

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. oktober 2025 blev i sag nr. 103602:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 16/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ved overtagelse af ejendom 15/6-2024 konstaterede vi lugtgener i hele huset. Da lugtgenerne ikke forsvandt efter indflytning, kontaktede vi et firma som gennemgik ejendommen med en skimmelhund. Resultatet indikerede skimmelvækst i gulvkonstruktionen og vi engagerede derfor et rådgivende ingeniørfirma mhbp. at foretage undersøgelser og udarbejde rapport.

Undersøgelsen konkluderer, at der er skimmelvækst i strøgulvskonstruktionen på grund af overisolering og opstigende grundfugt og luftprøver konkluderer, at der sker spredning til beboelsesrummene. Dansk Boligforsikring afviser sagen og forholder sig ikke til de nævneværdige lugtgener i boligen og ej heller forholdet, at der er isoleret mere end de anbefalede 50 mm mellem trægulv og fugtspærre samt det faktum, at der i huset øvrige rum uden strøgulvskonstruktion, badeværelse og bryggers, ikke er skimmelproblematik.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dansk Boligforsikring skal anerkende, at den anmeldte skade vedrørende skimmelvækst i gulvkonstruktionen under børneværelset er dækningsberettiget. Selskabet skal betale et af Ankenævnet for Forsikrings skøn fastsat beløb til dækning af de af det rådgivende ingeniørfirma udarbejdede rapporter og prøvetagninger. Vedhæftet er den af rådgivende ingeniørfirma udarbejdede mikrobielle indeklimaundersøgelse samt korrespondancen med Dansk Boligforsikring."

Selskabet har den 25/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skimmelsvamp i terrændækket, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at betingelserne for dækning af skimmelsvamp over den tegnede ejerskifteforsikring er til stede.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen fra 1962, beliggende ... den 15. juni 2024. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 13. august 2023.

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

Den 13. januar 2025 anmeldte klager, at klager havde registreret en lugt af gammelt hus. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C** og fotos vedlagt anmeldelsen som **bilag D**.

Den 17. januar 2025 afviste DBF dækning af det anmeldte forhold (**bilag E**), hvorefter klager den 12. marts 2025 indhentede en nærmere undersøgelse fra sin rådgiver (**bilag F**).

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede ejendommen den 11. marts 2025. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag G**.

Den 19. marts 2025 afviste DBF dækning, hvorefter der fulgte en korrespondance parterne imellem (**bilag H**).

Klager indhentede herefter en ny rapport fra sin rådgiver dateret den 25. april 2025 (**bilag I**).

DBF afviste herefter den 15. maj 2025 dækning, hvor der i afgørelsen blev henvist til vurdering af en ekstern skimmelkonsulent, hvorefter klager den 16. maj 2025 fremsendte en indsigelse.

Korrespondancen fremlægges som **bilag J**. Hertil fremlægges en mail fra besigtigelseskonsulenten fra den 14. maj 2025, som refererer til en drøftelse med den eksterne skimmelkonsulent (**bilag K**).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal anerkende, at den anmeldte skade vedrørende skimmelvækst i gulvkonstruktionen under børneværelset er dækningsberettiget.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juni 2024 var forhold, 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 ejendom opført i 1962. Tagkonstruktionen er udført med bjælkespær. Ydervægge er etableret med hulmur. Gulvkonstruktionen er opført med kapillarbrydende lag af slagge, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, vinyl, gulvbelægning af massive trægulve samt gulvbelægning af fliser.

DBF's besigtigelseskonsulent, har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der i badeværelset er gulvafløb i beton, udfaldne fuger samt knækkede og skrukke gulv- og vægfliser, hvilket efter konsulentens vurdering, vil medføre fugtspredning til tilstødende bygningsdele. Hertil har en fugtmåling på væg i entreen, foretaget af konsulenten, vist, at der er en aktuel opfugtning ved badekarret.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten, som vedrører disse forhold:

Pkt. 14. Rød hus. Der er enkelte fliser med manglende vedhæftning til underlag på vægge ved badekar. Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.

Pkt. 15. Grå hus. I område ved gulvafløb er der mosaikstifter med revner og mosaikstifter der er manglende. På midte af gulve er der mosaikstifter uden vedhæftning til underlaget.

Pkt. 16. Rød hus. I gulvafløb under håndvask er der tæringer i gulvafløbets sider, som blandt andet har medført skader på det omkringliggende mosaikgulv.

Ud over skader/fugtskader nævnt i tilstandsrapporten har konsulenten ikke konstateret tegn på skimmelvækst på underside af gulvbrædder eller målt unormal opfugtning i gulvbrædder og strøer, eller i fodlisterne generelt i boligen.

Det eneste sted konsulenten har konstateret skimmel er på undersiden af en træplade, som bærer køleskabet.

Konsulenten vurderer, at årsagen til skimlen på træet skyldes manglende tømning af kondensbeholder på køleskabet af klager, som er sket efter overtagelsen. Når klageren ikke har påvist, at skimlen var til stede ved overtagelsen, dækker DBF ikke skimmelsanering under køleskabet jf. vilkårenes pkt. 3.5.

Klager har fremlagt to rapporter fra sin byggerådgiver.

I den første rapport (bilag F) fra besigtigelsen den 17. februar 2025 oplyser rådgiveren, at der, ligesom ved DBF's besigtigelseskonsulents besigtigelse, ikke er konstateret nogen visuelle indikatorer på fugt- eller skimmelsvampeskader på tilgængelige gulv, væg og loftsoverflader.

Ved samme besigtigelse, har rådgiveren foretaget skimmeltest af terrændækket i tre områder, hvor der derfor er åbnet op for gulvkonstruktionen.

Fælles for testene er, at de er foretaget tæt på randfundamentet, hvilket fremgår af plantegningen på side 16 i rapporten. Rådgiveren har ved denne skimmelundersøgelse ikke foretaget test af, om der i det hele taget er skimmel i selve beboelsen.

Ved den anden besigtigelse den 24. marts 2025 (bilag I) og dermed over en måned efter at rådgiveren har åbnet op for gulvkonstruktionen tre steder, har rådgiveren foretaget luftprøver i selve beboelsen i fordelingsgangen.

Prøverne viser, at der er lav forekomst af skimmel i selve beboelsen.

I forhold til skimmelsvamp skal følgende krav være opfyldt, før skimmelsvamp kan være dækket af en ejerskifteforsikring, jf. eks. ankenævnskendelsen 98868:

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.

I forhold til pkt. 1) vurderer klagers rådgiver, at hovedårsagen til skimmelforekomsten i terrændækket ved randfundamentene er opstigende grundfugt.

Opstigende grundfugt er helt almindeligt i forhold til tilsvarende ejendomme opført 1962 og udgør derfor ikke et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme konstruktion. Hertil er skimmelsvamp i terrændækket helt almindeligt i forhold bygninger af samme alder og konstruktion særligt ved randfundamentet, der ofte er mere fugtbelastet fra terrænet end selve terrændækket.

Hertil gør klagers rådgiver gældende, at en mindre årsag til skimmelforekomsten er, at der er isoleret med 100 mm i stedet for 50 mm i gulvkonstruktionen med strøer.

Der er ikke konstateret rådskader i gulvkonstruktionen. Hertil er der heller ikke konstateret skimmelsvamp over isoleringen og på undersiden af gulvbelægningen. At der er isoleret med 100 mm, har derfor ikke givet anledning til nogen skader.

Hertil vurderer DBF's besigtigelseskonsulent, at årsagen til den forhøjede fugt i terrændækket også kan skyldes pkt. 14-16 i tilstandsrapporten. At der er konstateret forhøjet fugt i terrændækskonstruktionen er derfor heller ikke dækket af forsikringen, som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Samlet finder DBF ikke, at klager har påvist, at den konstaterede skimmelsvamp, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skade og betingelserne for dækning i pkt. 1) er derfor ikke til stede.

Vedrørende pkt. 2) er der alene konstateret lav forekomst af skimmel i selve beboelsen, som derfor ikke udgør et massivt skimmelangreb.

Klager gør gældende, at den omstændighed, at der ved den anden undersøgelse af klagers rådgiver (bilag I) er fundet skimmelsvamp af arten *Penicillium* sp i sig selv dokumenterer, at indeklimaet i beboelsen er negativt påvirket af skimmelsvampen fra terrændækket.

Hertil gør klagers rådgiver gældende, at den omstændighed, at der er målt lav forekomst af *Penicillium* sp dokumenterer, at der er stor arealmæssig udbredelse af fugt og skimmelvækst, som medfører høj skimmelbelastning af indeklimaet mv., jf. SBI-anvisning 274, tabel 17.

Jf. udtalelse fra ekstern skimmelkonsulent (bilag K), er luftmålingen ikke retvisende for boligens indeklima, når der allerede en måned før undersøgelsen, er åbnet op for gulvkonstruktionen tre steder, hvor eventuel skimmel fra terrændækket ved randfundamentet vil have kunnet sprede sig til beboelsen. Luftmålingen dokumenterer derfor ikke, at der på overtagelsestidspunktet har været skimmelforekomst af typen *Penicillium* sp.

Hertil vurderer konsulenten, at den målte skimmel lige så godt kan stamme fra skimmelforekomsten under køleskabet, hvilket, som beskrevet tidligere i dette høringssvar, ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.5,

Endeligt vurderer den eksterne skimmelkonsulent, at opfugtningen af væg i entre, og dermed den målte skimmelsvamp i beboelsen af arten *Penicillium* sp, kan skyldes pkt. 14-16 i tilstandsrapporten, hvilket derfor heller ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Sammenholdt med at der alene er målt lav forekomst af skimmelsvamp i beboelsen, finder DBF samlet ikke, at klager har påvist, at betingelserne for dækning, jf. pkt. 2), er til stede.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juni 2024 var forhold ved ejendommens terrændækning og gulvkonstruktion, som ud over oplysningerne i tilstandsrapporten udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 18/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Klagen vedrører skimmelsvamp i strøgulvskonstruktionen, som ønskes dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning.

Sagsfremstilling

Vi overtog ejendommen fra 1962, beliggende ... den 15. juni 2024.

Det må nødvendigvis nævnes, at tilstandsrapporten DBF har vedhæftet som bilag afviger fra den tilstandsrapport vi har fået i forbindelse med huskøbet (bilag L)

Modsvar

DBF forholder sig ikke til det faktum at gulvkonstruktionen er overisoleret med 100 mm mineraluld vs. de i bygningsforskrifterne fra 1961 anbefalede 50 mm isolering (bilag M).

De forholder sig ej heller til, at fugtspærren er mangelfuld, fordi den slutter langt fra kanten af terrændækket og der dermed er fri passage for fugt og skimmel.

DBF fremhæver, at der ikke er rådskader eller synlig skimmel på bagsiden af gulvkonstruktionen og konkluderer hermed, at overisoleringen ikke har givet anledning til nogen skader.

At der ingen synlig skimmel er på undersiden af gulvet, siger intet om - den i øvrigt veldokumenterede - skimmelforekomst ovenpå fugtspærren og ej heller inde i isoleringen som begge - via ventilationsåbningerne og mellemrum i gulv og paneler - er forbundet med boligens indeklima.

I ANK 97978 (bilag N) henviser Dansk Boligforsikring selv til rapport fra Teknologisk Institut, som påpeger velkendt problematik med isolering på mere end 75 mm mineraluld ovenpå fugtspærre mod terrændæk:

Den her beskrevne problemstilling er kendt af instituttet fra talrige lignende sager, hvor fejludførelse pga. overisolering har medført opfugtning og skimmelsvampevækst i denne type gulvkonstruktioner. Pga. homogeniteten i konstruktionen vil problemet almindeligvis være generelt gældende for den eller de gulvkonstruktioner, der er fejludførte, hvilket normalt betyder, at skimmelsvampevæksten er meget omfattende og klart påvirker indeklimaet i de pågældende huse. Instituttet er således helt enig i vurdering og konklusion i den omtalte rapport fra [klagerens ingeniørfirma].

(...)

DBF synes at være af den opfattelse, at isoleringstykkelsen kan forklares med, at indgrebene er foretaget i nogle af selskabet benævnte 'randzoner'. Dette forekommer vigtigt for DBF, da indgrebene omtales flere gange, som værende foretaget ved 'randfundamenter'. Indgrebene er foretaget 1 meter inde på gulvet og kan næppe kategoriseres som 'randzoner'.

I ANK 97978 skriver DTU i samme notat vedr. kantzoner:

I hh.t. gældende forskrifter på opførelsetidspunktet for huset skal isoleringstykkelsen maksimalt være 75 mm og 50 mm langs kanterne for at begrænse nedkølingen og dermed opfugtningen af laget mellem underside af isolering og overside af klaplag/terrændæk.

(...)

Hermed tilbagevises [skimmelkonsulent fra skimmelfirma 2's] påstand (DBF's bilag K) påstand om øget isoleringstykkelse i randzoner.

DTU forklarer problematikken med overisoleringen:

Fugtteknisk er der principielt 2 problemstillinger, som i varierende grad har indflydelse på fugtforholdene i en uventileret strøkonstruktion som den her beskrevne. Fugtopstigning nedefra i terrændækket og nedtrængning ovenfra af varm, fugtig rumluft. I tilfælde hvor fugtopstigning nedefra er den primære fugtkilde, vil fugten ophobes under plastfugtspærren, ikke pga. kondensering, men på grund af kappilar transport af vand nedefra og op gennem betonen til overfladen. Her vil fugtniveauet under platen kunne blive meget højt, ofte omkring 100% relativ luftfugtighed (RF). I tilfælde hvor nedtrængning af varm, fugtig rumluft er den primære fugtkilde, får isoleringstykkelsen en afgørende betydning for opfugtningen. Baggrunden er det fugttekniske grundforhold, at varm luft kan indeholde mere fugt end kold luft og jo tykkere gulvisoleringen er jo kraftigere afkøles rumluften ned gennem isoleringslaget. I takt med at luften afkøles, kan den indeholde mindre og mindre vand, hvilket betyder, at RF gradvist vil stige ned gennem isoleringen og ved tilstrækkelig afkøling nå en RF på 100% også kaldet dugpunktet, altså punktet hvor fugten i luften går fra dampform over på væskeform. En konstatering af egentlig kondens som væske kræver i denne sammenhæng, at den kolde luft møder et materiale uden fugtkapacitet, altså et materiale der ikke er i stand til at optage og indeholde fugt/væske og et sådant materiale er en plastfugtspærre. Anderledes med f.eks. beton eller murværk som jo er porøse materialer, som kan optage fugt og det betyder, at hvor fugtig luft møder en kold betonoverflade vil det samme ske, at RF i luften når

100% og i princippet går på væskeform, men her kan det bare ikke registreres som væske, fordi vandet (fugten) fordeles ned gennem betonens øverste lag i kraft af betonens porøsitet. Og det er her misforståelsen opstår! Fugtniveauet er det samme i de 2 scenarier, de fremstår bare forskelligt, som hhv. konstaterbar væske i det ene tilfælde og som en diffus opfugtningszone øverst i betonen i det andet tilfælde. Hertil er det vigtigt at føje, at udvikling af skimmelsvampevækst absolut ikke kræver egentlig kondensdannelse, tværtimod. Blankt vand vil som udgangspunkt forhindre eller forsinke udvikling af skimmelsvampevækst, hvorimod fugtniveauer i området mellem 75 og knapt 100% RF vil danne udmærkede betingelser for skimmelsvampevækst.

Opsummerende kan følgende siges:

- Tilstedeværelse af en plastfugtspærre betyder ikke noget for om der sker kondensering eller ej, kondensering sker i kraft af temperaturforskelle uafhængigt af materialeegenskaber, men dannelse af konstaterbar væske forudsætter i denne sammenhæng tilstedeværelse af et materiale uden fugtkapacitet som f.eks. plastfugtspærre.
- Spørgsmålet om kondensdannelse (som væske) er irrelevant jf. ovenstående i forhold risiko for udvikling af skimmelsvampevækst. Det afgørende er, om fugtniveauet er over eller under 75%RF på en given overflade. Når 75% RF overskrides, er der fugtmæssige betingelser for vækst af skimmelsvampe, både på beton- og plastoverflader.
- Det er således ikke dugpunktet (100% RF) der er interessant i denne sammenhæng, men derimod om 75%-grænsen er overskredet!

(...)

Isoleringstykkelsen vil medføre, at den ovenfor beskrevne mekanik med opfugtning til et niveau over 75% RF af oversiden af klappaget på grund af nedkøling, vil foregå i konstruktionen. Det underbygges klart af rapportens beskrivelse af udførte fugtmålinger og analyseresultater af de udtagne prøver til registrering af skimmelsvampevækst dokumenterer, at der er udviklet kraftig vækst af skimmelsvampe på klappagsoversiden. Det vurderes, at skimmelsvampevæksten påvirker indeklimaet i huset. Den her beskrevne problemstilling af kendt af instituttet fra talrige lignende sager, hvor fejludførelse pga. overisolering har medført opfugtning og skimmelsvampevækst i denne type gulvkonstruktioner. Pga. homogeniteten i konstruktionen vil problemet almindeligvis være generelt gældende for den eller de gulvkonstruktioner, der er fejludførte, hvilket normalt betyder, at skimmelsvampevæksten er meget omfattende og klart påvirker indeklimaet i de pågældende huse. Instituttet er således helt enig i vurdering og konklusion i den omtalte rapport fra [klagernes ingeniørfirma].'

Som dokumentation for, at der er tale om en konstruktionsmæssig fejl, er hermed forskrifterne fra BR1961 (bilag M):

8.3. Etageadskillelser og tage.

Stk. 1. Etageadskillelser og tage direkte mod beboelsesrum skal udføres således, at transmissions-tallet k ikke overstiger de nedenfor nævnte tal:

Gulvkonstruktioner direkte mod jord 0,4

Etageadskillelser over det fri (portrum og lign.) 0,4

Etageadskillelser mod uopvarmede rum (krybekælder, skamkasserum, tagrum og lign.) 0,5

Etageadskillelser mod delvis opvarmede rum (kælderrum med fritliggende varmerør) 0,7

Etageadskillelser mod særlig varme rum (kedelrum, bagerier og lign.) 0,5

Tage, der begrænser opholdsrum 0,4

Stk. 2. De i stk. 1 nævnte krav til varmeisolering kan normalt anses for opfyldt ved følgende konstruktioner:

For $k=0,4$ eller mindre:

træbjælkelag med gulvbrædder, forskalling og puds, isoleret med 6 cm mineraluld eller tilsvarende,

jembeton med trægulv på strøer, isoleret med 7 cm mineraluld eller tilsvarende,

16 cm hulstensdæk med trægulv på strøer, isoleret med 6,5 cm mineraluld eller tilsvarende,

beton på slaggelag med trægulv på strøer, isoleret med 5 cm mineraluld eller tilsvarende,

beton på slaggelag med trægulv klæbet på isolering af 4 cm polystyrolplader eller tilsvarende,

teglstenstag med forskalling og puds, isoleret med 8 cm mineraluld eller tilsvarende,

tagpaptag med forskalling og puds, isoleret med 8 cm mineraluld eller tilsvarende

I arkitektens tegninger over ejendommen er angivet, at der burde have været isoleret med 50 mm mineraluld under hele strøgulvet (bilag O).

DBF er af den opfattelse, at forekomsten af skimmel i beboelsesrummene kan stamme fra åbningerne til strøgulvet samt fra pladen under køleskabet. Fugten i terrændækket forklarer DBF kan stamme fra revnerne omkring afløbet på badeværelset.

Åbningerne i gulvkonstruktionen har umiddelbart efter indgrebene været lukket med forsejlingstape. Dette er i og for sig irrelevant, idet der er adskillige ventilationshuller i fodpanelerne, jf. daværende bygningsforskrifter, hvorfor der hele tiden har været mulighed for skimmelforurening fra gulvkonstruktionen. Netop årsagen til at huset lugter og vi har den skimmelproblematik som sagen omhandler.

Pladen under køleskabet blev udskiftet umiddelbart efter besigtigelseskonsulentens besøg 11. marts 2025. Jeg er ikke af DBF blevet opfordret til at tage en skimmelprøve fra pladen under køleskabet. Pladen er selvfølgelig bortskaffet.

Jeg har forelagt DBF's klagesvar for ..., Seniorkonsulent hos [skimmelfirma 1], som til påstandene skriver følgende (bilag P):

*Som udgangspunkt, kan skimmelsvampesporer godt være kommet op igennem de åbninger der er blevet lavet i gulvet, men eftersom det er et trægulv, ville de være kommet op uanset hvad, så at bruge det som argument – specielt når vi ikke påviser ret stor andel af skimmelsvampesporer i luften, men blot bruger det som guideline til at der er en sammenhæng mellem gulv og indeklima – synes jeg er vanvittigt. Den mængde skimmelsvampesporer, specielt *Penicillium*, som vi fandt under gulvet, ville have været meget højere på luftprøve, hvis det reelt havde været en kontaminering igennem åbningerne. Desværre vil ejerskifteforsikringer gå langt, og vride virkeligheden til deres fordel.*

Om hvorvidt skimmelsvampesporer kommer fra køkkenet eller fra den ikke dækningsberettigede

skade på badeværelset er desværre helt umuligt at bedømme, men at afvise at de kommer fra under gulvkonstruktionen er at gå meget langt, og virker oprigtigt uambitiøst. Erfaringsmæssigt sker der nemt og hurtigt en opvirvling af skimmelsvampesporer fra overside terrændæk til indeklimaet når der er en strøgulvskonstruktion.

Ankenævnet for Forsikring

9.

103602

Vi er ude på rigtigt mange sager, hvor så snart der er en strøgulvskonstruktion med uacceptable forekomster af skimmelsvampe, så er der gener og meget ofte et negativt påvirket indeklima heraf.

Badeværelse og bryggers er de to eneste rum i huset skimmelhunden IKKE markerede for skimmel, og hvor vi ej heller oplever lugtgener. Det er derfor overvejende sansynligt, at problemet er isoleringen under strøgulvet. Opbygningen af terrændæk og opstigende grundfugt kan ikke alene være årsagen til skimmelvæksten.

DBF har gennem hele sagen undladt at forholde sig til de betydelige lugtgener i boligen.

... Specialist fra Teknologisk Institut skrev i sin Ph.d. afhandling følgende: (bilag Q)

Det er ikke til diskussion, at ...

- *skimmelvækst kan påvirke menneskers helbred på forskellig vis*
- *børn er mere påvirkelige end voksne*
- *arealet af skimmelvækst betyder meget – jo mere jo værre*
- *jo tættere skimmelvæksten er på vores opholdszone jo værre*
- *aktive skimmelsvampe udskiller gasser mVOC og danner sporer og mycelie.*

Alle disse enkeltdele kan påvirke indeklimaet Men

- *mVOC kan ikke måles*
- *Der findes ingen reelle grænseværdier*
- *Dog har man sat nogle bagatelgrænser på et par håndflader eller ca. 400 cm²*

Jeg fastholder, at jeg på baggrund af ovenstående har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juni 2024 var væsentlige forhold ved ejendommens gulvkonstruktion, som udgjorde en skade, som forringer boligens værdi i nævneværdig grad. Vi bemærkede lugten med det samme, men troede fejlagtigt, at den ville forsvinde. Mit krav bør derfor imødekommes."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 13/8 2023 fremgår bl.a.:

"

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Der er enkelte fliser med manglende vedhæftning til underlag på vægge ved badekar.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-
15		I område ved gulvaføb er der mosaikstifter med revner og mosaikstifter der er manglende. På midte af gulve er der mosaikstifter uden vedhæftning til underlaget.	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.	-
16		I gulvaføb under håndvask er der tæringer i gulvaføbs sider, som blandt andet har medført skader på det omkringliggende mosaikgulv.	Det vurderes at tæringer i afløbet forsatser og giver risiko for yderligere skader og følgeskader på de omkringliggende konstruktioner.	-

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

103602

"

Af indeklimaundersøgelse af 12/3 2025 fra skimmelfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Observationer

Der var ved nærværende undersøgelse ingen visuelle indikationer på fugt- eller skimmelsvampe-skader på tilgængelige gulv, væg og loftsoverflader.

Det kan af kommunens tegningsmaterialer registreres, at terrændækket er opbygget med 200 mm slagger.

...

Der kunne ved nærværende undersøgelse måles ca. 40% relativ luftfugtighed ved 21[grader]C i boligens indeklima.

Der blev undersøgt 3 steder, hvoraf der blev etableret 2 konstruktionsåbninger og det sidste var via en eksisterende åbning under et køkkenskab.

Køkken

- 22 mm parketgulv på strøer
- 170 mm hulrum med 100 mm isolering.
- Fugtspærre af PE-folie
- Terrændæk af beton

Der kunne måles vådt (>140 digits) i betondækket, jf. foto 3. Der kunne måles en relativ luftfugtighed på 94% ved 7,5[grader]C under fugtspærreren, jf. foto 4.

Der blev udtaget en aftryksprøve (AF-1) på terrændækket. Resultatet påviste meget høj intensitet af skimmelsvampe. Der blev udtaget en Mycometer surface fungi prøve (MM-1) samme sted. Resultatet påviste høj intensitet af skimmelsvampe.

Værelse

- 22 mm parketgulv på strøer
- 170 mm hulrum med 100 mm isolering.
- Fugtspærre af PE-folie
- Terrændæk af beton

Det kunne observeres at fugtspærren på terrændækket stoppede ca. 15 cm fra væggen, jf. foto 6.

Der kunne måles fugtigt (90-120 digits) i betondækket, jf. foto 7. Der kunne måles en relativ luftfugtighed på 87% ved 8,5[grader]C, jf. foto 8.

Der blev udtaget en aftryksprøve (AF-2) på terrændækket. Resultatet påviste meget høj intensitet af skimmelsvampe. Der blev udtaget en Mycometer surface fungi prøve (MM-2) samme sted. Resultatet påviste høj intensitet af skimmelsvampe.

Stue

- 22 mm parketgulv på strøer
- 170 mm hulrum med 100 mm isolering.
- Fugtspærre af PE-folie
- Terrændæk af beton

Der kunne måles halv-tørt/lettere fugtigt (80-90 digits) i betondækket, jf. foto 10. De lave Gann-digits skyldes placering af varmerør tæt ved målingen, som alt andet lige sænker fugtniveauet.

Der blev udtaget en aftryksprøve (AF-3) på terrændækket. Resultatet påviste høj intensitet af skimmelsvampe. Der blev udtaget en Mycometer surface fungi prøve (MM-3) samme sted. Resultatet påviste høj intensitet af skimmelsvampe.

Mikrobielle forhold

Aftryksprøver og Mycometer-prøver

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget aftryksprøver og Mycometer-prøver til påvisning af skimmelsvampeforekomster. Analyseresultat for de udtagne prøver ses af nedenstående tabel.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Aftryksprøver	Mycometer
AF-1 MM-1	Køkken Terrændæk	 Meget høj	 Høj
AF-2 MM-2	Værelse Terrændæk	 Meget høj	 Høj
AF-3 MM-3	Stue Terrændæk	 Høj	 Høj

Intensitet af skimmelsvampe

Analyseresultaterne er angivet efter intensitet af skimmelsvampe jf. SBI-anvisning 274, tabel 18:

Lav: 
Middel: 
Høj: 
Meget høj: 

Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater giver undersøgelsen anledning til at vurdere følgende:

Der kunne måles meget fugtigt i terrændæk af beton i 2 ud af de 3 stikprøvest etablerede åbninger i trægulvene. Der kunne stikprøvest påvises uacceptable høje niveauer af skimmelsvampe på oversiden af terrændækket.

Af denne årsag må det vurderes, at der er stor arealmæssig udbredelse af fugt og skimmelsvampevækst, hvilket erfaringsmæssigt og jf. SBI-anvisning 274, tabel 17 medfører meget høj skimmelsvampebelastning af indeklimaet og derfor meget høj risiko for oplevelse af gener for personer, der opholder sig i boligen. Desuden er det vores erfaring, at der ved så stor arealmæssig udbredelse af fugt og skimmelsvampevækst i gulvkonstruktioner ofte, vil kunne opleves muglugt og indeklimamæssige gener i boligen. Det er derfor vores vurdering, at der er meget stor sandsynlighed for en direkte sammenhæng mellem de bygningsmæssige forhold i boligen og de af boligejer oplevede indeklimagener.

TABEL 17. Vurdering af skimmelsvampevækstens omfang. Værdierne gælder for det samlede omfang i et enfamiliehus på ca. 100 m². For større bygninger bør der skaleres op, fx ved at tillade større samlet omfang af arealer med skimmelsvampevækst afhængigt af bygningens størrelse. Fx tre gange større omfang ved tre gange større areal. I det enkelte rum bør overskridelser af tabelværdierne dog kun forekomme i opholdsrum over ca. 100 m².

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj	Bemærkninger
Vækst i rummet, inklusiv over nedhængt loft, bag tapet, skabe m.m.	< 0,06 m ²	0,06-0,25 m ²	0,25-1 m ²	> 1 m ²	Gælder ikke kun for opholdsrum, men også for bryggers, kølder, trappeopgang og adgangsveje. Arealangivelse pr. lokale op til ca. 50 m ² .
Vækst i væg-, loft- og gulvkonstruktion, samt krybekælder	< 0,25 m ²	0,25-1 m ²	1-3 m ²	> 3 m ²	Det forudsættes, der er minimal luftoverførsel til tilstødende opholdsrum.
Vækst i koldt tagrum over isolering	< 2 m ²	2-3 m ²	3-6 m ²	> 6 m ²	Det forudsættes, der er minimal luftoverførsel til underliggende opholdsrum.
Skimmelvækst i paralleltage og skunkrum	< 0,5 m ²	0,5-2 m ²	2-6 m ²	> 6 m ²	
Vækst i ventilationsanlæg (indblæsningsdel)	< 0,06 m ²	0,06-0,25 m ²	0,25-1 m ²	> 1 m ²	Se afsnit 2.2.9

Det er vores vurdering, at de uacceptable fugt- og skimmelniveauer på terrændækket med overvejende sandsynlighed er forårsaget af opstigende grundfugt. Alternativt kan opfugtningen i terrændækket være forårsaget af brud på vand- eller varmerør samt kloakrør under terrændækket.

Forholdene vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet, da den opstigende grundfugt er konstruktionsmæssigt og der er ikke renoveret/isoleret gulve i nuværende ejerperiode.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Der er opstigende grundfugt i terrændækket i hele boligen.
- Den opstigende grundfugt i terrændækket har forårsaget uacceptable niveauer af skimmelvækst på terrændækket.
- Overisoleringen af terrændækket har været en sekundær skadesårsag, som har forværret skimmelsvampeforekomsterne. Jf. Statens Byggeforskningsinstitut (SBI), må der erfaringsmæssigt kun være op til 50 mm isolering under strøgulvskonstruktioner.
- Skimmelvæksten på terrændækket påvirker indeklimaet i boligen negativt i et omfang der påkræver renovering, som beskrevet i nedenstående afsnit 'Handlingsplan'."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/3 2025 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Årsag tilskrives en kombination af sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet og aldersbetinget nedslidning af badeværelse samt vinduer og døre mm.

Der er tale om et autentisk hus med oprindelige konstruktioner herunder også køkken og bad. Vinduer og facadedør er en blanding mellem enkelt glas og enkelt glas med forsatsrude. Umiddelbart vurderes eneste udførte udskiftning at være terrassedør mod syd, som er med termorude.

Der er tidligere på sag 3 og 4 anmeldt skimmel fra henholdsvis tagnedløb og nær badekar. Efterfølgende er tagbrønd udskiftet, og der er udført elastisk fugetætning ved badekar, men der ses fugeslip på denne. I badeværelser er der gulvafløb i beton, udfaldne fuger samt knækkede og

skrukke gulv- og vægfliser, hvilket vil medføre fugtspredning til tilstødende bygningsdele. Fugtmåling på væg i entre viser aktuell opfugtning ved badekar, og hessiantapet sidder løst i området. I entre bemærkes desuden, at yderdør er slidt, med enkelt glas, og ikke slutter tæt, hvorved udeluft trænger ind i rummet. Disse forhold medfører øget risiko for skimmeldannelser, og bør udbedres snarest.

Strøgulvskonstruktion er udført på et støbt og asfalteret terrændæk, hvorpå der også er udlagt folie fugtspærre. Fugtspærre er ikke ført helt ud til sokkel eller op over gulvniveau. Gulvkonstruktion er i overensstemmelse med byggetegning, hvor isoleringstykkelsen dog er øget til 100 mm og ekstra fugtsikring med folie er etableret. Der er ingen tegn på skimmelvækst på underside af gulvbrædder, og der måles ikke kritisk opfugtning i gulvbrædder og strøer, eller i fodlisterne generelt i boligen. Alle fodlister er udført med smalle spalter ved ydervæg, for ventilation af strøgulvskonstruktion, og det er ved disse at skimmelhund har markeret.

RF målinger af indeklima er ikke retvisende, idet udluftning pågår ved ankomst på adressen. Målinger i gulvkonstruktion i soveværelse ca. midt i huset viser ingen tegn på opfugtning, der vil kunne føre til skimmelvækst

I køkkenet viser test udført af [skimmelfirma 1] ved gulv under køleskab. Oprindeligt var der her et svaleskab med ventil i væg i både top og bund, og gulvniveau er forsænket for etablering af mindre 'kartoffelkælder', hvortil der er adgang via låge under nuværende køleskab. I området ses direkte åbning ind under strøgulvet, hvor udeluft kan medvirke til øget afkøling. Der er ingen synlige tegn på skimmel i gulvkonstruktionen i området, men på underside af plader, der bærer køleskab, ses kraftig skimmelvækst, hvilket forsikringstager oplyser at være vidende om. Overside af pladen ses også fugtskade, formodentlig pga. overløb på køleskabet kondensbeholder. Dette er ikke nævnt i rapport fra [skimmelfirma 1]. Området er ikke markeret af skimmelhund, hvilket kan stille tvivl til rigtighed på øvrige markering i huset.

Alle konstruktioner er fra huset opførelse, og de følger sædvanlig byggemetode. Der er bortset fra skimmel ingen følgeskader.

...

Tilstandsrapport

Nr. 14-16 side 16."

Af indeklimaundersøgelse af 25/4 2025 fra skimmelfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Observationer

...

24. marts

Der blev ved nærværende besigtigelse udtaget supplerende prøver (AF-1 til AF-3 dateret 24.03.2025) i konstruktionsåbningerne, på oversiden af PE-folien.

Der blev derudover også udtaget en luftprøve LU-1 i boligens fordelingsgang for at undersøge det aktuelle indeklima samt suppleret med udendørs referencemåling LU-2.

Resultaterne af de udtagne prøver kan ses i nedenstående afsnit 'Mikrobielle forhold'.

Mikrobielle forhold

Aftryksprøver og Mycometer-prøver

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget aftryksprøver og Mycometer-prøver til påvisning af skimmelsvampeforekomster. Analyseresultat for de udtagne prøver ses af nedenstående tabel.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Aftryksprøver	Mycometer
AF-1 MM-1 (17.02.2025)	Køkken Terrændæk	 Meget høj	 Høj
AF-2 MM-2 (17.02.2025)	Værelse Terrændæk	 Meget høj	 Høj
AF-3 MM-3 (17.02.2025)	Stue Terrændæk	 Høj	 Høj
AF-1 (24.03.2025)	Stue Overside PE-folie	 Middel	
AF-2 (24.03.2025)	Køkken Overside PE-folie	 Meget høj	
AF-3 (24.03.2025)	Værelse Overside PE-folie	 Meget høj	

Intensitet af skimmelsvampe

Analyseresultaterne er angivet efter intensitet af skimmelsvampe jf. SBI-anvisning 274, tabel 18:

Lav: 
Middel: 
Høj: 
Meget høj: 

Luftprøver (Spin Air-sampler)

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget luftprøver med Biap Slit-sampler til påvisning af skimmelsvampe. Resultatet fremgår af nedenstående tabel.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Luftprøver, intensitet
LU-1	Fordelingsgang	 Lav
LU-2	Ude reference	 Lav

Intensitet af skimmelsvampe

Analyseresultaterne er angivet efter intensitet af skimmelsvampe jf. SBI-anvisning 274, tabel 18:

Lav: 
Middel: 
Høj: 
Meget høj: 

Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater giver undersøgelsen anledning til at vurdere følgende:

Der kunne måles meget fugtigt i terrændæk af beton i 2 ud af de 3 stikprøvevist etablerede åbninger i trægulvene. Der kunne stikprøvevist påvises uacceptable høje niveauer af skimmelsvampe på oversiden af terrændækket.

Der kunne påvises uacceptable høje niveauer af skimmelsvampe på oversiden af PE-folien i 2 ud af 3 åbninger.

At vi ikke har kunne påvise lige så høje fugtniveauer i den sidste etableret åbning i stuen skyldes placeringen af varmerør tæt ved målingen, som vil lokalt vil sænke fugtniveauet i dette punkt.

Til trods for at vores udtagne luftprøve i fordelingsgangen påviste lav forekomst af skimmelsvamp var der tale om en tydelig atypisk sporesammensætning. Luftmålingen påviste skimmelsvampesporer af slægten *Penicillium sp.*, som blev konstateret i forhøjede niveauer i gulvkonstruktionen og som ikke har kunne påvises i den foretagne udendørsreference luftmålingen.

Vi vurderer derfor, at vores indendørs luftmåling påviser at der sker en påvirkning af indeklimaet som følge af de konstaterede skimmelforekomster under strøgulvene.

Af denne årsag må det vurderes, at der er stor arealmæssig udbredelse af fugt og skimmelsvampevækst, hvilket erfaringsmæssigt og jf. SBI-anvisning 274, tabel 17 medfører meget høj skimmelsvampebelastning af indeklimaet og derfor meget høj risiko for oplevelse af gener for personer, der opholder sig i boligen. Desuden er det vores erfaring, at der ved så stor arealmæssig udbredelse af fugt og skimmelsvampevækst i gulvkonstruktioner ofte, vil kunne opleves muglugt og indeklimamæssige gener i boligen. Det er derfor vores vurdering, at der er meget stor sandsynlighed for en direkte sammenhæng mellem de bygningsmæssige forhold i boligen og de af boligejer oplevede indeklimagener.

TABEL 17. Vurdering af skimmelsvampevækstens omfang. Værdierne gælder for det samlede omfang i et enfamiliehus på ca. 100 m². For større bygninger bør der skaleres op, fx ved at tillade større samlet omfang af arealer med skimmelsvampevækst afhængigt af bygningens størrelse. Fx tre gange større omfang ved tre gange større areal. I det enkelte rum bør overskridelser af tabelværdierne dog kun forekomme i opholdsrum over ca. 100 m².

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj	Bemærkninger
Vækst i rummet, inklusiv over nedhængt loft, bag tapet, skabe m. m.	< 0,06 m ²	0,06-0,25 m ²	0,25-1 m ²	> 1 m ²	Gælder ikke kun for opholdsrum, men også for bryggers, køkser, trappeopgang og adgangsveje. Arealangivelse pr. lokale op til ca. 50 m ² .
Vækst i væg-, loft- og gulvkonstruktion, samt krybekælder	< 0,25 m ²	0,25-1 m ²	1-3 m ²	> 3 m ²	Det forudsættes, der er minimal luftoverførsel til tilstødende opholdsrum.
Vækst i koldt tagrum over isolering	< 2 m ²	2-3 m ²	3-6 m ²	> 6 m ²	Det forudsættes, der er minimal luftoverførsel til underliggende opholdsrum.
Skimmelsvækst i parallellage og skunkrum	< 0,5 m ²	0,5-2 m ²	2-6 m ²	> 6 m ²	
Vækst i ventilationsanlæg (indblæsningsdel)	< 0,06 m ²	0,06-0,25 m ²	0,25-1 m ²	> 1 m ²	Se afsnit 2.2.9

Det er vores vurdering, at de uacceptable fugt- og skimmelniveauer på terrændækket med overvejende sandsynlighed er forårsaget af opstigende grundfugt. Alternativt kan opfugtningen i terrændækket være forårsaget af brud på vand- eller varmerør samt kloakrør under terrændækket.

Forholdene vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet, da den opstigende grundfugt er konstruktionsmæssigt og der er ikke renoveret/isoleret gulve i nuværende ejerperiode.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Der er opstigende grundfugt i terrændækket i hele boligen.

- Den opstigende grundfugt i terrændækket har forårsaget uacceptable niveauer af skimmelvækst på terrændækket.
- Overisoleringen af terrændækket har været en sekundær skadesårsag, som har forværret skimmelsvampeforekomsterne. Jf. Statens Byggeforskningsinstitut (SBI), må der erfaringsmæssigt kun være op til 50 mm isolering under strøgulvskonstruktioner, når der ikke er isoleringslag under betondækket.
- Skimmelvæksten på terrændækket påvirker indeklimaet i boligen negativt i et omfang der påkræver renovering, som beskrevet i nedenstående afsnit 'Handlingsplan'."

Af mail af 14/5 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent til en medarbejder i selskabet fremgår bl.a.:

"Så er der svar fra [skimmelkonsulent fra skimmelfirma 2], og jeg har talt med ham i telefon efterfølgende.

Han mener ikke, at luftmålingen er retvisende for boligens indeklima, idet følgende forhold har indvirkning på prøveresultatet:

1. Synlig skimmelvækst på plade under køleskab, der er i direkte forbindelse med indeklimaet (overfalset skabslåge under tætning).
2. Destruktive indgreb er udført før prøvetagning, hvorfor skimmelspredning kan være sket.
3. Mulig spredning fra tidligere anmeldt skimmelvækst på væg i værelse, sag afvist pga. anmærkning til badekar.
4. Aktuell opfugtning af væg i entre pga. defekter fuger mm. ved badekar, der må formodes skimmelvækst bag Hessian.

Det er værd at bemærke, at der er tale om den oprindelig gulvkonstruktion fra husets opførelse, der ikke vurderes at afvige væsentlig i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Dette omfatter også udførelsesmetode af fugtspærre og isoeringsmænde, hvor øget isolereinsinstykkelse langs randzoner kan være udført.

En eventuelt skimmeltest af pladen under køleskabet kan måske vise en sammenhæng med luftprøven."

Af mail af 15/5 2025 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået den opdaterede rapport, som jeg ligeledes har fået vurderet ved en fugt- og skimmel tekniker ved [skimmelfirma 2]. Dette i forhold til indsendte luftprøve i gangen, hvor der er konstateret en forhøjet forekomst af penicillium sp. i forhold til udeluften.

Han oplyser, at det afgørende er, om luftprøven er udtaget i en 'normal situation' – det vil sige inden optagning/indgreb i gulvkonstruktionen. Allerede fordi prøven er taget efter åbning af gulvet, er der spredt skimmelmateriale rundt i ejendommen, hvilket du også tidligere er oplyst om. Dette ligeledes kombineret med den synlige skimmelvækst på pladen under køleskabet, som er i direkte forbindelse med indeklimaet, medfører, at luftmålingen ikke er retvisende for boligens indeklima på overtagelsestidspunktet.

Jeg skal i forlængelse af ovenstående også fremhæve, at der ligeledes kan være en mulig skimmelspredning fra din tidligere anmeldelse om fugt i børneværelset som følge af anmærkninger i

Ankenævnet for Forsikring

18.

103602

tilstandsrapporten samt aktuell opfugtning af væg i entre konstateret ved besigtigelsen den 11. marts 2025 som en følge af defekte fuger mm ved badekar, hvorfor der må formodes at være skimmelvækst bag Hessiantapet. Jeg henviser til din tilstandsrapport, hvor der er mange forhold, der giver anledning til fugtspredning af deraf skimmelsvamp i boligen.

Endeligt er det værd at bemærke, at der er tale om den oprindelige gulvkonstruktion fra husets opførelse, der ikke vurderes at afvige væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Dette omfatter også udførelsesmetode af fugtspærre og isoleringsmængde, hvor øget isoleringstykkelse langs randzoner kan være udført.

Samlet set giver luftmålingen og den opdaterede rapport således ikke anledning til en ændring af den afgørelse, du har fået, og jeg skal henvise dig til at gøre brug af klagevejledningen ved fortsat uenighed."

Af mail af 16/5 2025 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Der er dog flere punkter i sagen, Dansk Boligforsikring har undladt at forholde sig til.

1. Dansk Boligforsikring forholder sig ikke til de betydelige lugtgener i boligen, og i særdeleshed på børneværelset, som oprindeligt var årsagen til, at fugtundersøgelsen blev iværksat.

2. Dansk Boligforsikring forholder sig heller ikke til det faktum at der er konstateret overisolering under strøgulvet, som beskrevet i fugtrapporten. Isoleringen er beskrevet som forstærkende årsag til skimmelproblematikken i fugtrapporten. I bryggerset, hvor der ingen strøgulvskonstruktion er, oplever vi hverken lugt - eller skimmelgener.

Forholdende på badeværelset er udbedret i oktober 2024. Dette er meddelt Dansk Boligforsikring via mail og fotodokumentation.

Forholdet under køleskabet er ligeledes udbedret umiddelbart efter besigtigelsen 11. marts 2025 og således inden luftprøven blev foretaget.

Som tidligere nævnt kan argumentationen om åbningen til gulvkonstruktion ikke anvendes, idet strøgulv og isolering på intet tidspunkt har været lukket ifht. beboelsesrummene. Der er, som Dansk Boligforsikring i en tidligere mail selv har beskrevet som værende korrekt konstrueret, etableret ventilationsåbninger mellem beboelsesrum og undergulv, hvorfor spredning af skimmelsporer hele tiden har kunnet foregå.

Du nævner en mulig øget isoleringsmængde langs randzonerne. Begge åbninger er lavet gennem åbninger 1 meter inde på gulvet, hvilket næppe kan betegnes som randzoner. Og at gulvet fremstår i pæn vedligeholdelsesmæssig stand kan næppe sige noget om skimmelforholdene under gulvet."

Af mail af 26/5 2025 fra skimmelfirma 1 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg mener ikke de prøver under PE-folien ikke har værdi, da der er tale om flere forskellige ting. Prøverne under PE-folien påviser at der er uacceptable skimmelsvampeforekomster som er forår-

saget af opstigende fugt nede under PE-folien. I teorien burde det ikke have den store effekt på indeklimaet, men i praksis er det meget sjældent at vi ser 100% tætte PE folier, fordi de enten ikke slutter tæt på væggene, ikke er blevet tapet i samlingerne eller er blevet perforeret i tidens løb. Derfor tager vi altid fugtmålinger og overflade prøver under PE-folien i boliger hvor der er risiko for opstigende grundfugt, for det er den eneste måde at påvise det på. I jeres tilfælde lå PE folien slet ikke ud til væggen, og har derfor ingen reel effekt som fugtspærre eller til at holde ophobede skimmelsvampeforekomster nede. Så det kan med meget stor sandsynlighed siges at det der foregår under PE-folien også foregår over PE-folien, uagtet af hvad der ellers måtte være af udfordringer over.

Prøver på oversiden af PE-folien vil altid være for at påvise skimmelsvampeforekomster forårsaget af forhold over PE-folien, som fx overisolering eller vandskader. Ved overisolering, fx 100 mm isolering som I har, vil der være risiko for kondensdannelser på oversiden af PE-folien som kan påvirke indeklimaet negativt. Men udfordringen hos jer er stadig at I ikke har en virksom PE-folie som fugtspærre mod terrændækket, så de forhold der sker ovenover og neden under vil med meget stor sandsynlighed være det samme. I dette tilfælde kan vi også finde flere af de samme skimmelsvampetyper ovenover PE-folien og nedenunder den.

Jeg holder fast i at de indledende prøver har lige så stor berettigelse, som dem på oversiden af PE-folien. I har to konkurrerende skadesårsager, og den ene er lige så stort et problem som den anden, og i og med I ikke har en virksom fugtspærre, som ikke slutter tæt nogen steder, er det faktisk forkert at påstå at skimmelsvampesporerne under PE-folien ikke har lige så stor risiko for at give en negativ påvirkning af indeklimaet som dem ovenpå. Hvis ikke der var blevet udtaget prøver under PE-folien, ville vores vurdering af at I har et problem med opstigende grundfugt ikke have gang på jorden, og hele rapporten derfor ikke have betydning, for et fugtigt terrændæk er i sig selv ikke en dækningsberettiget skade, men et negativt indeklima som følge af et fugtigt terrændæk kan være."

Af mail af 11/7 2025 fra skimmelfirma 1 til klageren fremgår bl.a.:

"Som udgangspunkt, kan skimmelsvampesporerne godt være kommet op igennem de åbninger der er blevet lavet i gulvet, men eftersom det er et trægulv, ville de være kommet op uanset hvad, så at bruge det som argument – specielt når vi ikke påviser ret stor andel af skimmelsvampesporer i luften, men blot bruger det som guideline til at der er en sammenhæng mellem gulv og indeklima – synes jeg er vanvittigt. Den mængde skimmelsvampesporer, specielt Penicillium, som vi fandt under gulvet, ville have været meget højere på luftprøve, hvis det reelt havde været en kontaminering igennem åbningerne. Desværre vil ejerskifteforsikringer gå langt, og vride virkeligheden til deres fordel.

Om hvorvidt skimmelsvampesporerne kommer fra køkkenet eller fra den ikke dækningsberettigede skade på badeværelset er desværre helt umuligt at bedømme, men at afvise at de kommer fra under gulvkonstruktionen er at gå meget langt, og virker oprigtigt uambitiøst. Erfaringsmæssigt sker der nemt og hurtigt en opvirvling af skimmelsvampesporer fra overside terrændæk til indeklimaet når der er en strøgulvskonstruktion. Vi er ude på rigtig mange sager, hvor så snart der er en strøgulvskonstruktion med uacceptable forekomster af skimmelsvampe, så er der gener og meget ofte et negativt påvirket indeklima heraf.

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

103602

Jeg håber at ankenævnet siger noget andet end DBF. Ejerskifteforsikringer er desværre rigtig svære at arbejde med – Og det er uagtet hvilket selskab der er tale om."

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1962 med strøgulve på terrændæk af beton. Klageren overtog ejendommen den 15/6 2024 og anmeldte den 13/1 2025 lugtgener og mulig skjult skimmel i ejendommen. Selskabet afviste dækning, hvorefter klageren fik foretaget en undersøgelse af

indeklimaet. Selskabet besigtigede ejendommen den 11/3 2025. Klageren fik foretaget endnu en undersøgelse, hvorefter selskabet fastholdt sit afslag på dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende, at skimmelvæksten i gulvkonstruktionen er dækningsberettigende. Selskabet skal dække udgiften til rapporter og prøvetagninger.

Klageren har anført, at der på overtagelsestidspunktet var væsentlige forhold ved ejendommens gulvkonstruktion, som udgjorde en skade, der forringer boligens værdi i nævneværdig grad. Gulvkonstruktionen er overisoleret med 100 mm mineraluld i stedet for de i bygningsforskrifterne fra 1961 anbefalede 50 mm isolering. I arkitektens tegninger over ejendommen er angivet, at der burde være isoleret med 50 mm mineraluld under hele strøgulvet. Fugtspærren er mangelfuld, fordi den slutter langt fra kanten af terrændækket, og der er dermed fri passage for fugt og skimmel. At der ingen synlig skimmel er på undersiden af gulvet siger intet om den i øvrigt veldokumenterede skimmelforekomst ovenpå fugtspærren og ej heller inde i isoleringen, som begge via ventilationsåbninger og mellemrum i gulv og paneler er forbundet med boligens indeklima. Selskabet er af den opfattelse, at isoleringstykkelsen kan forklares med, at indgrebene er foretaget i "randzoner". Indgrebene er foretaget 1 meter inde på gulvet og kan næppe kategoriseres som "randzoner". Selskabet er også af den opfattelse, at forekomsten af skimmel i beboelsesrummene kan stamme fra åbningerne til strøgulvet og fra pladen under køleskabet. Fugten i terrændækket forklarer selskabet kan stamme fra revnerne omkring afløbet på badeværelset. Åbningerne i gulvkonstruktionen har umiddelbart efter indgrebene været lukket med forsejlingstape. Dette er i og for sig irrelevant, idet der er adskillige ventilationshuller i fodpanelerne, jf. daværende bygningsforskrifter, hvorfor der hele tiden har været mulighed for skimmelforurening fra gulvkonstruktionen. Pladen under køleskabet blev udskiftet umiddelbart efter besigtigelseskonsulentens besøg den 11/3 2025, og selskabet opfordrede ikke til at tage en skimmelprøve fra pladen. Badeværelse og bryggers er de to eneste rum i huset, hvor skimmelhunden ikke markerede for skimmel, og hvor klageren heller ikke oplever lugtgener. Det er derfor overvejende sandsynligt, at problemet er isoleringen under strøgulvet. Opbygningen af terrændæk og opstigende grundfugt kan ikke alene være årsagen til skimmelvæksten. Selskabet har gennem hele sagen undladt at forholde sig til de betydelige lugtgener i boligen.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens terrændæk og gulvkonstruktion som, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er alene konstateret lav forekomst af skimmel i selve beboelsen, som derfor ikke udgør et massivt skimmelangreb.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/3 2025, at "Årsag tilskrives en kombination af sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet og aldersbetinget nedslidning af badeværelse samt vinduer og døre mm. Der er tale om et autentisk hus med oprindelige konstruktioner herunder også køkken og bad. Vinduer og facadedør er en blanding mellem enkelt glas og enkelt glas med forsatsrude. Umiddelbart vurderes eneste udførte udskiftning at være terrassedør mod syd, som er med termorude. Der er tidligere på sag 3 og 4 anmeldt skimmel fra henholdsvis tagnedløb og nær badekar. Efterfølgende er tagbrønd udskiftet, og der er udført elastisk fugetætning ved badekar, men der ses fugeslip på denne. I badeværelser er der gulvafløb i beton, udfaldne fuger samt knækkede og skrukke gulv- og vægfliser, hvilket vil medføre fugtspredning til tilstødende bygningsdele. Fugtmåling på væg i entre viser aktuel opfugtning ved badekar, og hessiantapet sidder løst i området. I entre bemærkes desuden, at yderdør er slidt, med enkelt glas, og ikke slutter tæt, hvorved udeluft trænger ind i rummet. Disse forhold medfører øget risiko for skimmeldannelser, og bør udbedres snarest. Strøgulvskonstruktion er udført på et støbt og asfalteret terrændæk, hvorpå der også er udlagt folie fugtspærre. Fugtspærre er ikke ført helt ud til sokkel eller op over gulvniveau. Gulvkonstruktion er i overensstemmelse med byggetegning, hvor isoleringstykkelsen dog er øget til 100 mm og ekstra fugtsikring med folie er etableret. Der er ingen tegn på skimmelvækst på underside af gulvbrædder, og der måles ikke kritisk opfugtning i gulvbrædder og strøer, eller i fodlisterne generelt i boligen. Alle fodlister er udført med smalle spalter ved ydervæg, for ventilation af strøgulvskonstruktion, og det er ved disse at skimmelhund har markeret. RF målinger af indeklimate er ikke retvisende, idet udluftning pågår ved ankomst på adressen. Målinger i gulvkonstruktion i soveværelse ca. midt i huset viser ingen tegn på opfugtning, der vil kunne føre til skimmelvækst. I køkken viser test udført af [skimmelfirma 1] ved gulv under køleskab. Oprindelig var der her et svaleskab med

ventil i væg i både top og bund, og gulvniveau er forsænket for etablering af mindre 'kartoffelkælder', hvortil der er adgang via låge under nuværende køleskab. I området ses direkte åbning ind under strøgulvet, hvor udeluft kan medvirke til øget afkøling. Der er ingen synlige tegn på skimmel i gulvkonstruktionen i området, men på underside af plader, der bærer køleskab ses kraftig skimmelvækst, hvilket forsikringstager oplyser at være vidende om. Overside af pladen ses også fugtskadede, formodentlig pga. overløb på køleskabet kondensbeholder. Dette er ikke nævnt i rapport fra [skimmelfirma 1]. Området er ikke markeret af skimmelhund, hvilket kan stille tvivl til rigtighed på øvrige markering i huset. Alle konstruktioner er fra huset opførelse, og de følger sædvanlig byggemetode. Der er bortset fra skimmel ingen følgeskader".

Det fremgår af indeklimateundersøgelse af 25/4 2025 fra skimmelfirma 1 rekvireret af klageren, at "Der kunne måles meget fugtigt i terrændæk af beton i 2 ud af de 3 stikprøvevist etablerede åbninger i trægulvene. Der kunne stikprøvevist påvises uacceptable høje niveauer af skimmelsvampe på oversiden af terrændækket. Der kunne påvises uacceptable høje niveauer af skimmelsvampe på oversiden af PE-folien i 2 ud af 3 åbninger. At vi ikke har kunne påvise lige så høje fugtniveauer i den sidste etableret åbning i stuen skyldes placeringen af varmerør tæt ved målingen, som vil lokalt vil sænke fugtniveauet i dette punkt. Til trods for at vores udtagne luftprøve i fordelingsgangen påviste lav forekomst af skimmelsvamp var der tale om en tydelig atypisk sporesammensætning. Luftmålingen påviste skimmel-svampesporer af slægten *Penicillium* sp., som blev konstateret i forhøjede niveauer i gulvkonstruktionen og som ikke har kunne påvises i den foretagne udendørsreference luftmålingen. Vi vurderer derfor, at vores indendørs luftmåling påviser at der sker en påvirkning af indeklimaet som følge af de konstaterede skimmelforekomster under strøgulvene. Af denne årsag må det vurderes, at der er stor arealmæssig udbredelse af fugt og skimmel-svampevækst, hvilket erfaringsmæssigt og jf. SBI-anvisning 274, tabel 17 medfører meget høj skimmelsvampebelastning af indeklimaet og derfor meget høj risiko for oplevelse af gener for personer, der opholder sig i boligen. Desuden er det vores erfaring, at der ved så stor arealmæssig udbredelse af fugt og skimmelsvampevækst i gulvkonstruktioner ofte, vil kunne opleves muglugt og indeklimateæssige gener i boligen. Det er derfor vores vurdering, at der er meget stor sandsynlighed for en direkte sammenhæng mellem de bygningsmæssige forhold i boligen og de af boligejer oplevede indeklimategener. ... Det er vores vur-

dering, at de uacceptable fugt- og skimmelniveauer på terrændækket med overvejende sandsynlighed er forårsaget af opstigende grundfugt. Alternativt kan opfugtningen i terrændækket være forårsaget af brud på vand- eller varmerør samt kloakrør under terrændækket. Forholdene vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet, da den opstigende grundfugt er konstruktionsmæssigt og der er ikke renoveret/isoleret gulve i nuværende ejerperiode". Det konkluderes, at "Der er opstigende grundfugt i terrændækket i hele boligen", "Den opstigende grundfugt i terrændækket har forårsaget uacceptable niveauer af skimmelvækst på terrændækket", "Overisoleringen af terrændækket har været en sekundær skadesårsag, som har forværret skimmelsvampeforekomsterne. Jf. Statens Byggeforskningsinstitut (SBI), må der erfaringsmæssigt kun være op til 50 mm isolering under strøgulvskonstruktioner, når der ikke er isoleringslag under betondækket", og "Skimmelvæksten på terrændækket påvirker indeklimaet i boligen negativt i et omfang der påkræver renovering, som beskrevet i nedenstående afsnit 'Handlingsplan'."

Det fremgår af mail af 14/5 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent til en medarbejder i selskabet, at "Så er der svar fra [skimmelkonsulent fra skimmelfirma 2], og jeg har talt med ham i telefon efterfølgende. Han mener ikke, at luftmålingen er retvisende for boligens indeklima, idet følgende forhold har indvirkning på prøveresultatet: 1. Synlig skimmelvækst på plade under køleskab, der er i direkte forbindelse med indeklimaet (overfaldet skabslåge under tætning). 2. Destruktive indgreb er udført før prøvetagning, hvorfor skimmelspredning kan være sket. 3. Mulig spredning fra tidligere anmeldt skimmelvækst på væg i værelse, sag afvist pga. anmærkning til badekar. 4. Aktuell opfugtning af væg i entre pga. defekter fuger mm. ved badekar, der må formodes skimmelvækst bag Hessian. Det er værd at bemærke, at der er tale om den oprindelige gulvkonstruktion fra husets opførelse, der ikke vurderes at afvige væsentlig i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Dette omfatter også udførelsesmetode af fugtspærre og isoleringsmængde, hvor øget isoleringstykkelser langs randzoner kan være udført. En eventuel skimmeltest af pladen under køleskabet kan måske vise en sammenhæng med luftprøven".

Det fremgår af mail af 26/5 2025 fra skimmelfirma 1 til klageren, at "Jeg mener ikke de prøver under PE-folien ikke har værdi, da der er tale om flere forskellige ting. Prøverne under PE-folien

påviser at der er uacceptable skimmelsvampeforekomster som er forårsaget af opstigende fugt nede under PE-folien. I teorien burde det ikke have den store effekt på indeklimaet, men i praksis er det meget sjældent at vi ser 100% tætte PE folier, fordi de enten ikke slutter tæt på væggene, ikke er blevet tapet i samlingerne eller er blevet perforeret i tidens løb. Derfor tager vi altid fugtmålinger og overflade prøver under PE-folien i boliger hvor der er risiko for opstigende grundfugt, for det er den eneste måde at påvise det på. I jeres tilfælde lå PE folien slet ikke ud til væggen, og har derfor ingen reel effekt som fugtspærre eller til at holde ophobede skimmelsvampeforekomster nede. Så det kan med meget stor sandsynlighed siges at det der foregår under PE-folien også foregår over PE-folien, uagtet af hvad der ellers måtte være af udfordringer over. Prøver på oversiden af PE-folien vil altid være for at påvise skimmelsvampeforekomster forårsaget af forhold over PE-folien, som fx overisolering eller vandskader. Ved overisolering, fx 100 mm isolering som I har, vil der være risiko for kondensdannelser på oversiden af PE-folien som kan påvirke indeklimaet negativt. Men udfordringen hos jer er stadig at I ikke har en virksom PE-folie som fugtspærre mod terrændækket, så de forhold der sker ovenover og neden under vil med meget stor sandsynlighed være det samme. I dette tilfælde kan vi også finde flere af de samme skimmelsvampetyper ovenover PEfolien og nedenunder den. Jeg holder fast i at de indledende prøver har lige så stor berettigelse, som dem på oversiden af PE-folien. I har to konkurrerende skadesårsager, og den ene er lige så stort et problem som den anden, og i og med I ikke har en virksom fugtspærre, som ikke slutter tæt nogen steder, er det faktisk forkert at påstå at skimmelsvampesporerne under PE-folien ikke har lige så stor risiko for at give en negativ påvirkning af indeklimaet som dem ovenpå. Hvis ikke der var blevet udtaget prøver under PE-folien, ville vores vurdering af at I har et problem med opstigende grund-fugt ikke have gang på jorden, og hele rapporten derfor ikke have betydning, for et fugtigt terrændæk er i sig selv ikke en dækningsberettiget skade, men et negativt indeklima som følge af et fugtigt terrændæk kan være".

Det fremgår af mail af 11/7 2025 fra skimmelfirma 1 til klageren, at "Som udgangspunkt, kan skimmelsvampesporerne godt være kommet op igennem de åbninger der er blevet lavet i gulvet, men eftersom det er et trægulv, ville de være kommet op uanset hvad, så at bruge det som argument – specielt når vi ikke påviser ret stor andel af skimmelsvampesporer i luften, men blot

bruger det som guideline til at der er en sammenhæng mellem gulv og indeklima – synes jeg er vanvittigt. Den mængde skimmelsvampesporer, specielt *Penicillium*, som vi fandt under gulvet, ville have været meget højere på luftprøve, hvis det reelt havde været en kontaminering igennem åbningerne. Desværre vil ejerskifteforsikringer gå langt, og vride virkeligheden til deres fordel. Om hvorvidt skimmelsvampesporerne kommer fra køkkenet eller fra den ikke dækningsberettigede skade på badeværelset er desværre helt umuligt at bedømme, men at afvise at de kommer fra under gulvkonstruktionen er at gå meget langt, og virker oprigtigt uambitiøst. Erfaringsmæssigt sker der nemt og hurtigt en opvirvling af skimmelsvampesporer fra overside terrændæk til indeklimaet når der er en strøgulvskonstruktion. Vi er ude på rigtig mange sager, hvor så snart der er en strøgulvskonstruktion med uacceptable forekomster af skimmelsvampe, så er der gener og meget ofte et negativt påvirket indeklima heraf. Jeg håber at ankenævnet siger noget andet end DBF. Ejerskifteforsikringer er desværre rigtig svære at arbejde med – Og det er uagtet hvilket selskab der er tale om".

Det fremgår af tilstandsrapportens nr. 14 med rødt hus, at "Der er enkelte fliser med manglende vedhæftning til underlag på vægge ved badekar", og "Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner. Det fremgår af nr. 15 med gråt hus, at "I område ved gulvafløb er der mosaikstifter med revner og mosaikstifter der er manglende. På midte af gulve er der mosaikstifter uden vedhæftning til underlaget", og "Da området normalt ikke er vandbelastet. Vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader". Det fremgår af nr. 16 med rødt hus, at "I gulvafløb under håndvask er der tæringer i gulvafløbets sider, som blandt andet har medført skader på det omkringliggende mosaikgulv", og "Det vurderes at tæringer i afløbet forsætter og giver risiko for yderligere skader og følgeskader på de omkringliggende konstruktioner".

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

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberet-

tigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer 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 skadesårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det er uklart, om skimmelforekomsterne under de enkelte strøgulve i beboelsesrummene påvirker indeklimaet i en grad, der nævneværdigt nedsætter brugbarheden af disse.

Nævnet har også lagt vægt på, at det er uklart i hvilket omfang fugtproblemerne under gulvene kan henføres til punkt 14 og 16 i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

Ankenævnet *for* Forsikring

29.

103602



Jørgen Steen Sørensen

formand