en lade fra 1722, der er ombygget til bolig i 1986, den 15/6 2020. Klageren anmeldte den 22/10 2023, at "vi opdagede udblomstring af svampe på en indervæg af mursten i vores soveværelse", og at "vi har efterfølgende opdaget flere udblomstringer på en anden indvendig væg, som adskiller vores to soveværelser, hvor hhv. vi og vores ... børn sover". Selskabet har anerkendt dækning af udgiften til en kemisk fugtsikring i det berørte område. Klageren ønsker, at selskabet dækker de nødvendige udgifter til udskiftning af gulvkonstruktionen og fugtsikring, erstatter skader opstået i forbindelse med destruktive undersøgelser og sikre, at boligen føres tilbage til en sund og beboelig tilstand i henhold til forsikringsbetingelserne.

Klageren har anført, at det allerede ved Teknologisk Instituts første vurdering af fugtproblemerne i ejendommen stod klart, at der var tale om en omfattende fugtskade, som det ville kræve en gennemgribende renovering at udbedre. Klageren har oplyst, at det har været nødvendigt at udbedre skaden, og at han på den baggrund ikke fandt det forsvarligt at udskyde processen yderligere, hvorfor renoveringsprocessen efter sagens indbringelse for nævnet er sat i gang. Klageren har oplyst, at det i den forbindelse blev konstateret, at hele den underliggende konstruktion er fugtskadet i en grad, der ikke var synlig, før der blev åbnet op. Klageren har oplyst, at "det, vi har fundet, bekræfter den skade, vi har beskrevet i vores klage: et gennemvædet betonklaplag, sjaskvåd glasuldisisolering og helt gennemfugtede lecanødder og -sten direkte på stampet jord. Det er ikke blot fugtigt – det er vådt. Og dermed ikke egnet som grundlag for en sund bolig. Renoveringsprocessen er løbende dokumenteret og billedmaterialet er fremlagt." Klageren har anført, at "et af billederne (bilag 1) viser den sorte vindspærre bag en fjernet gipsvæg, hvor fugten har efterladt tydelige hvide udtræk. Dette billede dokumenterer det forhold,

som ejerskifteforsikringen har peget på som den egentlige skadeårsag: nemlig fugtgennemtrængning via huller og revner i facaden. Men billedet viser også, at denne fugtpåvirkning er lokal og overfladisk sammenlignet med de omfattende, dybtgående fugtskader, der er konstateret i terrænkonstruktionen. Med andre ord: det forhold, forsikringen har fokuseret på, er kun én mindre del af problemet. Og beejligt for selskabets argumentation er det, at det forhold de lægger til grund for skaden specifikt er undtaget erstatning ved et forbehold i vores forsikringspolice". Klageren har henvist til, at hvis man ser på flere af de øvrige billeder, så er det tydeligt på lecastenene, som de indvendige mure står på, at fugten trænger op nedefra. Klageren har anført, at klagerens byggetekniske rådgiver besigtigede ejendommen den 9/7 2025, efter gulvet og betonklaplageret var fjernet og foretog fugtmålinger, hvor der blev konstateret forhøjet fugt både i lecasten og i den stampede jord under terrændækket. Klagerens byggetekniske rådgiver har oplyst, at kravet om at et terrændæk skal udføres, så det ikke optager fugt, ikke er opfyldt. Klageren har anført, skimmelsvamp kan afgasse igennem PE-folien. Der er skimmel under PE-folien under gulvene og under selve gulvbrædderne. Klageren har anført, at hvis problemet ikke håndteres, vil der være lange perioder med gunstige betingelser for skimmelsvampevækst, og over tid vil omfanget blive så markant, at indeklimaet vil blive yderligere skadeligt at leve i.

Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret, at der er dækningsberettigende skadeforhold ud over, hvad selskabet allerede har anerkendt at dække. Klageren har heller ikke dokumenteret, at arbejdet i tilbuddet – som erstatningen er opgjort efter – skulle være utilstrækkeligt. Hvad angår de fremlagte målinger fra klagerens byggetekniske rådgiver har selskabet anført, at disse er gennemgået med selskabets fugttekniske afdeling, der har oplyst, at målingerne må betragtes som fejlbetjening, da det ikke giver mening at måle med en Gann-måler på jord eller ned i løs leca, hvor man ikke kender densiteten. Boligen er udført efter almindelig byggeskik i 1986, ligesom konstruktionerne stemmer overens med tegninger i byggesagen. Selskabet har anført, at der ikke er noget overraskende i, at klagerens byggetekniske rådgiver anbefaler etablering af nyt tidssvarende terrændæk, kemisk fugtspærre og dræn, da boligen er under igangværende renovering. Hvad angår skimmelundersøgelsen, viser denne mindre skimmelforekomst i luften inde i huset end i luften uden for huset.

Det er naturligt – og skyldes ikke fejl eller skader ved huset – at luften inde i huset bliver påvirket af luften udendørs. Hvad angår klagerens eller rådgiverens problematisering i klagen, herunder omkring afgang gennem PE-folien, har dette ingen holdepunkter, da de prøver som selskabet har fået udført viser, at der ikke er tale om nogen afgang. Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde erstatning ud over den erstatning, som selskabet har tilbudt. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår, at selskabet på baggrund af besigtigelse af forholdet den 15/2 2024 har tilbudt dækning i form af, at der etableres sporadisk kemisk fugtsikring op til 10 meter i væggene i det berørte område, hvor malingen skaller af, og hertil at der foretages malerbehandling af de reparerede områder.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har indhentet tilbud på udbedring og på den baggrund tilbudt en erstatning på 29.750 kr. inklusiv moms fraregnet selvrisko på 5.000 kr.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det efter nævnets vurdering ikke er godtgjort, at den af selskabet anerkendte udbedringsmetode er utilstrækkelig til at dække skaden efter forsikringsbetingelserne, og at de fremlagte fotografier ikke i selv godtgør yderligere dækningsberettigende forhold.

Nævnet har også lagt vægt på, at ombygningen af laden, der er fra 1722, i 1986, efter det oplyste er sket efter tidstypiske principper, og at opfugtning af terrændæk under PE-folie ikke er usædvanlig.

Hvad angår mail af 12/7 2025 fra klagerens byggetekniske rådgiver til klageren, hvor det fremgår, at denne har foretaget fugtmålinger, der indikerer kraftigt opfugtede overflader, og at det på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement derfor ikke er opfyldt, bemærker nævnet, at den omstændighed, at det forhold, at en bygningsdel muligt ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, ikke i sig selv udgør skade på ejerskifteforsikringens basisdækning.

Skimmelsvamp

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast 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.

Nævnet finder, jf. det anførte oven for om gulvkonstruktionen, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp 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 har en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

38.

103024

Nævnet har blandt andet lagt vægt på den fremlagte skimmelsvampeanalyse foretaget den 29/5 2024, hvor den foretagne luftprøve viser middel skimmelsvampebelastning, der er lavere end udebelastningen, og aftryksprøverne ikke med den fornødne sikkerhed godtgør gener i beboelsesrummene på overtagelsestidspunktet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen