

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 103872:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klage af 29/6 2025 har klageren bl.a. anført:

"Jeg klager over Alm. Brands afgørelse af 27. september 2024 samt den efterfølgende afvisning fra selskabets klageafdeling af 20. maj 2025. De har afvist dækning under min ejerskifteforsikring vedrørende skimmelproblemer i min bolig på [adresse].

Hvad klager jeg over?

Jeg klager over, at Alm. Brand ikke vil dække en udbedring af omfattende skimmel- og fugtskader, som er dokumenteret i både forsikringsselskabets egen rapport ([skimmelfirma1]) og i en uvildig undersøgelse fra [skimmelfirma2]. Der er tale om uacceptabel muglugt samt mikrobiel belastning af indeklimaet, hvilket vurderes at nedsætte boligens brugsværdi væsentligt.

Hvad ønsker jeg?

Jeg ønsker, at Alm. Brand anerkender, at ejerskifteforsikringen dækker de nødvendige udbedringer af skimmel- og fugtskader, som dokumenteret i rapporterne. Det omfatter bl.a.:

- Nedbrydning og bortskaffelse af trægulve, strøkonstruktion og isolering
- Skimmelsanering (kemisk eller med tørdamp), inkl. kvalitetssikring
- Fugtsikring med smøremembran (f.eks. Remmers MB2K+)
- Reetablering af gulvkonstruktionen magen til den eksisterende
- Nedtagning og senere genetablering af køkkenet
- Dækning af nødvendige udgifter til midlertidig genhusning, da det i [skimmelfirma2s] rapport vurderes, at boligen ikke kan anvendes som beboelse under renoveringen

Baggrund

Jeg overtog ejendommen officielt den 1. juli 2024, med dispositionsret fra den 15. april 2024. Der er siden overtagelsen konstateret vedvarende muglugt i huset, og vi har i perioden oplevet ubehag forbundet med indeklimaet, som vi mistænker skyldes skimmelsvampe og muglugt i boligen.

Rapporten fra [skimmelfirma2] dokumenterer udbredt forekomst af fugtskaderelaterede skimmelsvampe med høj til meget høj intensitet, både under gulv og i indeklimaet. Flere af de fundne skimmelsvampearter, herunder *Aspergillus versicolor* og *Penicillium* spp., er kendt for at kunne give helbredsgener og afgive mykotoksiner og MVOC'er. Det samlede skadeomfang vurderes til at være over 3 m² skjult vækst, hvilket ifølge SBI-anvisning 274 klassificeres som 'meget højt'.

Begrundelse for klagen

Alm. Brand har baseret deres afvisning på, at tilstanden i huset ikke skulle afvige væsentligt fra tilsvarende bygninger opført i 1971. Jeg mener, at denne vurdering ikke tager højde for den dokumenterede og vedvarende belastning af indeklimaet, som er bekræftet gennem luftprøver og vækstanalyser. Skimmelpåvirkningen er konstateret i flere uafhængige målinger og kan ikke forklares med midlertidige forhold, men vidner om en reel og væsentlig skade. Den samlede helhed viser, at der på overtagelsestidspunktet var tale om en skade, som burde være dækket ifølge gældende praksis og forsikringsbetingelser. Det kan ikke anses som forventeligt, at et hus – uanset alder – har væsentlig, vedvarende muglugt eller et potentielt sundhedsskadeligt indeklima.

Jeg beder derfor Ankenævnet om at tage stilling til, om Alm. Brands afvisning af dækning er i overensstemmelse med både forsikringsbetingelserne og praksis ved Ankenævnet."

Selskabet har den 8/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring har afvist dækning for klagers anmeldelse vedrørende konstaterede skimmel- og fugtskader i ejendommen.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til dækning på ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold.

Sagens forløb

Klager er omfattet af en udvidet ejerskifteforsikring gældende fra den 15. april 2024.

Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som bilag A.

Selskabet modtog skriftlig anmeldelse fra klager den 6. august 2024 om konstaterede skimmel- og fugtskader i huset.

Skadesanmeldelse er fremlagt som bilag B, den byggetekniske rapport som bilag C og tilstandsrapporten er fremlagt som bilag D.

Der blev foretaget besigtigelse hos klager den 20. august 2024, hvor der ikke kunne måles forhøjet fugt eller synlig forekomst af skimmel i konstruktionen, men alene lugt af skimmel.

Besigtigelsesrapport er fremlagt som bilag E og fotos er fremlagt som bilag F.

Ankenævnet for Forsikring

3.

103872

Efterfølgende rekvirerede selskabet [skimmelfirma1] på sagen i forhold til at undersøge den fugtmæssige balance i konstruktionen, som fandt sted den 18. september 2024.

Som følge af besigtigelsen blev forholdet afvist at være dækket af ejerskifteforsikringen den 27. september 2024 med henvisning til selskabets besigtigelse samt rapporten fra [skimmelfirma1], hvor det blev konkluderet, at fugt- og skimmelforholdene ikke opfyldte skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand og at huset ikke afviger fra et tilsvarende hus fra 1971.

Der henvises til bilag '4-afvisninger-alm-brand_Generelt_skadebrev_27-09-2' og '3-rapporter_Rapport-[skimmelfirma1]' fremlagt af klager.

Den 1. oktober 2024 fremsendte klager sin indsigelse, idet han var uenig i selskabets afvisning:

'...

Jeg har gennemgået dokumenterne, og jeg har svært ved at forstå konklusionen om, at forekomsten af skimmelsvamp kun i meget begrænset omfang vil kunne påvirke indeklimaet negativt. Især når analyseresultatet fra betondækket i gavlværelset viser et forhøjet niveau af skimmelsvamp, som overstiger grænseværdien markant. Dette tyder efter min opfattelse på, at der kan være et mere omfattende problem.

Jeg mener derfor:

1. At det vil være nødvendigt at udtage yderligere prøver fra flere områder af betondækket for at få et mere dækkende billede af skimmelens udbredelse.

2. At det er mindst ligeså relevant at få målt koncentrationen af skimmelsporer i luften, da det er denne eksponering, vi som beboere udsættes for, og som afgør, hvorvidt indeklimaet er sundhedsskadeligt.

Jeg ser frem til at høre, om I kan foretage yderligere undersøgelser for at få afklaret problemets omfang og dets potentielle indvirkning på indeklimaet.

...'

Selskabets skadekonsulent besvarede følgende:

'... [Skimmelfirma1s] undersøgelse og konklusion understøtter min egen besigtigelse/målinger.

Ejerskifteforsikringens sammenligningsgrundlag er et tilsvarende hus af samme alder, bygget på samme måde, i almindelig god stand.

De enkelte prøver og målinger står ikke alene, men indgår i en helhedsvurdering af, hvorvidt der er bygningsfysiske forhold, som afviger fra sammenligningsgrundlaget - og som i nævneværdig grad nedsætter bygningens brugbarhed.

Vores vurdering er, at det er der ikke. Vores vurdering er også, at den allerede udførte undersøgelse er fyldestgørende som grundlag for vores afgørelse.

...'

Den 19. februar 2025 modtog selskabet ny henvendelse fra klager med en ny rapport.

'... Jeg er som tidligere nævnt ikke enig i jeres konklusion vedrørende afvisningen af min sag. Derfor har jeg hyret en uvildig rådgiver, som har foretaget en grundig undersøgelse af ejendommen.

Vedhæftet finder I rapporten fra [skimmelfirma2], der dokumenterer omfattende skimmelskade og væsentlige fugtproblemer, og giver et andet billede og konklusion end jeres vurdering.

*Jeg anmoder jer derfor om at revurdere sagen på baggrund af den nye dokumentation.
...'*

Der henvises til '3-rapporter_Rapport-[skimmelfirma2]' fremlagt af klager.

Selskabets skadekonsulent svarede hertil følgende:

'...Jeg har gennemgået [skimmelfirma2s] rapport, men er ikke nået til en anden afgørelse.

Indledningsvis skal jeg beklage, at du ikke er tilfreds med vores afgørelse i sagen.

I Alm. Brand er det vigtigt for os, at vores kunders skader er blevet behandlet og afgjort korrekt. I de tilfælde, hvor der stilles spørgsmålstegn ved vores afgørelse, Har du som kunde, derfor muligheden for at få gennemgået din sag på ny, ved vores Fagkonsulent på ejerskifteproduktet.

I praksis betyder det, at Fagkonsulenten gennemgår sagens akter på ny, og bl.a. vurderer:

- *om sagen er blevet afgjort korrekt i forhold til betingelserne, lovgivning og gældende praksis,*
 - *om vores afgørelse er klar og forståelig, og*
 - *om der nu er kommet nye oplysninger frem, som vi ikke har taget stilling til ved afgørelse af sagen.*
- ...'*

Den 2. april 2025 modtog selskabets fagkonsulent en indsigelse fra klager med hans utilfredshed.

Indsigelsen er fremlagt som bilag G.

Den 11. april 2025 fastholdt selskabets fagkonsulent, at det anmeldte forhold [ikke] udgjorde en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen, idet der blev lagt vægt på, at både taksator, [skimmelfirma1] samt [skimmelfirma2] havde vurderet, at årsagen til den konstaterede fugt og skimmel skyldes opstigende grundfugt, som er normalt forekommende i et hus fra den alder og med den konstruktion.

Der henvises til '2-korrespondance_mailkorrespondance-med-fagkonsule' fremlagt af klager.

Den 1. maj 2025 påklagede klager afgørelsen til selskabets klageansvarlige.

Klagen er fremlagt som bilag H.

Selskabets klageansvarlige fastholdt den 20. maj 2025, at der ikke var påvist at være tale om fejlkonstruktioner, årsager eller andre forhold, som adskiller sig væsentligt fra bygninger af samme

alder og konstruktion og at der på overtagelsestidspunktet ikke var tale om et så omfattende skimmelangreb, der nedsatte værdien eller brugbarheden nævneværdigt.

Der henvises til '4-afvisninger-alm-brand_Svar på klage ...' fremlagt af klager.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1, jf. bilag A, s. 11 fremgår følgende:

'2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke er forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen for det af klageren anmeldte forhold.

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet var fugt- og skimmelskader i huset i et sådant omfang, at det udgør en dækningsberettiget skade.

Denne bevisbyrde ses ikke at være løftet.

Klager har gjort gældende, at selskabet skal dække de dokumenterede skimmel- og fugtskader i huset og at der er tale om et potentielt sundhedsskadeligt indeklima.

Selskabet har forelagt rapporten fra [skimmelfirma2] over for [skimmelfirma1], som har fremsendt følgende svar:

'... Jeg har læst rapporten fra [skimmelfirma2].

Den giver ikke umiddelbart anledning til revurderinger i forhold til vores undersøgelse/rapport.

Som angivet er gulvkonstruktionen opført tidstypisk med de udfordringer med skimmelsvampe, som 'normalt' vil forekomme, dvs. forekomst af skimmelsvampe på betondæk og randfundament. ...'

I forhold til [skimmelfirma2] vurdering om, at der er uacceptabelt forekomster af fugtskaderelaterede skimmelsvampe i husets indeklima, har selskabet forespurgt [skimmelfirma1] om følgende:

'Hvad tænker I om den luftprøve der er foretaget efter diverse opluk i gulvkonstruktioner samt kundens påbegyndte planlagte arbejde, hvor de også har nedtaget den indvendige vægbeklædning, så nogle vægge fremstår med fjernet tapet mv. - Har det ikke en indflydelse på validiteten af en evt. luftprøve som er foretaget efter udførelsen af dette ?'

Hertil har selskabet modtaget følgende svar:

'Det er korrekt - hvis man skal måle på indeklimaets indhold af skimmelsvampepartikler, bør det udføres under 'normale' forhold, dvs. at bygningskonstruktionerne skal fremstå intakte, og ejendommen har en 'normal' rengøringsstandard.'

Den generelle anbefaling i sager hvor der er påbegyndt blotlægning af bygningskonstruktionerne er, at afdække de blotlagte bygningskonstruktioner samt foretage rengøring. Efter ca. 14 dage kan der fx udføres luftmålinger til måling af niveau af skimmelsvamp i indeklimaet.'

Selskabet er således fortsat af den opfattelse, at [skimmelfirma2s] luftprøver, ikke er retvisende i forhold til en konkret måling af skimmel i husets indeklima, idet luftprøverne først er taget efter at man har lavet destruktive indgreb i vægge/gulve. Der har således været åbninger ned til ellers lukkede konstruktioner i omkring 4-5 måneder, før luftprøven blev udtaget af [skimmelfirma2], hvilket alt andet lige, vil influere på resultatet af de omhandlende luftprøver.

Ved selskabets besigtigelse samt [skimmelfirma1s] besigtigelse, blev der ikke konstateret synlig forekomst af skimmel i hverken gulvbelægningen eller strøkonstruktionen. Der kunne alene konstateres skimmelsvamp i gavlværelset, som var afgrænset til betondækket under mineraluld.

Grundlæggende er der enighed om, at der er tale om opstigende grundfugt, hvilket er et forhold, som er normalt forekommende i et hus af samme alder og konstruktion. Der er ikke konstateret nogen fejlkonstruktion eller andre forhold, som adskiller sig væsentligt fra bygninger af samme alder og konstruktion. Ligeledes er der ikke konstateret nogle konkrete skader eller tegn på begyndende nedbrydning i gulvbelægningen, strøgulvkonstruktionen mv. efter ca. 54 år med den samme konstruktion.

At der ikke er etableret fugtsikring i terrændækket, er helt sædvanligt for et hus fra 1971, hvor der ikke var de samme krav til huse som der er i dag. Det er derfor ikke usædvanligt at måle fugt i den underliggende beton i et terrændæk fra 1971. Derudover er det helt sædvanligt at der vil kunne måles og lugtes fugt og skimmel, når der åbnes op til konstruktionerne, hvilket er tilfældet i nærværende sag. Fugt og lugt vil være årstidsbestemt og afhænge af opvarmning og vejrlig, men det er ikke et usædvanligt forhold, det skyldes alene ejendommens lovlige og sædvanlige konstruktion fra denne tid.

Endvidere er der ikke påvist et skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en sådan intensitet og omfang, som påvirkede brugbarheden af huset.

Selskabet ser derfor ikke, at skimmelforekomsten i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, jf. betingelsernes punkt 2.2.1.

På baggrund af ovenstående fastholder selskabet, at den konstaterede fugt og skimmelforekomst på overtagelsestidspunktet ikke havde et sådant omfang, at forholdene nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, hvorfor forholdet i sig selv ikke udgør en dækningsberettigende skade."

Klageren har i brev af 15/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder, at Alm. Brands afvisning er uberettiget, og at der foreligger en dækningsberettiget skade omfattet af ejerskifteforsikringen.

1. Skaden var til stede ved overtagelsen

Alm. Brand antyder, at forholdene muligvis er opstået efter overtagelsen. Dette er ikke korrekt:

- Vi overtog huset 1. juli 2024 (dispositionsret fra 15. april 2024) og anmeldte skaden allerede 6. august 2024.
- Fra indflytningen oplevede vi tydelige lugtgener, hvilket er beskrevet i skadesanmeldelsen.
- Det er derfor veldokumenteret, at forholdene var til stede ved overtagelsen og ikke er opstået senere.

2. Luftprøvernes validitet

Alm. Brand anfører, at luftprøverne er ugyldige, fordi de blev foretaget efter diverse opluk i konstruktionerne. Dette er misvisende og en fejlfremstilling af de faktiske forhold.

Vi har kun foretaget meget begrænset arbejde:

a) Gulve: Vi har fjernet et indbygget skab i gavlværelset, hvorunder der allerede manglede et par gulvbrædder. Dette hul ned til betondækket har efterfølgende været afdækket med plastik for at forhindre spredning af skimmel og lugt (jf. fotos 9 og 10 i [skimmelfirma2s] rapport). Hullet under køkkenskabet er ikke etableret af os, men fandtes allerede – og det har ligeledes været afdækket (jf. foto 14 i [skimmelfirma2s] rapport).

b) Vægge: Efter konstatering af skimmel på væggene i stuen afdækkede vi med det samme de berørte områder med plastik for at hindre spredning af skimmel og lugt. Derudover opsatte vi en tætsluttende plastikskillevæg mellem den berørte del af stuen og resten af huset for yderligere at begrænse spredning, da vi efterfølgende fjernede alt tapet i området og sanerede væggene for skimmel (jf. de 2 fotos nedenfor). Saneringsarbejdet blev udført i august 2024, mens [skimmelfirma2s] prøver først blev udtaget i januar 2025.

...

c) Indeklima: Vi har foretaget grundig rengøring efter sanering og har i hele perioden sikret daglig udluftning i huset for at opretholde bedst mulige indeklimaforhold.

Forholdene har derfor været tæt på normale ved prøvetagningen og ikke åbne konstruktioner i flere måneder, som Alm. Brand antyder.

Og vigtigst: [Skimmelfirma2] dokumenterede ikke kun gennem luftprøver, men også aktiv skimmelvækst direkte på terrændæk og fundament ved både aftryks- og Mycometerprøver. Disse re-

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103872

sultater kan ikke bortforklares som følge af mindre opluk, men viser reelle skjulte vækstzoner under gulvet.

3. Omfanget – skimmel også i køkken

Alm. Brand hævder, at der kun blev påvist skimmel i gavlværelset. Det er faktisk forkert:

- [Skimmelfirma1] fandt et mindre forhøjet niveau af skimmelsvampe i køkkenet.
- [Skimmelfirma2] fandt 'meget høj intensitet' på oversiden af terrændækket under køkkenet.

Der er således dokumenteret vækst i både gavlværelse og køkken, hvilket understøtter, at problemet er udbredt.

4. Brugsværdien af huset er væsentligt nedsat

[Skimmelfirma1] dokumenterer:

- Muglugt i hele boligen.
- Uacceptabelt høje fugtniveauer i terrændæk og fundament.
- Meget høj intensitet af sundhedsskadelig skimmel, bl.a. *Aspergillus versicolor* og *Penicillium spp.*
- >3 m² skjult vækst, som ifølge SBI-anvisning 274 er 'meget højt' omfang.
- At boligen ikke kan anvendes under renovering.

Disse forhold nedsætter husets brugsværdi væsentligt og afviger klart fra, hvad man kan forvente af et tilsvarende hus fra 1971 i almindelig god stand.

5. Sundhedsrisikoen er veldokumenteret

[Skimmelfirma2] vurderer, at indeklimaet var negativt påvirket af fugtskaderelaterede skimmelsvampe. Vi som beboere har periodevist oplevet symptomer som hovedpine, øjen- og luftvejsirritation, hvilket underbygger, at der ikke er tale om en bagatel.

6. [skimmelfirma1s] egne målinger viser aktiv vækst

[Skimmelfirma1] fandt meget forhøjet niveau (MSF 1291) i gavlværelset, hvilket er langt over normalområdet og indikerer aktiv vækst. Alm. Brand nedtoner betydningen af dette i deres helhedsvurdering.

7. Bevisbyrden er løftet

Jeg har fremlagt uvildig dokumentation, der viser omfattende og sundhedsskadelig skimmelvækst, som nedsætter brugsværdien væsentligt. Alm. Brands afvisning bygger på en utilstrækkelig vurdering og en fejlagtig afvisning af uvildig dokumentation.

Ifølge forsikringsbetingelserne dækker ejerskifteforsikringen forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse. Det er præcis situationen her.

Påstand

Jeg anmoder Ankenævnet om at pålægge Alm. Brand at anerkende dækning af udbedringsomkostningerne, herunder sanering af skimmelsvamp, fugtsikring af terrændæk og genopbygning af gulvkonstruktionen i henhold til [skimmelfirma2] anbefalinger, samt nødvendige udgifter til genhusning under renoveringsperioden, idet boligen ikke kan anvendes som beboelse under arbejdet."

Selskabet har i brev af 24/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har gjort gældende, at væggene i stuen var afdækket med plastik for at forhindre spredning af skimmel og lugt, men denne afdækning ses ikke at fremgå af [skimmelfirma2] egne fotos af stuen fra besigtigelsen, jf. foto 4 i rapporten.

Som tidligere anført, har [skimmelfirma2] vurderet, at deres luftprøve skulle vise høj intensitet af fugtskaderelaterede skimmelsvampesporer, men de oplyser ikke nærmere omkring, hvilke typer skimmelsvampesporer, der er fundet samt i hvilket omfang.

Selskabet finder det derfor ikke dokumenteret, at der er tale om et så massivt skimmelangreb, at brugbarheden af husets beboelse er væsentlig nedsat.

Selskabet bemærker, at [skimmelfirma2] foretog besigtigelse hos klager den 23. januar 2025, hvor der siden dispositionen over huset den 15. april 2024 har været igangværende/ikke afsluttet renovering af ejendommen, ligesom det også fremgår af billederne fra besigtigelsen, at der i stuen samt gang/værelse ses ufærdige vægkonstruktioner uden beklædning/tapet mv.

Selskabet er derfor fortsat af den opfattelse, at der mest sandsynligt har været tale om en unormal påvirkning af indeklimaet i huset i ca. 7 måneder forud for [skimmelfirma2] udførte luftprøve, som følge af de åbnede konstruktioner.

Klager har anført, at [skimmelfirma1] ikke kun dokumenterede skimmel gennem luftprøver, men også aktiv skimmelvækst direkte på terrændæk og fundament.

Selskabet skal igen bemærke, at det ikke er usædvanligt at måle fugt og skimmel i den underliggende beton i et terrændæk fra 1971. Derudover er det helt sædvanligt at der vil kunne måles og lugtes fugt og skimmel, når der åbnes op til konstruktionerne.

Selskabet gør igen opmærksom på, at huset er bygget ud fra datidens almindelige byggeskik, ligesom der ikke er konstateret en konkret årsag udover almindelig opstigende grundfugt, som [skimmelfirma2] også anfører som almindeligt forekommende for denne type ejendom. Der er endvidere ikke konstateret nogen fejlkonstruktion eller andre forhold, som adskiller sig væsentligt fra bygninger af samme alder og konstruktion. Ligeledes er der ikke konstateret nogle konkrete skader eller tegn på begyndende nedbrydning i gulvbelægningen, strøgulvkonstruktionen mv. efter ca. 54 år med den samme konstruktion.

Selskabet bemærker, at klager i sit seneste indlæg blandt andet har gjort krav på at få dækning for fugtsikring af terrændæk samt genopbygning af gulvkonstruktionen, hvilket ifølge selskabet må anses for at være en forbedring af de oprindelige konstruktioner, hvilket ikke vil være dækket over ejerskifteforsikringen.

Selskabet fastholder fortsat, at der ikke er påvist at være tale om en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen for de anmeldte fugt- og skimmelforhold."

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

103872

Klageren har i brev af 29/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder, at ejerskifteforsikringen skal dække, idet der fra overtagelsen blev konstateret lugtgener og efterfølgende dokumenteret omfattende skimmelvækst.

Rapporterne fra [skimmelfirma1] (18.09.2024) og [skimmelfirma2] (17.02.2025) dokumenterer aktiv vækst i gulvkonstruktionen.

[Skimmelfirma1] målte vækst på betondækket (MSF 1291) og anfører, at forholdene bør saneres og fugtsikres, hvis de ikke kan accepteres.

[Skimmelfirma2] konkluderer, at forholdene netop ikke er acceptable, og at der foreligger >3 m² skjult vækst (kategoriseret som meget højt efter SBI-anvisning 274), hvilket har medført en væsentligt nedsat brugsværdi. [Skimmelfirma2] anbefaler derfor fuld sanering med bortskaffelse af alle gulvmaterialer, fugtsikring og reetablering af nye gulve. Under en sådan sanering kan boligen ikke anvendes som beboelse og må derfor fraflyttes.

1) Lugt og gener var til stede fra start – før åbninger

Allerede ved overtagelsen oplevede vi gennemgående lugtgener i boligen. Det er beskrevet i den oprindelige anmeldelse. Alm. Brands antagelse om, at luftmålingen blot afspejler 'unormal påvirkning' fra åbne konstruktioner er derfor faktisk forkert. Lugten var til stede forud for enhver form for opbrydning/renovering, hvilket viser, at problemet var til stede ved overtagelsen.

2) Skimmel på stuevægge var saneret længe før [skimmelfirma2s] målinger

De sporadiske vækstområder bag tapet i stuen blev afdækket og saneret kort efter fundet i slutningen af sommeren 2024.

Ved [skimmelfirma1s] besigtigelse den 3. september 2024 konstateres i den efterfølgende rapport, at forekomsterne i stuen var afvasket og alene fremstod som mørkefarvninger fra tidligere vækst. [Skimmelfirma2s] målinger i januar 2025 vedrører derfor gulvkonstruktionerne, ikke stuevæggene, og Alm. Brands henvisning til væggene i stuen i 2. klagesvar er uden relevans.

Alm. Brand bemærker desuden, at der på [skimmelfirma2s] fotos ses ufærdige vægge. I stuen skyldes dette dels en nyopsat skillevæg i gips og dels blotlagte vægge, hvor de tidligere forekomster af skimmel allerede var saneret.

I gang og værelser er der ikke ufærdige vægge, men alene en døråbning, der afventer isætning, samt vægge omkring et fjernet indbygget skab, som først kan genetableres, når gulvene er genopbygget.

Disse forhold er uden betydning for [skimmelfirma2s] målinger, der vedrører aktiv vækst i gulvkonstruktionerne. Som nævnt i mit første svar til Alm. Brand blev de berørte vægge i stuen desuden midlertidigt afdækket, herunder opsat en tætsluttende plastskillevæg, for at forhindre spredning, indtil saneringen kunne gennemføres.

3) [Skimmelfirma2] dokumenterer aktiv vækst – ikke kun luftspor

Alm. Brand anfører, at [skimmelfirma2] ikke angiver arter/omfang i luftprøven.

[Skimmelfirma2] dokumenterer aktiv vækst direkte på overside af terrændæk og inderside af fundament (høje Mycometer-værdier og 'meget høj' intensitet i aftryksprøver med bl.a. *Aspergillus versicolor* og *Penicillium* spp.). Luftprøven i fordelingsgangen viser samtidig høj intensitet af fugtskaderelaterede skimmelsvampe, og rapporten vurderer, at de samme dominerende arter fra konstruktionerne også belaster indeklimaet. Det viser både kilden under gulvet og påvirkningen af indeluften.

4) Begge rapporter peger på sanering – nødvendig udbedring, ikke forbedring

[Skimmelfirma1] målte vækst på betondækket i gavlværelset (MSF 1291) og anfører, at hvis forholdene ikke kan accepteres, bør der udføres sanering og udlægges en fugtstandsende smøremembran (fx Remmers MB2K+).

[Skimmelfirma2] vurderer, at forholdene netop ikke er acceptable, og anbefaler derfor fuld sanering, hvor alle inficerede gulvmaterialer – klinker, trægulve, strøer, isolering og fodpaneler – fjernes og bortskaffes i hele huset, hvorefter gulvene reetableres.

Alm. Brand anfører i 2. klagesvar, at mit krav om fugtsikring og genopbygning må anses som en forbedring. Dette er misvisende, idet begge rapporter peger på sanering og fugtsikring som den fagligt anbefalede løsning på de påviste forhold.

Det er desuden fagligt uundgåeligt at fjerne hele den eksisterende gulvkonstruktion for at kunne fugtsikre terrændækket. Når gulvkonstruktionen først er nedtaget i forbindelse med saneringen, bør den ikke reetableres med gamle materialer. Opbygning med nye materialer er derfor en nødvendig konsekvens af saneringen – ikke en forbedring.

5) Omfang og brugsværdi

[Skimmelfirma2] vurderer $>3 \text{ m}^2$ skjult vækst (kategoriseret som 'meget højt' efter SBI 274) og at boligens brugsværdi er nedsat i forhold til tilsvarende huse – og at forholdet vil forværres uden indgreb. Det opfylder betingelsen om væsentligt nedsat brugsværdi.

6) Byggeskik fra 1971 fritager ikke for dækning

Alm. Brand anfører, at opstigende grundfugt er normalt i huse fra 1971. Det kan være rigtigt i mindre omfang, men i denne sag er der dokumenteret massiv skimmelvækst ($>3 \text{ m}^2$, 'meget højt' jf. SBI 274), lugtgener og påvirket indeklima. Det går langt ud over, hvad man som køber kan forvente i et hus af samme alder og byggeskik. Ejerskifteforsikringen sammenligner med tilsvarende huse i almindelig god stand – ikke med huse, hvor brugsværdien er nedsat af vedvarende skimmel og dårlig luftkvalitet.

Påstand

Jeg anmoder Ankenævnet om at pålægge Alm. Brand at dække nødvendig sanering, bortskaffelse af inficerede gulvmaterialer, fugtsikring og reetablering af nye gulve samt udgifter til genhusning under saneringsperioden, i overensstemmelse med [skimmelfirma2s] rapport."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget forsikringsbetingelserne, byggesagkyndigs fugt- og byggetekniske gennemgang af 23/7 2024 indhentet af klageren, selskabets besigtigelsesrapport af 2/8 2024, skimmelfirma1s skimmelsvampe- og fugt-

under-søgelse af 18/9 2024 indhentet af selskabet, fugt- og mikrobiel undersøgelse fra skimmelfirma2 af 17/2 2025 indhentet af klageren. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af byggesagkyndigs fugt- og byggetekniske gennemgang af 23/7 2024 indhentet af klageren:

"Observationer

Der er synlig skimmelvækst bag tapet i stue.
Der er synlige reparationer på badeværelse gulv.
Der måles kraftig forhøjet fugt i bad hvor der er lavet reparation af gulv.
Der er et bed op af ydermur i området med synlig skimmel
Der måles maksimalt fugtindhold i stuevæg mod gulv, hvor der ses skimmel.
Der kan ikke konstateres fugtproblemer ud over i badeværelsesgulv og stuevæg.

Vurderinger

Det er min vurdering at skimmelsvamp bag tapet i stue skyldes udefra kommende vand, enten grundet bed op af murværket eller via huller i fuge ved vindue.

Det vurderes at der kan være hul på tagbrønd ved hushjørne og det anbefales derfor at få kloak inspiceret med tv.

Den kraftige opfugtning af gulvet i badeværelse vurderes at skyldes en læk på et vandrør.

Konklusion

Fugttilførsel til facaden i stue skal stoppes, puds med skimmel bankes ned, bagmur behandles med Hysan og Protox skimmel inden der pudses op igen.

Der skal laves en lækagesporing for at finde utæthed på vandrør."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 2/8 2024:

"Skadebeskrivelse

Lugt af skimmel ... men ingen fugt konstateret."

Det fremgår af skimmelfirma1s skimmelsvampe- og fugtundersøgelse af 18/9 2024 indhentet af selskabet:

"5. Resultat

Der blev i stuen registreret enkelte områder med mørkfarvninger stammende fra tidligere forekomst af skimmelsvampe.

I alle øvrige bygningskonstruktioner i ejendommen blev der ikke registreret tegn på forekomst af skimmelsvampe.

Der blev generelt registreret et fugtniveau på under 60 Digits nederst i facade- og indervægskonstruktionerne, hvilket skal betragtes som tørt.

I enkelte områder blev der registreret fugtniveauer på op til 70 Digits, hvilket skal betragtes som acceptabelt.

I badeværelse og toiletrum blev der registreret fugtniveauer i vægkonstruktionerne på 60 – 80 Digits, hvilket skal betragtes som normalt.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed i indeklimaet på 70,5 % ved 21,7°C, hvilket skal betragtes som acceptabelt for årstiden.

Der blev registreret et fugtniveau på op til 120 Digits i rendfundament, hvilket skal betragtes som forhøjet men forventeligt.

Nedenstående er angivet måleresultater fra gulvkonstruktionen.

5.1 Undersøgelsesområde UO1 – gavlværelse

Der blev udtaget prøve til analyse for forekomst af skimmelsvampe på betondæk og bagside af gulvbelægning i to områder.

Analyseresultat viste et forhøjet niveau af skimmelsvampe på betondækket, og ingen forekomst af skimmelsvampe på gulvbelægningen.

Analyseresultat er angivet i bilag.

Der blev ikke registreret forhøjede fugtniveauer i betondækket i gulvkonstruktionen, de målte fugtniveauer i betondæk, lå på under 90 Digits.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed på 76,5 % ved 19,3°C mellem betondæk og mineraluld, hvilket skal betragtes som acceptabelt.

Der blev registreret et træfugtniveau i gulvstrø og underside gulvbelægning på op til 16 %, hvilket skal betragtes som acceptabelt.

Fig. 1 Udsnit af gulvkonstruktion i gavlværelse – UO1



1. Der blev registreret et acceptabelt fugtniveau i gulvkonstruktionen. Der blev registreret et forhøjet niveau af skimmelsvampe på betondækket

5.2 Undersøgelsesområde UO2 - køkken

Der blev udtaget prøve til analyse for forekomst af skimmelsvampe på betondæk.

Analyseresultat viste et mindre forhøjet niveau af skimmelsvampe.

Analyseresultat er angivet i bilag.

Der blev registreret forhøjede fugtniveauer i betondækket i gulvkonstruktionen, de målte fugtniveauer i betondæk, lå på op til 130 Digits.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed på 79,7 % ved 18,6°C mellem betondæk og mineraluld, hvilket skal betragtes som mindre forhøjet.

Der blev registreret et træfugtniveau i gulvstrø og underside gulvbelægning på op til 16 %, hvilket skal betragtes som acceptabelt.

Fig. 2 Udsnit af køkken



1. Gulvbelægningen var udført med klinker på træunderlag og strøkonstruktion
2. Undersøgelsesområde UO2

...

6. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet, er det vores vurdering, at gulvkonstruktionen opbygget som strøkonstruktion, indeholder mindre forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer i/på betondækket i varierende omfang.

Der blev ikke registreret forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer i gulvbelægningerne eller i strøkonstruktionen.

Ved de aktuelle målte fugtniveauer i gulvbelægning og gulvstrøer kan der ikke udviklet vækst af skimmelsvampe.

Da forekomsten af skimmelsvampe udelukkende var afgrænset til betondækket under mineraluld, samt at forekomsten af skimmelsvampe kun blev målt forhøjet i gavlværelse (UO1), vurderer vi, at forekomsten af skimmelsvampe kun i meget begrænset omfang vil kunne påvirke indeklimaet negativt, fx ved afgivelse af gasningsprodukter (MVOC'er) fra gulvkonstruktion til indeklima.

Årsagen til opfugtningen og forekomsten af skimmelsvampe i/på betondækket, skyldes efter vores vurdering, at der er opstigende grundfugt i terrændækket, hvilket skal betragtes som forventeligt i en ejendom opført i 1971.

Det kapillarbrydende lag i terrændækket var jf. byggesagsarkiv udført med singels, som erfaringsmæssigt har en begrænset kapillarbrydende effekt.

Erfaringsmæssigt har det kapillarbrydende lag i ældre ejendomme en mindre effektiv virkning pga. af et uhensigtsmæssigt valg af stenmateriale, som dermed giver risiko for opstigende grundfugt i varierende omfang.

...

Bilag 1. Laboratorieanalyse Mycometer-surface - Fungi

Mycometer surface – Fungi angiver mængden af skimmelsvampebiomasse på en overflade baseret på enzymaktivitet.

Enzymet findes i både mycelium (væv) og sporer i svampe.

Mycometer-surface er udelukkende kvantitativ og inddeles i 3 kategorier:

 = **MSF-værdi ≤ 20**. Niveauet af skimmelsvampe er i normalområdet, og svarer til det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt- og skimmelsvampeproblemer. Kvalitetskontrol efter afrensning af overflader med skimmelvækst skal ligge i denne kategori.

 = **21 < MSF-værdi ≤ 135**. Niveauet af skimmelsvampe er som det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt- og skimmelsvampeproblemer. Vækst af skimmelsvampe i lave koncentrationer kan dog ikke udelukkes.

 = **MSF-værdi > 135**. Niveauet af skimmelsvampe er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt- og skimmelsvampeproblemer. Dette niveau indikerer, at der er vækst af skimmelsvampe på overfladen.

Prøve				Prøvested		Kvantificering af svampebiomasse		
Prøve nr.	Afrensning		MSF-værdi	Rum	Bygningsdel	Værdi		
	Før	Efter				≤ 20	21-135	> 135
P1.	X		1291	UO1 - gavlværelse	Gulv, betondæk			X
P2.	X		7	UO1 - gavlværelse	Gulv, underside gulv	X		
P3.	X		20	UO1 - gavlværelse	Gulv, underside gulv	X		
P4.	X		98	UO2 - køkken	Gulv, betondæk		X	

Tabel. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe på overflader.

"

Det fremgår af fugt- og mikrobiel undersøgelse fra skimmelfirma2 af 17/2 2025 indhentet af klageren:

"Observationer

Generelle observationer

Det blev observeret at der var udlagt parketgulve på gulvstrøer i værelser, fordelingsgang samt stue. I køkken var der udlagt gulvklinter på trægulvs konstruktion og i bryggers, entre samt badeværelser var der udlagt klinter på betondæk, jf. foto 1-5. Der blev i boligen ikke observeret visuelle indikationer på skimmelsvamp.

Der blev konstateret muglugt i hele boligen,

Fugtmålinger på indvendige skille vægge af letbeton indikerede normalt tørt, jf. foto 6-8 (målt 40-60 digits).

Soveværelse

Gulvkonstruktionen blev undersøgt via en på forhånd etableret åbning i gulvet, jf. foto 9-10.

I åbningen blev gulvkonstruktionen konstateret som nedenstående.

- 22 mm parketgulv
- 70 mm hulrum med strøer udfyldt helt med mineraluld
- Terrændæk af beton

I åbningen blev der konstateret kraftig muglugt.

Der blev udtaget aftryksprøver og Mycomterprøver nr. 1 og 2 på henholdsvis overside af terrændæk og indvendig side af fundament, jf. analyseresultat i nedenstående afsnit om "Mikrobielle forhold".

Fugtmåling på overside af terrændæk indikerede halvtørt, jf. foto 11 (målt 80-90 digits). Fugtmåling på overside af indvendig side af fundament indikerede fugtigt/meget fugtigt, jf. foto 12 (målt 120-140 digits).

Termografering af gulvkonstruktionen viste en nævneværdig nedkøling af terrændæk og fundament, jf. foto 13. Overfladetemperaturen på fundament og terrændæk blev målt til 4-6°C. Den relative fugtighed blev i lokalet målt til 53-54%RF v/18-19°C hvilket giver et dugpunkt på ca. 8,9°C.

Jf. tegningsmateriale fra filarkiv jf. nedenfor, burde der være 200mm kappilarbrydende lag af singels samt plastfolie under betonpladen.

...

Køkken

Overside af terrændæk og strøgulvs konstruktion blev undersøgt gennem åbning under køkken-skab, jf. foto 14. I åbningen blev der konstateret muglugt fra oversiden af terrændækket.

Der blev udtaget aftryksprøve og Mycomterprøve nr. 3 på overside af terrændæk, jf. analyseresultat i nedenstående afsnit om 'Mikrobielle forhold'.

Fugtmåling på overside af terrændæk indikerede fugtigt, jf. foto 15 (målt 100-120 digits).

Registreringer er indtegnet på tegningsbilag vedlagt som bilag 2.

Mikrobielle forhold

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 1 stk. Biap Slit-sampler luftprøve samt 3 stk. kombinationsprøver bestående af V8-agar aftryksprøver og Mycomter Surface fungi test til analyse for spiredygtige skimmelsvampesporer og vækst af skimmelsvamp, jf. foto 16-22. De udtagne prøver blev efterfølgende analyseret på laboratoriet hos [skimmelfirma2]. Analyseresultater af de udtagne prøver fremgår af nedenstående tabel samt vedlagt som bilag 3.

V8-agar – aftryksprøver

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Aftryksprøver	Mycometer
AF-1 MM-1	Soveværelse Under gulv Indvendig side af fundament	 Meget høj	 113 MSFV - Middel
AF-2 MM-2	Soveværelse Under gulv Overside terrændæk	 Meget høj	 565 MSFV - Høj
AF-3 MM-3	Køkken Under gulv Overside terrændæk	 Meget høj	 242 MSFV - Høj

Luftprøver (Biap Slit-sampler)

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Luftprøver, intensitet
LU-1	Fordelingsgang	 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 samt prøveresultater giver undersøgelsen anledning til at vurdere følgende:

Fugttekniske forhold

- Der var ingen indikationer på opstigende grundfugt i skillevægge eller ydervægge over murpappen, hvilket giver anledning til at vurdere, at murpappen (fugtsikring) i ydervægge var intakt.
- At der var uacceptable høje fugtniveauer i overside af terrændækket samt på den indvendige side af fundamentet. Det vurderes desuden, at opfugtning sandsynligvis var forårsaget af fugt ne-

defra på grund af utilstrækkelig fugtsikring/kapillarbrydende lag under terrændækket, eller af kondens, der dannes når indeluften i boligen nedkøles til dugpunktet hvilket for et normalt indeklima sker ved ca. 9-10°C. Det kan under alle omstændigheder ikke afvises, at kondensfugt forårsager et nævneværdigt supplement til fugt på terrændæk og fundament.

o Det er vores anbefaling der udføres prøvevis opbankning i terrændæk for kontrol af terrændæksopbygningens kapillarbrydende lag og/eller fugtsikring mod grundfugt eller andre forhold som kan påvirke fugtforholdet i terrændækket.

Mikrobielle forhold

- Der var uacceptabel meget høj intensitet (antal af kolonier) af spiredygtige fugtskaderelaterede skimmelsvampesporer på overside af terrændæk og inderside af fundament under trægulvkonstruktionen. Det vurderes desuden, at artssammensætningen af de påviste skimmelsvampearter var atypiske, hvilket begrundes med, at de påviste skimmelsvampearter afviger nævneværdigt i forhold til rene tørre bygninger som ikke har, eller har været udsat for fugtskade.

- At de udtagne Mycometer Surface fungi test indikerede vækst af skimmelsvamp på prøveoverfladerne.

- Der var uacceptabel høj intensitet af spiredygtige fugtskaderelaterede skimmelsvampesporer i indeklimaet. Det vurderes desuden, at de dominerende skimmelsvampearter i indeklimaet var de samme som blev påvist på terrændækket/fundament, hvilket giver anledning til at vurdere, at indeklimaet var negativt belastet af fugtskaderelaterede skimmelsvampe fra gulvkonstruktionen.

- At flere af de påviste skimmelsvampe ofte sættes i forbindelse med indeklimagener samt at påviste skimmelsvampe er kendt for at producerer mycotoksiner og mVOC'er (flygtige gasarter), hvilket giver anledning til at vurdere, at muglugten i boligen samt de gener som husejer oplever, var forårsaget af skjulte skimmelsvampeforekomster i gulvkonstruktionen.

o Der henvises til SBI-anvisning 274 kapitel 4 'Skimmelsvampe og deres betydning for sundheden', hvor der i afsnit 4.4 fremgår følgende 'Der er ingen tvivl om, at det er en belastning at bo eller arbejde et sted, hvor der er skimmelsvamp, og hvor der lugter grimt. Jo længere tid det står på, jo større er både den fysiske, psykiske og helbreds-mæssige belastning'

- At der i gulvkonstruktionen som helhed var >3m² skjult skimmelsvamp som, jf. SBI-anvisning 274 'Skimmelsvamp i bygninger – Undersøgelse og vurdering' tabel 17 kategoriseres som meget højt.

- At muglugten i boligen samt de gener som husejer oplever, nedsætter brugsværdien af boligen nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendom fra samme alder og samme vedligehold stand. Det vurderes desuden at forholdet afviger fra hvad man som huskøber kan forvente for en ejendom af samme alder og type.

Samlet vurdering

På baggrund af ovenstående vurderinger, er det [skimmelfirma2s] samlede vurdering, at der på overtagelsestidspunktet var muglugt og uacceptable forekomster af fugtskaderelaterede skimmelsvampe i boligen som nedsætter brugsværdien nævneværdigt, samt at forholdet med overvejende sandsynlighed gradvist vil forværres, såfremt der ikke gribes ind med nedenstående omfat-

Ankenævnet for Forsikring

21.

103872

tende tiltag. Afslutningsvis vurderes det, at boligen ikke kan anvendes som beboelse under reno-
veringen.

Analyseresultater

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Aftryksprøver	Mycometer
AF-1	Soveværelse	~130 <i>Aspergillus versicolor</i> (IA)	
MM-1	Under gulv	20 <i>Penicillium spp.</i>	
	Indvendig side af sokkel	1 <i>Absidia sp.</i>	
		~151 Total	MSFV = 113
	Intensitet af skimmelsvampe:	Meget høj	Middel
AF-2	Soveværelse	>100 <i>Aspergillus versicolor</i> (IA)	
MM-2	Under gulv	>100 <i>Penicillium sp.</i>	
	Overside terrændæk	12 <i>Cladosporium sp.</i>	
		>212 Total	MSFV = 565
	Intensitet af skimmelsvampe:	Meget høj	Høj
AF-3	Køkken	~150 <i>Penicillium sp.</i>	
MM-3	Under gulv	6 <i>Aspergillus versicolor</i> (IA)	
	Overside terrændæk	1 <i>Absidia sp.</i>	
		~157 Total	MSFV = 242
	Intensitet af skimmelsvampe:	Meget høj	Høj

Intensitet af skimmelsvampe

Resultaterne af analysen inddeles i følgende kategorier jf. SBI-anvisning 274:

Aftryksprøver

Intensitet	Resultat af analyse
Lav	<10 cfu pr. aftryksplade
Middel	10 – 50 cfu pr. aftryksplade
Høj	50-100 cfu pr. aftryksplade
Meget høj	>100 cfu pr. aftryksplade

Mycometer Surface Fungi

Intensitet	Resultat af analyse	Beskrivelse af resultat
Lav	Klasse A (0-20)	Niveauet af skimmelsvamp er i normalområdet og svarer til, det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden synlige fugt- eller skimmelp problemer.
Middel	Klasse B (20-135)	Niveauet af Skimmelsvamp er som det man finder på visuelt snav-sede/støvede overflader i bygninger uden synlige fugt- eller skimmelp problemer.
Høj	Klasse C (135-1000)	Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snav-sede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelp problemer.
Meget høj	Klasse C (>1000)	Dette betyder, at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.

...

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamiliehus fra 1971, den 1/7 2024 med dispositionsret den 15/4 2024. Han anmeldte den 6/8 2024, at der siden overtagelsen havde været en lugt i huset, og at der var mistanke om skimmelsvamp. Selskabet har indhentet en skimmerapport af 18/9 2024 fra skimmelfirma1, mens klageren har indhentet en rapport af 17/2 2025 fra skimmelfirma2. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker, at selskabet dækker "Nedbrydning og bortskaffelse af trægulve, strøkonstruktion og isolering, skimmelsanering (kemisk eller med tørdamp), inkl. kvalitetssikring, fugtsikring med smøremembran (f.eks. Remmers MB2K+), reetablering af gulvkonstruktionen magen til den eksisterende, nedtagning og senere genetablering af køkkenet, samt dækning af nødvendige udgifter til midlertidig genhusning."

Selskabet har anført, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet var fugt- og skimmelskader i huset i et sådant omfang, at det udgør en dækningsberettiget skade. Selskabet har anført, at skimmelfirma2s luftprøver ikke er retvisende, idet de først er taget efter, at der er lavet destruktive indgreb i vægge og gulve, og at konstruktionen således har været åben i flere måneder, inden prøven blev taget. Selskabet har anført, at skimmelfirma1 ikke kunne konstatere synlige forekomster af skimmel i gulvbelægningen eller strøkonstruktionen, og at der alene kunne konstateres skimmelsvamp i gavlværelset, som var afgrænset til betondækket under mineraluld. Selskabet har anført, at der er enighed om, at der er tale om opstigende grundfugt, hvilket er normalt forekommende i et hus af samme alder og kon-

struktion. Selskabet har anført, at der ikke er påvist et skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en sådan intensitet og omfang, som påvirkede brugbarheden af huset.

Klageren har anført, at de allerede konstaterede lugtgener ved indflytning i ejendommen og således allerede inden konstruktionen blev åbnet. Klageren har anført, at de kun har foretaget meget begrænset arbejde efter overtagelsen, og at de har haft afdækket de steder, som konstruktionen har været åbnet. Klageren har anført, at brugsværdien af huset er væsentligt nedsat, da der blandt andet er muglugt i hele boligen, uacceptabelt høje fugtniveauer i terrændæk og fundament, og meget høj intensitet af sundhedsskadelig skimmel, og at dette klart afviger fra, hvad man kan forvente af et tilsvarende hus fra 1971 i almindelig god stand. Klageren har anført, at sundhedsrisikoen er veldokumenteret, og at periodevist har oplevet symptomer som hovedpine og øjen- og luftvejsirritation.

Det fremgår af byggesagkyndigs fugt- og byggetekniske gennemgang af 23/7 2024 indhentet af klageren: "Observationer: Der er synlig skimmelvækst bag tapet i stue. Der er synlige reparationer på badeværelse gulv. Der måles kraftig forhøjet fugt i bad hvor der er lavet reparation af gulv. Der er et bed op af ydermur i området med synlig skimmel. Der måles maksimalt fugtindhold i stuevæg mod gulv, hvor der ses skimmel. Der kan ikke konstateres fugtproblemer ud over i badeværelsesgulv og stuevæg. Vurderinger: Det er min vurdering at skimmelsvamp bag tapet i stue skyldes udefra kommende vand, enten grundet bed op af murværket eller via huller i fuge ved vindue. Det vurderes at der kan være hul på tagbrønd ved hushjørne og det anbefales derfor at få kloak inspiceret med tv. Den kraftige opfugtning af gulvet i badeværelse vurderes at skyldes en læk på et vandrør. Konklusion: Fugttilførsel til facaden i stue skal stoppes, puds med skimmel bankes ned, bagmur behandles med Hysan og Protox skimmel inden der pudses op igen. Der skal laves en lækagesporing for at finde utæthed på vandrør".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 2/8 2024: "Skadebeskrivelse: Lugt af skimmel ... men ingen fugt konstateret".

Det fremgår af skimmelfirma1s skimmelsvampe- og fugtundersøgelse af 18/9 2024 indhentet af selskabet, at "gulvkonstruktionen opbygget som strøkonstruktion, indeholder mindre forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer i/på betondækket i varierende omfang. Der blev ikke registreret forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer i gulvbelægningerne eller i strøkonstruktionen. Ved de aktuelle målte fugtniveauer i gulvbelægning og gulvstrøer kan der ikke udviklet vækst af skimmelsvampe. Da forekomsten af skimmelsvampe udelukkende var afgrænset til betondækket under mineraluld, samt at forekomsten af skimmelsvampe kun blev målt forhøjet i gavlværelse (UO1), vurderer vi, at forekomsten af skimmelsvampe kun i meget begrænset omfang vil kunne påvirke indeklimaet negativt, fx ved afgivelse af gasningsprodukter (MVOC'er) fra gulvkonstruktion til indeklima. Årsagen til opfugtningen og forekomsten af skimmelsvampe i/på betondækket, skyldes efter vores vurdering, at der er opstigende grundfugt i terrændækket, hvilket skal betragtes som forventeligt i en ejendom opført i 1971. Det kapillarbrydende lag i terrændækket var jf. byggesagsarkiv udført med singels, som erfaringsmæssigt har en begrænset kapillarbrydende effekt. Erfaringsmæssigt har det kapillarbrydende lag i ældre ejendomme en mindre effektiv virkning pga. af et uhensigtsmæssigt valg af stenmateriale, som dermed giver risiko for opstigende grundfugt i varierende omfang".

Det fremgår af fugt- og mikrobiel undersøgelse fra skimmelfirma2 af 17/2 2025 indhentet af klageren: "Fugttekniske forhold: • Der var ingen indikationer på opstigende grundfugt i skillevægge eller ydervægge over murpappen, hvilket giver anledning til at vurdere, at murpappen (fugtsikring) i ydervægge var intakt. • At der var uacceptable høje fugtniveauer i overside af terrændækket samt på den indvendige side af fundamentet. Det vurderes desuden, at opfugtning sandsynligvis var forårsaget af fugt nedefra på grund af utilstrækkelig fugtsikring/kapillarbrydende lag under terrændækket, eller af kondens, der dannes når indeluften i boligen nedkøles til dugpunktet hvilket for et normalt indeklima sker ved ca. 9-10°C. Det kan under alle omstændigheder ikke afvises, at kondensfugt forårsager et nævneværdigt supplement til fugt på terrændæk og fundament. o Det er vores anbefaling der udføres prøvevis opbankning i terrændæk for kontrol af terrændæksopbygningens kapillarbrydende lag og/eller fugtsikring mod grundfugt eller andre forhold som kan påvirke fugtforholdet i terrændækket.

Mikrobielle forhold: • Der var uacceptabel meget høj intensitet (antal af kolonier) af spiredygtige fugtskaderelaterede skimmelsvampesporer på overside af terrændæk og inderside af fundament under trægulvkonstruktionen. Det vurderes desuden, at artssammensætningen af de påviste skimmelsvampearter var atypiske, hvilket begrundes med, at de påviste skimmelsvampearter afviger nævneværdigt i forhold til rene tørre bygninger som ikke har, eller har været udsat for fugtskade. • At de udtagne Mycometer Surface fungi test indikerede vækst af skimmelsvamp på prøveoverfladerne. • Der var uacceptabel høj intensitet af spiredygtige fugtskaderelaterede skimmelsvampesporer i indeklimaet. Det vurderes desuden, at de dominerende skimmelsvampearter i indeklimaet var de samme som blev påvist på terrændækket/fundament, hvilket giver anledning til at vurdere, at indeklimaet var negativt belastet af fugtskaderelaterede skimmelsvampe fra gulvkonstruktionen. • At flere af de påviste skimmelsvampe ofte sættes i forbindelse med indeklimagener samt at påviste skimmelsvampe er kendt for at producerer mycotoksiner og mVOC'er (flygtige gasarter), hvilket giver anledning til at vurdere, at muglugten i boligen samt de gener som husejer oplever, var forårsaget af skjulte skimmelsvampeforekomster i gulvkonstruktionen. o Der henvises til SBI-anvisning 274 kapitel 4 'Skimmelsvampe og deres betydning for sundheden', hvor der i afsnit 4.4 fremgår følgende 'Der er ingen tvivl om, at det er en belastning at bo eller arbejde et sted, hvor der er skimmelsvamp, og hvor der lugter grimt. Jo længere tid det står på, jo større er både den fysiske, psykiske og helbredsmæssige belastning' • At der i gulvkonstruktionen som helhed var >3m² skjult skimmelsvamp som, jf. SBIanvisning 274 'Skimmelsvamp i bygninger – Undersøgelse og vurdering' tabel 17 kategoriseres som meget højt. • At muglugten i boligen samt de gener som husejer oplever, nedsætter brugsværdien af boligen nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendom fra samme alder og samme vedligeholdts stand. Det vurderes desuden at forholdet afviger fra hvad man som huskøber kan forvente for en ejendom af samme alder og type. Samlet vurdering: På baggrund af ovenstående vurderinger, er det [skimmelfirma2s] samlede vurdering, at der på overtagelsestidspunktet var muglugt og uacceptable forekomster af fugtskaderelaterede skimmelsvampe i boligen som nedsætter brugsværdien nævneværdigt, samt at forholdet med overvejende sandsynlighed gradvist vil forværres, såfremt der ikke gribes ind med nedenstående omfattende

tiltag. Afslutningsvis vurderes det, at boligen ikke kan anvendes som beboelse under renoveringen".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1, at "Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet bemærker videre, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen – i henhold til nævnets praksis – er en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget 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 dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at skimmelforekomsten er en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at både skimmelfirma1 og skimmelfirma2 har vurderet, at årsagen formentlig er opstigende grundfugt, og at det er nævnets opfattelse, at opstigende grundfugt i et vist omfang vil forekomme i terrændæk af den pågældende alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om den oprindelige gulvkonstruktion fra 1971, og at der ikke er konstateret nogen skader i form af råd eller nedbrud af den underliggende konstruktion.

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

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i navnlig beboelsesrummene i et omfang og intensitet, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens krav.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skimmelfirma1 alene kunne konstatere skimmel på betondækket under mineraluld, og at det var skimmelfirma1s vurdering, at forekomsten af skimmel kun i meget begrænset omfang ville kunne påvirke indeklimaet negativt.

Nævnet har også lagt vægt på, at rapporten fra skimmelfirma2 er udarbejdet mere end 9 måneder efter, at klageren fik dispositionsret over ejendommen, hvor klageren i den mellemliggende periode har påbegyndt en renovering og har åbnet konstruktionen, hvorfor det er nævnets opfattelse, at rapporten ikke dokumenterer, at skimmelforekomstens påvirkede beboelsesrummene på tidspunktet for klagerens dispositionsret.

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

103872

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings