

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. juni 2026 blev i sag nr. 104378:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 24/9 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg overtog den 1. april et hus beliggende på [...]. Huset blev handlet som 'indflytningsklart', hvilket afspejles i såvel salgsopstilling (Salgsopstilling_-_Villa.pdf) som tilstandsrapport (Tilstandsrapport_g_ldende.pdf).

Ejendommen blev handlet til en pris, kr. 6.000.000, der ligger i tråd med markedsprisen for denne type ejendomme i området, der er indflytningsklar.

Til sammenligning blev naboejendommen beliggende [...], i juni måned solgt til kr. 4.650.000. Dette er et dødsbo der kræver omfattende istandsættelse, før det er beboeligt. Jeg havde altså en forventning om at overtage et hus, der blot 'skulle have en spand maling'.

I huset var gulvene renoveret af tidligere ejer i: stue, køkken, gang og det ene værelse. Se vedhæftede 'gulv_oversigt.pdf', områderne med lyserødt. Mens de oprindelige gulve var bevaret i de to værelser ind mod naboen, områderne med lyseblåt. Beklageligvis var køkkenet bygget PÅ gulvet, ligesom skillevæggen ind mod værelset ved siden af stuen var det. Det renoverede gulv var bygget ud-i-et og dækkede hele arealet markeret med lyserødt.

Umiddelbart efter at jeg overtog huset fik jeg mistanke om omfattende tilstedeværelse af skimmelsvamp. Jeg kontaktede derfor [Firma med speciale i skimmel], der den 23. april og 15. maj foretog undersøgelser af især gulvkonstruktionen. Se 'Rapport_[...]'

Som det fremgår af [Skimmelfirma]' rapport, s. 9-11, er der i de områder, hvor tidligere ejer har foretaget renovering, konstateret meget højt niveau af skimmelsvampevækst, hvilket formentlig

skyldes udlægning af plastfolie og at gulvkonstruktionen er overisoleret, hvorved der ophobes fugt i konstruktionen.

Jeg indberettede skaden til Dansk Boligforsikring (DB) den 25. juni.

DB afviste den 24/7 (0125822 - afvisning1.pdf) og skriver bl.a.: '[Skimmelfirma] har endvidere ikke foretaget fugtmålinger i den nye gulvkonstruktion.' dette er ikke korrekt, da [Skimmelfirma] netop HAR foretaget fugtmåling i den nye gulvkonstruktion (se side 9-10 samt yderligere s. 13 i Rapport_[...]). Jeg rådførte mig derfor med en advokat, der på mine vegne udfærdigede en klage til DB (se '[...] Klage over afgørelse.pdf').

Denne er netop blevet afvist, se '[...] afvisning2.pdf'.

Her skriver DB bl.a.: 'Skimmelprøverne er også taget direkte på terrændækket, hvilket ikke har sammenhæng med en overisolering, men derimod har sammenhæng med opstigende grundfugt. Hvis det skal dokumenteres, at en overisolering giver anledning til skimmel i indeklimaet, skal prøverne tages på strøer eller undersiden af gulvbrædderne' Det er korrekt, at prøverne er taget på terrændækket, men der er ganske fine fotos af undersiden af gulvene, som jo er OVER fugtspærren, hvor der er tydelig misfarvning som følge af skimmel.

Skimmelforekomsten er så høj, at huset er ubeboeligt, og jeg mener derfor, at jeg er berettiget til dækning fra den ejerskifteforsikring jeg har tegnet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg mener, at de konstaterede skader og skimmelforekomsten er at betragte som aktuelle skader og fysiske forhold ved bygningen, der i væsentligt omfang nedsætter bygningens værdi og brugbarhed, særligt henset til at bygningen er ubeboelig, og derfor er dækningsberettiget i medfør af den tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabet har den 18/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skimmelsvamp i beboelsen samt overisolering af gulve mv., hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold, ud over oplysninger i tilstandsrapporten, på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hertil har DBF afvist dækning, da det anmeldte forhold omhandler planlagt arbejde, hvilket ikke er muligt at få dækket over en ejerskifteforsikring.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1957, den 1. april 2025. Ejendommen er beliggende [...]. I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...], udarbejdet den 9. januar 2025.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 25. juni 2025 anmeldte klager, at klager, i forbindelse med undersøgelse af gulv i kammeret ind mod badeværelset, fik foretaget en undersøgelse for skimmel af sin rådgiver. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en skimmelrapport fra den 28. maj 2025 af [...], som fremadrettet i dette ankenævnsvar benævnes som [Skimmelfirma] (bilag C).

Hertil fik klager udarbejdet en skitse over foretagne fugtmålinger foretaget af klagers rådgiver (bilag D), som er et uddrag af rapporten fra [Skimmelfirma].

Dertil vedlagde klager et tilbud på skimmelsanering af terrændækket i den del af huset, hvor der i 2008 var lagt nye gulve og efterisoleret (bilag E)

Klager modtog den 7. juli 2025 et tilbud på en større renovering af hele ejendommen, indeholdende bl.a. fjernelse af alle gulve i ejendommen, herunder træ- og klinkegulve, etablering af nyt badeværelse og køkken, fjernelse af radiatorer samt reetablering af ny gulvkonstruktion inkl. gulvvarme i alle rum (bilag F).

Efterfølgende fremsendte klager fotos til DBF (bilag G).

Den 14. juli 2025 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag H.

Herefter meddelte klager den 14. juli 2025, at klager formentlig ville få brug for genhusning, da klagers gamle hus var solgt.

Den 24. juli 2025 afviste DBF dækning. Korrespondancen fremlægges som bilag I.

Afgørelsen påklages til 4. august 2025 til DBF's interne klageafdeling (bilag J), der den 22. september 2025 fastholdt dækningsafslaget (bilag K).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af skimmelsvampe på terrændækket og i beboelsen mv., som følge af overisolering af gulvkonstruktionen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2025 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1957. Ejendommen er opført med sadeltag. Tagkonstruktionen er udført af gitterspær/saksespær samt tagbelægning af eternitskifer. Ydervæggene er opført med hulmur. Jf. sælgeroplysningernes pkt. 3.2 er der i 2008 sket en renovering af huset, hvor hoved-

parten af gulvene er blevet skiftet og efterisoleret. Nærmere fremgår af en skitse over ejendommen (bilag D).

Hertil er terrændækket, jf. byggetegningerne, opført med 10 cm beton på asfaltpap og 20 cm singels eller slagger.

Ved DBF's besigtigelse den 14. juli 2025, og dermed under en måned efter klagers anmeldelse af skaden til DBF den 25. juni 2025, var alle husets strøkonstruktioner og det meste af køkkenet samt radiatorerne fjernet af klager.

DBF's besigtigelseskonsulents notat er derfor hovedsageligt udarbejdet på grundlag af fotos fra klager samt rapport fra klagers rådgiver. DBF har derfor ikke haft mulighed for at efterprøve konklusionerne i rapporten fra [Skimmelfirma] herunder foretage en konkret skimmelundersøgelse af ejendommen.

Nedenfor følger DBF's bemærkninger til skimmelundersøgelsen foretaget af [Skimmelfirma]:

1. Skimmel og fugt i værelse op til badeværelset/brusenichen

I den del af ejendommen, som ikke er blevet renoveret i 2008, hvor der derfor er bibeholdt den oprindelige gulvkonstruktion, er der foretaget to test i form af M1 samt P1, jf. side 22 i rapporten fra [Skimmelfirma].

Prøven M1 samt P1 er foretaget direkte på betondækket og derfor under isolering og strøkonstruktionen.

Prøven M1 viser skimmelvækst i kategorien A, som viser, at omfang af skimmelsvampevækst ikke er højere end normalt baggrundsniveau. Et tapeaftryk i samme område har i den forbindelse vist ingen vækst af skimmelsvampe, efter kontaktaftryksplade ellers har vist meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe.

DBF finder derfor, at prøverne ikke viser usædvanlig forekomst af skimmelsvamp i forhold til alderen på ejendommen.

Hertil viser prøverne heller ikke, hvilke typer skimmelsvampe, der er konstateret. DBF finder derfor, at det er uvist, om svampene reelt udgør en helbredsmæssig risiko.

Hertil er stedet, hvor prøverne er taget, mod væggen til badeværelset, hvor der på den anden side af væggen befinder sig en bruseniche.

Jf. side 6 og 13 i rapporten fra klagers rådgiver, er der som det eneste sted i ejendommen konstateret fugtpåvirkede vægge, som er markeret med blå i oversigten (bilag D).

Følgende fremgår af tilstandsrapporten omhandlende det anmeldte forhold:

Pkt. 11. Karakter rød. Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseniche. Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.

At der forekommer forøget fugt i væggen og dertilhørende skimmel i værelset, som befinder sig umiddelbart op af badeværelset, finder DBF ikke som værende overraskende på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapportens pkt. 11.

At fugten kommer fra badeværelset fremgår også af konklusionen i rapporten fra [Skimmelfirma] på side 8, hvor det bemærkes, at årsagen til fugten i værelset skyldes utætheder i badeværelset.

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

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

I forhold til 1) udgør den konstaterede skimmelsvamp ikke en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, da årsagen til skimmelsvampen skyldes almindeligt forekommende opstigende grundfugt kombineret med kritiske skader i badeværelset, som direkte er nævnt i tilstandsrapporten.

Vedr. 2) finder DBF heller ikke, at klager har påvist, at der på overtagelsestidspunktet i værelset var 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.

Hvis ankenævnet finder, at klager har påvist dette, gør DBF gældende, at skimlen er en følgeskade til den kritiske skade i badeværelset, som er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 11 og er derfor heller ikke af den grund dækket af DBF, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

2. Skimmel i ydervæg i kammer

I den del af ejendommen, hvor der er sket renovering af gulvkonstruktionen i 2008, er der foretaget en test M2 bagved tapetet i ydervæggen, jf. side 22 i rapporten fra [Skimmelfirma].

Prøven M2 viser middel forekomst af skimmelsvamp i kategorien B.

Prøven viser ikke, hvilke typer skimmelsvampe, der er konstateret. DBF finder derfor allerede af den grund, at det er uvist, om svampene reelt udgør en helbredsmæssig risiko.

Som det fremgår af side 12 i rapporten fra [Skimmelfirma], skyldes den konstaterede skimmelsvamp, at der har stået en indbygget seng i området, hvor manglende ventilation bagved sengen har medvirket til forekomsten af skimmelsvamp i væggen.

I forhold til betingelserne for dækning af skimmelsvamp, jf. ankenævnets praksis, udgør den konstaterede skimmelsvamp ikke en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen.

Klager har således ikke påvist, at der er forhold ved ydervæggen, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Samlet finder DBF derfor ikke, at betingelserne for dækning af skimmelsvamp, jf. pkt. 1) i ovennævnte praksis for ankenævnet er til stede.

I forhold til pkt. 2) finder DBF ikke, at klager har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var et massivt angreb af skimmelsvamp i kammeret, når der alene er målt middel forekomst af skimmel bagved tapetet.

Samlet finder DBF ikke, at klager har påvist, at den omstændighed, at der er målt middel forekomst af skimmel bagved tapetet i en ydervæg fra 1957, udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

3. Skimmelvækst under dampspærre i den renoverede del

I den del af ejendommen, hvor der er sket renovering af gulvkonstruktionen i 2008, er der foretaget en enkelt test M3 under dampspærren, jf. side 22 i rapporten fra [Skimmelfirma].

Som det fremgår af testen, er undersøgelsen foretaget efter fjernelse af dampspærren under isoleringen og derfor foretaget på selve terrændækket.

Også her viser prøven ikke, hvilke typer skimmelsvampe, der er konstateret. DBF finder derfor allerede af den grund, at det er uvist, om svampene reelt udgør en helbredsmæssig risiko.

Jf. pkt. 1) i betingelserne for dækning af skimmelsvamp jf. ankenævnets praksis, udgør skimlen ikke en følgeskade af en dækningsberettiget skade.

Det er således helt almindeligt, at der på et terrændæk fra 1957, kan forekomme opstigende grundfugt og dertilhørende skimmel.

Klager gør gældende, at den konstaterede skimmel skyldes overisolering af gulvkonstruktionen i 2008.

Når der alene er konstateret skimmel under dampspærren ovenpå terrændækket, hvilket er helt sædvanligt for huse opført i 1957, finder DBF ikke, at klager har påvist, at den omstændighed, at der er 2008 er isoleret med 100 mm isolering, udgør nærliggende risiko for skade, når der nu ikke er konstateret alvorlige skade i form af råd eller lign. i gulvkonstruktionen.

Når skimlen befinder sig under dampspærren, og [Skimmelfirma] i øvrigt ikke har foretaget skimmelmålinger af luften eller af overfladerne i kammeret, finder DBF heller ikke, at klager har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var massivt angreb af skimmelsvamp i selve beboelsen, som følge af måden gulvkonstruktionen er isoleret på i 2008. Betingelserne i pkt. 2) for dækning af skimmelsvamp er derfor ikke til stede.

Klager gør gældende, at det fremgår af billeder, at der var skimmelvækst i selve isoleringen, da gulvene blev brudt op.

På tidspunktet for besigtigelsen af DBF's konsulent, var det ikke muligt at konstatere, om der var skimmel i isoleringen under gulvene, da de var fjernet som led i klagers renovering af ejendommen.

Ud fra billederne er det ikke muligt at se, om der var skimmelsvamp i isoleringen, og DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at der i selve isoleringen var skimmelsvamp, som på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Samlet dækker DBF ikke den omstændighed, at der er målt forhøjet fugt og målt skimmel på selve terrændækket under dampspærren i kammeret, da DBF ikke finder, at betingelserne for dækning er til stede, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

4. Skimmel generelt i boligen

Klagers rådgiver henviser til, at den skimmelsvampemæssige belastning i boligen kan betegnes som meget høj, jf. SBI-anvisning 274.

SBI-anvisning 274 er først blevet udarbejdet i år 2020 og derfor 63 år efter opførelsen af ejendommen i 1957.

DBF finder ikke, at anvisningen er retvisende for vurdering af indeklimaet i tilsvarende boliger af samme alder og kvalitet, når anvisningen ikke var etableret på opførelsestidspunktet.

Der er af den grund heller ikke i forarbejderne til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom noteret, at SBI-anvisning 274 skal være afgørende for, om en ejerskifteforsikring skal dække skimmelsvamp. Heller ikke i forarbejderne eller i selve bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer er der indeholdt oplysninger om, at indholdet af SBI-anvisning 274 er afgørende for, om tilstedeværelse af skimmelsvamp i ældre ejendomme skal dækkes af en ejerskifteforsikring.

DBF finder derfor, at klager alene vil kunne påvise, at der i beboelsesrummene i ejendommen på overtagelsestidspunktet var et massivt angreb af skimmelsvamp ved etablering af en konkret skimmelundersøgelse af luften og/eller overflader i selve beboelsen, hvilket klagers rådgiver har valgt ikke at udføre før igangsætning af destruktive undersøgelser i gulvkonstruktionen.

Hertil har klagers rådgiver generelt ikke foretaget skimmeltest, som viser, hvilken type skimmelsvamp, som der er tale om, herunder om den de registrerede skimmelsvampe derfor reelt udgør en helbredsmæssig sundhedsrisiko.

Hertil finder DBF i øvrigt, at [Skimmelfirma]'s vurdering af, at der i ejendommen er et samlet omfang af skimmelsvamp på overflader som overstiger 3 m², som værende udokumenteret.

Samlet finder DBF ikke, at betingelserne for dækning af skimmelsvamp generelt i hele ejendommen er til stede, og at klagers krav derfor bør afvises af ovennævnte grunde.

5. Fugt i terrændækket

Det fremgår konklusionen i notatet fra [Skimmelfirma] på side 4, at det er opstigende grundfugt i terrændækket under boligen, som er årsagen til skimlen i terrændækket, da der ikke er konstateret brud på vandrør.

DBF skal bemærke, at på tidspunktet for husets opførelse, var der ikke samme krav til fugtsikring af terrændæk, som det er tilfældet i dag. Det er derfor helt sædvanligt, at der på et terrændæk fra 1957 kan måles forhøjet fugt og dertilhørende skimmel.

Hertil vurderer DBF's besigtigelseskonsulent, at konstruktionen generelt følger sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet i 1957 (bilag H).

At der forekommer forhøjet fugt i terrændækket, udgør derfor ikke et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværende i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

Planlagt arbejde

Klager anmeldte den 25. juni 2025 tilstedeværelsen af skimmel i hele ejendommen (bilag B).

Allerede den 7. juli 2025 havde klager modtaget et tilbud fra sin entreprenør (bilag F). Som det fremgår af tilbuddet, omfattede tilbuddet bl.a. nedtagning af alle radiatorer og etablering af gulvvarme.

Klager havde allerede ved DBF's besigtigelse den 14. juli 2025, og dermed under en måned efter klagers anmeldelse af skimmelsvamp til DBF, igangsat renoveringen.

Når klager allerede omkring tidspunktet for anmeldelsen af skimmel til DBF havde planlagt etablering af gulvvarme, som inkluderer optagning af alle gulve i hele ejendommen, finder DBF ikke, at klager har påvist, at der er lidt et konstaterbart økonomisk tab.

DBF fastholder derfor, at klager ikke har krav på dækning af optagning af gulve inkl. Skimmelsanering mv., når klagers krav hører ind under planlagt arbejde.

Hvis ankenævnet giver klager medhold i, at den anmeldte skimmel skal dækkes af DBF, gør DBF gældende, at klagers krav alene bør indeholde betaling af klagers udgifter til selve skimmelsaneringen på 37.500 kroner, jf. tilbud fra [Skimmelfirma] (bilag E), og at udgifter til etablering af en fugtspærre udgør en forbedring, hvilket ikke er muligt at få dækket af en ejerskifteforsikring.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 4/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Baggrund

- Ejendommen blev overtaget 1. april 2025.
- Tilstandsrapporten gav indtryk af en indflytningsklar bolig.

- Kort efter overtagelsen blev der konstateret omfattende skimmel i gulvkonstruktionen og beboelsesrum.
- Skilsmisse bevilget 16. april 2025 understreger behovet for en bolig, der var umiddelbart beboelig.

Dokumentation

- [Skimmelfirma] rapport (28. maj 2025) dokumenterer omfattende skimmel som følge af overisolering af gulvkonstruktionen i 2008.
- Skimmel og fugtproblemer er skjulte forhold, som ikke fremgik af tilstandsrapporten.
- Fotomateriale og målinger understøtter, at skimmeludbredelsen overstiger 3 m² og udgør en helbredsmæssig risiko.

Værdi og sammenligning

- Ejendommen, [...] blev solgt til kr. 6.000.000, svarende til indflytningsklar stand.
- Naboejendommen, [...]), blev solgt i juni 2025 til kr. 4.650.000.
- Skimmel og fugtproblemer har væsentligt nedsat værdien og brugbarheden af klagers ejendom i forhold til tilsvarende rækkehuse. Illustrativt eksempel – helbredsmæssig relevans
- Under nedrivning af køkkenet – som var bygget direkte på gulvet og derfor måtte nedtages – blev der fundet en adresseliste til astma- og allergiklinikker i [.....].
- Dette understøtter, at indeklimaproblemer i ejendommen har været kendt og haft helbredsmæssig relevans, og at skimmel og fugtproblemer ikke blot er teoretiske, men har haft konkret betydning for beboelsen.

Klagerens synspunkt

- Skimmel i beboelsesrum udgør en helbredsmæssig risiko og nedsætter brugbarheden.
- Ejerskifteforsikringen dækker både skader og nærliggende risiko for skade.
- DBF's afvisning bygger på en fejlagtig fortolkning af vilkårene og undervurderer skimmels betydning.

Konklusion

Klager anmoder Ankenævnet for Forsikring om at tilsidesætte DBF's afvisning og anerkende, at skimmel og fugtproblemer i ejendommen er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen.

1. Indledning

Jeg fastholder min klage over Dansk Boligforsikrings afvisning af dækning under min ejerskifteforsikring. DBF's høringssvar bygger på en fejlagtig vurdering af skimmels karakter, årsag og betydning for ejendommens brugbarhed.

Det bemærkes, at jeg på købstidspunktet befandt mig midt i en skilsmisse, som blev bevilget den 16. april 2025. Det var derfor afgørende for mig at erhverve en bolig, der var så godt som indflytningsklar, hvilket også afspejledes i tilstandsrapporten. Netop derfor er det væsentligt, at skjulte skader som skimmel og fugtproblemer ikke blev oplyst, da disse forhold har haft stor betydning for min mulighed for at anvende ejendommen som beboelse.

2. Skimmel i ydervæg (prøve M2)

- Skimmel bag tapet i ydervæg dokumenterer fugtproblemer i konstruktionen, som ikke fremgår af tilstandsrapporten og derfor er et skjult forhold.

- Skimmel i beboelsesrum udgør altid en helbredsmæssig risiko og nedsætter brugbarheden af ejendommen, uanset om der er foretaget artsbestemmelse.
- Skimmel i beboelsesrum er i sig selv en skade i forsikringens forstand.

3. Skimmel under dampspærre (prøve M3)

- Skimmel under dampspærren er ikke en normal eller acceptabel tilstand, men et tegn på fugtophobning og fejl i konstruktionen.
- Ejerskifteforsikringen dækker også forhold, der udgør nærliggende risiko for skade, jf. vilkårenes pkt. 3.1.
- At der ikke er konstateret råd er uden betydning, da skimmel i sig selv nedsætter brugbarheden og udgør en helbredsmæssig risiko.

4. Skimmel generelt i boligen

- SBI-anvisning 274 er en faglig standard for vurdering af skimmel og indeklima og er relevant uanset bygningens alder.
- Skimmel skal vurderes ud fra nutidige sundhedsmæssige standarder, ikke efter 1957- niveau.
- [SKIMMEL]-rapporten dokumenterer et samlet skimmelomfang, der overstiger 3 m², hvilket udgør et massivt angreb og nedsætter brugbarheden af boligen væsentligt.

5. Fugt i terrændækket

- Selv om fugt kan forekomme i ældre huse, er det ikke normalt, at fugten medfører skimmelvækst i beboelsesrum.
- Skimmel som følge af fugt i terrændækket er et skjult forhold, som ikke fremgik af tilstandsrapporten, og som nedsætter ejendommens brugbarhed.

6. "Planlagt arbejde"

- Renoveringen blev igangsat som følge af konstateret skimmel og behov for sanering – ikke som frivillig forbedring.
- At gulvvarme og andre forbedringer blev indarbejdet i projektet ændrer ikke ved, at den udløsende årsag var skimmel og fugt.
- Det økonomiske tab består i nødvendige udgifter til sanering og udbedring af skader, hvilket er dækningsberettiget.

7. Sammenligning med naboejendom

Det bemærkes, at der er tale om rækkehuse, hvor naboejendommen [...] blev solgt i juni 2025 til kr. 4.650.000. Min ejendom, [...] blev derimod solgt til kr. 6.000.000. Prisforskellen afspejler, at min bolig blev vurderet som indflytningsklar og i normal stand. Den konstaterede skimmelforekomst og fugtproblemer viser imidlertid, at ejendommen reelt ikke var i samme stand som naboejendommen, og at værdien og brugbarheden derfor er væsentligt nedsat. Dette understøtter, at der er tale om skjulte skader, som er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen.

8. Illustrativt eksempel – helbredsmæssig relevans

Under nedrivning af køkkenet – som desværre var bygget direkte på gulvet og derfor måtte nedtages – fandt jeg en adresseliste til astma- og allergiklinikker i [...]. Dette understøtter, at indeklimaproblemer i ejendommen har været kendt og haft helbredsmæssig relevans, og at skimmel og fugtproblemer ikke blot er teoretiske, men har haft konkret betydning for beboelsen.

9. Konklusion

- Skimmel i beboelsesrum udgør en helbredsmæssig risiko og nedsætter brugbarheden af ejendommen.
- Skimmel og fugtproblemer var skjulte forhold, som ikke fremgik af tilstandsrapporten.
- Ejerskifteforsikringen dækker både skader og nærliggende risiko for skade.
- DBF's afvisning bygger på en fejlagtig fortolkning af vilkårene og en undervurdering af skimmelmens betydning.
- Sammenligningen med naboejendommens pris viser, at min ejendom var væsentligt forringet i forhold til tilsvarende rækkehuse.
- Min personlige situation ved købet understreger, at jeg med rette kunne forvente en indflytningsklar bolig, som tilstandsrapporten også gav indtryk af.
- Fundet af adresselisten til astma- og allergiklinikker under nedrivningen af køkkenet illustrerer, at indeklimaproblemerne har haft reel helbredsmæssig relevans.
- Jeg anmoder derfor Ankenævnet for Forsikring om at tilsidesætte DBF's afvisning og anerkende, at skimmel og fugtproblemer i ejendommen er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 16/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har i den forbindelse modtaget DBF's besigtigelseskonsulents supplerende kommentarer (som den 14. juli 2025 besigtigede ejendommen). Kommentarerne fremlægges som bilag L.

Klager gør bl.a. gældende, at der er fremlagt dokumentation på, at skimmelforekomsten skyldes overisolering af gulvet i den renoverede del af ejendommen.

I den forbindelse har klager fremlagt en rapport fra [Skimmelfirma] (bilag C), som beskriver, at gulvkonstruktion er isoleret med ca. 100 mm jf. et foto på side 10 i rapporten.

DBF's konsulenten oplyser, at der på uisolerede terrændæk anbefales maksimalt 75 mm isolering.

Konsulenten vurderer i den forbindelse, at isoleringen ikke er på 100 mm, men i stedet på 75 mm jf. det fremlagte foto af klager.

Når der på det uisolerede terrændæk normalt anbefales maksimalt 75 mm isolering, finder DBF ikke, at klager i det hele taget har påvist, at der er sket overisolering af gulvkonstruktionen i den renoverede del af ejendommen.

I forhold til skimmelsvamp, har [Skimmelfirma] ikke udført fugtmålinger eller skimmeltest på overflader i gulvkonstruktionerne over fugtspærre, og har derfor ikke fremlagt dokumentation på, at gulvet er kritisk overisolaret.

[Skimmelfirma] har således ikke udført fugtmålinger samt skimmeltest ovenpå dampspærre eller foretaget luftprøver i både inde- og udeluft, samt kontaktaftryk på vandrette flader i boligen, som ellers kunne påvise, at brugbarheden af beboelsesrummene på overtagelsestidspunktet var væsentlig nedsat.

Dertil oplyser konsulenten, at det fremgår af bygningstegningerne fra husets opførelse i 1957, at terrændækket var opbygget med slagger. Slagger var på dette tidspunkt sædvanligt materialevalg,

og det er derfor ikke usædvanligt med opstigende grundfugt i tilsvarende huse af samme alder og stand.

Når der ikke er konstateret aktuel opfugtning i strøgulvskonstruktionen, vurder konsulenten, at skimmelvækst under fugtspærre, at være et resultat af almindelig opstigende grundfugt i kombination med utilstrækkelig rengøring af terrændækket før etablering af den nye gulvkonstruktion.

Forholdet er i en lukket konstruktion uden direkte forbindelse til boligens indeklima, og der er ingen dokumentation for, at der er sket en spredning af skimmelsvamp til indeklimaet.

At klagers rådgiver finder, at dette skulle være tilfældet alene med henvisning til SBI-anvisning 274, finder DBF som værende udokumenteret, også da klagers rådgiver let kunne dokumentere dette ved etablering af ovennævnte prøver i selve beboelsen, hvilket ikke er sket.

Samlet finder DBF fortsat ikke, at klager har påvist, at den konstaterede skimmel udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, eller at klager har påvist, at den målte skimmel på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

I forhold til den anvendte fugtspærre oplyser konsulenten, at fugtspærren ud fra foto i rapporten fra [Skimmelfirma] at være udført med 0,20 mm PE-folie, hvilket stemmer overens med læggevejledningen for gulvkonstruktionens pkt. 1.13. Læggevejledningen fremlægges som bilag M.

DBF finder derfor, at fugtspærren er egnet i den anvendte konstruktion, som [Skimmelfirma] ellers i deres rapport gør gældende ikke er tilfældet.

Når [Skimmelfirma] ud over at have udarbejdet undersøgelsen, også har angivet tilbud på skimmelsanering af boligen finder DBF i øvrigt, at notatet ikke kan betragtes som værende af uvildig karakter.

DBF har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 4/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

Jeg har gennemgået Dansk Boligforsikring A/S' seneste høringssvar af 16. februar 2026 og har følgende afsluttende bemærkninger.

Jeg fastholder min klage over selskabets afvisning af dækning under min ejerskifteforsikring.

Efter min opfattelse ændrer selskabets seneste indlæg ikke ved de centrale forhold i sagen, nemlig at der i ejendommen foreligger en omfattende fugt- og skimmelskade i gulvkonstruktionen, som ikke fremgik af tilstandsrapporten og som væsentligt nedsætter ejendommens brugbarhed.

2. Skimmel og fugt i gulvkonstruktionen er dokumenteret

Den fremlagte rapport fra [Skimmelfirma] dokumenterer, at der forekommer opstigende grundfugt i terrændækket under gulvene i boligen.

Ved destruktive undersøgelser af gulvkonstruktionen er der konstateret synlig forekomst af skimmelsvamp, og der er registreret kritisk høje fugtværdier i både betondæk, gulvstrøer og gulv.

Rapporten vurderer endvidere, at den samlede skimmelforekomst i og under gulve kan overstige 3 m², hvilket betegnes som en meget høj skimmelbelastning.

På baggrund heraf anbefaler rådgiveren, at boligen ikke tages i brug før skaderne er udbedret.

Dette viser efter min opfattelse klart, at der er tale om en skade, der har væsentlig betydning for ejendommens brugbarhed som bolig.

3. Skaden hænger sammen med den tidligere renovering af gulvkonstruktionen

Det fremgår af sagen, at en stor del af gulvkonstruktionen i huset blev renoveret af tidligere ejer omkring 2008.

I de renoverede områder blev den oprindelige konstruktion ændret, blandt andet ved etablering af plastfolie som fugtspærre samt et isoleringslag ovenpå denne.

Den fremlagte dokumentation viser, at plastfolien ikke var ført tæt sammen med murenes fugtspærre, men var sammensat med tape og ikke afsluttet korrekt ved vægge og fodpaneler.

Samtidig blev der registreret meget høje fugtværdier under fugtspærren.

Denne konstruktion indebærer risiko for ophobning af fugt i gulvkonstruktionen og understøtter vurderingen af, at den konstaterede skimmelvækst hænger sammen med den ændrede gulvkonstruktion og ikke alene kan forklares ved almindelig opstigende grundfugt i et hus fra 1957.

Det bemærkes i den forbindelse også, at skimmelproblemerne i særlig grad er konstateret i de områder, hvor gulvkonstruktionen tidligere er blevet ændret.

4. Selskabets indsigelser ændrer ikke ved den dokumenterede skade

Selskabet anfører i sit seneste indlæg, at [Skimmelfirma] ikke har foretaget målinger over fugtspærren, samt at isoleringstykkelsen muligvis er 75 mm frem for 100 mm.

Efter min opfattelse ændrer dette ikke ved de væsentlige forhold i sagen.

Det er fortsat dokumenteret, at:

- der forekommer synlig skimmel i gulvkonstruktionen
- der er registreret kritisk høje fugtniveauer i konstruktionen
- den samlede skimmelforekomst vurderes til over 3 m²
- boligen ikke bør anvendes før udbedring

Selskabets indsigelser vedrører således primært undersøgelsesmetoden og ikke den konstaterede skimmelforekomst og de målte fugtniveauer i konstruktionen.

5. Skaden var skjult ved købet

Der var i tilstandsrapporten ingen oplysninger, der indikerede omfattende fugt- eller skimmelproblemer i gulvkonstruktionen.

Tilstandsrapporten beskriver alene forhold, der er synlige ved en almindelig gennemgang af bygningen, og skjulte konstruktioner som gulvopbygninger kan derfor ikke vurderes uden destruktive indgreb.

De konstaterede forhold i gulvkonstruktionen var således skjulte ved købet og kunne ikke forventes opdaget ved en almindelig gennemgang af ejendommen.

6. Samlet vurdering

På baggrund af sagen må det efter min opfattelse lægges til grund, at:

- der foreligger omfattende skimmel i gulvkonstruktionen
- skaden har væsentlig betydning for ejendommens brugbarhed
- forholdet ikke fremgik af tilstandsrapporten
- skaden hænger sammen med den tidligere ændring af gulvkonstruktionen

Det bemærkes i den forbindelse, at sagen ikke alene vedrører almindelig opstigende fugt i et ældre terrændæk, men en situation hvor fugtproblemet har udviklet sig til omfattende skimmel-svamp i gulvkonstruktionen, som væsentligt påvirker ejendommens anvendelighed som bolig. Efter min opfattelse går forholdet derfor klart ud over, hvad der må forventes af en ejendom af den pågældende alder.

Jeg anmoder derfor Ankenævnet om at tilsidesætte Dansk Boligforsikring A/S' afvisning og fastslå, at forholdet udgør en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 9/1 2025 fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget udenfor bruseområde. Ses f.eks. ved vindue.	-	Der er tale om mindre områder, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.
11		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseniche.	Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-

"

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

104378

Af fugt og skimmelundersøgelse af 28/5 2025 fremgår bl.a.:

"Baggrund for undersøgelsen

Det oplyses af kunden at der forekommer mistanke om skimmelsvamp på grund af mulig opstigende grundfugt. Ved forundersøgelse d. 23-04-2025 blev der udtaget miljø prøve for mulig forekomst af asbest i isoleringsmateriale under gulv og det blev foreslået at igangsætte tæthedsundersøgelser af boligens vandbårne installationer.

Formål med undersøgelsen

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

...

Sammenfattende konklusion

Det er [Skimmelfirma]'s vurdering at der er opstigende grundfugt i terrændæk under gulve i boligen. Ved destruktive undersøgelser af gulve ses der synlig forekomst af skimmel i gulve og der registreres kritisk høje værdier for fugt i både betondæk, gulvstrøer og gulv. Det vurderes at tidligere renoveret del af gulvkonstruktionen er udført u hensigtsmæssigt og at der er forekomst af skimmelsvamp under fugtspærren.

Foruden fugt og skimmel i relation til gulvkonstruktionen vurderes der at være forekomst af fugt og skimmelsvamp som følge af utilstrækkelig vandtætning af badeværelset og forekomst af skimmelsvamp på ydervæg i kammer.

På baggrund af registreringer anbefaler [Skimmelfirma] at boligen ikke tages i brug før ovenstående skader er udbedret.

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

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

Fortolkning og vurdering af prøveresultater

Prøver er alene udtaget på overflader i boligen hvor der ikke er synlig vækst.

Mycometer Fungi Test

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

Aftryksprøve med supplerende tapeaftryk

Ved undersøgelsen er der udtaget kombineret aftryksprøve med tapeaftryk. Aftryksanalyse: Efter udtagning, er prøverne dyrket i ca. en uge i laboratoriet ved stuetemperatur. Herefter er de fremvoksede skimmelsvampe identificeret og optalt. I analyseresultaterne er svampene benævnt ved slægtsnavn.

Tapeaftryk: Evt. forekomst af skimmelsvampevækst overføres til tapeaftryk, som efterfølgende analyseres ved lysmikroskopi. Forekomsten af hyfer, mycelium og sporestande indikerer tilstedeværelsen af skimmelsvampevækst.

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

M1 udtaget på betondæk i værelse (oprindelig gulvkonstruktion) Resultat: A - Der konstateres et lavt niveau af skimmelsvamp

M2 udtaget ydervæg i værelse bagved tapet B - Der konstateres et middel niveau af skimmelsvamp

M3 udtaget på Resultat: på betondæk i værelse (renoveret gulvkonstruktion) Resultat: C - Der konstateres et højt niveau af skimmelsvamp

Kombineret dyrkningsprøve – Bilag 4

P1 udtaget på betondæk i værelse. Kontaktaftryksplade P1 viser meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe. Supplerende tapeaftryk i det udtagne prøveområde viser ingen vækst.

Omfang og vurdering af skimmelsvampevækst

Det er [Skimmelfirma]'s vurdering, at der i og under gulve kan være et samlet omfang, som kan overstige 3 m². Det vurderes herudover at der synligt i boligen (gulv i værelse, fodpanel og vægoverflader i to rum) kan være et omfang der kan overstige 0,25m². Den skimmelsvampemæssige belastning i boligen betegnes som meget høj jf. nedenstående tabel.

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

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj
Vækst i væg-, loft- og gulvkonstruktion, samt krybekælder.	< 0,25 m ²	0,25-1 m ²	1-3 m ²	> 3 m ²
Vækst i rummet, inklusiv over nedhængt loft, bag tapet, skabe m.m.	< 0,06 m ²	0,06 – 0,25 m ²	0,25 – 1 m ²	>1 m ²

Generelt om bygningen

Rækkehus der iht. BBR er opført i 1957 og med seneste om/tilbygning i 2010.

Nuværende ejer af boligen har endnu ikke beboet ejendommen.

Mellem de to besigtigelser er der gennemført tæthedsundersøgelse af hhv. vand, varme og afløbsinstallationer i boligen. Der er ikke fundet lækage.

Bygningsundersøgelse

Badeværelse

Der observeres ved første besigtigelse synlig misfarvning af skimmelsvamp i gulv i værelse mod bruseområde i badeværelse. Det er oplyst at der ved overtagelse af boligen var væg til væg-tæppe hvorfor misfarvninger ikke var synlige. Ved fugtscreening af bygningsdele registreres der forhøjet værdier for fugt i væg mellem badeværelse og værelse samt i ydermur i både badeværelse og tilstødende værelse. Der registreres desuden høje værdier for træfugt i gulv samt i fodpanel på væg mod badeværelse.

Ved besigtigelsen blev fodpanel i værelse mod badeværelse demonteret. Der ses synlige misfarvninger af skimmelsvamp på bagsiden af fodpanelet.



Synlig misfarvning af gulv



Synlig misfarvning på bagside af fodpanel

Ved gennemgang af badeværelset konstateres der ikke synlige skader i hverken fliser eller fuger. Det bemærkes at der er tale om et ældre badeværelse (uden vandtætningsmembran) og at der er mørtelfuger i overgang mellem væg og gulv. Der forekommer enkelte fliser i den direkte vandpåvirkede zone med manglende vedhæftning.

Vurderinger og anbefalinger

Da der ikke konstateres skader på rørinstallationer, er det [Skimmelfirma]'s vurdering at årsagen til

opfugtning af vægge og fodpanel er utilstrækkelig vandtætning af badeværelset. Det anbefales at badeværelset renoveres og at der forbindelse med renoveringen etableres en vandtætmembran bagved flisebeklædninger.

Det anbefales at fugtpåvirkede vægge i værelse afrenses til fast pudset bund og saneres for skimmelsvamp. Efterfølgende anbefales det at etableres koncentreret affugtning.

Gulvkonstruktion

Gulvkonstruktion i det ene kammer samt i stue er renoveret af tidligere ejer, mens gulv i gang og to værelser ikke er renoveret. Gulve fremstår med mærkbar nedbøjning i flere områder. Oprindelige gulve er isoleret med vermiculit. Der er ved første besigtigelse udtaget prøve af isoleringen for undersøgelse af mulig forekomst af asbest. Der er i den udtaget prøve ikke konstateret forekomst af asbest.

Ved anden besigtigelse er der gennemført flere destruktive undersøgelser af gulve. I områder for synlig nedbøjning ses det ved destruktive undersøgelser at gulvet er synligt fugtskadet og fremstår med synlige forekomster af skimmelsvamp. Der registreres generelt høje værdier for fugt i betondæk og strøer ved destruktive undersøgelser.



Fugtskadet gulv med synlig forekomst af skimmelsvamp



Fugtskadet gulv med synlig forekomst af skimmelsvamp

Renoveret gulvkonstruktion er undersøgt i et område. Det ses ved destruktiv undersøgelse at der på betondæk er udlagt plastfolie som fugtspærre. Ovenpå fugtspærren er der udlagt ca. 100mm mineraluldisisolering. Der ses misfarvninger på betondæk under fugtspærre i området for destruktiv undersøgelse. Ved målinger for fugt under fugtspærren registreres der meget høje værdier for fugt (grænseværdi for måleapparat er nået).



Plastfolie som fugtspærre, synlige misfarvninger under folien

Ca. 100mm mineraluldsisolering

Der er som led i undersøgelsen udtaget to Mycometer Surface fungi tests og en kombineret dyrkningsprøve med tapeaftryk. Analyserne af prøverne viser ikke egentlig vækst af skimmelsvamp på betondæk ved oprindelig opbygning, dog konstateres der et højt omfang af levedygtige skimmelsvampespore. I den renoveret del af gulvet konstateres der et højt niveau af skimmelsvampevækst.

Vurderinger og anbefalinger

Det er [Skimmelfirma]'s vurdering at der er opstigende grundfugt i betondækket under gulvene som følge af manglende kappilarbrydende egenskaber i opbygningen. Det vurderes at isoleringsmaterialet under oprindelige gulve er uhensigtsmæssigt da det suger og holder på fugt. Renoveret gulve vurderes uhensigtsmæssig af flere årsager. Gulvet vurderes at være overisoleret. Den anvendte fugtspærre er ikke egnet til permanent opfugtet underlag og så vurderes underlaget (betondæk) ikke at have været rengjort forud for reetableringen.

Det anbefales på baggrund af ovenstående at trægulve tages op og at der enten etableres et nyt fugtsikret terrændæk eller at der etableres en permanent fugtspærre på terrændækket forud for reetablering.

Den ultimative løsning vil være at optage hele gulvkonstruktionen inkl. klaplag, underliggende jordlag og herefter isolere med f.eks. min. 300 mm polystyren. Herpå udstøbes 10 cm armeret beton evt. med gulvvarmeslanger og afsluttes med valgfri gulvbelægning inkl. underlag. Det skal samtidig sikres, at der isættes kantisolering mellem fundament og nyt betongulv.

Reparationsløsning med pålægning af egnet fugtspærremembran på overside betonklaplag.

Det er vigtigt at der skabes tæt forbindelse mellem den nye membran og murpap under ydervæggene og indervæggene. Ovenpå den nye fugtspærremembran udlægges nyt strøgulv med isolering, som langs randzonen er max. 50 mm isolering og max. 75 mm i midterzonen af gulvet.

Vælges reparationsløsningen skal der vælges en fugtspærre som samtidig fungere som kapillarbrydende lag. Bemærk, at dette er en absolut nødløsning, idet betonpladen – og de tilgrænsende bygningsdele – ikke beskyttes mod opfugtning nedefra. For at undgå skimmelvækst efter renovering skal betonpladen afrenses meget omhyggeligt, inden der udlægges fugtspærre. Overfladen skal holdes ren, indtil fugtspærren er udlagt. Den sikreste løsning er at anvende enten en fugtspærre, som klæbes til eller svejses på betonlaget, fx en bitumenmembran med alu-facing, eller en fugtspærre, som påføres i flydende form, fx akryl- eller epoxybaseret. Det hindrer adgang af ilt mellem beton og fugtspærre og derved skimmelvækst, som ikke er mulig uden tilgang af ilt.

I byggesag for opførelsen af bebyggelse er terrændækket beskrevet som følge:

- Standard bøgemarket
- Gulvstrøer af 1,5' x 2,5'
- 5 cm rockwoolbatts
- 1 lag tagpap
- 20 cm singels eller slagge

Der ses en synlig fravigelse i det anvendte isoleringsmateriale og det er ikke ualmindeligt at der opstår projektændringer i forbindelse med byggearbejde. Det bemærkes dog at der er beskrevet 20cm singels eller slagger, da der på baggrund af fugtregistrering ikke forventes at være anvendt singels (på grund af manglende kappilarbrydende egenskaber), er der en risiko for at der er anvendt slagger. Såfremt betondækket genanvendes, anbefales det derfor at der er opmærksomhed på evt. revner og deformationer i betondækket efter optagelse af gulve.

Generelt om slagger som kappilarbrydende lag

Anvendelse af slagger som kappilarbrydende materiale fandt sted fra 1960'erne og til begyndelsen af 1970'erne, men blev derefter opgivet, da det viste sig, at slagger ikke havde den forventede, kappilarbrydende effekt. Slagger kan give alvorlige problemer med hævede gulve og udpresede fundamenter i bygninger, hvor der har været anvendt slagger som kappilarbrydende materiale.

Geotekniske undersøgelser har vist:

- at slaggerne som regel er fugtopsugende (altså det modsatte af kapillarbrydende)
- at slaggerne kan være ekspansive som følge af hydratisering og karbonatisering af calcium, magnesium og/eller jernoxider i den friske, tørre slagge
- at skadebilledet med centrale hævnings i midten af rummet skyldes, at der kun kræves et meget ringe tryk for at bøje terrændækket op.

Det er specielt omdannelsen af calcium, der er den største bidragsyder til hævnings - og denne proces foregår relativt hurtigt - mens de mere langvarige processer med magnesium og jern næppe i sig selv har haft en væsentlig effekt.

Ydervæg i kammer

Der observeres misfarvninger på særlig ydervæg i kammer men også på tilstødende indervægge. Det er oplyst at tidligere ejer har haft en indbygget seng placeret i området. Ved målinger for fugt registreres der ikke forhøjet værdier for fugt, hvormed der ikke ses tegn på aktuel eller udefrakommende skade.

Der er ved undersøgelsen skrabt lidt tapet af ydervæggen og der er udtaget en Mycometer Surface Fungi test på bagvedliggende vægoverflade. Analysen af prøven påviser et højt middelniveau af skimmelsvamp bagved tapet.

[foto]

Vurderinger og anbefalinger

Det er [Skimmelfirma]'s vurdering at årsagen til misfarvninger og skimmelvækst på væggen er forårsaget af lokal nedkøling af varm og vandholdig indeluft på kolde bygningsoverflader (kondensskade), som er opstået på grund af den tidligere indbygget sengs placering tæt til ydervæggen.

Det anbefales at ydervæggen afrenses til fast bund (fjernelse af tapet, spartel mv.) og at bagvedliggende vægoverflade skimmelsaneres ved desinficering.

Ankenævnet for Forsikring

23.

104378

Registrerede fugtforhold i bygningen

Trotec T-3000	Luftmåling inde-klima	Luftmåling under gulv d.23-04-2025	Luftmåling under gulv d.15-05-2025
Temperatur	20,9°C	23,5°C	19,4°C
Luftfugtighed	47,4% RF	85,8% RF	77,5% RF
Abs fugtindhold	8,6g/m3	18,1g/m3	12,9g/m3

Trotec T-3000 kapacitetsmåler	Måling Digits	Betegnelse
Betondæk oprindelig konstruktion	140-170 Digits	Våd
Betondæk renoveret konstruktion	Op til 200 Digits	Meget Våd
Væg i værelse mod badeværelse	Op til 130 Digits	Våd
Ydervæg i værelse ved badeværelse	131,8 Digits	Våd
Ydervæg i kammer med misfarvninger	<70 Digits	Tør

Protimeter indstiks måler	Måling %	Betegnelse
Fodpanel mod badeværelse	25,8% Træfugt	Våd
Underside af gulv	18,4% Træfugt	Våd
Gulvstrø	19,7% Træfugt	Våd

Måleenheder

Trotec T-3000 til måling af materialefugt og byggefugt mm.					
Densitet	Materiale	Tørt	Fugtigt	Vådt	Meget vådt
600-1200 kg/m3	Gasbeton	0-70 Digits	71-100 Digits	101-120 Digits	121-200 Digits
>1800 kg/m3	Beton	0-80 Digits	81-110 Digits	111-150 Digits	150-200 Digits

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

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

Generel info:

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

Af selskabets besigtigelsesrapport af 17/7 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Fugt og skimmel i strøgulvkonstruktion jævnfør rapport fra [Skimmelfirma].

...

Konklusion

Årsag tilskrives opstigende grundfugt.

Ved ankomst er alle husets strøgulvkonstruktioner samt det meste af køkkenet fjernet og bortskaffet. I stue, entre, bryggers og badeværelse er klinkegulve bevaret. Dette notat er derfor udarbejdet på grundlag af oplysning og fotos fra forsikringstager (FT foto) samt rapport fra [Skimmelfirma].

Husets terrændæk er jævnfør byggetegninger opført med 10 cm beton på asfaltpap og 20 cm singles eller slagger. Erfaringsmæssigt har det vist sig, at 20 cm singles eller slagger ikke er tilstrækkeligt som kapillarbrydende lag, og tagpap nedbrydes over tid, hvorfor det ikke er usædvanligt at terrændæk i huse af samme alder og konstruktion har udfordringer med opstigende grundfugt. Fugtmåling på terrændækket viser stort set samme fugtniveau overalt i huset, både målt ved ydervægge og midt på huset. Ved en renovering af gulvkonstruktion udlægges fugtspærre på terrændækket, så fugten i terrændækket ikke forplantes til organiske materialer såsom strøgulvskonstruktionen. I gavlværelser mod syd var der oprindelige gulve fra huset opførelse, mens gulvkonstruktion i det midterste værelse og spisestue oplyses udskiftet af sælger, hvilket kan være udført under renovering i 2008. I rapport fra [Skimmelfirma] beskrives ny gulvkonstruktion udført med fugtspærre og 100 mm mineraluld, hvilket i givet fald kan være ensbetydende med overisolering. Ved en overisolering af en gulvkonstruktion reduceres varmetilførslen i gulvkonstruktionen, og der opstår risiko for kondensering på oversiden af fugtspærre med opfugtning og skimmel til følge.

Der ses i rapporten ingen fugtmålinger i den nye gulvkonstruktion, der i givet fald kunne dokumentere problemer med overisolering. Der er alene foretaget en måling under dampspærren, som ikke

dokumenterer, at der er skimmel i selve isoleringen, men alene tilstedeværelse af skimmel ovenpå

terrændækket, hvilket er helt sædvanligt for tilsvarende huse af samme alder. Resterende gulvbræt i værelset mod badeværelset ses ved besigtigelse med fugtskade på overside, hvor årsag tilskrives skrukke gulvklinker i brusenichen. Der ses ikke rådskader i gulvkonstruktionen i det område, hvor der i 2008 er sket en udskiftning af gulv og isolering, hvilket peger på, at måden isoleringen er sket på i 2008 ikke har medvirket til skader. Det oplyses, at skimmeltest udtaget af [Skimmelfirma] er taget på husets terræn, og i ny konstruktion under fugtspærre.

RF måling er indeklimatest viser ca. 1 g/m² mere fugt i indeluft i forholdt til udeluft, hvilket ikke afviger i forhold til forventeligt ved et hus under renovering.

Tilbud på større gennemgribende renovering af huset er modtaget efter besigtigelsen, og når gulvet som helhed allerede er fjernet før besigtigelsen, kan der være tale om planlagt renovering.

Gulv i gavlværelser er fra husets opførelses. Gulv i midterst værelse og spisestuer formodes at være fra 2008. Konstruktion følger sædvanlig byggemetode for udførelsestidspunkt. Der ses ingen følgeskader. Forholdet var tilstede ved overtagelse."

Af notat af 9/2 2026 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Jeg finder det nødvendigt igen at præcisere, at alle husets trægulvkonstruktioner var fjernet før min besigtigelse, hvorfor vurdering af anmeldte forhold alene har været mulig på baggrund af foreliggende foto og rapport fra [Skimmelfirma].

Husets gulve er udført som strøgulvkonstruktion. I vedlagte læggevejledning fra Junckers fra 2024 beskrives strøpbygning, isolering og krav til fugtspærre, og dette vil være ens uanset gulvbræddetype og producent.

1: mulig overisolering.

I rapport fra [Skimmelfirma] beskrives gulvkonstruktion isoleret med ca. 100 mm, hvilket illustreres med foto side 10. Af fotoet fremgår det, at samlet højde på strøgulvsopbygning fra terrændæk til underside af gulvbrædder 130 mm. Med udgangspunkt i foto vurderes isoleringstykkelse i gulvet rettelig at være 75 mm, idet der ses ca. 50 mm hulrum under gulvbrædderne.

På uisolerede terræn anbefales maksimalt 75 mm isolering, der dog i randzoner langs fundament skal reduceres til maksimalt 50 mm. Ved isoleringstykkelse over dette øges risiko for forhøjet fugtighed og kondensdannelse i strøgulvskonstruktion. Dette sker i givet fald på den varme side af fugtspærre, hvor kondens dannes på overside af fugtspærre under isoleringslaget. Dette og et forhøjet fugtniveau generelt skaber vækstbetingelse for skimmel på strøer og underside af gulvbrædder. Der ses af [Skimmelfirma] ikke at være udført fugtmåling eller skimmeltest på overflader i gulvkonstruktionerne over fugtspærre, og derfor ingen dokumentation for gulvet i givet fald skulle være kritisk overisolaret.

2: skimmelprøver.

Skimmelprøve i ny gulvkonstruktion er taget på terrændækket under fugtspærre, og den er derfor på ingen måde retvisende for konstruktionen over fugtspærren. Prøven er ydermere taget i område nær ydervæg, hvor linjetabet gennem fundamentet kan øge risikoen for høj relativ luftfugtighed i området.

Testen er udført som Mycometer-test, hvor målingen er baseret på et enzym, der findes i alle svampe.

Testresultatet viser mængden af svampe i testområdet, men den identificerer ikke de forskellige arter af skimmelsvamp, og prøven vil derfor aldrig kunne stå alene som endeligt resultat i en skimmelundersøgelse.

Øvrige skimmelprøver er udført på terrændækket i værelse med oprindelig gulvkonstruktion fra opførelse, hvor der ikke af fugtspærre, og hvor der sker yderligere fugtbelastning fra badeværelset.

[Skimmelfirma] konkluderer også selv, at opfugtning i området skyldes utilstrækkelig vandtætning af badeværelse. Skimmeltest og fugtmålinger udført i dette område vil derfor heller ikke retvisende for boligens øvrige gulvkonstruktioner.

Ved mistanke om spredning af skimmel fra skjulte konstruktioner til boligens indeklima vil korrekt skimmelundersøgelse skulle udføres ved udtagning af luftprøver i både inde- og udeluft, samt kontaktaftryk på vandrette flader i boligen. Prøverne skal tages før destruktive indgreb, så der ikke sker en eventuel spredning af skimmel fra de skjulte konstruktioner. Luftprøverne vil vise artssammensætning af skimmelsvampe, og ved sammenligning mellem ude- og indeluft fås et eksakt overblik over indeklimaets skimmelpåvirkning, og hvordan dette i givet fald afviger fra naturligt forekommende skimmelsvampe i udeluften.

På byggetegninger fra opførelse i 1957 ses husets terrændæk udført med 10 cm beton på asfalt-pap, og med 20 cm kapillarbrydende lag af singles eller slagger. Slagger viser sig mod forventning på opførelsestidspunktet ikke altid at yde tilstrækkeligt kapillarbrydende effekt, og de kan være direkte fugtsugende. Samtidig vil asfaltpappen over tid kunne nedbrydes. Undersøgelse af

terrændækket er ikke udført, men fugtmåling på terrændækket udført ved besigtigelse viser uden tvivl tegn på opstigende grundfugt, hvorfor gulvkonstruktion vurderes udført med slagger.

Slagger var i periode sædvanligt materialevalg, og det er derfor ikke usædvanligt med opstigende grundfugt i tilsvarende huse af samme alder og stand. Husets nye gulvkonstruktion er udført med fugtspærre, hvis funktion netop er at forhindre, at grundfugt trænger op i strøgulvskonstruktionen. Idet der ikke er konstateret aktuel opfugtning i strøgulvskonstruktionen, vurderes skimmelvækst under fugtspærre at være et resultat af opstigende grundfugt i kombination med utilstrækkelig rengøring af terrændækket før etablering af den nye gulvkonstruktion. Forholdet er i lukket konstruktion uden direkte forbindelse til boligens indeklima, og der er ingen dokumentation for, at der er sket en spredning til indeklimaet.

3: fugtspærre.

Fugtspærre vurderes ud fra foto udført med 0,20 mm PE-folie, hvilket stemmer overens med læggevejledning, se pkt. 1.13. Det er ikke muligt at fastslå, om fugtspærre har været ført op bag fodlisterne, idet dette ikke fremgår af foto. Det ses dog på begge fotos på side 10 i rapporten, at fugtspærre er udført med store overlæg for øget tæthed.

Ved sammenligning med læggevejledning for udførelsestidspunktet vurderes den nye gulvkonstruktion udført i henhold til denne, og der er derfor tale om sædvanligt materialevalg og byggemetode. Det må igen præciseres, at der ikke foreligger dokumentation for skadelig fugt i gulvkonstruktionen over fugtspærren.

Det bemærkes, at [Skimmelfirma] også har afgivet tilbud på skimmelsanering af boligen. Med økonomisk interesse i et givet mersalg, vil deres rapport og anvisninger derfor ikke kunne betragtes som uvildig rådgivning."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et rækkehus opført i 1957 med terrændæk opført i 10 cm beton på asfaltpap og 20 cm singels eller slagger. Ejendommen blev i 2008 renoveret, og der blev lagt nye gulve i stue, køkken, gang og et værelse, hvor der blev lagt dampspærre i form af plastfolie og 75-100 mm mineraluldisolering. Den 1/4 2025 overtog klageren ejendommen, og den 25/6 2025 anmeldte klageren, at der i forbindelse med undersøgelse af gulv blev konstateret fugt og skimmel under/i gulvkonstruktionen, og at der er problemer med skimmel i hele huset. Den 14/7 2025 besigtigede selskabet forholdet, hvor alle husets strøkonstruktioner og det meste af køkkenet samt radiatorer var fjernet af klageren. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er dokumenteret forhold, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at det anmeldte forhold i øvrigt omhandler planlagt arbejde. Klageren ønsker at få anerkendt skimmel og fugtproblemer som dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen.

Klageren har anført, at der i gulvkonstruktionen er konstateret synlig forekomst af skimmel-svamp, og at der er registreret kritisk høje fugtværdier i både betondæk, gulvstrøer og gulv. Klageren har anført, at den fremlagte skimmelrapport dokumenterer, at der forekommer opstigende grundfugt i terrændækket under gulvene i boligen, at den samlede skimmelforekomst i og under gulve kan overstige 3m², hvilket betegnes som en meget høj skimmelbelastning, og at det anbefales at boligen ikke tages i brug før skaderne, er udbedret. Klageren har anført, at en stor del af gulvkonstruktionen er renoveret af tidligere ejer, hvor der blev etableret plastfolie som fugtspærre og lagt et isoleringslag ovenpå, og at plastfolien ikke er ført tæt sammen, men derimod sammensat med tape og ikke afsluttet korrekt ved vægge og fodpaneler. Klageren har anført, at konstruktionen indebærer risiko for ophobning af fugt i gulvkonstruktionen, og at der er registreret meget høje fugtværdier under fugtspærren. Klageren har anført, at forholdet klart

overtræder, hvad der må forventes af en ejendom af pågældende alder. Klageren har anført, at renoveringen blev igangsat som følge af konstateret skimmel og behov for sanering, og ikke som frivillig forbedring, og at det økonomiske består i nødvendige udgifter til sanering og udbedring af skader. Det forhold, at der blev indarbejdet gulvvarme og andre forbedringer i projektet, ændrer ikke ved, at den udløsende årsag var skimmel og fugt. Klageren har anført, at en sammenligning med naboejendommens købspris viser, at klagerens ejendom er væsentligt forringet i forhold til tilsvarende rækkehuse.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at den konstaterede skimmel udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, og at klageren ikke har påvist, at den målte skimmel 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. Selskabet har anført, at der ikke er udført fugtmålinger eller skimmeltest ovenpå dampspærre eller foretaget luftprøver i både inde- og udeluft samt kontaktaftryk på vandrette flader i boligen. Ligeledes viser skimmelprøverne ikke hvilke typer af skimmelsvampe, der er konstateret. Selskabet har anført, at husets terrændæk er opbygget med slagger, hvilket på opførelsestidspunktet var sædvanligt materialevalg, hvorfor det ikke er usædvanligt med opstigende grundfugt i tilsvarende huse af samme alder og stand. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret aktuel opfugtning i strøgulvkonstruktionen, og at skimmelvæksten under fugtspærre er et resultat af almindelig opstigende grundfugt i kombination med utilstrækkelig rengøring af terrændækket før etablering af den nye gulvkonstruktion. Selskabet har anført, at der ikke er fremlagt dokumentation for, at gulvet er kritisk overisoleret, idet isoleringen ud fra de fremlagte fotos ses at være 75 mm, hvilket svarer til den maksimale anbefalede isolering på uisolerede terrændæk. Selskabet har anført, at fugtspærren ud fra fotos ses at være udført med 0,20 mm PE-folie, hvilket er i overensstemmelse med læggevejledningen, og at fugtspærren derfor er egnet i den anvendte konstruktion. Selskabet har anført, at klageren allerede omkring tidspunktet for anmeldelsen havde planlagt etablering af gulvvarme, herunder optagning af alle gulve i hele ejendommen, og at klageren derfor ikke har påvist, at der er lidt et konstaterbart økonomisk tab.

Det fremgår af tilstandsrapport af 9/1 2025 med rød anmærkning, at der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseniche, og at der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.

Det fremgår af fugt og skimmelundersøgelse af 28/5 2025 indhentet af klageren, at "der er opstigende grundfugt i terrændæk under gulve i boligen. Ved destruktive undersøgelser af gulve ses der synlig forekomst af skimmel i gulve og der registreres kritisk høje værdier for fugt i både betondæk, gulvstrøer og gulv. Det vurderes at tidligere renoveret del af gulvkonstruktionen er udført uhensigtsmæssigt og at der er forekomst af skimmelsvamp under fugtspærren. Foruden fugt og skimmel i relation til gulvkonstruktionen vurderes der at være forekomst af fugt og skimmelsvamp som følge af utilstrækkelig vandtætning af badeværelset og forekomst af skimmelsvamp på ydervæg i kammer. På baggrund af registreringer anbefaler [Skimmelfirma] at boligen ikke tages i brug før ovenstående skader er udbedret... **Omfang og vurdering af skimmelsvampevækst** i og under gulve kan [der] være et samlet omfang, som kan overstige 3 m². Det vurderes herudover at der synligt i boligen (gulv i værelse, fodpanel og vægover-flader i to rum) kan være et omfang der kan overstige 0,25m². Den skimmelsvampevækst i boligen betegnes som meget høj jf. nedenstående tabel... **Bygningsundersøgelse Badeværelse**

Der observeres ved første besigtigelse synlig misfarvning af skimmelsvamp i gulv i værelse mod bruseområde i badeværelse. Det er oplyst at der ved overtagelse af boligen var væg til vægtæppe hvorfor misfarvninger ikke var synlige. Ved fugtscreening af bygningsdele registreres der forhøjet værdier for fugt i væg mellem badeværelse og værelse samt i ydermur i både badeværelse og tilstødende værelse. Der registreres desuden høje værdier for træfugt i gulv samt i fodpanel på væg mod badeværelse. Ved besigtigelsen blev fodpanel i værelse mod badeværelse demonteret. Der ses synlige misfarvninger af skimmelsvamp på bagsiden af fodpanelet...

Vurderinger og anbefalinger Da der ikke konstateres skader på rørinstallationer, er det [Skimmelfirma]'s vurdering at årsagen til opfugtning af vægge og fodpanel er utilstrækkelig vandtætning af badeværelset. Det anbefales at badeværelset renoveres, og at der forbindelse med re-

noveringen etableres en vandtætmembran bagved flisebeklædninger. Det anbefales at fugtpåvirkede vægge i værelse afrenses til fast pudset bund og saneres for skimmelsvamp. Efterfølgende anbefales det at etableres koncentreret affugtning. Gulvkonstruktion Gulvkonstruktion i det ene kammer samt i stue er renoveret af tidligere ejer, mens gulv i gang og to værelser ikke er renoveret. Gulve fremstår med mærkbar nedbøjning i flere områder. Oprindelige gulve er isoleret med vermiculit. Der er ved første besigtigelse udtaget prøve af isoleringen for undersøgelse af mulig forekomst af asbest. Der er i den udtaget prøve ikke konstateret forekomst af asbest. Ved anden besigtigelse er der gennemført flere destruktive undersøgelser af gulve. I områder for synlig nedbøjning ses det ved destruktive undersøgelser at gulvet er synligt fugtskadet og fremstår med synlige forekomster af skimmelsvamp. Der registreres generelt høje værdier for fugt i beton-dæk og strøer ved destruktive undersøgelser. Renoveret gulvkonstruktion er undersøgt i et område. Det ses ved destruktiv undersøgelse at der på betondæk er udlagt plastfolie som fugtspærre. Ovenpå fugtspærren er der udlagt ca. 100mm mineraluldsisolering. Der ses misfarvninger på betondæk under fugtspærre i området for destruktiv undersøgelse. Ved målinger for fugt under fugtspærren registreres der meget høje værdier for fugt (grænseværdi for måleapparat er nået). Der er som led i undersøgelsen udtaget to Mycometer Surface fungi tests og en kombineret dyrkningsprøve med tapeaftryk. Analyserne af prøverne viser ikke egentlig vækst af skimmelsvamp på betondæk ved oprindelig opbygning, dog konstateres der et højt omfang af levedygtige skimmel-svampespore. I den renoveret del af gulvet konstateres der et højt niveau af skimmelsvampevækst. *Vurderinger og anbefalinger* Det er [Skimmelfirma]'s vurdering at der er opstigende grundfugt i betondækket under gulvene som følge af manglende kappilarbrydende egenskaber i opbygningen. Det vurderes at isoleringsmaterialet under oprindelige gulve er uhensigtsmæssigt da det suger og holder på fugt. Renoveret gulve vurderes uhensigtsmæssig af flere årsager. Gulvet vurderes at være overisoleret. Den anvendte fugtspærre er ikke egnet til permanent opfugtet underlag og så vurderes underlaget (betondæk) ikke at have været rengjort forud for reetableringen... Ydervæg i kammer Der observeres misfarvninger på særlig ydervæg i kammer men også på tilstødende indervægge. Det er oplyst at tidligere ejer har haft en indbygget seng placeret i området. Ved målinger for fugt registreres der ikke forhøjet værdier for fugt, hvormed der ikke ses tegn på aktuel eller udefrakommende

skade. Der er ved undersøgelsen skrabet lidt tapet af ydervæggen og der er udtaget en Myco-meter Surface Fungi test på bagvedliggende vægoverflade. Analysen af prøven påviser et højt middelniveau af skimmelsvamp bagved tapet. *Vurderinger og anbefalinger* Det er [Skimmelfirma]'s vurdering at årsagen til misfarvninger og skimmelvækst på væggen er forårsaget af lokal nedkøling af varm og vandholdig indeluft på kolde bygningsoverflader (kondens-skade), som er opstået på grund af den tidligere indbygget sengs placering tæt til ydervæggen. Det anbefales at ydervæggen afrenses til fast bund (fjernelse af tapet, spartel mv.) og at bagvedliggende vægoverflade skimmelsaneres ved desinficering".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 17/7 2025, at " Årsag tilskrives opstigende grundfugt. Ved ankomst er alle husets strøgulvskonstruktioner samt det meste af køkkenet fjernet og bortskaffet. I stue, entre, bryggers og badeværelse er klinkegulve bevaret. Dette notat er derfor udarbejdet på grundlag af oplysning og fotos fra forsikringstager (FT foto) samt rapport fra [Skimmel-firma]. Husets terrændæk er jævnfør byggetegninger opført med 10 cm beton på asfaltpap og 20 cm singels eller slagger. Erfaringsmæssigt har det vist sig, at 20 cm singles eller slagger ikke er tilstrækkeligt som kapillarbrydende lag, og tagpap nedbrydes over tid, hvorfor det ikke er usædvanligt at terrændæk i huse af samme alder og konstruktion har udfordringer med opstigende grundfugt. Fugt-måling på terrændækket viser stort set samme fugtniveau overalt i huset, både målt ved ydervægge og midt på huset. Ved en renovering af gulvkonstruktion udlægges fugtspærre på terrændækket, så fugten i terrændækket ikke forplantes til organiske materialer såsom strøgulvskonstruktionen. I gavlværelser mod syd var der oprindelige gulve fra huset opførelse, mens gulvkonstruktion i det midterste værelse og spise-stue oplyses udskiftet af sælger, hvilket kan være udført under renovering i 2008. I rapport fra [Skimmelfirma] beskrives ny gulvkonstruktion udført med fugtspærre og 100 mm mineraluld, hvilket i givet fald kan være ensbetydende med overisolering. Ved en overisolering af en gulvkonstruktion reduceres varmetilførslen i gulvkonstruktionen, og der opstår risiko for kondensering på oversiden af fugtspærre med opfugtning og skimmel tilfølg. Der ses i rapporten ingen fugtmålinger i den nye gulvkonstruktion, der i givet fald kunne dokumentere problemer med overisolering. Der er alene foretaget en måling under dampspærren, som ikke dokumenterer,

at der er skimmel i selve isoleringen, men alene tilstedeværelse af skimmel ovenpå terrændækket, hvilket er helt sædvanligt for tilsvarende huse af samme alder. Resterende gulvbræt i værelset mod badeværelset ses ved besigtigelse med fugtskade på overside, hvor årsag tilskrives skrukke gulvklinter i brusenichen. Der ses ikke rådskader i gulvkonstruktionen i det område, hvor der i 2008 er sket en udskiftning af gulv og isolering, hvilket peger på, at måden isoleringen er sket på i 2008 ikke har medvirket til skader. Det oplyses, at skimmeltest udtaget af [Skimmelfirma] er taget på husets terræn, og i ny konstruktion under fugtspærre. RF måling er indeklimatest viser ca. 1 g/m² mere fugt i indeluft i forholdt til udeluft, hvilket ikke afviger i forhold til forventeligt ved et hus under renovering. Tilbud på større gennemgribende renovering af huset er modtaget efter besigtigelsen, og når gulvet som helhed allerede er fjernet før besigtigelsen, kan der være tale om planlagt renovering. Gulv i gavlværelser er fra husets opførelse. Gulv i midterst værelse og spisestuer formodes at være fra 2008. Konstruktion følger sædvanlig byggemetode for udførelsestidspunkt. Der ses ingen følge-skader. Forholdet var tilstede ved overtagelse".

Det fremgår af notat af 9/2 2026 fra selskabets besigtigelseskonsulent, at "alle husets trægulvkonstruktioner var fjernet før min besigtigelse, hvorfor vurdering af anmeldte forhold alene har været mulig på baggrund af foreliggende foto og rapport fra [Skimmelfirma].... 1: mulig overisolering. I rapport fra [Skimmelfirma] beskrives gulvkonstruktion isoleret med ca. 100 mm, hvilket illustreres med foto side 10. Af fotoet fremgår det, at samlet højde på strøgulvsopbygning fra terrændæk til underside af gulvbrædder 130 mm. Med udgangspunkt i foto vurderes isoleringstykkel i gulvet rettelig at være 75 mm, idet der ses ca. 50 mm hulrum under gulvbrædderne. På uisolerede terræn anbefales maksimalt 75 mm isolering, der dog i randzoner langs fundament skal reduceres til maksimalt 50 mm. Ved isoleringstykkel over dette øges risiko for forhøjet fugtighed og kondensdannelse i strøgulvskonstruktion. Dette sker i givet fald på den varme side af fugtspærre, hvor kondens dannes på overside af fugtspærre under isoleringslaget. Dette og et forhøjet fugtniveau generelt skaber vækstbetingelse for skimmel på strøer og underside af gulvbrædder. Der ses af [Skimmelfirma] ikke at være udført fugtmåling eller skimmeltest på overflader i gulv-konstruktionerne over fugtspærre, og derfor ingen dokumentation

for gulvet i givet fald skulle være kritisk overisoleret. 2: skimmelprøver. Skimmelprøve i ny gulvkonstruktion er taget på terrændækket under fugtspærre, og den er derfor på ingen måde retvisende for konstruktionen over fugtspærren. Prøven er ydermere taget i område nær ydervæg, hvor linjetabet gennem fundamentet kan øge risikoen for høj relativ luftfugtighed i området. Testen er udført som Mycometer-test, hvor målingen er baseret på et enzym, der findes i alle svampe. Testresultatet viser mængden af svampe i testområdet, men den identificerer ikke de forskellige arter af skimmelsvamp, og prøven vil derfor aldrig kunne alene stå alene som endeligt resultat i en skimmelundersøgelse. Øvrige skimmelprøver er udført på terrændækket i værelse med oprindelig gulvkonstruktion fra opførelse, hvor der ikke af fugtspærre, og hvor der sker yderligere fugtbelastning fra badeværelset. [Skimmelfirma] konkluderer også selv, at opfugtning i området skyldes utilstrækkelig vandtætning af badeværelse. Skimmeltest og fugtmålinger udført i dette område vil derfor heller ikke retvisende for boligens øvrige gulvkonstruktioner. ed mistanke om spredning af skimmel fra skjulte konstruktioner til boligens indeklima vil korrekt skimmelundersøgelse skulle udføres ved udtagning af luftprøver i både inde- og udeluft, samt kontaktaftryk på vandrette flader i boligen. Prøverne skal tages før destruktive indgreb, så der ikke sker en eventuel spredning af skimmel fra de skjulte konstruktionerne. Luftprøverne vil viser artssammensætning af skimmelsvampe, og ved sammenligning mellem ude- og indeluft fås et eksakt overblik over indeklimaets skimmelpåvirkning, og hvordan dette i givet fald afviger fra naturligt forekommende skimmelsvampe i udeluften. På byggetegninger fra opførelse i 1957 ses husets terrændæk udført med 10 cm beton på asfalter, og med 20 cm kapillarbrydende lag af singles eller slagger. Slagger viser sig mod forventninger på opførelsestidspunktet ikke altid at yde tilstrækkeligt kapillarbrydende effekt, og de kan være direkte fugtsugende. Samtidig vil asfalterpappen over tid kunne nedbrydes. Undersøgelse af terrændækket er ikke udført, men fugtmåling på terrændækket udført ved besigtigelse viser uden tvivl tegn på opstigende grundfugt, hvorfor gulvkonstruktion vurderes udført med slagger. Slagger var i periode sædvanligt materialevalg, og det er derfor ikke usædvanligt med opstigende grundfugt i tilsvarende huse af samme alder og stand. Husets nye gulvkonstruktion er udført med fugtspærre, hvis funktion netop er at forhindre, at grundfugt trænger op i strøgulvskonstruktionen. Idet der ikke er konstateret aktuel opfugtning i strøgulvskonstruktionen, vurderes skimmelvækst under fugt-

spærre at være et resultat af opstigende grundfugt i kombination med utilstrækkelig rengøring af terrændækket før etablering af den nye gulvkonstruktion. Forholdet er i lukket konstruktion uden direkte forbindelse til boligens indeklima, og der er ingen dokumentation for, at der er sket en spredning til indeklimaet. 3: fugtspærre. Fugtspærre vurderes ud fra foto udført med 0,20 mm PE-folie, hvilket stemmer overens med læggevejledning, se pkt. 1.13. Det er ikke muligt at fastslå, om fugtspærre har været ført op bag fodlisterne, idet dette ikke fremgår af foto. Det ses dog på begge fotos på side 10 i rapporten, at fugt-spærre er udført med store overlæg for øget tæthed. Ved sammenligning med læggevejledning for udførelsestidspunktet vurderes den nye gulvkonstruktion udført i henhold til denne, og der er derfor tale om sædvanligt materialevalg og bygge-metode. Det må igen præciseres, at der ikke foreligger dokumentation for skadelig fugt i gulvkonstruktionen over fugtspærren. Det bemærkes, at [Skimmelfirma] også har afgivet tilbud på skimmelsanering af boligen. Med økonomisk interesse i et givet mersalg, vil deres rapport og anvisninger derfor ikke kunne betragtes som uvildig rådgivning".

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

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Terrændæk og gulvkonstruktion

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvkonstruktionen eller isoleringen af denne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent og skimmefirma har vurderet, at årsagen til fugt og skimmel er opstigende grundfugt som følge af manglende kap-

pilarbrydende egenskaber i opbygningen. Det er nævnets opfattelse, at opstigende grundfugt og fravær af et effektivt fungerende kapillarbrydende lag ikke er usædvanligt forekommende i terrændæk af den pågældende alder.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at overisolering eller mangelfuldt udført fugtspærre, hvor gulvkonstruktion fremstod renoveret, har medført skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har lagt vægt på notat af 9/2 2026 fra selskabets besigtigelseskonsulent, hvoraf det fremgår, at "I rapport fra [Skimmelfirma] beskrives gulvkonstruktion isoleret med ca. 100 mm, hvilket illustreres med foto side 10. Af fotoet fremgår det, at samlet højde på strøgulvsopbygning fra terrændæk til underside af gulvbrædder 130 mm. Med udgangspunkt i foto vurderes isolerings-tykkelse i gulvet rettelig at være 75 mm, idet der ses ca. 50 mm hulrum under gulvbrædderne. På uisolerede terræn anbefales maksimalt 75 mm isolering der dog i randzoner langs fundament skal reduceres til maksimalt 50 mm.... Der ses af [Skimmelfirma] ikke at være udført fugtmåling eller skimmeltest på overflader i gulv-konstruktionerne over fugtspærre, og derfor ingen dokumentation for gulvet i givet fald skulle være kritisk overisolaret... Fugtspærre vurderes ud fra foto udført med 0,20 mm PE-folie, hvilket stemmer overens med læggevejledning, se pkt. 1.13. Det er ikke muligt at fastslå, om fugtspærre har været ført op bag fodlisterne, idet dette ikke fremgår af foto. Det ses dog på begge fotos på side 10 i rapporten, at fugtspærre er udført med store overlæg for øget tæthed. Ved sammenligning med læggevejledning for udførelsestidspunktet vurderes den nye gulvkonstruktion udført i henhold til denne, og der er derfor tale om sædvanligt materialevalg og bygge-metode".

Nævnet har også lagt vægt på, at der – bortset fra gulvet i værelse op mod bruseniche – ikke er foretaget fugt- og skimmelundersøgelse på overflader i gulvkonstruktionerne over fugtspærre, og at der ikke er konstateret skade i form af svamp eller råd i gulvkonstruktionen over fugtspærren.

Det forhold, at fugt- og skimmelundersøgelserne har vist højt niveau af fugt og skimmel i gulv i værelse mod bruseområde i badeværelse, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet har henset til, at det konkluderes i fugt og skimmelundersøgelse af 28/5 2025, at årsagen til opfugtning af vægge og fodpanel er utilstrækkelig vandtætning af badeværelse, hvilket er anmærket med rødt i tilstandsrapporten, og at forsikringen ikke dækker forhold der er anført i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Ydervæg i det ene værelse

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ydervæggen i værelset, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af fugt og skimmelundersøgelse af 28/5 2025 fremgår, at årsagen til misfarvninger og skimmelvækst på væggen er forårsaget af lokal nedkøling af varm og vandholdig indeluft på kolde bygningsoverflader (kondens-skade), som er opstået på grund af den tidligere indbygget sengs placering tæt til ydervæggen, og at dette efter nævnets vurdering ikke i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand i en ældre ejendom som klagerens.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der ved fugt- og skimmelundersøgelsen ikke blev registreret forhøjet værdier for fugt, og at der ikke sås tegn på aktuel eller udefrakommende skade.

Skimmelsvamp

Nævnet bemærker videre, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen – i henhold til nævnets praksis – er en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der

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

Nævnet finder, jf. det anførte oven for om gulvkonstruktionen og ydervæggen, at klageren ikke har bevist at skimmelforekomsten er en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen.

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

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der alene er foretaget skimmelundersøgelser under terrændæk, og at der ikke er foretaget udtagning af luftprøver i både inde- og udeluft samt kontaktaftryk på vandrette flader i boligen. Der er således alene konstateret fugt- og skimmel i en lukket konstruktion uden direkte forbindelse til boligens indeklima, og det er ikke dokumenteret, at der er sket spredning til indeklimaet.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikrin-

Ankenævnet *for* Forsikring

38.

104378

gen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings