

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 103969:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 15/7 2025 vedlagt bilag, samt i brev af 12/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med indflytning blev vi syge pga skimmelforurening. På loftet var blokeret eller ned-sat ventilation i den ene ende af loftet. Gjensidige anerkender ikke forholdende og har givet afslag på dækning.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Helt eller delvist medhold i vores påstand/krav som dokumenteret i vedhæftede rapporter mv

...

Vi beder Ankenævnet vurdere sagen, da vi stadig ikke er enige i Gjensidiges vurderinger og argu-mentation.

Vi mener os dækningsberettigede i henhold til forsikringsbetingelser § 11.3 og de eksempler som Gjensidige anfører som uddybende forklaring. Vi mener også, at selskabet er forpligtet på den ud-dybende forklaring om mulig dækning ved indeklimaforurening med skimmel, som selskabet giver i en offentlig tilgængelig q/a om dækning ved skimmel: Ejerskifteforsikringen kan i nogle tilfælde dække en skimmelsanering, hvis der er så meget skimmel i beboelsesdelen i huset, at der er tale om en forurening af indeklimaet.

Indeklima:

Vi er bekendt med, at der i hvert enkelt tilfælde skal foretages en konkret vurdering, og vi mener, at der i forhold til den gamle skade på væg mod vådrum og den deraf følgende opfugtning og skimmeldannelse med typer, som intet har at gøre med almindelig rengørelse eller ombygning, er så solid dokumentation, at der ikke kan rejses berettiget tvivl om sammenhængen.

Vi konstaterer, at tre uafhængigede laboratorier- OBH, Østergaard og DMR - alle finder høje koncentrationer af skimmelsporer, som er bygningsrelaterede og indikerer opfugtning, men at DMR og Østergaard har vidt forskellige tolkninger, idet ... Østergaard direkte udtaler, at han "fatter ikke" hvordan DMR kan konkludere som han gør. - se bilag

Da vi må gå ud fra, at begge firmaer er lige kompetente, saglige og uvildige kan vi konkludere, at der på området er så stor videnskabelig uenighed, at man i hvert fald på det grundlag ikke kan afvises dækning.

Vi konstaterer også, at DMR anerkender fugtskaden på væggen mod vådrum som årsag til skimmel (hvis ringe spirevillighed nok skyldes en kombination af afskrubning med rodalon og udtørring).

DMR og Gjensidige undlader til gengæld at forholde sig til forholdene under gulvet. Citat Østergaard "her stikker det helt af og det er nok hovedårsagen til jeres gener"- se bilag. I vores vurdering af indeklimaet i den konkrete situation finder vi, at klimaet er så forurenat at huset er uanvendeligt til beboelse.

Gjensidige har ikke givet nogen definition af begrebet eller grænseværdi for mængden eller arter af skimmel. Dette er forståeligt, da det blandt andet afhænger af varigheden af opholdet- altså forskellen på besøg og beboelse. ... Vores svære gener er altså i den konkrete situation udløst af en eller flere af de bygningsrelaterede arter- se [klagerens rådgivningsfirmas] notat.

Dette har Gjensidige ikke ville forholde sig til, ligesom man ikke har villet forholde sig til den eneste praktiske test nemlig eliminationstest ved at fjerne personen fra miljøet- vi fik hurtigt bedring. Herefter genintroduktion- vi blev dårlige, selv med brug af værnemidler, og slutteligt efter skimmelsanering: ingen symptomer.

Dette er det tætteste man kan komme på bevis for forurening.

I modsætning til vores bevisførelse/sandsynliggørelse for sammenhæng(sansynlighedsberegning er vel al forsikringsvirksomheds moder) står Gjensidiges afslag begrundet i en gummiformulering uden nogen eksakt definition eller reference til målbare enheder.

Huset var ikke under ombygning: Der var fjernet tre underskabe hvilket afslørede skimmelangrebet.

Vi mener således at have påvist, at fugtskaden har nedsat bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdigt omfang i byggeteknisk forstand i og med at bygning er uegnet til beboelse.

Der er rigtig mange sammenlignelige huse i bebyggelsen men ingen med samme problem.

Loft og undertag:

Her mener vi os dækningsberettigede i henhold til §11.3 afsnit Tagkonstruktion. Eksempel: mangelfuld eller manglende ventilation, der har medført (ELLER MEDFØRER NÆRLIGGENDE RISIKO FOR) trænedbrydende råd og svamp.

I rapportererne fra både Østergaard og [indeklimatestingsfirma] er den mangelfulde eller helt manglende ventilation i de berørte spærter i risikoområdet tydeligt dokumenteret - se bilag.

På grund af pladsforholdene har det ikke været muligt at afdække omfanget eller udbedre forholdet uden omfattende arbejde.

I dette tilfælde har den manglende ventilation og det fysiske pres på undertaget medført varierende grader af nedbrydning af dugen - fra let til decideret hullet. Nedbrydningsgraden er direkte korreleret til graden af blokering og trykning. Dette udgør en nærliggende risiko for trænedbrydende råd og svamp, hvis taget bliver utæt.

Både fra tilstandsrapporten, DMR og Østergaard fremgår det, at undertaget, hvor det kunne inspiceres visuelt, altså hvor der er fri ventilation, var i fin og intakt tilstand.

Der er således ingen nævneværdig nedbrydning hvor forholdene er optimale- på trods af den statistiske levetid.

I information om betontagsten anbefales det absolut, at der monteres undertag, idet der ellers er risiko med hensyn til kondensvand eller indtrængende vand. Vi kan derfor ikke acceptere Gjensidiges forsøg på at fornægte den nærliggende risiko.

Gjensidiges eksempel med henblik på undertag finder vi ikke relevant, da der er tale om en salgssituation og at sælger har ejet huset i syv år.

Vi har tegnet en ejerskifteforsikring uden forbehold og påpeger en nærliggende risiko.

Vores opfattelse er, at Gjensidige har en anden definition af nærliggende risiko, da deres tidshorisont er max fem års løbetid. Vi har som husejere, ligesom det selskab som har husforsikringen, et væsentligt længere tidsperspektiv.

Vi anerkender at taksering af dækning må bero på en rimeligheds betragtning, da vi har været nødsaget til selv at påbegynde arbejdet.

Derfor er vores krav anført som 'rimelige og nødvendige udgifter'.

...

Jeg fremsender et eksempel på en mere nutidig fortolkning af begrebet indeklimateforurening pga skimmelsvampesporer. Her har man hurtigt og konsekvent handlet på grund af fund af skimmel samt personer som er blevet syge. Bygningen er bedømt uanvendelig til ophold og medarbejderne relokateret til andre bygninger. Dette er i klar overensstemmelse med Gjensidiges egen formulering i deres uddybende tekst til indeklimateforurening. Dette vil Gjensidige nu ikke stå ved, så jeg vurderer det som vildledning af forbrugeren. Gjensidige kan have den holdning, men så må de fremover være meget mere skarpe i definitionerne. I denne sag mener jeg, at selskabet er forpligtet og ude af trit med den nuværende viden om skimmel i bygninger. Fremsender fotos af omtalen i DR Nyheder."

Selskabet har den 10/10 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Bygningen er et klyngehus opført 1979. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport, udarbejdet den 17. november 2023 (bilag A). Der tegnes ejerskifteforsikring med basisdækning dækning for en 5-årig periode pr. 1. januar 2024 med gældende forsikringsbetingelser (bilag B og C).

Overordnet sagsforløb

Den 12. februar 2024 anmelder klager skjult skimmelsvamp og kraftig forurening af indeklimaet. Klager oplyser, at kort efter indflytning oplevede klager helbredsgener, som forsvandt efter fraflytning. Klager får udført en DNA-analyseprøve, som viser forekomst af skimmelsvampearter. Klager rekvirerer herefter rådgiver (Østergaard) for undersøgelse af bygningen.

Klagers rådgiver vurderede, at der ikke var en aktiv fugtskade, men at der sandsynligvis havde været en tidligere vandskade, som ikke var håndteret korrekt. De konstaterede også, at efterisolering havde blokeret for ventilation i tagkonstruktionen, hvilket kunne føre til kondens og skimmel. Der blev fundet uacceptable mængder skimmelsvamp både i boligen og tagrummet, og prøverne blev kategoriseret som "meget høj" i henhold til SBI-anvisning 274. Klagers DNAanalyseprøver er i øvrigt vedlagt rapporten som bilag 3.

Vi beder ekstern taksator om at besigtige I forlængelse af besigtigelsen anmoder ekstern taksator om supplerende undersøgelse ved ingeniørrådgiver (DMR). Ingeniørrådgiver konstaterer en

naturlig og forventelig, samt uproblematisk skimmelforekomst i indeklimaet. Der konstateres aftegninger af tidligere fugtskade på køkkenvæg mod brusenichen, men ingen tegn på aktiv fugt-/skimmelskade. For skimmel i tagrum vurderer ingeniørrådgiver, at forekomsten i tagrum er almindeligt for konstruktionen og henset til danske klimaforhold og ikke nødvendigvis tegn på skade. På baggrund af sagens oplysninger og i overensstemmelse med ingeniørrådgivers konklusion konstaterer vi, at det ikke er dokumentation for, at skimmel havde påvirket indeklimaet i et omfang, der kunne udløse forsikringsdækning. Der er heller ikke i øvrigt konstateret dækningsberettigende skader (bilag D).

Vurderingen fastholdes ved revurdering ved intern taksator (ingeniør ..., bilag D) samt ved klageansvarlige enhed (bilagt klagen).

Det var ikke muligt at foretage genbesigtigelse eller andet ved revurderingen, da klager under sagens behandling i skadeafdelingen igangsatte udbedring i form af udskiftning af gulve samt ny tagbelægning med undertag. Der udføres ligeledes hvad, der svarer til en skimmelrengøring.

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper er det klager, som skal godtgøre at der er tale om et dækningsberettiget krav, herunder kravets berettigelse.

I det følgende vil vi kommentere rapport fra henholdsvis klagers rådgiver samt vores ingeniørrådgiver, sidst vil vi kommentere klagers klage sammenfattende.

Notat fra klages rådgiver af 29. februar 2024 (Østergaard)

Udvendige forhold, ventilering af tagkonstruktion

Det afdækkes, at den udvendige ventilation er tilstrækkelig.

Indvendige forhold

Gulvbelægning

Det beskrives, at gulvbelægningerne er forskellige i boligens rum. Fraset klinkebelægningen er alle gulve udført som flydende gulve på betonunderlag.

I stuegulv angives fugtskjolder, som indikerer fugtskade. Af fotodokumentationen (rapportens foto 11) kan udledes, at der fornemmes en lokal og afgrænset fugtskjold hvor to gulvbrædder er stødt sammen.

Det er vores opfattelse, at forholdet er sædvanligt og almindeligt for en gulvbelægning af denne karakter direkte på betonunderlaget.

Forholdet er ikke udtryk for fugtskade. I overensstemmelse med dette noterer vi os, at klageres rådgiver ikke foretager sig yderligere eller på anden måde anbefaler yderligere tiltag.

Loftbeklædning

Profilbræddeloft er i det hele konstateret normalt tørt.

Loftrum

Loftrummet er efterisoleret med granulat, som var blæst ud til tagfod, og derved blokerede for ventilation. Det blev ikke observeret vindstopplade.

Det angives, at alukraftdampspærre umiddelbart vurderes som utæt, men forholdet er ikke nærmere kommenteret. Vi lægger til grund, at dette skyldes, at en traditionel dampspærre i en konstruktion fra 1979 ikke vil være tætnet.

Skimmel aftryksprøver

AF-1 og 2 er udført direkte på oversiden af gulvkonstruktionens betondæk, og viser middel til høj intensitet. AF-3 er udført på side af spær og viser høj intensitet. Præcis intensiteten eller kolonier er ikke oplyst.

Prøvetagningsstedet er ikke angivet i plantegning eller nærmere fotodokumenteret, heller ikke med analyseresultat med oplysning om cfu eller fordeling.

Vi må dog konstatere at henset til at prøverne er udført direkte på betondæk og spær i tagkonstruktionen er den oplyst intensitet sædvanlig og forventelig for konstruktioner fra 1979.

Af analyserapport (bilagt notatet) fremgår det, at der i alt er udført 5 aftryksprøve i boligens køkken og værelser/rum. Alle prøver er udført direkte på terræn-/betondæk. Aftryksprøve 1-4 viser beskedne, sædvanlig og forventet forekomst. Aftryksprøve 5 fremstår med en lidt mere intensitet, men til gengæld koncentreret forekomst, som også henset til prøvestedet må betragtes som sædvanlig og forventelige.

Notatet angiver ikke prøvesteder eller fotodokumentation.

Samlet konkluderer klagers rådgiver, at der på tidspunktet for ejendommens overtagelsen var uacceptable skimmelforekomster, og dette med overvejende sandsynlighed er forårsaget af gammel fugtskade, som ikke har været håndteret korrekt samt utilstrækkelig ventilering af tagkonstruktion.

Vores bemærkninger

Vi noterer os, at klages rådgiver ikke konkret har afdækket tidligere fugtskade, årsag eller omfang, men blot bygger sin vurdering på boligens forskellige gulvbelægnings, som klagers rådgiver betegner som atypisk (notat, side 3, 2. bullet nederst), hertil klagers DNA-prøve (bilagt notatet). DNA-prøve er ikke efterprøvet eller gennemgået.

Samlet må vi konstatere at klagers rådgiver ikke afklarer hverken faktiske eller aktuelle skader svarende til ejerskifteforsikringens skadebegreb, men derimod alene forhold sig til den faktiske bygning, som i det hele svarer til hvad der er forventeligt i forhold til bygningens konstruktion, altså konstruktionsbetinget forhold.

I relation til skimmelforekomsten må vi ligeledes konstatere at de faktiske forekomster ikke i sig selv er usædvanlige for en bolig fra 1979 med de aktuelle konstruktioner. Hertil kommer, at rådgivers vurdering af de 'Mikrobielle forhold' (side 4) mere er udtryk for rådgivers antagelser.

Fugt og skimmelundersøgelse fra ingeniørrådgiver af 29. april 2024 (DMR) Vi har anmodet rådgiver om at undersøge og klarlægge fugt- og skimmelforhold i boligen.

Der blev gennemført en systematisk fugt undersøgelse af bygningen både ude og inde. Undersøgelsen viste i det hele tørre forhold. Tagrum blev ligeledes gennemgået, hvorefter der blev konsta-

teret tørre forhold, ligesom der ikke var spor efter tidligere fugt eller antydningen af svamp- eller rådskade (bilag 1, foto 4-6 og 13-18).

Ved fjernet væg mellem køkken og stue kunne konstateres en ældre misfarvning i form af aftegning fra tidligere fugtpåvirkning. Det vurderes, at den lokale fugtpåvirkning skyldes tidligere forhold fra badeværelset. Badeværelse er sidenhen istandsat (bilag 1, foto 5-7). Fugtmåling viste tørre forhold. Tapeaftryk (P/T2) viste 2 skimmel kolonier samt en gær (P/T2), og tilsvarende ringe spiringsvillighed (side 2 nederst). Forholdet har således ikke betydning for boligens indeklima.

Med henblik på at undersøge indeklimaet er der udført 4 DNA-prøver 738-741, hertil klages DNA-prøve 1233 (side 3). Derudover er udført luftprøve MFA11 (bilag 1, foto 3, 8-12 samt bilag 3B og 3C)).

To DNA-prøver (klagers og en af ingeniørrådgiver) viser kategori F. Ingeniørrådgiver anfører, at de to prøver er domineret af skimmeltype som ikke er ret fugtkrævnede, og derfor er sædvanlig for en bygning med konstruktionsbetinget fugt. Den anden skimmeltype er en stor og omfattende skimmelsvampeslægt, som er sædvanlig i både inde- og udeluft og som ses på fugtige bygningsdele. Derimod er der ikke sammenfald mellem en tredje skimmelsvamp, som jævnligt ses på bygningskonstruktioner og i boliger med ringe udluftning og opvarmning. Den ses i øvrigt ligeledes ofte i udeluft om sommeren og derfor også sædvanlig i husstøv.

Ingeniørrådgiver anfører at sammensætningen mellem de to DNA-prøver er usædvanlig og det tyder på, at de seneste DNA-prøver er udført i ældre støvfaser og derfor ikke retvisende.

Dyrkningsprøven P1 bekræfter den usædvanlige sammensætning. Skimmelslægten ses sædvanligt på bygningsdele med kuldebro og derfor sædvanlig for fugtige bygninger. Dyrkningsprøve P1 viser dog en forekomst og sammensætning, som ikke er problematisk.

Ingeniørrådgiver finder, at der er overensstemmelse mellem de prøver, som samlet er udført i bygningen, idet prøverne samlet viser et ringe rengøringsniveau, at boligen er under ombygning (med aktuelt åbne konstruktioner samt at bygningens opvarmning sker med brænde).

Henset hertil samt den beskeden skimmelforekomst konstateres det at der ikke er afdækket skimmelforhold, som har betydning for indeklimaet sammenholdt med ringe spiringsvillighed.

Notat skimmelrengøring 23. oktober 2024 ([indeklimatestningsfirma])

Notatet angår den af klagers rådgivers anbefalet skimmelsanering med fotovisning. Notatet bidrager ikke til sagens oplysning i øvrigt eller kan medføre, at vi ændrer vurdering.

Billede serien viser et enkelt foto med ældre fugtaftegninger på væg mod badeværelse. På baggrund af billede er der tale om et afgrænset og lokalt område, som er udtørret og ikke synes at indeholde aktivitet eller andet skadeforhold.

Tilsynsnotat af 13. november 2024 (Østergaard)

Klagers rådgiver har udført tilsyn med tagkonstruktionen og undertag i forbindelse med udskiftningen.

Notatet beskriver ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom billede materiale heller ikke viser eller på anden måde indikerer, at der skulle være forekomme skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 11.3.

Vi bemærker, at de to billeder hvor klagers rådgiver har markeret to områder med begyndende nedbrydning af undertagsdugen heller ikke er udtryk for dækningsberettigende skade, da der er tale om en forventeligt begyndende nedbrydning, henset til undertaget alder på 45 år sammenholdt med at undertagets levetid på maksimalt 30 år.

Der er i øvrigt tale om en meget lokal nedbrydning, som er uden betydning for konstruktionen i øvrigt og kan heller ikke medføre egentlig skade.

Sammenfattende for klagers klage konkluderes

Ad indeklima

Vi må konstatere, at hverken klages rådgiver eller ingeniørrådgiver konkret har afdækket fugtskader eller andre skadeforhold i beboelsen, som er udtryk for skadeforhold under ejerskifteforsikringen.

Det er ikke dokumenteret, at der har været en tidligere vandskade, som har haft et omfang, som skulle være egnet til at påvirke boligens indeklima eller der på anden måde skulle være tidligere skadeforhold i boligen, som ikke skulle være håndteret korrekt.

Fugtniveauet i gulv- og vægkonstruktioner er målt som normalt. Skimmel bag brusenichen er med ringe spiringsvillighed, og området er i øvrigt målet tørt. Vi betragter klages oplysning om dette den manglende spirevillighed skyldes, at området er afvasket/behandlet som en efterrationalisering, som er uden betydning for sagen og ikke i øvrigt ikke ses oplyst tidligere.

Det er vores klare opfattelse, at der alene er afdækket skimmelforekomst som er sædvanlig for en bygning af denne karakter og alder, hvilket er godtgjort ved såvel klages rådgivers undersøgelse og skimmelprøver som ved vores ingeniørrådgivers undersøgelser.

Vi bemærker, at med klagers udbedring, som er igangsat under sagens behandling, har klager umuliggjort yderligere undersøgelser og vurderinger, hvilket er udtryk for klages standpunktsrisiko.

Klagers rådgiver gør gældende, at der foreligger en dækningsberettigende skade med henvisning til SBI-anvisning 274. Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, som dækker aktuel skade og nærliggende risiko for skade.

Vi bemærker, at SBI-anvisning 274 ikke er en del af bygningsmæssiglovgivning eller bygningsregulativ, men alene en anvisning, som indeholder anbefalinger.

Anvisningens anbefalinger beror på forfatterens fortolkning af empirisk materiale. Antagelsen beror ikke på faktiske og konkrete undersøgelser eller for den sags skyld egentlige og konkrete videnskabelige eftervisning er udførte undersøgelser. Samlet må vi anføre, at klages rådgivers vurdering er baseret på oplysninger i en anvisning, som ikke er forskningsmæssigt eftervist og ikke tager højde for bygningens alder ikke kan tages til indtægt i vurdering af aktuel skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb. Der er ikke foretaget luftprøver i beboelsen, og rengøringsniveauet er vurderet i øvrigt som ringe, hvilket ikke vil medføre et retvisende prøveresultat.

Sidst bemærker vi, at ejerskifteforsikringen ikke dækker gener, som skyldes beboeres individuelle sårbarhed. Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, som dækker bygningskade.

Ad Loft og undertag

Det fremgår af sagen, at tagbelægning og undertag er fra 1979, og at der på et ukendt tidspunkt er foretaget efterisolering med granulat. Klagers rådgiver anfører, at efterisoleringen har blokeret ventilationen ved tagfod, hvilket har medført skimmel og nedbrydning af undertaget. Vores ingeniørrådgiver anfører, at undertaget er monteret i overensstemmelse med praksis fra 1979, og aktuelt fremstår som man kan forvente af et ældre tag/undertag. Det vurderes, at undertagets tilstand er alderssvarende.

Samlet er det vores opfattelse, at såvel tag som undertag fremstår som man kan forvente efter 45 år. Samtidig er der ikke afdækket fugt-, svamp- eller rådskade i tagrummet, heller ikke begyndende nedbrydning. Derimod fremstår taget konstruktioner tørre og sunde henset til alderen, ligesom der ikke er afdækket skimmelforekomst.

Der er således ikke konstateret forhold, som er udtryk for skade eller verificeret forhold, som er udtryk for utilstrækkelig ventilering i tagrummet. På samme måde er der heller ikke afdækket forhold, som er udtryk for nærliggende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Denne vurdering tager i øvrigt udgangspunkt i en byggeteknisk vurdering.

Samlet fastholder vi, at klager ikke har dokumenteret eller på anden måde godtgjort dækningsberettigende forhold.

Derudover er det vores opfattelse, at klager har bragt sig i en vanskelige bevismæssig situation ved at igangsætte udbedring med omfattende udskiftning af bygningsdelen inden der var truffet endelig afgørelse i skade afdelingen, og inden en klageproces var gennemført og afsluttet."

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

Af tilstandsrapport af 17/11 2023 fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Undertag er hullet i enkelt spærfaq.	Forholdet er af mindre omfang, og skønnes ikke at give nærliggende risiko for skade.	-
4		Er ikke tætsluttende omkring aftræk.	Der er risiko for følgeskader på længere sigt.	-
5		Afstandslister mangler(konstateret i tagrum).	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	Der er ikke målt forhøjet fugt i konstruktionen.

"

Det fremgår af Østergaard bygge & indeklimateknik a/s rapport af 29/2 2024, indhentet af klageren:

"FUGT OG MIKROBIEL UNDERSØGELSE

...

Forud for nærværende undersøgelse havde husejer fået udtaget en DNA-støvprøve som efter analyse hos OBH blev kategoriseret til F niveau. Husejer var desuden fraflyttet boligen, da generne var uudholdelige.

Formålet med undersøgelsen var indledningsvis at foretage en fugt- og mikrobiel undersøgelse og på baggrund af undersøgelsen vurderer hvad der med overvejende sandsynlighed forårsagede de gener som husejer oplevede.

...

Observationer

Udvendige forhold

Ved visuel udvendig undersøgelse blev det konstateret at taget var et vinkeltag som var konstrueret som pulntag, jf. foto 1-2. Tagventileringen var ved tagfoden etableret i udhængsbrædder, jf. foto 3. På tagfladen mod vest var der monteret ventilationstagsten og på den nordvendte facade var der monteret ventilationsriste i murværket, jf. foto 4. Det blev vurderet på stedet, at de udvendige forhold til ventilering af tagkonstruktionen sandsynligvis var tilstrækkelige.

Indvendige forhold

Gulvbelægninger

Det blev visuelt konstateret at der i boligen var forskellige gulvbelægninger, jf. foto 5-10. Gulvbelægningerne i boligen blev konstateret som nedenstående:

- Entre/fordelingsgang/badeværelse: Klinker på beton
- Køkken: Korkfliser på filtunderlag
- Stue: Plankegulv af fyr på filtunderlag
- Kammer i forlængelse af stue: Laminatgulv af bøg på filtunderlag
- Øvrige værelser: 3-stavsparket af eg på filtunderlag

Alle gulvene var udført som flydende gulve på betonunderlag, med undtagelse af entre/fordelingsgang samt badeværelse som var med fastklæbede klinker.

På stuegulvet blev der observeret skjolder der indikerede fugtskade, jf. foto 11.

Loftbeklædninger

Lofterne i boligen var udført med loftpaneler med undtagelse af loftet i køkkenet som var udført i profilbrædder, jf. foto 12-13. Det blev vurderet på stedet, at loftet i køkkenet ikke var det originale, og havde dermed været udskiftet.

Fugtmålinger

Partielle fugtmålinger i boligen indikerede normalt tørt, jf. foto 14-18 (målt 40-50 digits på vægge og 60-70 digits på overflade af betondæk og klinker).

Loftrum

Det blev observeret at hele loftrummet var efterisoleret med granulat, jf. foto 19-20. Der blev ved tagfod ikke observeret nogen vindstopplade og isoleringsgranulat var blæst helt ud og blokerede for ventilationen, jf. foto 21-22.

I loftområde over værelser var blev der også observeret efterisolering som blokerede for tagventileringen fra tagfod, jf. foto 23. Ved undersøgelse af lagtykkelse blev det konstateret at der minimum var efterisoleret med 300mm ovenpå den oprindelige isoleringstykkelse som blev målt til 95mm, jf. foto 24-25. Ved partiel undersøgelse af dampspærre blev det konstateret at den var udført i alukraft og blev på stedet vurderet utæt, jf. foto 26.

Mikrobielle forhold

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 3 stk. aftryksprøver til analyse for spiredygtige skimmelsvampesporer. De udtagne prøver blev efterfølgende analyseret på laboratoriet hos Østergaard. Analyseresultatet af de udtagne prøver fremgår af nedenstående tabel samt vedlagt som bilag 2.

V8-agar aftryksprøver

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Aftryksprøver, intensitet
AF-1	Køkken	
	Under gulvbelægning	 Middel
	Overside betondæk	
AF-2	Stue	
	Under gulvbelægning	 Høj
	Overside betondæk	
AF-3	Loftrum	
	Side af spær	 Meget høj

Aftryksprøver - Intensitet af skimmelsvampe (jf. SBI-anvisning 274, tabel 18)

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

Vurdering

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

Indvendige forhold

- At der i gulv- og vægkonstruktionerne var normale/acceptable fugtniveauer. Det vurderes desuden på den baggrund, at sandsynligvis ikke pågår en aktiv fugtskade.

- At det ikke kan afvises, at der i boligen forud for overtagelsen har været vandskade som ikke er håndteret korrekt. Dette begrundes med, at det vurderes atypisk at der i boligen var så forskellige gulv- og loftbeklædninger som der ved nærværende undersøgelse blev konstateret.
- At loftrummet var blevet efterisoleret med indblæst isoleringsgranulat samt at efterisoleringen havde blokeret for tagventilationen langs tagfod samt hen over værelserne. Det vurderes desuden, at efterisoleringen var foregået uden hensyntagen til tætheden i dampspærre, hvilket kan forårsagede yderligere u hensigtsmæssig akkumulering af kondens på underside af undertag samt spær, når fugtig luft fra boligen stiger op gennem loftkonstruktionen uden at blive ventileret tilstrækkeligt ud.

Mikrobielle forhold

- At der var uacceptable forekomster af skimmelsvamp i boligen. Dette begrundes med, at den udtagne DNA-støvprøve blev kategoriseret til F niveau hvilket indikerer, at der i boligen med overvejende sandsynlighed har været, eller er en omfattende fugtskade.
- At der på oversiden af betondækket under gulvbelægninger var uacceptable og atypiske forekomster af spiredygtige fugtskaderelaterede skimmelsvampesporer som ikke forefindes i rene tørre bygninger som ikke har udsat for fugtskade.
- At der på spær konstruktion i loftrummet var uacceptable forekomster af spiredygtige skimmelsvampesporer som med overvejende sandsynlighed var forårsaget af utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen.
- At der samlet set i boligen var $>3\text{m}^2$ skjult skimmelsvamp som, jf. SBI-anvisning 274 'Skimmelsvamp i bygninger - undersøgelse og vurdering' tabel 17 og 18 bliver kategoriseret som 'Meget højt'.
- At flere af de påviste skimmelsvampearter ofte sættes i forbindelse med indeklimagener.
- At det ikke kan afvises, at der var sket en sporer spredning fra bygningskonstruktionerne til inventar/indeklimaet.
- At såfremt der opleves gener ved ophold i boligen bør anvendelsen ophøre, jf. Sundhedsstyrelsens publikation fra 2009 'Personers ophold i bygninger med skimmelsvamp'.
- At forholdene var til stede ved overtagelsen. Dette begrundes med, at husejer begyndte at opleve gener umiddelbart lige efter indflytning og har ingen gener ved ophold i andre bygninger.
- At omfanget af skjult skimmelsvamp i boligen ved nærværende undersøgelse ikke er endeligt kortlagt.

Samlet vurdering

På baggrund af ovenstående vurderinger, er det Østergaard samlede vurdering, at der på overtagestidspunktet af boligen var uacceptable forekomster af skimmelsvamp som nedsætter boligens brugsværdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendom fra samme alder og samme vedligeholdelsestand. Det vurderes desuden med overvejende sandsynlighed, at de påviste forekomster af skimmelsvamp i boligen var forårsaget af gammel fugtskade som ikke har været håndteret korrekt samt utilstrækkelig ventilering af tagkonstruktionen eller en kombination af begge forhold.

Handlingsplan

Akutte tiltag

- Såfremt der opleves gener ved ophold i boligen, bør anvendelse af boligen ophøre indtil der kan opretholdes et tilfredsstillende mikrobielt indeklima.

Loftrum og tagkonstruktion

- Genetablering af ventilation fra tagfod. Dette indebærer nedenstående tiltag.

- Fjernelse af eksisterende isoleringsgranulat langs tagfod.
- Fjernelse af isoleringsmateriale over værelser.
- Etablering af vindstopplader ved tagfod.
- Reetablering af isolering med nye materialer som eksisterende.
- Eventuel supplering med ventiler i undertag på den vestvendte tagflade.
- Skimmelafrrensning af spær m.m.
 - Spær og undertag støvsuges grundigt med støvsuger påmonteret Hepa-filter og afvaskes med skimmeldesinficerende middel som Protox Hysan eller tilsvarende produkt med samme egenskaber.
 - Der udføres kvalitetssikring af skimmelafrrensningen. Kvalitetssikringen udføres med V8-agar aftryksprøver (5-6 stk.). Succeskriteriet af kvalitetssikringen er analyseresultater i kategori 'lav' (<10CFU). Prøverne må desuden ikke være domineret af fugtskade-relaterede skimmelsvampe.

Indvendige forhold

- Omfanget af skjult skimmelsvamp i boligen kortlægges endeligt. Dette udføres med supplerende undersøgelser, hvor der gennemføres destruktive indgreb i gulve for supplerende fugtmålinger og udtagelse af aftryksprøver til analyse for spiredygtige fugtskaderelaterede skimmelsvampe.
- Inventar/løsøre kontrolleres for sporespredning. Dette udføres med et repræsentativt antal V8-agar aftryksprøver.
- På baggrund af supplerende undersøgelse og prøveudtagning udarbejdes endelighandlingsplan.

Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på byggeteknik, fugt- og skimmelsvampeområdet. Dette arbejde kan udføres af Østergaard.

...

Laboratorieundersøgelse for skimmelsvamp (udtaget februar 2024)...

Analyseresultater

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Aftryksprøver
AF-1	Stueetage	~35 <i>Penicillium sp.</i>
	Køkken	10 Gær (IA)
	Terrændæk under gulv	6 <i>Cladosporium sp.</i>
		1 <i>Aureobasidium pullulans</i> (IA)
		1 <i>Mucor sp.</i>
		~54 Total CFU
Intensitet af skimmelsvampe:		Høj
AF-2	Stueetage	12 <i>Penicillium spp.</i>
	Stue	10 Gær (IA)
	Terrændæk under gulv	6 <i>Cladosporium sp.</i>
		1 <i>Mucor circinelloides</i>
		29 Total CFU

Intensitet af skimmelsvampe:		Middel	
AF-3	Loftrum	~200	<i>Penicillium sp.</i>
	Spær	24	<i>Cladosporium sp.</i>
		7	<i>Rhodotorula sp. (IA)</i>
		~231	Total CFU

Intensitet af skimmelsvampe:		Meget høj
CFU – Colony forming units (antal kolonier)		
(IA) – Indikatorarter (indikerer kraftig opfugtning over ca. 75 % relativ fugt eller vandskade)		
Sp. – beskriver én unavngiven art af en slægt		
Spp. – beskriver flere unavngivne arter af en slægt		

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

Metode

Aftryksprøver

De anvendte aftryksprøver er af V8-agar, der er tilsat antibiotika. Der er foretaget kvalitativ og kvantitativ bestemmelse af de fremvoksende skimmelsvampe efter inkubering af prøverne på eget laboratorium i 5-7 døgn.

...

Repræsenterede arter/slægter

Af SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger - undersøgelse og vurdering' fremgår de hyppigst forekommende skimmelsvampearter, hvoraf følgende er konstateret i den udførte analyse:

Cladosporium cladosporioides

Kommer fra udeluft eller indikerer lavt rengøringsniveau. Forekommer sjældent, men på træværk udsat for svingende fugtigheder.

Cladosporium herbarum

Kommer fra udeluft og indikerer lavt rengøringsniveau. Forekommer sjældent i vækst på træværk og tapet, der er udsat for svingende fugtigheder.

Cladosporium sphaerospermum (IA)

Indikerer vækst pga. opfugtning, ny eller gammel vandskade. Kan komme fra udeluft. Forekommer almindeligt på træværk, fuger, tapet, tekstiler, gipsplader og malede vægge udsat for svingende fugtigheder

Mucor plumbeus

Kommer fra fødevarer og indikerer lavt rengøringsniveau. Forekommer meget sjældent, men vokser i jord og på planter og fødevarer.

Penicillium sp./spp.

Meget almindeligt forekommende i bygninger og indeklima. *Penicillium*-arter har en stor variation i udbredelse og vækstkrav, mens en mindre gruppe hyppigt forekommer i bygninger. Mange *Penicillium*-arter er meget almindelige som ødelæggere af vores madvarer. Et fund af *Penicillium* indendørs bør vurderes i forhold til andre konstaterede svampe-arter.

Rhodotorula mucilaginosa og andre gær (IA)

Indikerer vækst pga. opfugtning eller vandskade. Kan vokse i støv. Jævnligt forekommende på fugtige materialer som puds, træværk, isoleringsmateriale og ventilationsfiltre udsat for svingende opfugtning."

Af "ANALYSERAPPORT DNA-STØVPRØVE" udført af OBH den 1/2 2024 og rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

" ...

DNA analyse af bygning

DNA skimmelsvampetest

...

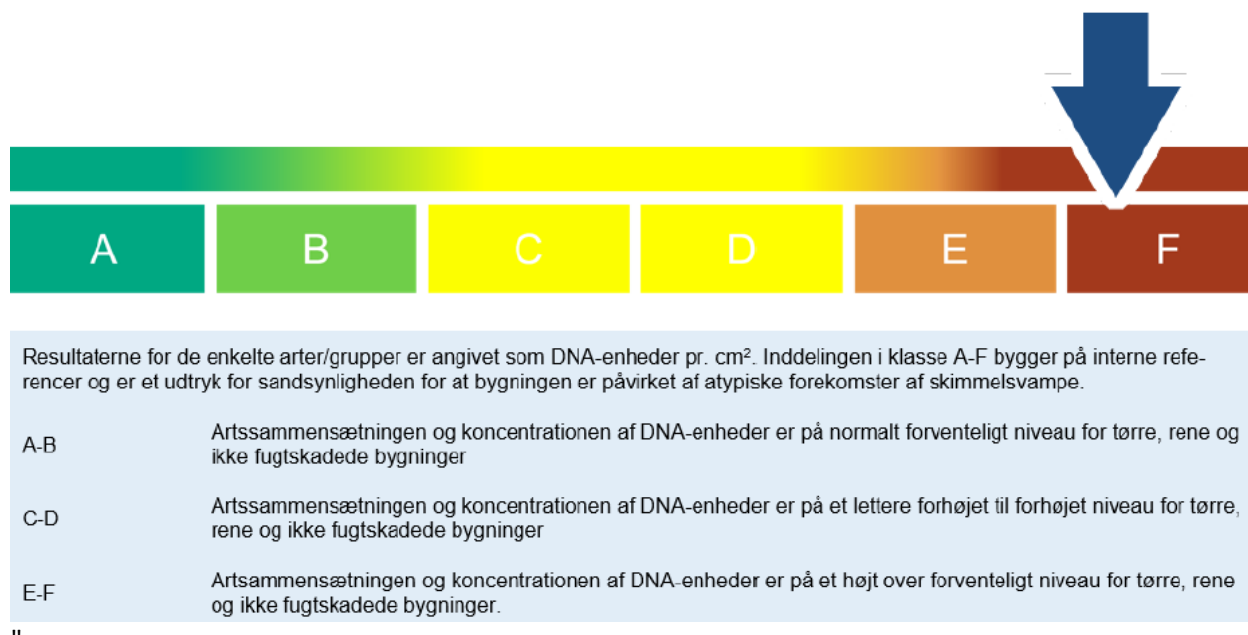
mellemgang til køkken, dørkarm, DNA1

DNA prøver kan afsløre, om der findes mikroorganismer (skimmelsvampe) i støv, som kan stamme fra fugtskadede bygningsmaterialer eller skjulte vandskader. Mikrobiologisk materiale fra skjulte konstruktioner kan med tiden afgives til opholdszonen, hvor det sedimenterer med støvet. Resultatet af DNA analysen er et udtryk for, i hvilken grad rummet er påvirket af mikrobiologisk materiale.

VURDERING OG KONKLUSION

På baggrund af analyseresultaterne for prøven udtaget fra mellemgang til køkken, dørkarm, ..., vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Forekomsten af *Aspergillus* og *Penicillium*, der ofte ses i bygninger med fugt og vandskader, er langt over normalt. Herunder er der forhøjet niveau af *Aspergillus versicolor*. Der er høj forekomst af *Chaetomium globosum*, *Trichoderma viride* og *Aspergillus glaucus*, der begge ofte optræder i forbindelse med kraftige og/eller langvarige opfugtninger.

Samlet set vurderes det, at zonen er påvirket af atypiske niveauer af mikrobiologisk materiale. Erfaringsmæssigt kan der forekomme gener ved ophold i bygninger med denne mikrobiologiske profil.



Det fremgår af DMR's fugt og skimmelundersøgelse af 29/4 2024 indhentet af selskabet:

"Baggrund

Ifølge det oplyste, blev ejerne syge med hoste og åndedrætsbesvær umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen i januar 2024 og rettede mistanken mod skimmel. Af det oplyste forstår vi, at ejerne, på den baggrund, udtog en DNA-skimmelsvampetest fra husstøv i boligen den 1. februar 2024, prøve ID 1233 (bilag 3A). Prøven er analyseret hos OBH den 9. februar 2024.

Analyse af DNA-prøven er i kategori F, på en skala fra A til F, hvor F tilkendegiver den største sandsynlighed for at der spredes skimmel fra bygningsdele nær prøvestedet.

'DNA-prøve af husstøv (DNA), kategori E-F

Artssammensætningen og koncentrationen af DNA-enheder er på et højt over forventeligt niveau for tørre og ikke fugtskadede bygninger.'

På den baggrund rekvirerede ejerne Østergaard, der undersøgte ejendommen den 14. februar 2024, jf. Notat dateret den 29. februar 2024.

Østergaard bygge og indeklimateknik a/s samlede vurdering lyder:

'På baggrund af ovenstående vurderinger, er det [klagerens rådgivningsfirmas] samlede vurdering, at der på overtagelsestidspunktet af boligen var uacceptable forekomster af skimmelsvamp som nedsætter boligens brugsværdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendom fra samme alder og samme vedligehold stand. Det vurderes desuden med overvejende sandsynlighed, at de påviste forekomster af skimmelsvamp i boligen var forårsaget af gammel fugtskade som ikke har været håndteret korrekt samt utilstrækkelig ventilering af tagkonstruktionen eller en kombination af begge forhold.'

DMR udleder af rapporten, at forholdene i tagrummet er vurderet ud fra konkrete undersøgelser af ventilationsforholdene, mens vurderingen af 'gammel fugtskade' forekommer spekulativ.

Formål

Formålet med [selskabets rådgivningsfirmas] undersøgelser har således været at medvirke til at klarlægge fugt- og skimmelforhold i boligen, med henblik på udarbejdelse af udbedringsvejledning.

Resume

Ejendommens bygningsdele er tørre og uden tegn på aktuelle skader.

Østergaard har påvist såkaldt 'konstruktionsbetingede' skimmelforekomster i ejendommens tagkonstruktion.

Laboratorieanalyser af prøver udtaget fra boligens husstøv og luft viser en broget, i det væsentligste sædvanlig, sammensætning af skimmelmateriale, der afspejler den aktuelle situation i bygningen.

Intet i de foretagne undersøgelser tyder således på, at forholdene i ejendommens bygningsdele, har betydning for indeklimaet i boligen.

Undersøgelser*Bygningsbeskrivelse*

Der er tale om et gårdhavehus i en klyngehusbebyggelse, der ifølge BBR er opført i 1979, se foto 1-2. Ejendommen er opført med hulmurede ydervægge på støbte fundamenter og terrændæk. Gulve er oprindeligt udført med tæppebelægning, der siden er udskiftet til 'svømmende' trægulve. Tagkonstruktionen er udført som et ca. 30° tag med ensidigt fald, der er tækket med betontagsten.

Undersøgelse

Ved den systematiske undersøgelse af bygningen udvendigt, visuelt og med fugtmålere, måles knap 70 Gann digits (tørt) på betonsokler, ligesom der generelt måles knap 60 Gann digits (tørt) på teglstensmurene.

Ved den systematiske undersøgelse af tilgængelige indvendige bygningsdele måles 30-40 Gann digits (tørt), ligesom der måles <6-9 % træfugt (tørt) i fodpaneler mv., se foto 4.

Som det fremgår af foto 11 og 5, er der fjernet en skillevæg mellem køkkenet og stuen. Nederst på væggen bag brusenichen, se foto 7, ses lokale misfarvninger. Som det fremgår af foto 6, måles aktuelt 30-40 Gann digits (tørt) i området. For undersøgelse af misfarvningerne, er prøve P/T2 udtaget fra den misfarvede overflade.

Gulvkonstruktioner mv. er undersøgt i det område hvor væggen mellem køkkenet og stuen er fjernet. Konstruktionernes udformning er registreret som skitseret på bilag 2.

For undersøgelse af indeklimaet i boligen er DNA-prøve DNA738-DNA741 udtaget fra husstøv (støvfaser) i boligen, se bilag 2. Laboratorieresultat fremgår af bilag 3D.

For yderligere undersøgelse af skimmelsvampeforekomster i indeklimaet, er dyrkningsprøve P1 udtaget fra husstøv (støvfase) i boligen. Skimmelsvampesporer udfældes med tiden fra luften til overflader og ved at sammenholde sporeforekomster i støvet med eventuelle vækstområder, eller hvad der erfaringsmæssigt kan forventes i et typisk indeklima, fås en vurdering af indeklimaets skimmelsvampeflora. Laboratorieresultat fremgår af bilag 3B.

Endelig er der som led i undersøgelsen udtaget en Mycometer® Air Fungi Allergen Index (MFAI1), se foto 3 og 8-12. Laboratorieresultat fremgår af bilag 3B og 3C.

Ved den systematiske undersøgelse af tagrummet måles overalt 10-12% træfugt (tørt) i tagets tømmer dele, se foto 13-18.

Vi har noteret os, at gasbetonvæggene omkring rum 1 og 2 er ført helt op til tagdækningen og lokalt er uisoleret, se foto 15. Se desuden bilag 2.

Konklusion

Laboratorieanalyse af prøve P/T2 fastslår, at misfarvningerne på væggen bag brusenichen skyldes skimmelsvampe. Som det fremgår af bilag 3B, har skimmelvæksten dog ringe spiringsvillighed. Meget tyder således på, at skimmelangrebet er opstået efter en utæthed i brusenichen, før badeværelset blev istandsat.

Laboratorieanalyse af prøve DNA738-DNA741, udtaget fra husstøvet i boligen, varierer fra A til F, på en skala fra A til F, hvor F tilkendegiver den største sandsynlighed for at der spredes skimmel fra bygningsdele nær prøvestedet.

Oversigt over DNA-prøver, se bilag 3A og 3D:

Rum:	Prøve ID:	Kategori:	Prøvetager:
Entre ved køkken	DNA1233	F	Ejer
Stue ved rum 3	DNA738	D	DMR
Entre ved badeværelse	DNA739	A	DMR
Rum 1, soveværelse	DNA740	F	DMR
Rum 2, soveværelse	DNA741	D	DMR

Laboratorieanalyse af prøve P1, udtaget fra husstøvet i boligen, viser en usædvanlig sammensætning af skimmelmateriale, da der er en overrepræsentation af *Cladosporium*, *Fusarium* og *Aspergillus versicolor*.

Analyse af den supplerende luftprøve MFAI1, se bilag 3C, viser et lettere forhøjet skimmelniveau (kategori B), et lavt allergenniveau (kategori A) og dermed en høj FAI-værdi (kategori C).

DNA-analyserne er beregnet til kategori A til F. De to DNA-test der er i kategori F, er begge domineret af *Aspergillus* og *Penicillium* typer. Vi hæfter os imidlertid ved at, der ingen *Cladosporium* typer er fundet i prøve DNA1233 (udtaget af ejer), hvilket indikerer at støvet er af nyere dato, mens der er i prøve DNA740 (udtaget af DMR) er *Cladosporium* typer – denne prøve vurderes således udtaget i ældre støv.

Vi hæfter os desuden ved, at pollendata i prøve DNA738-DNA741 også er brogede, hvilket også indikerer at støvet er af ældre dato.

Prøve AF-3 fra spær i tagrum (udtaget af Østergaard) domineres af *Penicillium*. Det skal i denne henseende bemærkes, at skimmelvækst i tagrum - velventilerede eller ej – er en uundgåelig følge af de klimatiske forhold i Danmark, som også beskrevet i SBI-anvisning 274: Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelser og vurdering:

Der er risiko for, at der kan forekomme skimmelsvampevækst i tagkonstruktioner med træmaterialer, da fugtforholdene i tagrummet i en del af året er over den fastsatte grænse på 75% RF.

Det er vores vurdering at resultaterne fra Østergaard og DMR's undersøgelser dels viser, at der ingen aktuelle skader er på ejendommens bygningsdele, dels afspejler den aktuelle situation, hvor ejendommen netop er handlet og ikke anvendes.

Resultatet af vores undersøgelser af luft og støv i boligen er således i overensstemmelse med Østergaard bygge og indeklimateknik a/s materiale, der efter vores opfattelse viser, at rengøringsniveauet er ringe, og at boligen aktuelt ombygges, samt at boligen delvis opvarmes med brænde.

Intet i vores undersøgelser tyder således på, at forholdene i ejendommens bygningsdele, har betydning for indeklimaet i boligen."

Af Laboratorieresultat udtaget af DMR af 11/4 2024 (DMR's bilag 3b) fremgår bl.a.:

"Metoder og materialer

Dyrkningsprøve P1 er udtaget i støvfase i indeklimaet. Skimmelsvampesporer udfældes med tiden på overflader og ved at sammenholde sporeforekomster i støvet med eventuelle vækstområder, eller hvad der erfaringsmæssigt kan forventes i et typisk indeklima, fås en vurdering af indeklimaets skimmelsvampeflora.

Dyrkningsprøverne (V8-substrat i Rodac-plade) er analyseret ved mikroskopi efter 4-6 dages inkubation. Hvor det er muligt og relevant, er antallet af kolonier optalt og angivet.

MFAI1 er Mycometer® Air Fungi Allergen Index og består af måling af to markører. Den ene markør er et mål for tilstedeværelse af skimmelsvampepartikler, såsom svampesporer og hyfefragmenter.

Den anden markør er et mål for den totale tilstedeværelse af allergener fra kilder som støvmider, pollen, skimmelsvamp, hudskæl fra husdyr m.m. Ved at bestemme forholdet mellem de to markører, vurderes sandsynligheden for om der findes en bygningsrelateret kilde til den konstaterede skimmelsvampeforekomst. Metoden er baseret på sammenligninger af niveauer i normale bygninger uden fugt og skimmelsvamp og bygninger med fugt og/eller skimmelproblemer.

Indekset inddeles i fem kategorier:

Kategori A+: ($\leq 5\%$). FAI-værdien er lav. Der er et meget lavt indhold af skimmelsvamp i forhold til det totale niveau af allergener. Dette indikerer, at der ikke er sket spredning af skimmelmaterialet fra bygningsrelateret skimmelvækst til indeklimaet.

Kategori A: (6-14%). FAI-værdien er normal. Forholdet mellem skimmelsvamp og det totale niveau af allergener indikerer, at der ikke er sket spredning af skimmelmaterialet fra bygningsrelateret skimmelvækst til indeklimaet.

Kategori B: (15-22%). FAI-værdien er forhøjet. Dette kan forekomme uden, at der er en bygningsrelateret kilde til skimmelsvamp, men kan også skyldes tilstedeværelse af en skimmelmilde, som i mindre grad påvirker indeklimaet. Resultatet bør lede til ekstra grundig udredning for evt. ikke synlige eller skjulte kilder.

Kategori C: (23-35%). FAI-værdien er høj. Forholdet mellem skimmelsvamp og det totale niveau af allergener indikerer, at der er en kilde til skimmelsvamp (vækst) i, eller i forbindelse med, rummet.

Kategori D: (> 35%) FAI-værdien er meget høj. Forholdet mellem skimmelsvamp og det totale niveau af allergener giver en klar indikation af, at der er en betydelig kilde til skimmelsvamp (vækst) i, eller i forbindelse med, rummet.

Tapeaftrykket T2 er efter indfarvning analyseret ved direkte mikroskopi for vækst af skimmelsvampe (hyfer, mycelium og/eller sporestande). For typebestemmelse af evt. skimmelsvampevækst, er tapeaftrykket suppleret af dyrkningsprøven P2.

Analyseresultater

Dyrkningsprøver udtaget i støv

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)
P1	Stue	<i>Penicillium spp.</i> (45) <i>Cladosporium spp.</i> (33) <i>Aspergillus versicolor</i> (12) <i>Fusarium spp.</i> (~10) <i>Alternaria sp.</i> (5) <i>Ulocladium spp.</i> (2) <i>Fungi imperfectum</i> (1) <i>Rhodotorula gær</i> Gær <i>Mycelia sterilia</i>

Mycometer®Fungal Air Index (FAI)

Prøve nr.	Prøve udtaget	Test	Mycometer® Værdi / m ³	Kategori				
				A+	A	B	C	D
MFAI1	Stue	FAI	23%				X	
		Skimmelsvamp	192			X		
		Allergen	828		X			

Tapeaftryk suppleret med dyrkningsprøve

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)	Vækst på prøvested*
P/T2	Køkken	<i>Trichoderma sp.</i> (1) Gær (1) <i>Mycelia sterilia</i> (1)	Vækst

*Konstateret ved direkte mikroskopi af materialeprøve/tapeaftryk

Konklusion og vurderinger

Sporeforekomsten på P1 viser en usædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, da der er overrepræsentation af *Cladosporium spp.*, *Fusarium spp.*, *Aspergillus versicolor*, set i forhold til, hvad der typisk konstateres på denne tid af året.

Der er skimmelsvampevækst på T1. Den supplerende dyrkningsprøve indikerer dog, at skimmelvæksten har ringe spiringsvillighed, hvilket typisk skyldes langvarig udtørring eller kemisk behandling.

Aspergillus versicolor er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe på fugtige bygningsdele og er ikke ret fugtkrævende – arten kan påbegynde vækst ved blot 75 % relativ luftfugtighed på materialeoverfladen. *Aspergillus*-arterne kan pga. deres store udbredelse, stærke muglugt og store sporeproduktion have negativ betydning for indeklimaet.

Cladosporium er mørk pigmenterede skimmelsvampe, og angriber ofte materialer der opfugtes med jævne intervaller – f.eks. fuger i baderum eller kondensplagede konstruktioner som tagrum. Skimmelsvampens ses derfor ofte ved kuldebroer på ydermurer, omkring døre, vinduer etc. Vækst af *Cladosporium* ses også ofte på ydervægge i ældre boliger med ringe udluftning og opvarmning – typisk i hjørner eller bag tunge møbler placeret op af ydervæggen.

Mindre angreb af *Cladosporium* har sjældent videre indflydelse på indeklimaet. Da *Cladosporium* er den mest almindelige skimmeltype i udeluften om sommeren, er store sporeforekomster i husestøv i sommerperioden uundgåelig.

Penicillium spp. er en stor og meget omfattende skimmelsvampeslægt og er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe i både inde- og udeluft i årets kolde perioder, og som vækst på fugtige bygningsdele. *Penicillium* kan angribe næsten alle organiske bygningsmaterialer og er ofte grønne i udseende. Svampene danner mange og små sporer. Da *Penicillium* er den mest almindelige skimmeltype i udeluften om vinteren, er store sporeforekomster i husstøv i vinterperioden uundgåeligt."

Af Mycometer air FAI analyse udtaget den 11/4 2024 på foranledning af DMR (DMR's bilag 3C) fremgår bl.a.:

"

Prøve Nr.	Prøvested	Test	Mycometer værdi /m³	A+	A	B	C	D
MFAI1	Stue	FAI	23%				X	
		Skimmelsvamp	192			X		
		Allergener	828		X			

Mycometer air FAI	
FAI-værdi	Fortolkning Skimmel til allergen index = FAI
A+ Lav ≤ 5%	FAI-værdien er lav. Det betyder, at der er et meget lavt indhold af skimmelsvamp i forhold til det totale niveau af allergener. Dette indikerer, at der ikke er nogen kilde til skimmelsvamp (vækst), der påvirker rummet med skimmelpartikler.
A Normal 6-14%	FAI-værdien er normal. Forholdet mellem skimmelsvamp og det totale niveau af allergener indikerer, at der ikke er nogen kilde til skimmelsvamp (vækst), der påvirker rummet med skimmelpartikler.
B Forhøjet 15-22%	FAI-værdien er forhøjet. Dette kan forekomme uden, at der er en kilde til skimmelsvamp, men kan også skyldes tilstedeværelse af en skimmekilde, som i mindre grad påvirker indeklimaet. Resultatet bør lede til ekstra grundig udredning for evt. ikke synlige eller skjulte kilder.
C Høj 23-35%	FAI-værdien er høj. Forholdet mellem skimmelsvamp og det totale niveau af allergener indikerer, at der er en kilde til skimmelsvamp (vækst) i eller i forbindelse med rummet.
D Meget høj >35%	FAI-værdien er meget høj. Forholdet mellem skimmelsvamp og det totale niveau af allergener giver en klar indikation af, at der er en betydelig kilde til skimmelsvamp (vækst) i eller i forbindelse med rummet.

Mycometer air FAI eller Fungal to Allergen Index, består af måling af to markører. Den ene markør er et mål for tilstedeværelse af skimmelsvampepartikler, såsom svampesporer, hyfefragmenter og svampe-mikropartikler. Den anden markør er et mål for den totale tilstedeværelse af allergener fra kilder som støvmider, pollen, skimmelsvamp, hudskæl fra husdyr m.m. Ved at bestemme forholdet mellem de to markører kan man se om der er en kilde til skimmelsvamp, dvs. skimmelvækst som påvirker indeklimaet. Metoden er baseret på sammenligning af niveauer i normale bygninger uden fugt og skimmelsvamp og bygninger med fugt og/eller skimmelproblemer.

Mycometer air Fungi	
MAF-værdi	Fortolkning Skimmelsvamp
A+ Lav ≤ 35	Niveauet af skimmelsvamp er lavt, og svarer til det man finder i rum/bygninger uden fugt-/skimmelproblemer med en høj rengøringsstandard.
A Normal 36-145	Niveauet af skimmelsvamp er normalt, og svarer til det man finder i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer med en typisk rengøringsstandard.
B Forhøjet 146-240	Niveauet af skimmelsvamp er forhøjet, og svarer til det man finder i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer med en normal til ringe rengøringsstandard. Kan dog også skyldes tilstedeværelse af en skimmelskilde som i mindre grad påvirker indeklimaet.
C Høj 241-680	Niveauet af skimmelsvamp er højt, hvilket betyder, at der er en kilde (vækst af skimmelsvamp) og/eller at rengøringsniveauet er utilstrækkeligt. Det høje skimmeltal bør altid udredes så årsagen til det høje skimmeltal kan afklares.
D Meget høj >680	Niveauet af skimmelsvamp er meget højt. Dette betyder, at der er en kilde til skimmelsvamp og/eller, at rengøringsniveauet er meget utilstrækkeligt. Det høje skimmeltal bør altid udredes så årsagen til det høje skimmeltal kan afklares.

Mycometer air Allergen	
MAA-værdi	Fortolkning Total allergener (støvmider, pollen, skimmel, husdyrhår/hudceller m.m.)
A+ Lav ≤ 275	Niveauet af allergener er lavt, og svarer til det man finder i rum/bygninger med en høj rengøringsstandard.
A Normal 276-1.375	Niveauet af allergener er i normalt, og svarer til det man finder i bygninger med en normal eller typisk rengøringsstandard.
B Forhøjet 1.376-2.300	Niveauet af allergener er i forhøjet og svarer til, det man finder i bygninger med en normal til ringe rengøringsstandard.
C Høj 2.301-7.750	Niveauet af allergener er højt. Det høje niveau betyder som regel et utilstrækkeligt rengøringsniveau.
D Meget høj >7.750	Niveauet af allergener er meget højt. Dette kan f.eks. skyldes et meget utilstrækkeligt rengøringsniveau eller være et tegn på høj tilstedeværelse af specielle kilder til allergener som kæledyr, skimmelvækst, støvmider m.m.

Af DNA-analyse Støvprøve af 18/4 2024 foranlediget udtaget af DMR (DMR's bilag 3D) fremgår bl.a.:

"

Overordnet vurdering



DMR 738 Stue

D	På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Endvidere ses en unormal sammensætning af skimmelsvampetyper som indikerer en ældre udtørret fugtskade eller aktuelt opfugtede bygningsdele.
---	--

DMR 739 Entré v. QBIT 1233

A	På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at forekomsten og sammensætningen af skimmelsvampe er normal. Der er altså ikke tegn på at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader.
---	--

DMR 740 Rum 1

F	På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et kraftigt forhøjet niveau af flere skimmelsvampetyper i bygningen og en unormal sammensætning med meget høje niveauer af fugtindikatorer, som sandsynliggør tilstedeværelsen af en fugtskade, der påvirker indeklimaet.
---	--

DMR 741 Rum 2

D	På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Endvidere ses en unormal sammensætning af skimmelsvampetyper som indikerer en ældre udtørret fugtskade eller aktuelt opfugtede bygningsdele.
---	--

...

Generel information

Housetest gør opmærksom på, at Housetest i intet tilfælde kan drages til ansvar for Rådgivers kommentarer i rapporten, hverken direkte eller indirekte.

Housetest kvalitetssikrer ikke Rådgivers kommentarer eller gennemgår disse på anden vis, hvorfor eventuelle spørgsmål, bemærkninger, indsigelser mv. vedrørende Rådgivers kommentarer alene kan rettes til Rådgiver.

Analyseforklaring

DNA-analysen viser den totale mængde biologisk materiale for 24 arter/grupper af skimmelsvampe, bakterier og pollen, der var til stede i den udtagne støvprøve.

Analysesvaret bør altid indgå som et delmoment i en fugt-/indeklimateundersøgelse og skal bedømmes sammen med andre iagttagelser og målinger. Ansvar for vurderingen og det videre forløb påhviler altid undersøgeren.

Om mennesker der udsættes for skimmel får gener eller udvikler symptomer afhænger af flere faktorer, og det er derfor ikke muligt at fastlægge en nedre grænseværdi for hvornår der er sundhedsfare. Sundhedsstyrelsen samt WHO anbefaler dog, at angreb af skimmelsvamp i bygninger samt angrebne materialer fjernes, og at fugtkilden elimineres.

”

Det fremgår af Østergaard bygge og indeklimateknik a/s' mail til klageren den 23/4 2024:

"Det er ikke noget som er rigtigt godt, men prøv at se den prøve som blev udtaget under stuegulvet. Den er helt gal, og sandsynligvis den primære årsag til jeres gener."

Det fremgår af Østergaard bygge og indeklimateknik a/s' skimmelsvampeprøver af overflader den 18/4 2024:

Analyseresultater					
Prøve nr.	Prøvetagningssted	Aftryksprøver		Tapeaftryk	Mycometer
AF-1	Køkken	8	<i>Penicillium spp.</i>		
	Overside terrændæk	(3)	<i>Mycelia sterilia</i>		
	Under gulv	3	Gær (IA)		
		1	<i>Mucor sp.</i>		
		1	<i>Rhodotorula sp. (IA)</i>		
		13	Total		
Intensitet af skimmelsvampe:		Middel			
AF-2	Kammer	5	<i>Penicillium spp.</i>		
	Overside terrændæk	4	Gær (IA)		
	Under gulv	1	<i>Mucor sp.</i>		
		(1)	<i>Mycelia sterilia</i>		
		10	Total		
Intensitet af skimmelsvampe:		Middel			
AF-3	Værelse 1	10	<i>Penicillium spp.</i>		
	Overside terrændæk	9	Gær (IA)		
	Under gulv	2	<i>Aspergillus versicolor (IA)</i>		
		(1)	<i>Mycelia sterilia</i>		
		21	Total		
Intensitet af skimmelsvampe:		Middel			
AF-4	Værelse 2	26	<i>Penicillium spp.</i>		
	Overside terrændæk	7	<i>Aspergillus versicolor (IA)</i>		
	Under gulv	4	Gær (IA)		
		1	<i>Mucor sp.</i>		
		38	Total		
Intensitet af skimmelsvampe:		Middel			
AF-5	Stue	200	<i>Penicillium sp.</i>		
	Overside terrændæk	1	<i>Mucor sp.</i>		
	Under gulv	201	Total		
Intensitet af skimmelsvampe:		Meget 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

Metode
Aftryksprøver

De anvendte aftryksprøver er af V8-agar, der er tilsat antibiotika. Analysen af prøverne er foretaget ved kvalitativ og kvantitativ bestemmelse af de fremvoksende skimmelsvampe efter inkubering af prøverne på eget laboratorium. Betegnelsen (IA) angiver såkaldte "indikator-arter", der fremgår af SBI-anvisning 274 "Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering".
Mycelia sterilia – sterilt mycelium – indregnes ikke i det samlede prøveresultat.

Skimmelsvampekatalog

Af SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering' fremgår de hyppigst forekommende skimmelsvampearter, hvoraf følgende er konstateret i den udførte analyse:

Aspergillus versicolor (IA)

Indikere vækst pga. Opfugtning, ny eller gammel vandskade. Forekommer meget almindeligt på våde materialer som træ, træværk, træplader, gipsplader, pap og gulvkonstruktioner.

Mucor plumbeus

Kommer fra fødevarer og indikerer lavt rengøringsniveau. Forekommer meget sjældent, men vokser i jord og på planter og fødevarer.

Penicillium sp./spp.

Meget almindeligt forekommende i bygninger og indeklima. *Penicillium*-arter har en stor variation i udbredelse og vækstkrav, mens en mindre gruppe hyppigt forekommer i bygninger. Mange *Penicillium*-arter er meget almindelige som ødelæggere af vores madvarer. Et fund af *Penicillium* indendørs bør vurderes i forhold til andre konstaterede svampe-arter.

Rhodotorula mucilaginosa og andre gær (IA)

Indikerer vækst pga. opfugtning eller vandskade. Kan vokse i støv. Jævnligt forekommende på fugtige materialer som puds, træværk, isoleringsmateriale og ventilationsfiltre udsat for svingende opfugtning."

Det fremgår af Østergaard bygge og indeklimateknik a/s' mail af 30/4 2024 til selskabets taksator:

"Jeg skriver lige til dig, da der er en udvikling i sagen på ovenstående adresse. Jeg har været på adressen og foretage supplerede prøveudtagelse under alle gulvene i ejendommen (analyserapport vedhæftet). Prøveudtagelsen viste atypiske forekomster af spiredygtige skimmelsvampe generelt, men specielt under stuegulvet var det helt galt. Der er ikke udarbejdet et teknisk notat på den supplerende undersøgelse endnu, men blot vedhæftede analyserapport.

Da husejer har genhuset sig selv og ikke anvendt boligen siden februar kan de ikke vente på lang sagsbehandlingstid og har derfor indhentet vedhæftede tilbud fra en entreprenør på udbedring af de forhold som på nuværende tidspunkt med sikkerhed kan forårsage de gener som husejer oplever. Husejer har på nuværende en udgift til genhusning på >10.000.- pr. måned.

Entreprenøren starter i dag i loftrummet, hvor der genetableres ventilation af taget samt skimmelrengøring af spær. Din byggesagkyndige tilkendegav ved sin undersøgelse, at han ikke skulle undersøge yderligere i tagrummet og derfor starter husejers entreprenør der. Herefter fortsætter de i stueetage hvor alle trægulve fjernes og bortskaffes hvorefter overside terrændæk skimmelfrens og kontrolleres for derefter at montere nye trægulve som eksisterende."

Det fremgår af DMR's mail til selskabet den 1/5 2024:

"Den senest fremkomne analyserapport fra Østergaard redegør alene for resultatet af prøver udtaget, den 18. april 2024, på

'O*verside terrændæk Under gulv*' (beton) i køkken (*AF-1*), kammer (*AF-2*), værelse 1 (*AF-3*) og 2 (*AF-4*) samt stue (*AF-5*).

To af de fem dyrkningsprøver er taget de samme steder hvor Østergaard også udtog prøver den 14. februar 2024:

'*AF-1 Køkken Terrændæk under gulv' *

'AF-2 Stue Terrændæk under gulv'*. *

Fælles for alle resultaterne er, at de viser en forventelig sammensætning af skimmelpartikler uden tegn på vækst eller skade.

Vi fastholder således vores vurdering i rapport dateret den 29. april 2024."

Det fremgår af selskabets taksators brev til klageren den 6/5 2024:

"Gjensidige har modtaget rapporten og en vurdering fra DMR - en kopi af rapporten er vedhæftet for jeres orientering.

Rapporten er blevet nærmere gennemgået med skadeafdelingen, der på den baggrund har truffet en afgørelse i sagen. På baggrund af rapportens indhold er der ikke vurderet en dækket skade i ejerskifteforsikringens forstand - derfor afvises.

Sidst under rapportens konklusion fremgår følgende:

'Intet i vores undersøgelser tyder således på, at forholdene i ejendommens bygningsdele, har betydning for indeklimaet i boligen'.

På den baggrund afvises det anmeldte forhold.

Den 30/4 - 2024 modtog Gjensidige en mail med en analyserapport fra Østergaard om at der var udtaget yderligere prøver i sagen. Resultatet af disse blev efterfølgende sendt til DMR for kommentering. Den 1/5- 2024 svarede DMR følgende:

'Den senest fremkomne analyserapport fra Østergaard redegør alene for resultatet af prøver udtaget, den 18. april 2024, på overside terrændæk Under gulv(beton) i køkken (*AF-1*), kammer (*AF-2*), værelse 1 (*AF-3*) og 2 (*AF-4*) samt stue (*AF-5*).

To af de fem dyrkningsprøver er taget de samme steder hvor Østergaard også udtog prøver den 14. februar 2024:

'*AF-1 Køkken Terrændæk under gulv' *

'AF-2 Stue Terrændæk under gulv'*. *

Fælles for alle resultaterne er, at de viser en forventelig sammensætning af skimmelpartikler uden tegn på vækst eller skade.

Vi fastholder således vores vurdering i rapporten dateret den 29. april 2024.'

De nye udtagne prøver fra Østergaard ændrer derfor ikke jf. DMR ikke på konklusionen i deres rapport fra den 29. april 2024."

Det fremgår af Østergaard bygge og indeklimateknik a/s' mail til klageren den 6/5 2024:

"Det gik præcist som jeg havde forudsagt. Han har undersøgt boligen og vurderer at det ingen betydning har.

Han har undersøgt stort set det samme som jeg, og efter min vurdering en helt klar indikation på, at der er noget helt galt. Men hvordan han kan vurdere, at indeklimaet ikke fejler noget er mig en kæmpe gåde ..."

Af mail fra Østergaard bygge og indeklimateknik a/s af 21/5 2024 til klagers håndværker fremgår bl.a.:

"Jeg foreslår, at der iværksættes følgende arbejder imens der arbejdes med forsikringssagen/ankesag.

Det skal skriftligt godkendes af bygherre, at arbejdet kan iværksættes velvidende at forsikringssagen ikke er afsluttet.

Fodpaneler og trægulve samt køkken (... udfører).

- Eksisterende fodpaneler og trægulve fjernes i hele boligen. Dette udføres bedst i regning.
- Såfremt bygherre tilkendegiver, at de ønsker nyt køkken kan eksisterende køkken fjernes og bortskaffes. Såfremt bygherre ikke ønsker nyt køkken, skal eksisterende køkken nedtages til genmontering og køres i depot.
- Affald skal sorteres og bortskaffes på korrekt miljømæssig metode.

Skimmelfrensning af terrændæk (udføres af ...) - Bygherre informerer ... om dette .

- Blotlagte gulvområder støvsuges grundigt med støvsuger påmonteret Hepa-filter og afvaskes med skimmeldesinficerende middel som Protox Hysan eller tilsvarende produkt med samme egenskaber.
- Vægge og lofter støvsuges grundigt med støvsuger påmonteret Hepa-filter og aftørres med fugtig klud tilsat skimmeldesinficerende middel."

Det fremgår af indeklimarenoveringsfirmas notat om skimmelsanering den 23/10 2024:

"Baggrund:

[indeklimarenoveringsfirma] er blevet rekvireret til at fjerne skimmelsvamp i boligen samt oppe i tagkonstruktionen som anvist af [klagerens rådgivningsfirmas] rådgivning.

Indenfor:

- Der blev fjernet tappet i stuen samt køkken.
- Alle flydende gulve i huset blev fjernet.
- Bag plader blev fjernet i skabene i gangen da der var groet skimmel.
- Bygherre fjernede selv køkkenet.

Der er blevet skimmelsaneret med protox hysan alle steder hvor vi har blotlagt både på vægge samt gulv.

Efterfølgende blev hele huset i stueetagen skimmelrengjort, med grundig støvsugning påmonteret hepa13 filter og aftørring med klud på vandrette flader, der blev ligeledes opsat luftrenser efter anvisninger fra Østergaard.

Tagkonstruktion:

Taget blev fjernet af en tømre som bygherre havde rekvireret, hvorefter [indeklimarenoveringsfirma] kom og fjernede isolering fra udhænget og omkring 3-4 felter op.

Alle spær fra udhænget og 3-4 felter op blev grundigt støvsuget samt skimmelsaneret med protox hysan.

Alt arbejde både inde samt ude, blev udført med korrekte værnemidler som beskrevet i rapporten fra Østergaard.

Alle skimmelprøver blev udtaget af en rådgiver fra Østergaard."

Det fremgår af Østergaard bygge og indeklimatek a/s' tilsynsnotat af 13/11 2024:

"Den 26. august 2024 har ... Østergaard ... foretaget supplerende tilsyn med tagkonstruktionen, herunder undertaget på ejendommen beliggende ... Tilsynet blev udført efter aftale med [klageren].

Baggrunden for tilsynet var at der var konstateret en overisolering af tagkonstruktionen som helhed og i særdeleshed over værelser med skrålofter hvor isoleringen var trykket helt op til undersiden af undertaget.

Formålet med tilsynet var at tilse de faktiske forhold, og på baggrund af tilsynet vurderer om undertaget med overvejende sandsynlighed havde taget nævneværdig skade af overisoleringen. Nærværende tilsynsnotat er et supplement til tidligere undersøgelser, og kan på den baggrund ikke stå alene.

...

Observationer

Tagkonstruktion mod syd

Der blev ikke observeret nogen nævneværdige skader eller nedbrydning af undertaget.

Det blev observeret at taglægger var monteret direkte på undertag uden klemmelister.

I denne del af tagkonstruktionen var overisoleringen udelukkende udført nede ved tagfoden

...

Tagkonstruktion mod syd

Det blev observeret at undertag ikke afvandede i tagrenden samt at den nederste taglægte blokerede for afvandingen.

...

Tagkonstruktion mod nord

Det blev observeret at undertaget ikke havde tilstrækkelig afvanding ved skotrende da taglægger blokerede for afvandingen.

I dette område har den indvendige overisolering været trykket helt op til underside af undertag.

...

Tagkonstruktion mod nord

I områder over værelser med skrålofter blev der observeret nedbrydning/forvitring af undertaget.

I dette område har den indvendige overisolering været trykket helt op til underside af undertag.

...

Vurdering

På baggrund af ovenstående observationer, giver tilsynet anledning til at vurderer nedenstående.

- At undertaget var monteret forkert. Dette begrundes med, at undertaget var monteret direkte ovenpå undertaget uden klemmelister samt at undertaget ikke var ført til tagrende. Det vurderes dog, at dette forhold ikke har nogen nævneværdig påvirkning af undertagets holdbarhed.
- At der ikke var nogen nævneværdig nedbrydning af undertaget i de områder hvor den indvendige overisolering var begrænset til overisolering i tagfoden, hvilket bekræfter ovenstående vurdering.
- At undertaget var i nedbrydning i de områder hvor den indvendige overisolering var trykket helt op til underside af undertag, men ikke i andre områder.

- At overisoleringen som helhed havde forårsaget utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen og nævneværdig nedbrydning af undertaget i de områder hvor isoleringen var trykket helt op til underside af undertag.
- At manglende klemmelister ikke havde forårsaget nedbrydning af undertaget.

Handlingsplan

- På baggrund af ovenstående observationer anbefales en omfattende tagrenovering, hvor taget udskiftes i sin helhed, inkl. nyt undertag og renoveres efter gældende regler og anvisninger på udførelsestidspunktet."

Det fremgår af DMR's mail til selskabet den 13/1 2025:

"Efter granskning af [klagerens rådgivningsfirmas] notat dateret den 13. november 2024 og fotomaterialet fra [indeklimateknik], dateret den 23. oktober 2024, er det vores vurdering, at undertaget er monteret som det var sædvanligt i 1979.

Det skal i den forbindelse nævnes, at anvendelsen af afstandslister (under lægter) på tage med tagdækning af betontagsten, først blev et krav i slutningen af 1990'erne.

Det er desuden vores vurdering, at såfremt nedbrydninger i undertaget, var foranlediget af 'overisolering', ville der være nedbrydninger alle steder, hvor undertag og isolering er i berøring.

Endelig skal det nævnes at undertage af armeret plastfolie, som det omhandlede, har en forventet levetid på 25-30 år. Ejendommen er opført i 1979 og er således 45 år gammel."

Af klagerens klage til selskabets klageansvarlige af 7/3 2025 fremgår om klagerens krav bl.a.:

"Opgørelse af erstatningskrav vedrørende ...

Vi mener os berettigede til dækning af rimelige og nødvendige udgifter til afdækning og udbedring af skader(herunder indeklima) i henhold til anvisninger fra rådgivende ingeniørfirma Østergård Bygge og Indeklimateknik. Se mails og rapporter.

Vi mener os også berettigede til dækning af de nødvendige udgifter vi har haft til konsulentbistand samt udgifter til genhusning i udbedringsperioden for beboelsedelen((maj,juni og juli). fakturaer og huslejekvitteringer kan naturligvis fremvises."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"8. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

9. Anmeldelse af skade

Udover reglerne nævnt i fællesbetingelserne gælder følgende:

Når en skade opdages må udbedring, nedrivning eller fjernelse ikke finde sted, før selskabet har givet sit samtykke dertil.

...

11. Hvad dækker forsikringen

11.3 Skade

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, revne- dannelse, 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.

12. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 11 anførte forsikringsdækning:

a. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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.

...

e. Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 11.3.

f. Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

g. Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et klyngehus fra 1979, den 1/1 2024. Det fremgår, at gulvene i ejendommen alle var udført som flydende gulve på betonunderlag, med undtagelse af entre/fordelingsgang samt badeværelse som var med fastklæbede klinker.

Klageren anmeldte den 12/2 2024, at der var utilstrækkelig ventilation og skimmel i loftsrum, og at han ikke kunne bebo ejendommen på grund af gener udløst af skimmelsvamp i beboelseslokalerne. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke var forhold ved loftet/undertaget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet, og at der ikke er påvist skimmelsvamp i et omfang, der adskiller sig fra tilsvarende ejendomme. Klageren ønsker erstatning for rimelige og nødvendige

udgifter forbundet med klagerens udbedring af loftet/undertaget, indeklimaet/skimmelsvamp i beboelsesrummene, genhusning og konsulentbistand.

I forhold til indeklimaet fremgår det, at klageren i forbindelse med indflytning fik det dårligt på grund af skimmelforurening, og at han måtte fraflytte huset igen. Klageren har anført, at der ikke kan rejses tvivl om sammenhængen mellem den gamle skade på væg mod vådrum og opfugtningen og skimmeldannelsen. Det har intet at gøre med almindelig rengøring eller ombygning. Tre uafhængige laboratorier har alle fundet koncentrationer af skimmelsporer, som er bygningsrelaterede. Klageren har anført, at selskabets rådgivningsfirma, DMR, og klagerens rådgivningsfirma, Østergaard bygge og indeklima a/s, har vidt forskellige tolkninger, og at selskabet ikke kan afvise dækning, når der er uenighed. DMR vurderede, at fugtskaden på væggen mod vådrummet er årsag til skimmel. DMR og selskabet undlader at forholde sig til forholdene under gulvene. Østergaard bygge og indeklima a/s har vurderet, at forholdene under gulvene er årsagen til generne. Klageren har anført, at han ikke har nogen symptomer længere efter skimmelsaneringen af ejendommen. Klageren har anført, at huset ikke var under ombygning. Der var fjernet tre underskabe, hvilket afslørede skimmelangrebet. I forhold til loft og undertag, har klageren anført, at der er mangelfuld ventilation. I den ene ende af loftet var der blokeret/nedsat ventilation. Den manglende ventilation og det fysiske pres på undertaget medførte varierende grader af nedbrydning af dugen. Dette udgjorde en nærliggende risiko for trænedbrydende råd og svamp, hvis taget bliver utæt. Både af tilstandsrapporten, DMR's og Østergaard bygge og indeklima a/s' notater fremgår det, at undertaget (hvor det kunne inspiceres visuelt, altså hvor der er fri ventilation) var i fin og intakt tilstand. I information om betontagsten anbefales det absolut, at der monteres undertag, idet der ellers er risiko med hensyn til kondensvand eller indtrængende vand.

Hvad angår indeklimaet i beboelsesrummene har selskabet anført, at hverken Østergaard bygge og indeklima a/s eller DMR har afdækket fugtskader eller andre skadeforhold i beboelsen. Selskabet har anført, at det ikke er dokumenteret, at der har været en tidligere vandskade, som havde et omfang, som har påvirket boligens indeklima. Selskabet har anført, at fugtniveauet i

gulv- og vægkonstruktioner er målt inden for normalområdet. Skimmel på stuevæg bag brusenichen var med ringe spiringsvillighed, og området var i øvrigt tørt. Selskabet har anført, at der alene var afdækket skimmelforekomst, som er sædvanlig for en bygning af denne karakter og alder. Selskabet har anført, at klagerens udbedring, som foregik under sagens behandling, umuliggjorde yderligere undersøgelser og vurderinger. Rengøringsniveauet er vurderet som ringe, hvilket medfører misvisende prøveresultater. Selskabet har bemærket, at ejerskifteforsikringen ikke dækker gener, som skyldes beboeres individuelle sårbarhed over for skimmel. Selskabet har uddybende over for nævnet bl.a. anført, "To DNA-prøver (klagers og en af ingeniørrådgiver [DMR]) viser kategori F. Ingeniørrådgiver anfører, at de to prøver er domineret af skimmeltype som ikke er ret fugtkrævende, og derfor er sædvanlig for en bygning med konstruktionsbetinget fugt. Den anden skimmeltype er en stor og omfattende skimmelsvampeslægt, som er sædvanlig i både inde- og udeluft, og som ses på fugtige bygningsdele. Derimod er der ikke sammenfald mellem en tredje skimmelsvamp, som jævnlige ses på bygningskonstruktioner og i boliger med ringe udluftning og opvarmning. Den ses i øvrigt ligeledes ofte i udeluft om sommeren og derfor også sædvanlig i husstøv. Ingeniørrådgiver anfører at sammensætningen mellem de to DNA-prøver er usædvanlig og det tyder på, at de seneste DNA-prøver er udført i ældre støvfaser og derfor ikke retvisende. Dyrkningsprøven P1 bekræfter den usædvanlige sammensætning. Skimmelslægten ses sædvanligt på bygningsdele med kuldebro og derfor sædvanlig for fugtige bygninger. Dyrkningsprøve P1 viser dog en forekomst og sammensætning, som ikke er problematisk. Ingeniørrådgiver finder, at der er overensstemmelse mellem de prøver, som samlet er udført i bygningen, idet prøverne samlet viser et ringe rengøringsniveau, at boligen er under ombygning (med aktuelt åbne konstruktioner samt at bygningens opvarmning sker med brænde. Henset hertil samt den beskeden skimmelforekomst konstateres det at der ikke er afdækket skimmelforhold, som har betydning for indeklimaet sammenholdt med ringe spiringsvillighed."

I forhold til loftet/undertaget har selskabet anført, at undertaget er monteret i overensstemmelse med praksis fra 1979, og aktuelt fremstår, som man kan forvente af et ældre tag/undertag. Et undertag som det pågældende har en forventet levetid på 25-30 år. Samtidig er der ikke afdækket fugt-, svamp- eller rådskade i tagrummet, heller ikke begyndende ned-

brydning. Tagets konstruktioner er tørre og sunde henset til alderen. Selskabet har anført, at der ikke er dokumentation for utilstrækkelig ventilation i tagrummet. Selskabet har anført, at klageren har bragt sig i en vanskelig bevismæssig situation ved at igangsætte udbedring inden, der var truffet endelig afgørelse i skadeafdelingen, og inden en klageproces var gennemført og afsluttet.

Af tilstandsrapport af 17/11 2023 fremgår bl.a.:

"

BEOELSE - Stueplan - Tagrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Undertag er hullet i enkelt spærfag.	Forholdet er af mindre omfang, og skønnes ikke at give nærliggende risiko for skade.	-
4		Er ikke tætsluttende omkring aftræk.	Der er risiko for følgeskader på længere sigt.	-
5		Afstandslistor mangler(konstateret i tagrum).	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	Der er ikke målt forhøjet fugt i konstruktionen.

"

Det fremgår af Østergaard bygge og indeklimateknik a/s' rapport af 29/2 2024, indhentet af klageren, at "det blev vurderet på stedet, at de udvendige forhold til ventilering af tagkonstruktionen sandsynligvis var tilstrækkelige ... Fugtmålinger: Partielle fugtmålinger i boligen indikerede normalt tørt ... Loftrum: ... Der blev ved tagfod ikke observeret nogen vindstopplade og isoleringsgranulat var blæst helt ud og blokerede for ventilationen ... I loftområde over værelser ... blev der også observeret efterisolering som blokerede for tagventileringen fra tagfod ... Ved undersøgelse af lagtykkelse blev det konstateret at der minimum var efterisoleret med 300mm ovenpå den oprindelige isoleringstykkelse som blev målt til 95mm ... Ved partiel undersøgelse af dampspærre blev det konstateret at den var udført i alukraft og blev på stedet vurderet utæt ... Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 3 stk. aftryksprøver til analyse for spiredygtige skimmelsvampesporer ... **Vurdering:** På baggrund af observationer, målinger samt prøveresultater giver undersøgelsen anledning til at vurderer følgende: ... Mikrobielle forhold: At der var

uacceptable forekomster af skimmelsvamp i boligen. Dette begrundes med, at den udtagne DNA-støvprøve blev kategoriseret til F niveau hvilket indikerer, at der i boligen med overvejende sandsynlighed har været, eller er en omfattende fugtskade. At der på oversiden af betondækket under gulvbelægninger var uacceptable og atypiske forekomster af spiredygtige fugtskaderelaterede skimmelsvampesporer som ikke forefindes i rene tørre bygninger som ikke har udsat for fugtskade. At der på spær konstruktion i loftrummet var uacceptable forekomster af spiredygtige skimmelsvampesporer som med overvejende sandsynlighed var forårsaget af utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen. At der samlet set i boligen var >3m² skjult skimmelsvamp som, jf. SBI-anvisning 274 'Skimmelsvamp i bygninger - undersøgelse og vurdering' tabel 17 og 18 bliver kategoriseret som 'Meget højt'. At flere af de påviste skimmelsvampearter ofte sættes i forbindelse med indeklimagener. At det ikke kan afvises, at der var sket en sporer spredning fra bygningskonstruktionerne til inventar/indeklimaet. At såfremt der opleves gener ved ophold i boligen bør anvendelsen ophøre, jf. Sundhedsstyrelsens publikation fra 2009 'Personers ophold i bygninger med skimmelsvamp'. At forholdene var til stede ved overtagelsen. Dette begrundes med, at husejer begyndte at opleve gener umiddelbart lige efter indflytning og har ingen gener ved ophold i andre bygninger. At omfanget af skjult skimmelsvamp i boligen ved nærværende undersøgelse ikke er endeligt kortlagt. Samlet vurdering: På baggrund af ovenstående vurderinger, er det [klagerens rådgivningsfirmas] samlede vurdering, at der på overtagelsestidspunktet af boligen var uacceptable forekomster af skimmelsvamp som nedsætter boligens brugsværdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendom fra samme alder og samme vedligeholdts stand. Det vurderes desuden med overvejende sandsynlighed, at de påviste forekomster af skimmelsvamp i boligen var forårsaget af gammel fugtskade som ikke har været håndteret korrekt samt utilstrækkelig ventilering af tagkonstruktionen eller en kombination af begge forhold. **Handlingsplan:** Akutte tiltag: *Såfremt der opleves gener ved ophold i boligen, bør anvendelse af boligen ophøre indtil der kan opretholdes et tilfredsstillende mikrobielt indeklima. Loftrum og tagkonstruktion: Genetablering af ventilation fra tagfod. Dette indebærer nedenstående tiltag: *Fjernelse af eksisterende isoleringsgranulat langs tagfod. *Fjernelse af isoleringsmateriale over værelser. *Etablering af vindstopplader ved tagfod. *Reetablering af isolering med nye materialer som eksisterende. *Eventuel supplerende med ventiler i undertag på den vestvendte tagflade.

Skimmelfrensning af spær m.m. *Spær og undertag støvsuges grundigt med støvsuger påmonteret Hepa-filter og afvaskes med skimmeldesinficerende middel som Protox Hysan eller tilsvarende produkt med samme egenskaber. *Der udføres kvalitetssikring af skimmelfrensningen. ... Indvendige forhold: *Omfanget af skjult skimmelsvamp i boligen kortlægges endeligt. Dette udføres med supplerende undersøgelser, hvor der gennemføres destruktive indgreb i gulve for supplerende fugtmålinger og udtagelse af aftryksprøver til analyse for spiredygtige fugtskadelaterede skimmelsvampe. *Inventar/løsøre kontrolleres for sporespredning. Dette udføres med et repræsentativt antal V8-agar aftryksprøver. *På baggrund af supplerende undersøgelse og prøveudtagning udarbejdes endelighandlingsplan ... "

Af "ANALYSERAPPORT DNA-STØVPRØVE" udført af OBH og rekvireret af klageren af 1/2 2024 fremgår bl.a.: "... VURDERING OG KONKLUSION: På baggrund af analyseresultaterne for prøven udtaget fra mellemgang til køkken, dørkarm, vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Forekomsten af Aspergillus og Penicillium, der ofte ses i bygninger med fugt og vandskader, er langt over normalt. Herunder er der forhøjet niveau af Aspergillus versicolor. Der er høj forekomst af Chaetomium globosum, Trichoderma viride og Aspergillus glaucus, der begge ofte optræder i forbindelse med kraftige og/eller langvarige opfugtninger. Samlet set vurderes det, at zonen er påvirket af atypiske niveauer af mikrobiologisk materiale."

Af Laboratorieundersøgelse (aftryksprøver) for skimmelsvamp foranlediget udtaget af klagerens rådgiver februar 2024 fremgår bl.a., at intensiteten af skimmelsvampe på terrændæk under gulv i køkken er målt som høj og på terrændæk under gulv i stue er målt som middel.

Det fremgår af DMR's fugt og skimmelundersøgelse den 11/4 2024, indhentet af selskabet, at "Formålet ... har ... været, at medvirke til at klarlægge fugt- og skimmelforhold i boligen ... **Resume:** Ejendommens bygningsdele er tørre og uden tegn på aktuelle skader. Østergaard har påvist såkaldt 'konstruktionsbetingede' skimmelforekomster i ejendommens tagkonstruktion. Laboratorieanalyser af prøver udtaget fra boligens husstøv og luft [ovenstående OBH luftprøve] viser en broget, i det væsentligste sædvanlig, sammensætning af skimmelmateriale, der afspej-

ler den aktuelle situation i bygningen. Intet i de foretagne undersøgelser tyder således på, at forholdene i ejendommens bygningsdele, har betydning for indeklimaet i boligen ... **Konklusion:** Laboratorieanalyse af prøve P/T2 fastslår, at misfarvningerne på væggen bag brusenichen skyldes skimmelsvampe. ... skimmelvæksten [har] dog ringe spiringsvillighed. Meget tyder således på, at skimmelangrebet er opstået efter en utæthed i brusenichen, før badeværelset blev istandsat. Laboratorieanalyse [fra OBH]... udtaget fra husstøvet i boligen, varierer fra A til F, på en skala fra A til F, hvor F tilkendegiver den største sandsynlighed for at der spredes skimmel fra bygningsdele nær prøvestedet

"

Oversigt over DNA-prøver, se bilag 3A og 3D:

Rum:	Prøve ID:	Kategori:	Prøvetager:
Entre ved køkken	DNA1233	F	Ejer
Stue ved rum 3	DNA738	D	DMR
Entre ved badeværelse	DNA739	A	DMR
Rum 1, soveværelse	DNA740	F	DMR
Rum 2, soveværelse	DNA741	D	DMR

"

Laboratorieanalyse af prøve P1, udtaget fra husstøvet i boligen, viser en usædvanlig sammensætning af skimmelmateriale, da der er en overrepræsentation af *Cladosporium*, *Fusarium* og *Aspergillus versicolor*. Analyse af den supplerende luftprøve MFAI1, se bilag 3C, viser et lettere forhøjet skimmelniveau (kategori B), et lavt allergenniveau (kategori A) og dermed en høj FAI-værdi (kategori C). DNA-analyserne er beregnet til kategori A til F. De to DNA-test der er i kategori F, er begge domineret af *Aspergillus* og *Penicillium* typer. Vi hæfter os imidlertid ved at, der ingen *Cladosporium* typer er fundet i prøve DNA1233 (udtaget af ejer), hvilket indikerer at støvet er af nyere dato, mens der er i prøve DNA740 (udtaget af DMR) ér *Cladosporium* typer – denne prøve vurderes således udtaget i ældre støv. Vi hæfter os desuden ved, at pollendata i prøve DNA738-DNA741 også er brogede, hvilket også indikerer at støvet er af ældre dato. Prøve AF-3 fra spær i tagrum ... domineres af *Penicillium*. Det skal i denne henseende bemærkes, at skimmelvækst i tagrum - velventilerede eller ej – er en uundgåelig følge af de klimatiske forhold i Danmark, som også beskrevet i SBI-anvisning 274: Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelser og vurdering: Der er risiko for, at der kan forekomme skimmelsvampevækst i tagkonstruktioner med træmaterialer, da fugtforholdene i tagrummet i en del af året er over den fastsatte grænse

på 75% RF. Det er vores vurdering at resultaterne fra Østergaard og DMR's undersøgelser dels viser, at der ingen aktuelle skader er på ejendommens bygningsdele, dels afspejler den aktuelle situation, hvor ejendommen netop er handlet og ikke anvendes. Resultatet af vores undersøgelser af luft og støj i boligen er således i overensstemmelse med Østergaards materiale, der efter vores opfattelse viser, at rengøringsniveauet er ringe, og at boligen aktuelt ombygges, samt at boligen delvis opvarmes med brænde. Intet i vores undersøgelser tyder således på, at forholdene i ejendommens bygningsdele, har betydning for indeklimaet i boligen".

Af Mycometer air FAI analyse udtaget den 11/4 2024 på foranledning af DMR (DMR's bilag 3C) fremgår bl.a.:

"

Prøve Nr.	Prøvested	Test	Mycometer værdi /m ³	A+	A	B	C	D
MFAI1	Stue	FAI	23%				X	
		Skimmelsvamp	192			X		
		Allergener	828		X			

"

Det anføres om FAI værdien C: "FAI-værdien er høj. Forholdet mellem skimmelsvamp og det totale niveau af allergener indikerer, at der er en kilde til skimmelsvamp (vækst) i eller i forbindelse med rummet."

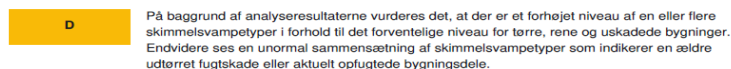
Af DNA-analyse Støvprøve af 18/4 2024 foranlediget udtaget af DMR (DMR's bilag 3D) fremgår bl.a.:

"

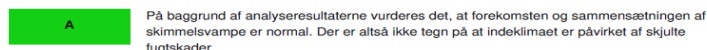
Overordnet vurdering



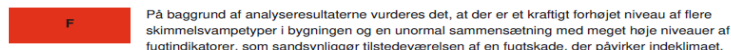
DMR 738 Stue



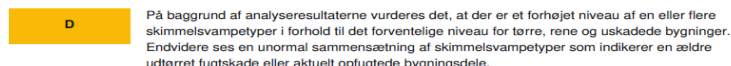
DMR 739 Entré v. QBIT 1233



DMR 740 Rum 1



DMR 741 Rum 2



"

Det fremgår af Østergaard bygge og indeklimateknik a/s' skimmelsvampeprøver af overflader målt på oversiden af terrændækket af 18/4 2024, at der i køkken er målt middel intensitet, i kammer er målt middel intensitet, i værelse1 er målt middel intensitet, i værelse2 er målt middel intensitet og at der i stue er målt meget høj intensitet.

Det fremgår af Østergaard bygge og indeklimateknik a/s' mail til selskabets taksator den 30/4 2024, at "da husejer har genhuset sig selv og ikke anvendt boligen siden februar kan de ikke vente på lang sagsbehandlingstid og har derfor indhentet vedhæftede tilbud fra en entreprenør på udbedring af de forhold som på nuværende tidspunkt med sikkerhed kan forårsage de gener som husejer oplever. Husejer har på nuværende en udgift til genhusning på >10.000.- pr. måned. Entreprenøren starter i dag i loftrummet, hvor der genetableres ventilation af taget samt skimmelrengøring af spær. Din byggesagkynde tilkendegav ved sin undersøgelse, at han ikke skulle undersøge yderligere i tagrummet og derfor starter husejers entreprenør der. Herefter fortsætter de i stueetage hvor alle trægulve fjernes og bortskaffes hvorefter overside terrændæk skimmelfrens og kontrolleres for derefter at montere nye trægulve som eksisterende".

Det fremgår af selskabets taksators besked til klageren den 1/5 2024, at "vi vil naturligvis også gerne forholde os til jeres krav om genhusning, men at vi må påpege, at der i tilfælde af dæk-

ning alene kan tilbydes dækning til genhusning i selve udbedringsperioden og således ikke i den indledende fase, hvor vi indhenter tilstrækkelige oplysninger til at kunne vurdere sagen på et oplyst/fyldestgørende grundlag".

Det fremgår af DMR's mail til selskabet den 1/5 2024, at "fælles for alle resultaterne er, at de viser en forventelig sammensætning af skimmelpartikler uden tegn på vækst eller skade. Vi fastholder således vores vurdering i rapport dateret den 29. april 2024".

Det fremgår af Østergaard bygge og indeklimateknik a/s' mail til klageren den 6/5 2024, at firmaet "har undersøgt stort set det samme som jeg, og efter min vurdering en helt klar indikation på, at der er noget helt galt. Men hvordan han kan vurdere, at indeklimaet ikke fejler noget er mig en kæmpe gåde ...".

Det fremgår af indeklimarenoveringsvirksomheds notat om skimmelsanering den 23/10 2024, at virksomheden "er blevet rekvireret til at fjerne skimmelsvamp i boligen samt oppe i tagkonstruktionen som anvist af Østergaard. *Der blev fjernet tapet i stuen samt køkken. *Alle flydende gulve i huset blev fjernet. *Bag plader blev fjernet i skabene i gangen da der var groet skimmel. *Bygherre fjernede selv køkkenet ... Taget blev fjernet af en tømre som bygherre havde rekvireret, hvorefter [indeklimarenoveringsfirma] kom og fjernede isolering fra udhænget og omkring 3-4 felter op. Alle spær fra udhænget og 3-4 felter op blev grundigt støvsuget samt skimmelsaneret ...".

Det fremgår af Østergaard bygge og indeklimateknik a/s' tilsynsnotat af 13/11 2024, at "formålet med tilsynet var at tilse de faktiske forhold, og på baggrund af tilsynet vurderer om undertaget med overvejende sandsynlighed havde taget nævneværdig skade af overisoleringen ... Vurdering: På baggrund af ovenstående observationer, giver tilsynet anledning til at vurderer nedenstående. *At undertaget var monteret forkert. Dette begrundes med, at undertaget var monteret direkte ovenpå undertaget uden klemmelister samt at undertaget ikke var ført til tagrende. Det vurderes dog, at dette forhold ikke har nogen nævneværdig påvirkning af underta-

gets holdbarhed. *At der ikke var nogen nævneværdig nedbrydning af undertaget i de områder hvor den indvendige overisolering var begrænset til overisolering i tagfoden, hvilket bekræfter ovenstående vurdering. *At undertaget var i nedbrydning i de områder hvor den indvendige overisolering var trykket helt op til underside af undertag, men ikke i andre områder. *At overisoleringen som helhed havde forårsaget utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen og nævneværdig nedbrydning af undertaget i de områder hvor isoleringen var trykket helt op til underside af undertag. *At manglende klemmelister ikke havde forårsaget nedbrydning af undertaget ... På baggrund af ovenstående observationer anbefales en omfattende tagrenovering, hvor taget udskiftes i sin helhed, inkl. nyt undertag og renoveres efter gældende regler og anvisninger på udførelsestidspunktet".

Det fremgår af DMR's mail til selskabet den 13/1 2025, at det er "vores vurdering, at undertaget er monteret som det var sædvanligt i 1979. Det skal i den forbindelse nævnes, at anvendelsen af afstandslister (under lægter) på tage med tagdækning af betontagsten, først blev et krav i slutningen af 1990'erne. Det er desuden vores vurdering, at såfremt nedbrydninger i undertaget, var foranlediget af 'over isolering', ville der være nedbrydninger alle steder, hvor undertag og isolering er i berøring. Endelig skal det nævnes at undertage af armeret plastfolie, som det omhandlede, har en forventet levetid på 25-30 år. Ejendommen er opført i 1979 og er således 45 år gammel".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Nævnet bemærker også, at det kan ikke i sig selv anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Loft/undertag

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der ved overtagelsen af ejendommen var forhold ved tagkonstruktionen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til de forhold, som klageren er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at der ikke er godtgjort nedbrud af trækonstruktioner i tagkonstruktionen som følge af ventilationsforholdene.

Nævnet har vedrørende de konstaterede skader på undertaget lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 3 med gråt hus, at undertaget er hullet i et enkelt spærfag, at undertaget er monteret i 1979, at den sædvanlige levetid for tilsvarende undertage af armeret plastfolie er omkring 25-30 år, og at forsikringen undtager skader, der skyldes udløb af levetid. At dele af undertaget fremstår i god stand kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har vedrørende skimmelforekomster i loftskonstruktionen lagt vægt på, at det fremgår af selskabets rådgivningsfirmas rapport, at "skimmelvækst i tagrum - velventilerede eller ej – er en uundgåelig følge af de klimatiske forhold i Danmark, som også beskrevet i SBI-anvisning 274 ..." Nævnet har i denne forbindelse også lagt vægt på, at der ikke er oplysninger, der godtgør, at skimmelforekomsterne på loftet har påvirket indeklimaet i beboelsen i væsentlig grad.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens pkt. 4 og 5 med gult og gråt hus fremgår, at der omkring et aftræk ikke er udført en tætsluttende konstruktion, og at taget mangler afstandslistes.

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

Indeklima/skimmelsvamp

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

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

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

Nævnets flertal udtaler:

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnets flertal efter en samlet vurdering af de forelagte målinger og analyser, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp på terrændækket under de flydende gulve i køkken, stue og værelse¹ i et omfang, der udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor opføre og udbetale erstatning svarende til de skønnede udgifter forbundet med skimmelsanering af de pågældende rum og af- og genmontering af gulvene. Hvis genmontering ikke ville have været mulig at foretage, skal selskabet erstatte nye gulve i rummene i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Selskabet skal endvidere dække skønnede merudgifter til genhusning forbundet med den dækningsberettigende udbedring og halvdelen af klagerens udgifter til sagkyndige rapporter.

Flertallet har lagt vægt på, at de fremlagte målinger efter flertallets opfattelse godtgør, at indeklimaet i alt fald i nogle af ejendommens beboelseslokaler var påvirket af skimmelforekomsterne i en grad, der medførte, at brugbarheden af rummene på overtagelsestidspunktet var nævneværdigt nedsat, og at skimmelforekomsterne i beboelsesrummene i det væsentlige blev konstateret under de flydende gulve og navnlig i køkken, stue og værelse¹. Flertallet har i sin bedømmelse inddraget overvejelser om, at målingerne i forhold til den konkrete påvirkning af indeklimaet kan være vanskelige at fortolke, at måleresultaterne, som påpeget af selskabet kan være påvirket af forskellige fejlkilder, at det er uklart i hvilket omfang skimmelsvamp, der er lukket inde under flydende gulve konkret påvirker indeklimaet, og at skimmelsvamp i ejendomme af tilsvarende alder som klagerens, ofte kan relateres til datidens konstruktionsmetoder.

Flertallet har videre lagt vægt på, at det bl.a. fremgår af Østergaard bygge og indeklimateknik a/s' rapport af 29/2 2024, indhentet af klageren, at "Vurdering: På baggrund af observationer, målinger samt prøveresultater giver undersøgelsen anledning til at vurderer følgende: ... Mikrobielle forhold: At der var uacceptable forekomster af skimmelsvamp i boligen. Dette begrundes med, at den udtagne DNA-støvprøve blev kategoriseret til F niveau, hvilket indikerer, at der i boligen med overvejende sandsynlighed har været, eller er en omfattende fugtskade. At der på oversiden af betondækket under gulvbelægninger var uacceptable og atypiske forekomster af spiredygtige fugtskaderelaterede skimmelsvampesporer som ikke forefindes i rene tørre bygninger som ikke har udsat for fugtskade. ... Samlet vurdering: På baggrund af ovenstående vurderinger, er det [klagerens rådgivningsfirmas] samlede vurdering, at der på overtagelsestidspunktet af boligen var uacceptable forekomster af skimmelsvamp som nedsætter boligens brugsværdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendom fra samme alder og samme vedligehold stand. Det vurderes desuden med overvejende sandsynlighed, at de påviste forekomster af skimmelsvamp i boligen var forårsaget af gammel fugtskade som ikke har været håndteret korrekt samt utilstrækkelig ventilering af tagkonstruktionen eller en kombination af begge forhold."

Flertallet har herudover lagt vægt på, at det af "ANALYSERAPPORT DNA-STØVPRØVE" udført af OBH og rekvireret af klageren af 1/2 2024 bl.a. fremgår: "... VURDERING OG KONKLUSION: På baggrund af analyseresultaterne for prøven udtaget fra mellemgang til køkken, dørkarm, vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Forekomsten af Aspergillus og Penicillium, der ofte ses i bygninger med fugt og vandskader, er langt over normalt. Herunder er der forhøjet niveau af Aspergillus versicolor. Der er høj forekomst af Chaetomium globosum, Tricoderma viride og Aspergillus glaucus, der begge ofte optræder i forbindelse med kraftige og/eller langvarige opfugtninger. Samlet set vurderes det, at zonen er påvirket af atypiske niveauer af mikrobiologisk materiale."

Flertallet har lagt vægt på, at det af laboratorieundersøgelse (aftryksprøver) for skimmelsvamp foranlediget udtaget af Østergaard bygge og indeklimateknik a/s i februar 2024 bl.a. fremgår, at intensiteten af skimmelsvampe på terrændæk under gulv i køkken er målt som høj og på terrændæk under gulv i stue er målt som middel. Det fremgår af videre af tilsvarende målinger udført den 18/4 2024, at der i køkken er målt middel intensitet, i kammer er målt middel intensitet, i værelse1 er målt middel intensitet, i værelse2 er målt middel intensitet og at der i stue er målt meget høj intensitet.

Flertallet har lagt vægt på, at det af "DNA-analyse Støvprøve" af 18/4 2024 foranlediget udtaget af DMR bl.a. fremgår, at der er målt forhøjet niveauer i stue, rum1 og rum2 og at det af Mycometer air FAI analyse udtaget den 11/4 2024 på foranledning af DMR fremgår, at FAI værdien er høj, hvilket er udtryk for, at "Forholdet mellem skimmelsvamp og det totale niveau af allergener indikerer, at der er en kilde til skimmelsvamp (vækst) i eller i forbindelse med rummet."

Nævnets mindretal udtaler:

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnets mindretal, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Mindretallet har derfor ikke grundlag for at pålægge

selskabet at dække klagerens udbedringsomkostninger, rådgiveromkostninger eller genhusningsomkostninger.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at de fremlagte målinger ikke entydigt påviser, at indeklimaet i ejendommens beboelseslokaler har været negativt påvirket af skimmelsvamp i en grad, der har medført, at brugbarheden af rummene på overtagelsestidspunktet har været nævneværdigt nedsat. Mindretallet bemærker, at forekomsterne af skimmelsvamp i det væsentlige har befundet sig indelukket på terrændækket under de flydende gulve i ejendommen og at forekomst af skimmelsvamp på terrændækket under gulvkonstruktioner ikke i sig selv er usædvanligt forekommende, navnlig ikke i huse af pågældende alder.

Mindretallet har også lagt vægt på, at de foretagne prøver kan være påvirket af uvedkommende fejlkilder. Mindretallet henviser til, at det fremgår af selskabets rådgivningsfirmas rapport, at "resultatet af vores undersøgelser af luft og støv i boligen ... viser, at rengøringsniveauet er ringe, og at boligen aktuelt ombygges, samt at boligen delvis opvarmes med brænde. Intet i vores undersøgelser tyder således på, at forholdene i ejendommens bygningsdele, har betydning for indeklimaet i boligen".

Mindretallet har herudover lagt vægt på, at det fremgår konkluderende af DMR's fugt og skimmelundersøgelse den 11/4 2024, indhentet af selskabet, at, "Det er vores vurdering at resultaterne fra Østergaard og DMR's undersøgelser dels viser, at der ingen aktuelle skader er på ejendommens bygningsdele, dels afspejler den aktuelle situation, hvor ejendommen netop er handlet og ikke anvendes. Resultatet af vores undersøgelser af luft og støv i boligen er således i overensstemmelse med Østergaards materiale, der efter vores opfattelse viser, at rengøringsniveauet er ringe, og at boligen aktuelt ombygges, samt at boligen delvis opvarmes med brænde. Intet i vores undersøgelser tyder således på, at forholdene i ejendommens bygningsdele, har betydning for indeklimaet i boligen"..

Mindretallet har herudover lagt vægt på, at fugtmålingerne foretaget i ejendommens beboelsesrum har ligget inden for normalområdet.

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

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal opføre og udbetale dækning svarende til de skønnede udgifter forbundet med skimmelsanering af køkken, stue og værelse¹ og af- og genmontering af gulvene i de pågældende rum. Hvis genmontering ikke ville have været mulig at foretage, skal selskabet erstatte omkostninger svarende til nye gulve i rummene i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Selskabet skal endvidere dække skønnede merudgifter til genhusning forbundet med den dækningsberettigende udbedring og halvdelen af klagerens udgifter til sagkyndige rapporter. En eventuel kontanterstatning skal tillægges renter i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings