

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. maj 2026 blev i sag nr. 104419:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 29/9 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog ejendommen på ... 30. januar 2025. Kort tid efter overtagelse konstaterede vi omfattende problemer med fugt, skimmelsvamp og bygningsmæssige fejl, som ikke fremgik af tilstandsrapporten.

Vi har løbende anmeldt flere forhold til vores ejerskifteforsikring hos Gjensidige. Disse omfatter blandt andet:

Opstigende fugt og skimmelsvamp i fundament, gulve og indervægge.
Skjulte bygningsforhold, herunder en uafdækket skakt under gulvet.
Ansvar for gammel olietank på grunden.

Vi har i dialogen med Gjensidige fået afslag på dækning af de fleste skader, til trods for at forholdene er væsentlige, skjulte og først er blevet afdækket efter overtagelsen. Flere af forholdene er bekræftet af uvildige fagfolk gennem rapporter og undersøgelser.

Vi klager derfor over afslaget, idet vi mener, at skaderne er dækket af ejerskifteforsikringen, og at afslaget ikke er i overensstemmelse med forsikringens dækningsområde.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at huset gøres beboeligt og lever op til den kvalitet som fremgik af salgsannonce samt tilstandsrapport. Jævnfør byggeanvisninger er huset opbygget forkert og mangelfuldt. Vi forventer at Ejerskifte Gjensidige dækker udbedring af husets massive fugtproblemer i gulvkonstruktionen samt reetablering af huset uden skimmel eller fugtproblematik. Huset er ubeboeligt.

Ankenævnet for Forsikring

2.

104419

Ligeledes forventer vi dækning for genhusning gennem hele perioden, hvor vi ikke har kunnet bo i huset samt den omfattende rådgivning vi har måttet betale for, for at dokumentere husets mangler i forhold til tilstandsrapport og byggeskik.

Der foreligger fuld dokumentation for at det ikke er hvad man kan forvente, samt journal fra overlægge på ... at ejer ikke må opholde sig eller bo i huset."

Selskabet har den 3/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage om fugt i gulv- og vægkonstruktion samt skimmel, hertil krav om genhusning samt refusion af udgifter til rådgivning.

Sagens fakta

Oplysninger om bygningen

Ejendommen er et enfamiliehus opført i 1960. Vores forsikringstager overtager ejendommen og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for perioden en 5 år periode den 30. januar 2025. Tilstandsrapport samt police med forsikringsbetingelser vedlægges som bilag A, B og C.

Tilstandsrapport

Følge anmærkninger har relation til det påklagede.

BEOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Sokkelpuds ikke til terræn mod hhv. vej og syd.	Skaden kan udvikle sig	-

BEOELSE - Stueplan - Gavlværelse mod vej				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Der er revner i vinduesfalsen.	Revnerne skønnes i ro	-

Overordnet sagsforløb

Få dage efter overtagelsen og i den følgende tid anmelder klager flere forhold bl.a. fugt og skimmel i gavlværelse mod vej (øst), fugt i gulvkonstruktion som stiger op i vægge, olietank på grund samt rør under fundament.

Vi forstår, at denne klage angår skimmel i værelse mod syd (soveværelse), fugt i gulve og vægge. Angår klagen øvrige/andre forhold beder vi klager præcisere dette, hvorefter vi vil afgive vores bemærkninger.

Forholdene undersøges af såvel klagers rådgiver ([firma med speciale i skader og miljø i bygninger])

, som konstaterer fugt ved gulve samt i nedre del af skillevægge samt vores ingeniørrådgiver ([selskabets rådgivende ingeniør]) der vurderer, at de konstaterede fugtforhold skyldes forventelig grundfugt, som stiger op i konstruktionen.

I gavlværelse/værelse mod syd har klager har konstateret skimmel bag tapet i området omkring vindue. Vi anerkender fjernelse af skimmelbelagt tapet svarende til 1–2 m², rengøring og maling.

Såvel i nærværende sag som øvrige er der en generel uenighed om omfang og årsag til de anmeldte forhold. Klager gør gældende, at ejendommen ikke kan bebos af helbredsmæssige årsager. I det hele er klager svært utilfreds med forløbet omkring de anmeldte forhold og dialogen er tung. I forlængelse heraf meddeles dækning til advokatbistand.

For at imødekomme klager dækkes genhusning fra februar til maj 2025.

Som anført i klagen til nævnet er klager og klagers rådgiver [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] af den opfattelse, at bygningen er fugt- og skimmelbelastet i et omfang som ikke er forventeligt for husets alder.

Vi og vores ingeniørrådgiver ... vurderer, at det alene er forholdene omkring gavlvindue som adskiller sig fra forventet forhold for en ejendom fra 1960, mens øvrige fugt-/skimmelproblemer vurderes som opstigende grundfugt/konstruktionsbetinget, hvilket er forventeligt for bygning opført i 1960.

Under de anmeldte sagers behandling, er der gennemført yderligere tekniske undersøgelser bl.a. i form af boreprøver, VVS-tryktest, kloaksporing mv. VVS-tryktest blev udført uden at påvise aktuelle utætheder, dog med enkelte praktiske udfordringer fx sprang vandhane. Der blev ikke ved undersøgelserne påvist skadeforhold, som kunne begrunde de konstaterede fugtforhold i fundament mm.

Sagens faglige uenigheder angår hvorvidt bygningens fugt- og skimmelforhold har en årsag og et omfang som er udtryk for dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen. Klager og klagers rådgiver er af den opfattelse, at forholdene grunder i fejludførelse af terrændæk, og fugtforholdene afviger fra andre tilsvarende ejendommen. Vi er derimod af den opfattelse, at bygningen er opført tidssvarende, jf. byggetilladelsen og de konstaterede forhold er konstruktionsbetinget samt udtryk for forventelig følge af en 1960-konstruktion (opstigende grundfugt/overpudset murpap) og dermed ikke dækningsberettigede.

Under sagens behandling har vi anerkendt skimmelforekomst ved vindue i værelse mod syd, hvorefter der er meddelt dækning til skimmelsanering og rengøring (Polygon DB), malerarbejde på berørt flader. På baggrund af en konkret vurdering er der anerkendt genhusning for februar til og med april 2025, ligesom er der meddelt dækning til advokatbistand.

Vores vurdering

Klagers ejendom er opført i 1960 på baggrund af byggetilladelse fra 1959. Af byggesagen fremgår, at bygningen er et statslånshus. Byggesagen vedlægges som bilag D og Erhvervsstyrelsens 'OBS punkter' fra 2015 for statslånshuse vedlægges som bilag E.

Af byggesagens oplysninger fremgår yderligere, at terrændæk er udført med:

10 cm betongulv med asfaltering
10 cm klinker ovenpå beton, svarende til legabeton (leganøddere svuppet i beton)

Konstruktionen svarer til en typisk terrændæksopbygning for perioden, hvor der ikke er anvendt isolering under gulvet, og fugtsikringen består af et lag asfalt (asfaltering) mellem beton og klinker, som dog mister sin effekt ad åre.

Statslånhuse blev i øvrigt op- og udført som mere simple konstruktioner uden eller kun minimal fugtsikring:

Ingen isolering under terrændæk
Asfaltering som eneste fugtbeskyttelse under gulv
Ingen dampspærre i tagkonstruktionen
Manglende fugtspærre i vægge kan føre til opstigende fugt
Ventilation af krybekældre er afgørende – tilstoppede riste kan føre til fugtskader

Terrændæk og vægge i statslånhuse fra 1960 er således typisk udført uden moderne isolering og med begrænset fugtsikring. Det betyder, at der er en væsentlig risiko for fugtproblemer, især fra terrændæk.

I det følgende vil vi opsummere og kommentere de rapporter fra henholdsvis klager og vores rådgiver for efterfølgende at sammenfatte disse i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Rapport af 24. februar 2025 fra klagers rådgiver ([firma med speciale i skader og miljø i bygninger], bilag F)

Udvendigt konstateres, at soklen er pudset, og puds på facade mod syd ikke er ført niveau/terræn (side 3).

For værelse ved sydgavl er der konstateret sædvanlig kuldebo i vindusefals. Der konstateres skimmel bag tapet omkring vindue (side 4). Forholdet vurderes at skyldes fugtindtrængen udefra via fuger mm. Fodlister mod facade fremstår med let forhøjet fugt (side 7).

I soveværelse konstateres skimmel nederst på væg bag skab mod sydgavl. Fodlister bag skab fremstår med let forhøjet til meget fugt. Se billeder side 4.

Rådgiver vurderer, at skimmelvæksten på ydervæg bag skab skyldes en kombination af en kold overflade og opfugtning i bunden af væggen. Fugten nederst i væg vurderes, at skyldes opfugtning fra mangelfulde sokkelpuds og terrændækkets opbygning er undersøgt (side 7).

I stue blev der målt lokal fugt bag fodpanler og nederst på væg. Ligesom der konstateres delaminering af gulv særligt i området mod gang.

Rådgiver vurderer at forholdene i det hele afviger fra hvad man kan forvente af en ejendom af denne karakter og alder.

For skimmelforekomsten anføres:

'Vi vurderer, at der på sydgavl omkring vindue i værelse er tale om skimmelvækst med meget høj intensitet i område på minimum 1,5 m².

Skimmelbelastningen vurderes, jf. SBI-anvisning 274, at være meget høj.

Vi vurderer, at der på sydgavl bag skab i soveværelse er tale om skimmelvækst med meget høj intensitet i område på minimum 0,25-1 m².

Skimmelbelastningen vurderes, jf. SBI-anvisning 274, at være høj.'

Hvorefter det konkluderes, at 'Samlet set er det vores vurdering, at der i boligen er så omfattende fugt- og skimmelproblemer, at dette belaster indeklimaet negativt.'

Vores bemærkninger:

Rapporten afdækker hvad der svarer til sædvanlige og forventede forhold for en bygning af denne alder og karakter. Bygningen er udført i datidens mere simple bygningsmæssige konstruktioner, ligesom der ikke er udført fugtsikring af terrændæk svarende til principper for mere nutid byggeri eller som vi kender idag. Allerede af den grund er det forventeligt og sædvanligt med opsigende grundfugt samt kuldebro i vægkonstruktioner, som vil danne grobund for skimmelvækst.

For skimmelvurderingen kan vi konstatere, at denne alene er foretaget på baggrund af omfanget med udgangspunkt i SBI 274. Anvisningen er udarbejdet på baggrund af generel teori og ikke egentlige empiriske data eller andre konkrete undersøgelser i forbindelse med udarbejdelsen af anvisningen. Af den grund kan en henvisning til anvisningens tabeller ikke i sig selv statuere om indeklimaet i boligen er påvirket af skimmel i et omfang som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi noterer os i øvrigt, at plantegning med markering af opfugtet områder viser, at der er tale om lokale områder (side 11).

For gulvbelægningen er det vores opfattelse, at der er tale om den oprindelige, jf. byggesagen, som er udlagt direkte på betondækket. Det er derfor forventeligt, at en gulvbelægning vil blive påvirket af fugt mm. fra terrændækket, men også vil fremstå slidt og udtjent efter 65 år. Det forhold, at det største slid ses ved dørhul til entre er netop udtryk for almindelig slid ved det mest gangbelastede område. Forholdet opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vores rådgivers fugt- og skimmelundersøgelse pr. 18. marts 2025 ([selskabets rådgivende ingeniør], bilag G)

Værelse mod sydgavl: der konstateres skimmel som følge af den tidligere utæthed i murværket omkring vinduesfals. Skaden er lokal og vil alene påvirke selve værelset. Forholdet er derfor uden betydning for den øvrige bolig.

Der meddeles dækning skimmelbehandling/-rengøring af værelset, jf. rådgivers anvisninger svarende til en lokal afrensning og rengøring af skimmelangrebet område ved vinduet.

Skillevægge: Der blev gennemført systematisk fugtmålt, hvor der blev konstateret fugt i den nederste del mod gulv. For værelse mod syd (kammer) og entre konstateres, at murpappen er placeret over gulvniveau og er overpudset. Dette er typisk for en bygning fra 1960'erne og derfor ikke usædvanligt (side 4 samt 10 foto 3), hvorefter rådgiver vurderer, at dette er typisk for huse fra 1960 og ikke usædvanligt. Fodpaneler er uden nedbrydning, men søm viser korrosion.

Gulve (side 4): Gulve er fugtige langs skillevægge, men tørre midt i rummene. Årsagen er opstigende grundfugt og kondens, som er tidstypisk for 65 år gamle betonklaplag. Det vurderes, at dette ikke afviger fra den gældende byggeskik i 1960.

Vores rådgivers konklusion:

Skimmelangrebet ved vinduet i kammer vurderes, at adskiller sig fra, hvad der normalt ses i ejendomme fra 1960 og kan betragtes som en skade.

Derimod er øvrige fugt- og skimmelforhold (i skillevægge og gulve) er ikke usædvanlige og må i det hele henføres til gældende byggeskik i 1960.

Vores bemærkninger: Der afdækkes i det hele forhold, som er sædvanlige og forventelig for en konstruktion fra 1960.

For den overpudset murpap ved værelse og entre, er dette et forhold som sædvanligt i ses i huse fra 1960'erne, da man ikke på dette tidspunkt var bekendt med en mulig risiko for fugtvandring. Da forholdet er sædvanligt for konstruktionen, er forholdet ikke udtryk for dækningsberettigende skade.

Vi bemærker, at forholdet har i øvrigt ikke i sig selv medført skade i form af fugtvandring eller skimmel, ligesom forholdet også er konstateret inde i huset, jf. plantegning (side 11, foto 33 i entre).

Derimod er der konstateret en lokal og begrænset skimmelforekomst i overensstemmelse med hvad der er forventet for ikke fugtsikredes konstruktioner af denne udførelse og alder.

Udover det allerede anerkendte for værelse er der ikke afdækket dækningsberettigende forhold.

Klagers rådgivers rapport af 8. maj 2025 ([firma med speciale i skader og miljø i bygninger], bilag H)

Samlet konstateres fugtforhold svarende til tidligere omfang, dog med en lidt mere koncentreret fugt i skillevægge og gulve. Det anføres, at der konstateres skimmel bag fodlister, gulvbelægning og parketstave.

Vi noterer os, at klagers rådgiver ikke sammenholder eller for den sags skyld forholder sig til hvordan ejendommen blev opført i 1960 uden nogen form for fugtsikring i konstruktionen. Klagers rådgiver forholder sig heller ikke til byggesagens oplysninger om konstruktions udførelse.

Dette omtales heller ikke i forbindelse med destruktives undersøgelse i gulvkonstruktionen eller i beskrivelsen af gulvkonstruktionen opbygning.

Vi forstår, at områder af gulvkonstruktionen har været afdækket med plast, og der herefter konstateres mørke aftegninger. Dette forhold må tilskrives kondens, som følge af plasttildækningen, særligt henset til at bygningen henstår ubeboet og der ikke er oplyst om opvarmning eller lign.

I forlængelse af rapporten fra vores rådgiver konstaterer klagers rådgiver, at murpap er overpudset i de to områder, som vores rådgiver anviser, ligesom det anføres, at dette kan medføre, at grundfugt trænger op.

Klagers rådgiver forholder sig dog ikke til at dette var sædvanligt i 1960'erne i rapporten, men anfører det dog i mail til klager (bilag I). Det anføres desuden, at vores rådgiver skulle have konstateret skimmel i disse områder, hvilket ikke fremgår af vores rådgivers rapport og fremgår heller ikke af rapportens billeder (bilag G).

Klagers rådgiver finder, at gulvkonstruktionen mangler kapillærbrydende lag og fugtmembran, hvilket strider mod anbefalinger i SBI-anvisning 40.

SBI anvisningen er alene udtryk for anbefaling og har ikke virkning på niveau med lovgivning, herunder bygningsregulativer, hvorfor dette forhold i sig selv er uden betydning i forhold til vurderingen af skadebegrebet under ejerskifteforsikringen.

Samlet er det vores opfattelse, at fugtforholdene i det hele afspejler konstruktionen udførelse, som er i fuld overensstemmelse med de bygningsmæssige principper, som var gældende på opførelstidspunktet.

Rapporten afdækker heller ikke en skimmelforekomst i indeklimaet som i sig selv kunne opfylde ejerskifteforsikringens skadebegreb.

For så vidt angår klagers helbredsmæssige forhold er dette heller ikke et forhold, som kan statuere skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, som ikke indeholder dækning af en sikredes særlige helbredsmæssige forhold.

Rapport af 10. juli 2025 fra vores rådgiver ([selskabets rådgivende ingeniør], bilag J)

På baggrund af resultater i rapporten fra klagers rådgiver af 8. maj 2025 anmoder vi om en revurderende gennemgang, herunder vurdering af bygningens konstruktioner i lyset af konstruktionen faktiske alder og udførelse.

Indledningsvist fastholder vores rådgiver deres tidligere observationer, at fugtindtrængen i værelse med skimmeldannelse skal tilskrives defekte mørtelfuger. Skaden er lokale og området var på undersøgelsestidspunktet tørt, uanset forholdet ikke var udbedret. Skimmelvæksten er stadig synlig, men den tidligere plastafdækning er fjernet.

Fugtmålingen viser, at der kunne måles fugt i de nederste 5–30 cm af skillevejgge og i betonklaplag nær vægge. Det vurderes, at forholdene er sædvanlige og tidstypiske for bygninger fra 1960.

Det anføres i det hele at årsager skal dels søge i konstruktionens tidsmæssige opbygning, herunder mурpappets placering over gulvniveau, som er overpudset jf. daværende skik og uisolaret betonklaplag direkte mod jord.

For skille- og ydervægge udføres en systematisk fugtmåling, jf. rapportens foto 9-26, som viser, at om der t fortsat er stedvis fugtig i de nederste 5-30 cm over gulvniveau, ligesom fodpanler stedvist måles opfugtede. Ydervæggens murværk måles i overvejende grad tørt.

Fodpaner er stedvist fundet med misfarvninger på bagsider. Alle fodpaneler er dog fundet intakte og uden tegn på egentlige bygningsskader (råd og svamp mv.).

Gulve fremstår generelt upåfalden. Klaplaget måles flere steder fugtigt nær skillevægge, men af-tager i afstand fra skillevægge.

Gulvbelægninger er få steder fundet med misfarvninger. Alle tilgængelige gulve (træstave, lami-natparket mv.) er fundet intakte og uden tegn på egentlige bygningsskader (råd og svamp mv.).

Samlet konkluderes, at ydervægge er langt overvejende tørre til halvtørre, bortset fra lokalt i køk-ken, mens fodpaneler stedvist er opfugtede. Tilsvarende måles betonklaplag i hovedtræk også kun lettere opfugtet, hvilket også gælder nederst i skillevægge og fodpaneler mod gulvniveau.

Det kan konstateres en ny tilkommet skimmelforekomst, som dog i såvel mængden og masse er ganske beskedne.

Der er ved undersøgelserne ikke registeret egentlige bygningsskader, og der vurderes heller ikke risiko herfor bl.a. henset til bygningens alder.

Det angives, at årsagerne til de fugtige vægge og opfugtning af betonklaplag, skyldes konstruk-tionernes tidstypiske udførelse, hvor skillevæggenes vandrette fugtsikring (murpap) er placeret lidt over gulvniveau og overpudset. Derudover at betonklaplaget mere eller mindre udført mod jord og er uisoleret. En konstruktion, som vil medføre, at fugt fra jord kan trække op i konstruktionerne, ligesom der kan dannes kondens/høj luftfugtighed ved de kølige bygningsdele og dermed også en skimmelforekomst.

Afslutningsvist anføres det de konstaterede forhold er kendte og forenelige med byggeskikken for Statslånhuse, som blev udført med konstruktive forhold, som sædvanligvis også medfører fugt-betingede udfordringer. Vores rådgiver henviser til Erhvervsstyrelsen tidligere (2015) udarbejdet hustypebeskrivelse med 'OBS Punkter'. Der henvises særligt til fundament, vægge og vedligehol-delse (bilag E).

Sidst anføres det, at der er rådgivers 'opfattelse, at de konstaterede fugt- og skimmelforhold ved skille-og ydervægge samt på betonklaplag er en sædvanlig følge af byggeskik anno 1960, der var gældende ved ejendommens opførelse'.

Vores bemærkninger: Ekstern rådgiver fastholder således, at bygningens fugtmæssige forhold i det hele svarer til sædvanlige og forventelige for bygningens udførelse og alder, jf. den dagælden-de byggeskik og ikke mindst byggetilladelsen.

Ad klagers husforsikring

Klager har ligeledes anmeldt forholdet til husforsikringen, som har foretaget besigtigelse. Husfor-sikringen afdækkede ikke dækningsberettigende forhold, men konstaterede ligesom os, at der var tale om konstruktionsbetinget grundfugt i taksatorrapport 1 og 2.

Sammenfattende fastholdes på baggrund af rapporter både fra klagers og vores rådgiver, at der er tale om en bygning, som er opført ganske tidstypisk og i overensstemmelse med byggetilladelsen,

herunder med byggetekniske principper, som i det hele svarer til hvad der er kendt for statslånshus.

Bygninger af denne alder og karakter er udført med konstruktioner, som ikke sikre bygningen mod grundfugt, hvorfor det er forventeligt, at grundfugt vil stige videre op i konstruktionen ganske som det er tilfældet her. Forholdet vil naturligt medføre en risiko for fugtpåvirkning og deraf følgende skimmelforekomst.

Bygningen har endvidere henstået ubeboet og med begrænset opvarmning hvilket i sig selv har forstærket fugt forekomsten, herunder skimmelforhold.

Den beskeden skimmelforekomst er således i det hele forventeligt. Vi bemærker, at vores rådgiver har dokumenteret at forekomsten er begrænset og beskeden. Vi bemærker, at den blotte forekomst af skimmel på væg bag et skab ikke i sig selv kan begrunde at indeklimaet er påvirket i nævneværdig grad.

For fuldstændighedens skyld bemærker vi, at den blotte henvisning tabeller i SBI 274 ikke i sig selv kan statuere dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen. En sådan vurdering må ske på baggrund af de faktisk forhold og konkrete målinger, særligt af indeklimaet.

Endelig skal vi bemærke, at heller ikke den overpudset murpap i entre og værelse er udtryk for dækningsberettigende forhold, da det i 1960'erne var ganske sædvanligt og almindeligt, hvilket også bekræftes af vores og klagers rådgiver (bilag I).

Ankenævnet har også anerkendt dette i tidligere kendelse 90429 (bilag K), som angår et tilsvarende forhold, hvor det indklagede selskab, havde meddelt afslag på dækning af opstigende grundfugt i indvendige skillevægge. Den forsikrede bygning var opført i 1960. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at terrændækkets konstruktion ikke afveg fra terrændæk i tilsvarende huse af samme alder, og at det ikke var usædvanligt, at murpap i væggene dengang blev overpudset, ligesom murpappen havde mistet sin effekt pga. ælde. Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at der var forhold ved terrændæk- eller vægkonstruktionen, der udgjorde dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at opfugtning af væggene og skimmelforekomst havde et sådant omfang, at dette i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade.

Vi må herefter fastholde, at fugt og skimmel som følge af datidens sædvanlige og tidstypiske konstruktioner ikke er udtryk for dækningsberettigende skade.

For fuldstændighedens skyld skal vi bemærke, at skulle den uafsluttede puds på sokkel ved sydfacaden medføre en øget fugtforekomst, vil et sådan forhold allerede i medfør af tilstandsrapporten anmærkning nr. 3 med gult hus, være undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsens punkt Hvad dækker forsikringen ikke punkt a (bilag C, side 3).

På baggrund af sagens oplysninger må vi således fastholder, at der ikke er afdækket dækningsberettigende forhold ud over hvad der allerede er anerkendt.

Ad genhusningsomkostninger

Vi har allerede grundet det svære forløb meddelt dækning til genhusning i 3 måneder. Som sagen foreligger oplyst, er der ikke byggetekniske forhold eller for den sags skyld skadeforhold hvis omfang eller udbedring berettiger til dækning af omkostninger til genhusning.

Ad klagers udgifter til rådgiver

Vi har allerede meddelt dækning til advokatbistand. Da der ikke er yderligere forhold i sagen, som med rimelighed kan begrunde advokatbistand, kan vi ikke tilbyde yderligere.

Det bemærkes, at hver part bærer egne omkostninger ved sager for nævnet, jf. ankenævnets vedtægter.

For så vidt angår byggeteknisk bistand kan vi tilbyde at dække undersøgelsesudgifter svarende til 3.000 kr. for de dækningsberettigende forhold.

Den øvrige byggetekniske bistand har ikke afdækket dækningsberettigende forhold eller bibragt sagen væsentlige oplysninger, hvorfor vi ikke kan tilbyde yderligere.

Vi frafalder kald og varsel."

Klageren har i brev af 6/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

Dette høringssvar fremsendes som reaktion på Gjensidige Forsikrings høringssvar 'AK 104419 Høringssvar 1'.

Formålet er at dokumentere, hvorfor selskabets vurdering ikke kan lægges til grund, og at skaderne på ... udgør dækningsberettigede, skjulte forhold omfattet af ejerskifteforsikringen.

2. Sammenfatning

[Firma med speciale i skader og miljø i bygninger] har i to rapporter (24.02.2025 og 08.05.2025) dokumenteret **udbredt opfugtning, skimmelvækst og nedsat indeklime** i hele huset.

[selskabets rådgivende ingeniør], rekvireret af Gjensidige, konkluderer derimod fejlagtigt, at forholdene er 'tidstypiske'. Ejendommen er erklæret **ubeboelig** af overlæge pga. sundhedsrisiko.

3. Kommentarer til Gjensidiges høringssvar

3. 1 Fejlagtig klassifikation som statslånshus

Byggesagen (Bilag D) dokumenterer, at **ansøgning om statslån blev afvist**:

'Kasse- og regnskabsudvalget kan – efter det oplyste – ikke anbefale det ansøgte, idet ansøgeren herefter ikke kan anses for at ville være i stand til at forrente og afdrage statslånet.' Ejendommen er derfor ikke omfattet af OBS-punkterne for statslånshuse, og Gjensidiges argumentation hviler på et faktisk forkert grundlag.

3.2 Udeladelse af [konklusioner fra firma med speciale i skader og miljø i bygninger]

Gjensidige ignorerer, at [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] dokumenterer omfattende fugt, omfattende skimmel og materialenedbrydning samt et negativt påvirket indeklime. Rapporten [fra selskabets rådgivende ingeniør] indeholder ikke destruktive undersøgelser og kan derfor ikke vægte tungere end [Firma med speciale i skader og miljø i bygningers] fulde laboratorie- og målerapporter.

3.3 Skadens omfang

Både [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] og [selskabets rådgivende ingeniør] dokumenterer fugt i flere rum – stue, køkken, værelse, gang og soveværelse.

Det er derfor ikke korrekt at reducere skaden til et enkelt værelse.

3.4. Helbred og brugbarhed

Skimmelsvampene *Stachybotrys* og *Penicillium* er sundhedsskadelige.

Ejendommens indeklima er dokumenteret væsentligt forringet, hvilket opfylder kriteriet for væsentligt nedsat brugbarhed i forsikringsbetingelserne.

4. Sammenligning [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] vs. [selskabets rådgivende ingeniør]

Punkt	[firma med speciale i skader og miljø i bygninger] 24.02 & 08.05.2025	[Selskabets rådgivende ingeniør] 18.03.2025, rekvireret af Gjensidige
-------	--	--

Omfang	Fugt og skimmel i hele huset	Skade lokalt ved vindue
Målinger	100–150 Gann, > 28 % træfugt	Generelle observationer
Skimmel	<i>Stachybotrys</i> , <i>Penicillium</i> , <i>Aspergillus</i>	Lokalt <i>Stachybotrys</i>
Indeklima	“Belaster indeklimaet negativt”	Ikke vurderet
Årsag	Fejl i sokkel og murpap, opstigende fugt	“Tidstypisk byggeskik”
Anbefaling	Total afrensning og genopbygning	Lokal udbedring

5. Juridisk vurdering

Ifølge forsikringsbetingelserne og **Forsikringsaftaleloven (FAL)** dækker ejerskifteforsikringen skjulte fysiske forhold, som indebærer skade eller nærliggende risiko herfor.

[Firma med speciale i skader og miljø i bygninger] dokumentation opfylder betingelserne:

Forholdene var til stede ved overtagelsen,

De var skjulte og ikke nævnt i tilstandsrapporten,

De er ikke udslag af almindelig vedligeholdelse, men reelle konstruktions- og fugtskader.

6. Konklusion og krav

Klagerne anmoder Ankenævnet om at:

1. **Tilsidesætte Gjensidiges afvisning** og anerkende forholdet som dækningsberettiget.
2. **Pålægge dækning** for udbedring af fugt- og skimmelskader samt korrekt etablering af fugtspærre.
3. **Dække genhusning** i hele perioden, hvor ejendommen ikke kan bebos.
4. **Dække rimelige rådgiver- og dokumentationsudgifter** ([Firma med speciale i skader og miljø i bygninger], laboratorier m.v.).
5. **Konstatere**, at henvisningen til statslånshus-forhold er uden faktisk og retlig betydning.

7. Afslutning

De konstaterede forhold er væsentlige, skjulte og dækningsberettigede. Gjensidiges vurdering hviler på urigtige præmisser og bør tilsidesættes.

Se endvidere Bilag 1 – Juridisk redegørelse – for uddybende argumentation."

I vedlagt notat om sagens forløb har klageren bl.a. anført:

" ... Vi får 3 mdrs genhusning, og det er ikke uden kamp. Da vi hele tiden skal få at vide at det er udover betingelserne, man vil også kun dække ren husleje og vi skal selv betale selvrisko (5000).

Men huset er ubeboligt, vi har papir fra overlæge på lunge afd. ... sygehus ... at vi ikke må bo og opholde os i huset, det samme fra læge. Da ejer ... er lunge syg og børn lider af astmatisk bronkitis og mand har reageret voldsom af ophold i huset med godkendt selvindkøbt maske samt dragt.

I april bliver barn 3 år indlagt med lungebetændelse akut (ilter kun 84%) efter ophold i hus, barn 2 på 11 år bliver også syg med luftveje. Mand ryger akut til læge med puls på 38.

Alt sammen efter ophold i hus.

Gjensidiges svar : Det kan ikke passe, det er ikke farligt og at nu måtte vi forstå at det kunne man sagtens bo i og opholde sig i.

Vi prøver at skabe dialog, og eftersom EFI har meldt ud det er ubeboeligt samt diverse andre håndværkere. Så må vi jo fortsat bo til leje andet sted og kører dobbelt husleje."

Selskabet har i brev af 1/12 2025 til nævnet bl.a. anført:"Vi har modtaget klagers indlæg af 6. november 2025 med bilag.

Indlægget giver os ikke anledning til at ændrer vurdering, og vi fastholder og henviser i det hele det anførte i høringssvar 1 med følgende bemærkninger til klages indlæg.

Ad 'Høringssvar til Ankenævnet for Forsikring'

1. Indledning: Ingen bemærkninger

2. Sammenfatning: Henviser til høringssvar 1

3. Kommentarer til Gjensidiges høringssvar

3.1 Fejlagtig klassifikation som statslånshus: Det forhold, at den oprindelige ejer, som opførte bygningen ikke blev godkendt til et statslån, ændrer ikke på det faktum, at bygningen er tegnet som og med henblik på et statslånshus.

I relation til ejerskifteforsikringens dækning er det således ikke finansiering af bygningen, som er relevant, men derimod bygningens konstruktioner. Huset er projekteret og siden opført som et statslånshus.

3.3 Skadens omfang: Vi henviser til høringssvar 1.

3.4. Helbred og brugbarhed: Vi henviser til høringssvar 1.

4. Sammenligning [Klagers rådgiver vs. vores rådgiver]: Det anførte giver os ikke anledning til at ændre vurdering.

5. Juridisk vurdering: Giver ikke anledning til yderligere.

6. Konklusion og krav: Vi henviser til høringssvar 1.

Bilag 2 om sagsforløb

Klager beskriver sin sagsfremstilling med sin oplevelse af forløbet, hvilket vi i sagens natur ikke kan kommentere. Vi deler dog ikke klages oplevelse, og skal i det hele henvise til høringssvar 1.

Vi kan dog bekræfte, at den policemæssige selvrisko er gældende for den del af det anmeldte, som er udtryk for dækningsberettigende skade (værelse mod sydgavl). Ligesom vi kan bekræfte, at klager har været meget deltagende og engageret.

Bilag 3 Juridisk redegørelse

Ad 1) Indledning og påstande:

Vi fastholder, at sagen skal behandles og vurderes i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens dækning, jf. høringssvar 1.

Ad 2) Retsgrundlag – forsikringsaftalen og dækningsbetingelser

Bygningens faktiske op- og udførelse er central for ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes 'Hvad dækker forsikringen', punkt 3 (bilag C, side 3).

Vi fastholder, at der med sagens rapporter ikke er afdækket eller godtgjort dækningsberettigende forhold ud over det allerede anerkendt.

Ad 3) Faktum – sammenfatning af tekniske beviser

3.1 Klagers rådgivers rapporter: Vi bestrider, at rapporterne kvalificerer forholdene ud fra hvad der kan forventes for huse af samme alder, jf. høringssvar 1.

3.2. Vores rådgivers rapporter: Vi fastholder, at der ikke er afdækket dækningsberettigende skade, jf. ejerskifteforsikrings skadebegreb ud over hvad der allerede er anerkendt.

3.3 Gjensidiges høringssvar: Vi henviser til vores svar ovenfor under Ad 'Høringssvar til Ankenævnet for Forsikring', punkt 3.1.

Ad 4) Punktvisse bemærkninger til Gjensidiges høringssvar

A 'Statslåns hus' -påstanden er dokumenteret forkert: Vi henviser til det allerede anførte ovenfor.

B Tidstypisk byggeskik' fritager ikke for dækning ...: Når det tidstypiske forhold i sig selv er et kendt og forventeligt forhold opfylder forholdet ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi gentager, at der ikke er afdækket skimmelforhold i bygningen, som i sig selv opfylder ejerskifteforsikrings skadebegreb, jf. gældende praksis.

SBI-anvisning 40: Vi henviser igen til høringssvar 1, side 6 øverst, ligesom vi fastholder at bygningen er opført tidstypisk og som projekteret.

Murpap er ligeledes udført tidstypisk med overpudsning, jf. høringssvar 1

C Vi henviser til høringssvar 1

D Indeklima og helbred ...: Vi fastholder det anførte i høringssvar 1, herunder at ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring.

E Bevisbyrde og sandsynliggørelse er opfyldt: Bevisbyrden er ikke løftet med de to rapporter fra klagers rådgiver.

Ad 5) Juridiske kvalifikation efter betingelserne (og FAL's almindelige principper) Det anførte giver ikke grundlag for yderligere eller ændret vurdering.

Ad 6) Konklusion og påstande

Det anførte giver os ikke anledning til at ændre det anførte i høringssvar 1.

Dog skal vi bemærke, at erstatningen altid skal opgøres i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes nærmere, herunder at der som udgangspunkt ikke kan ske en optimering af konstruktioner.

Ad 7) Afslutning

Vi henviser til det allerede anførte."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 13/12 2025 bl.a. anført:"Vi takker for muligheden for at fremkomme med supplerende bemærkninger til Gjensidiges høringssvar af 1. december 2025.

Dette indlæg fokuserer navnlig på selskabets påstand om, at ejendommen er et statslåns hus, samt de afledte argumenter om 'tidstypisk byggeskik'. Derudover kan vi ikke anerkende, at der er tale om en lokal skade i ét værelse.

Om Gjensidiges påstand om, at ejendommen er et statslåns hus

Gjensidige anfører, at:

'Det forhold, at den oprindelige ejer ikke blev godkendt til et statslån, ændrer ikke på det faktum, at bygningen er tegnet som og med henblik på et statslåns hus... Huset er projekteret og siden opført som et statslåns hus.'

(Gjensidige, høringssvar af 1. december 2025, s. 1)

Denne præmis er faktisk og byggeteknisk forkert.

1. Et hus kan ikke klassificeres som statslåns hus uden godkendt statslån

Et statslåns hus er defineret ved:

1. Faktisk tildeling af statslån, og

2. Myndighedskontrol af, at byggeriet opfylder statens tekniske minimumskrav. Byggesagen (Bilag D) dokumenterer utvetydigt, at statslån **ikke blev godkendt**, idet sognerådet afviste ansøgningen.

Dermed er ejendommen hverken finansielt, juridisk eller teknisk omfattet af statslåns hus-regimet. Bygninger klassificeres ikke som statslåns huse ud fra *intentioner* eller *projekteringsønsker*, men ud fra faktisk godkendelse og realiseret låneordning.

Et statslåns hus forudsætter, at der er ydet statslån til byggeriet, og at byggeriet dermed har været underlagt statens tekniske godkendelseskrav.

I nærværende sag blev ansøgningen om statslån afslået, og ejendommen blev derfor ikke opført som statsstøttet byggeri.

Ejendommen kan derfor ikke uden videre klassificeres som statslåns hus, men må vurderes som privat byggeri efter ejerskifteforsikringens almindelige skadebegreb.

For en særskilt juridisk redegørelse vedrørende klassifikation af ejendommen som statslåns hus henvises til Bilag ang. Klassifikation som statslåns hus

Om 'tidstypisk byggeskik'

Gjensidige hævder, at forholdene er tidstypiske. Dette stemmer ikke med de tekniske normer, der gælder på opførelsestidspunkt.

1. SBI-anvisning nr. 40 definerede krav om fugtspærre og drænlag

Statens Byggeforskningsinstituts anvisning nr. 40 'Gulve direkte på jord' fastlagde før opførelsestidspunktet, at:

Der skal etableres både vandtæt fugtspærre og drænlag ved gulve på jord. Terrændæk må ikke udføres direkte på lerjord.

[Firma med speciale i skader og miljø i bygninger] dokumenterer, at ejendommen er opført i strid med disse krav.

Derfor kan forholdene ikke betegnes som 'tidstypiske'; de er fejlkonstruktioner efter samtidens normer.

De tekniske rapporter underbygger en konstruktionsfejl – ikke et aldersforhold

1. [Firma med speciale i skader og miljø i bygninger]

[Firma med speciale i skader og miljø i bygninger] dokumenterer:

fugt op til 150 Gann

træfugt > 28 %

skimmelvækst bag tapet, fodpaneler og under gulvbelægninger
defekt fugtspærre
manglende drænlag
terrændæk støbt direkte på ler

[Firma med speciale i skader og miljø i bygninger] vurderer, at skade og risiko var til stede ved overtagelsen.

2. [Selskabets rådgivende ingeniør] (18.03 og 10.07.2025)

[Selskabets rådgivende ingeniør] dokumenterer de samme fugtforhold, men vurderer dem som 'tidstypiske'. Deres konklusion er således i modstrid med deres egne målinger og gældende byggeskik i 1960. [Selskabets rådgivende ingeniørs] vurdering kan ikke tillægges afgørende vægt, når måledata viser reel skade.

Helbredsforhold

Det fastholdes, at ejendommen er erklæret ubeboelig af overlæge pga. skimmelpåvirkning. Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, men brugbarhed og indeklima er centrale vurderingsparametre i praksis, når skader påvirker helbred og normal anvendelse.

Samlet vurdering

Gjensidiges argumentation om 'statslåns hus' og 'tidstypisk byggeskik' bygger på en forkert og udokumenteret præmis, idet:

huset ikke blev godkendt som statslåns hus,
det udførte terrændæk og fugtspærre er i strid med samtidens tekniske anvisninger,
samtlige uafhængige målinger dokumenterer fugt- og skimmelskade i et omfang, der overstiger det forventelige for huse fra perioden. Selv de målinger som er rekvireret af Gjensidige

Der foreligger således en væsentlig, skjult og konstruktionsbetinget skade, som er dækningsberettiget efter ejerskifteforsikringens § 3, stk. 1.

Om skadens omfang – ikke begrænset til ét værelse

Gjensidige fastholder i sit høringssvar, at der alene foreligger en eventuel dækningsberettiget skade i ét enkelt værelse. Denne afgrænsning kan ikke tiltrædes.

Det gøres gældende, at skaden omfatter hele ejendommen, idet både forhøjede fugtniveauer og skimmel er dokumenteret på tværs af bygningen og ikke alene lokalt i ét rum.

Det fremgår af de fremlagte tekniske rapporter fra [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] og [selskabets rådgivende ingeniør], at der er konstateret forhøjede fugtniveauer og skimmelvækst i flere rum og konstruktioner, herunder i vægge, terrændæk og ved skillevægge. Skaden har således karakter af en generel opfugtning relateret til bygningens konstruktion, og ikke et isoleret, lokalt forhold.

Det bemærkes endvidere, at Gjensidiges egen første taksator, ..., ved sin besigtigelse målte forhøjede fugtniveauer i hele huset. Særligt centralt i bygningen konstaterede taksator, at fugtniveauerne var usædvanligt høje, hvilket netop indikerer, at problemstillingen ikke er begrænset til ét værelse, men er strukturel og gennemgående.

Når årsagen til skaden er relateret til bygningens konstruktion – herunder terrændæk, vægopbygning og fugtspærre – kan skaden ikke afgrænses rum for rum, men må vurderes samlet for den del af bygningen, hvor konstruktionen er ensartet og påvirket.

Gjensidiges forsøg på at isolere dækningen til ét værelse savner derfor både teknisk og faktisk grundlag og er i strid med det dokumenterede skadebillede.

Det gøres på denne baggrund gældende, at den dækningsberettigede skade må omfatte hele ejendommen eller i hvert fald alle bygningsdele, der er påvirket af de samme forhøjede fugtniveauer og skimmel, og at udbedringen derfor ikke kan begrænses til ét enkelt rum.

Påstand

Vi som klager fastholder, at Ankenævnet bør:

1. Tilsidesætte Gjensidiges afslag.
2. Anerkende skaden som dækningsberettiget for hele ejendommen
3. Pålægge dækning af udbedring af hele ejendommen, genhusning og rimelige tekniske udgifter."

Selskabet har i brev af 12/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers indlæg af 17. december 2025, som giver anledning til følgende.

Klagers 'Høringssvar 2'

Om Gjensidiges påstand om, at ejendommen er et statslånshus

Klagers bemærkninger giver ikke anledning til at ændre det tidligere anførte. Vi henviser til bilag E, som understøtter vores vurdering.

Om tidstypisk byggeskik

Ad 1. SBI-anvisning nr. 40 definerede krav om fugtspærre og drænlæg

Vi fastholder i det hele det tidligere anførte om SBI-anvisninger (høringssvar 1, side 6, 2. og 3. afsnit), herunder at disse ikke i sig selv har retskraft i forhold til ejerskifteforsikringens dækning.

De tekniske rapporter underbygger en konstruktionsfejl – ikke et aldersforhold Ad 1. [firma med speciale i skader og miljø i bygninger]

Notatet fra klagers rådgiver er udarbejdet og udført med udgangspunkt i aktuelle krav til en bygnings konstruktioner. Notatet forholder sig således ikke til hvordan bygningen faktisk er udført, herunder de krav og den byggeskik som var gældende på opførelsetidspunktet.

Ad 2. [selskabets rådgivende ingeniør] (18.03 og 10.07.2025)

Vores rådgiver forholder sig netop til ejerskifteforsikringens skadebegreb ved deres bygningsgenmang og foretager derfor en vurdering i overensstemmelse med bygningens tidstypiske op- og udførelse.

Ad Helbredsforskel

Vi fastholder det tidligere anførte, herunder at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke kan opfyldes ved en helbredsmæssig diagnosticering.

Ad Samlet vurdering

Vi henviser til det ovenfor anførte.

Om skadens omfang – ikke begrænset til et værelse

Vi henviser til vores tidligere høringssvar, herunder at de afdækkede forhold – fraset følger af dækningsberettigende skade i værelse – er udtryk for tidstypiske forhold for en bygning af denne alder og karakter.

Der er ikke afdækket dækningsberettigende skade i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Taksator har ikke ved sin besigtigelse afdækket forhold, som går ud over hvad der er forventeligt for en bygning af denne alder og karakter.

Vi må således afvise, at bygnings fugtforhold afviger fra andre 'til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand', jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Klagers bilag: Gmail -Vedr. [adresse] besigtigelse 30-04-2025

Det anførte i mail fra klagers rådgiver er alene udtryk for rådgiverens personlige opfattelse, og ikke udtryk for en fagteknisk vurdering i ejerskifteforsikringens kontekst.

Klagers Bilag ang. Klassifikation som statslånshus

Vi fastholder i det hele det tidligere anførte om statslånshuse, herunder at forholdet ikke alene angår financieren, men ligeledes er udtryk for en særlig konstruktioner, som afspejler en mere enkel og tidstypisk byggeskik.

Vi har ikke yderligere bemærkninger til sagen, som kan afgøres på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 26/9 2024, fotografier og oversigt med målinger fra [firma med speciale i fugt- og følgeskader] oplyst af klageren at være foretaget 6/5 2025 og fremlagt af klageren. Uddrag af bilagene gives nedenfor.

Af indledende fugt- og skimmelundersøgelse af 24/2 2025 fra [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Den 24. februar 2025 foretog vi indledende fugt- og skimmelundersøgelse i boligen beliggende på ovennævnte adresse.

Baggrunden for besigtigelsen var, at der var konstateret skimmelvækst på gavlydervæg i soveværelse og værelse samt delaminering af trægulv i stue.

Formålet med undersøgelse var at vurdere den konstaterede skimmelvækst samt årsagen til skimmelvæksten og delaminering af gulv.

Desuden var formålet at udarbejde retningslinjer for nødvendige udbedringsarbejder og/eller det videre handlingsforløb.

Ifølge det oplyste er forholdene anmeldt til ejerskifteforsikringen, som har ønsket, at konstruktionerne fremstår nogenlunde som ved overtagelse af ejendommen. Vi har derfor efter aftale ikke foretaget destruktive bygningsundersøgelser og kan derfor ikke udtale os endeligt om skadeomfang og -årsager.

Baggrund

Der er tale om et parcelhus, som ifølge BBR-oplysninger er opført i 1960. Tagbelægning er udskiftet til tagpap med listetækning i 2011.

...

Facade mod øst.

...

Facade mod vest og gavl mod syd.

Ifølge oprindeligt tegningsmateriale er terrændæk opbygget med afretning og 10 cm beton med asfaltering og bagmure i 10 cm klinker (letbeton). I soveværelset var der et lille område med nedfalden puds, hvor der var tegn på, at bagmur er opført med tegl.

Husejer var endnu ikke indflyttet, men har opdaget skimmelvækst bag løs tapet på gavlvæg mod syd i værelse og bag skab i soveværelse.

Ved analyse af materialeprøve (tapet) fra gavlvæg er der konstateret skimmelvækst, blandt andet Stachybotrys, jf. [laboratorierapport fra firma med speciale i skader og miljø i bygninger] ... af 05.02.24.

Endvidere delaminerer trægulvet i stuen i flere områder, særligt ved dørhul mod gang.

Husejer oplever betydelige indeklimasyntomer ved ophold i boligen.

Der henvises til plantegning i bilag 1 bagest i rapporten.

Besigtigelse

Ved besigtigelsen blev der foretaget fugtmålinger ved brug af forskellige fugtmålemetoder, jf. Bilag 2 for metodebeskrivelser.

Midt i boligen kunne der i indeluften måles en relativ luftfugtighed på 52 % ved 17,5 °C (7,8 g vand/m³ luft), hvilket ikke giver anledning til bemærkninger.

I udeluften kunne der måles en relativ luftfugtighed på 88 % ved 8,2 °C (7,4 g vand/m³ luft).

Tidligere ejer har haft opsat 'affugtere' i skabe, hvilket vidner om tidligere problemer med fugt.

...

'Affugter' i skab.

...

'Affugter' i skab.

Udvendigt

Vi bemærker, at sokkelpuds på sydgavl og facade mod øst kun var pudset ned til niveau med terræn. Ifølge oprindeligt tegningsmateriale er fundamenter støbt i beton. Konstruktionsopbygningen bør undersøges nærmere for betydning af, at sokkelpuds ikke er ført længere ned.

...

Sokkelpuds ført til terrænniveau.

...

Sokkelpuds ført til terrænniveau.

Værelse ved sydgavl

I værelset kunne der ses kraftig skimmelvækst på væg bag tapet omkring vindue mod syd.

Der kunne generelt måles et tørt fugtniveau i bagmuren i området med skimmelvækst (ca. 50 Gann-enheder). Undtaget var dog i venstre vinduesfals, hvor tapet ikke var fjernet (65-90 Gann-enheder).

...

Værelse. Vindue i sydgavl.

...

Kraftig skimmelvækst i vinduesfals.

Ved termografi var der ikke tegn på kuldebroer på ydervæggen. I vinduesfalse var der dog de forventelige kolde overflader med temperaturer ned til ca. 16 °C. Ydervæggen havde en temperatur på 17-18 °C.

...

Værelse. Vindue i sydgavl.

...

Værelse. Vindue i sydgavl

Vinduet var fra 2011 og med elastisk fuge udvendigt. Fugen havde slip i mindre områder. Sålbenken fuger var delvist væk.

Udvendigt murværk på sydgavlen fremstod generelt i god stand. Der var dog nogle steder med manglende fuger. I fodlisten på sydgavlen kunne der måles et let forhøjet fugtniveau på 17- 18 % træfugt (reference 10-11 %).

Soveværelse

I soveværelset kunne der ses skimmelvækst på ydervæggen bag demonteret skab.

...

Skimmelvækst på sydgavl bag skab.

...

Fugtmåling i fodlisten.

Sydgavlen var let opfugtet i bunden (65-95 Gann-enheder). Fodlisten var let til meget opfugtet (17-23 % træfugt).

Der kunne i bunden af sydgavlen og gulv langs sydgavl måles ned til 12-14 °C. Ydervæggen havde en temperatur på 16-17 °C.

...

Sydgavl.

...

Ydervægshjørne mod sydvest.

Stue

Fugtmålinger indikerede, at betongulvet i stuen var opfugtet særligt i området mod gang og soveværelse (100-125 Gann-enheder, 1300 MI). Midt på gulvet kunne der i område med delamineret gulvbelægning måles ca. 80 Gann-enheder.

...

Stue

...

Fugtmåling i beton ved dørhul mod gang.

Fugt i vægge

Der kunne konstateres moderat til kraftig opfugtning i vægge som markert på bilag 1. I disse vægge kunne der måles op til ca. 150 Gann-enheder og 18 % til >28 % træfugt i fodlisterne (reference 9-10 %). Tapetet var begyndt at slippe/havde sluppet underlaget i disse områder og tapetets forside fremstod uden væsentlige misfarvninger.

...

Værelse. Skillevæg mod gang.

...

Træfugt >28%

...

Stue. Skillevæg mod køkken.

...

Træfugt >28%

I flere områder indikerede fugtmålinger, at gulvbelægninger/underliggende beton var opfugtede langs de opfugtede vægge.

Bundplade i skab i gang ved nu fjernet skorsten var opfugtet (Tramex >20 %).

...

Skab i gang ved tidligere skorsten.

...

Bundplade opfugtet.

Skadeårsag

Værelse

Vi vurderer, at skimmelvæksten på vægge i et større område omkring vindue i sydgavl primært skyldes en tidligere vandindtrængning gennem utæthed omkring det gamle vindue.

Der er konstateret indtørret vækst af Stachybotrys, som kræver kraftig opfugtning for vækst. Derfor ses denne skimmelsvamp normalt ikke i forbindelse med almindelige kuldebroer og den er i øvrigt også fundet udenfor område med kuldebroer.

Vi vurderer, at der er tale om skimmelvækst, som ligger ud over, hvad der kan forventes i tilsvarende boliger fra samme opførelsestidspunkt.

Soveværelse

Vi vurderer, at skimmelvæksten på ydervæg bag skab skyldes en kombination af en kold overflade og opfugtning i bunden af væggen.

Vi vurderer, at årsag til opfugtningen i bunden af sydgavlens først kan vurderes mere præcist, når forholdet angående den umiddelbare mangelfulde sokkelpuds og terrændækkets opbygning er undersøgt nærmere.

Vi vurderer, at der er tale om skimmelvækst og opfugtning, som ligger ud over, hvad der kan forventes i tilsvarende boliger fra samme opførelsestidspunkt.

Opfugtning i vægge

Vi vurderer, at årsagen til den kraftige opfugtning af primært skillevægge og delaminering af trægulv i stue kan være en endnu ikke klarlagt rørskade. Det visuelle udseende af de opfugtede vægge uden væsentlige tegn på misfarvninger eller skimmelvækst og de meget høje fugtniveau indikerer, at der er tale om en relativ ny skadeårsag og dermed ikke opstigende grundfugt.

Vurdering

Vi vurderer, at der på sydgavl omkring vindue i værelse er tale om skimmelvækst med meget høj intensitet i område på minimum 1,5 m². Skimmelbelastningen vurderes, jf. SBI-anvisning 274, at være meget høj.

Vi vurderer, at der på sydgavl bag skab i soveværelse er tale om skimmelvækst med meget høj intensitet i område på minimum 0,25-1 m². Skimmelbelastningen vurderes, jf. SBI-anvisning 274, at være høj.

Med de konstaterede opfugtninger i vægge og gulve er der stor risiko for skimmelvækst bag tapet, bag fodlister og under gulvbelægninger i de opfugtede områder.

Samlet set er det vores vurdering, at der i boligen er så omfattende fugt- og skimmelproblemer, at dette belaster indeklimaet negativt.

Handlingsplan

Som tidligere nævnt er der tale om en indledende fugt- og skimmelundersøgelse, hvorfor der endnu ikke er foretaget fuld omfangsbestemmelse af opfugtninger og skimmelvækst. Nedenstående anbefalinger skal derfor betragtes som foreløbige.

Endvidere skal der foretages klarlægning og eliminering af skadeårsager samt affugtning.

Værelse

Fjernelse af fodlister og tapet samt eventuel løs puds på alle ydervægge og skillevægge.

Demontering af gulvbelægning til eventuel afrensning og genanvendelse.

Afrensning af betongulv i opfugtet område.

Afrensning af blotlagte vægoverflader.

Klarlægning af fugtkilder: Indtrængende fugt i sydgavl og/eller ved vindue i sydgavl, opfugtning i bund af ydervægge, grundfugt og/eller rørskade.

Soveværelse

Fjernelse af fodlister og tapet samt løs puds på ydervæg mod syd, ydervæg mod vest i ydervægs-hjørnet mod sydvest og skillevæg mod værelse.

Det anbefales at kassere væg-væg tæppe.

Afrensning af blotlagte vægoverflader.

Afrensning af betongulv i opfugtet område.

Klarlægning af fugtkilder: Opfugtning i sydgavlens fundament og/eller grundfugt/rørskade.

Gang

Fjernelse af skab ved tidligere skorsten. Fjernelse af eventuel tapet på bagvedliggende vægge efterfulgt af afrensning af vægflade.

Fjernelse af fodlister og tapet samt eventuel løs puds på skillevæg mod værelse. Afrensning af blotlagte vægoverflader.

Det anbefales at kassere væg-væg tæppe.

Afrensning af betongulv i opfugtet område.

Klarlægning af fugtkilder: Grundfugt og/eller rørskade.

Køkken

Demontering af skab til venstre for komfur. Fjernelse af eventuel tapet på bagvedliggende væg efterfulgt af afrensning af vægflade.

Fjernelse af fodlister og tapet samt eventuel løs puds på opfugtede skillevægge.

Afrensning af blotlagte vægoverflader.

Gulvbelægning demonteres fra skillevæg mod stue og 1 m ind i rummet for vurdering af skadeomfang i gulv.

Fodliste på ydervæg demonteres for undersøgelse for skimmelvækst.

Klarlægning af fugtkilder: Grundfugt og/eller rørskade.

Generelt

Fjernelse af skimmelvækst på materialeoverflader kan udføres ved mekanisk afrensning, tørdamp-afrensning eller kemisk afrensning, jf. leverandørens anvisninger.

Ved arbejdet skal der sikres mod spredning af støv og skimmelsvampesporer til den øvrige del af boligen.

Ved skimmelrenovering skal der bæres personlige værnemidler som tilpasses forholdene. Der skal som minimum anvendes egnede handsker, filtrerende åndedrætsværn med A2P3-filter, eventuelt forsynet med turbomotor samt eventuelt engangsdragt. Der henvises til arbejdstilsynets regler og SBI-anvisning 281 'Skimmelsvampe i bygninger – renovering og forebyggelse' for detaljerede sikkerhedsforanstaltninger.

Efter afrensning foretages der grundig slutrengøring, herunder ved støvsugning med støvsuger klasse H.

Det kan anbefales, at der foretages kvalitetssikring af skimmelafrrensninger og/eller –rengøringer."

Af husforsikringsselskabets taksatorrapport af 17/3 2025 fremgår bl.a.:

"Henvisning til vilkår Vandskade plus

Kolonne A (Dækker)

Pkt. 4. Følgeskade efter opstigning og/eller indtrængning af kloak- og grundvand, selvom årsagen ikke er skybrud

Kolonne B (Dækker Ikke)

Pkt. 4. Skade, der skyldes kondens eller grundfugt.

...

Besigtigelse notat:

Ved besigtigelsen oplyste forsikringstageren, at der tidligere har været tilkaldt et VVSfirma til at inspicere de vandførende rør, uden at der blev konstateret nogen fejl eller skader. Ligeledes blev det oplyst, at et kloakfirma havde foretaget en undersøgelse på adressen, men heller ikke her blev der fundet problemer.

Forud for besigtigelsen blev der indhentet oplysninger om grundvandsspejlets niveau i området. Disse oplysninger viste, at grundvandsspejlet kan variere mellem 0,5 meter og 2,1 meter i højden. Forsikringstageren oplyste desuden, at der ikke har været synligt stående vand inde i ejendommen, hvilket heller ikke blev observeret ved selve besigtigelsen.

Gennemgang af bygningstegningerne, som er vedlagt rapporten, viser, at de udvendige fundamenter er ført til frostfri dybde, cirka 1 meter under terræn. Tegningerne angiver desuden, at de indvendige fundamenter har en dybde på cirka 50 cm. Ved fugtmålinger på de udvendige fundamenter blev der registreret forhøjede fugtniveauer i samtlige målte områder. Fugtindholdet aftog gradvist både indvendigt og udvendigt, jo højere op på væggen der blev målt. Der blev også konstateret markant forhøjet fugt i de indvendige fundamenter.

En delvist blotlagt væg afslørede, at fugtspærren (paplaget) var placeret cirka 7 cm over terrændækket. Målinger viste forhøjet fugtindhold i den del af væggen, der lå under fugtspærren, mens der blev målt lavere fugtniveau i den del, der lå over. Der var desuden påført puds udover fugtspærren, hvilket har muliggjort, at fugten kunne trænge op gennem denne vej.

Der blev ydermere konstateret fugt omkring flere af vinduespartierne, hvilket vurderes at skyldes kuldebroer som følge af bygningens konstruktion. Forsikringstageren oplyste, at den tidligere ejer var bekendt med fugtproblemerne i væggene og derfor havde haft flere fugtopsamlere placeret indendørs. Forsikringstageren fremviste også en SMS-korrespondance med den tidligere ejer, der bekræfter denne oplysning.

...

Konklusion:

På baggrund af besigtigelsen og de indhentede oplysninger er det min klare vurdering, at der er tale om opstigende grundfugt, som trænger op i vægge med direkte forbindelse til fundamentet. Denne vurdering understøttes af de registrerede grundvandsspejlsdata. Da der ikke er konstateret synligt, stående vand, betragtes fugten som opstigende grundfugt, der trænger igennem fundamentet og de omkringliggende konstruktioner.

Det kan på den baggrund konkluderes, at der desværre ikke kan ydes dækning via bygningsforsikringen. Og skaden afvises jf. Kolonne B (Dækker Ikke)
Pkt. 4. Skade, der skyldes kondens eller grundfugt."

Af notat af 28/3 2025 fremlagt af klageren fra overlæge fremgår bl.a.:

"

Aktuelt:

Beskrivelse: Som anført i notat 06.03.25 tegn på skimmelsvamp i hendes bolig. Med baggrund i hendes astma må man fraråde denne udsættelse.

"

Af husforsikringsselskabets taksatorrapport af 25/4 2025 – et tillæg til taksatorrapport af 17/3 2025 – fremgår bl.a.:

"Formålet med denne besigtigelse:

Gennemgang/revurdering af sagen og tidligere afvisning med 'nye øjne'.

Konklusion/afgørelse:

Der er ikke påvist en dækningsberettiget skadeårsag på husforsikringen, idet der er tale om grundfugtproblemer. Min gennemgang af huset, sagens akter og samtaler med bygningsejerne leder ikke til anden afgørelse end den, der fremgår af taksatorrapport nr. 1. Afvisningen i taksatorrapport nr. 1 fastholdes.

Lækagesøgning udført den 23-04-2025:

Dagen før min besigtigelse havde husejerne rekvireret [firma 1] til at udføre endnu en lækagesøgning i huset, herunder undersøgelse af rør, der går fra indvendig placering ved husets skorsten og kommer ud ved sokkel/gavl mod syd, hvorfra det går ned i jorden. Inde i huset ved skorstenen kom røret frem, da husejerne fjernede spånpladebeklædning. Røret er trykløst, ude af funktion og ligger inde i bygningen noget højere end terrænniveauet omkring huset. Det er således ikke fysisk muligt at dette rør kan lede vand ind i huset – uanset det er konstateret utæt nede i jorden udenfor bygningen.

Rørets tidligere funktion er ikke fastlagt ved lækagesporingen – men det er min vurdering, at det sandsynligvis er et olierør mellem den fundne olietank ved samme gavl og ind til det oprindelige olieløbs placering ved skorstenen. (Huset har i mange år været opvarmet med fjernvarme).

Om røret, kan have haft andet formål/anden anvendelse, måske en udvendig vandpost, kan formentlig fastlægges ved at frigrave det. Men uanset tidligere formål, så kan røret ikke lede vand ind i huset, da det er trykløst og ligger højere end terrænniveauet omkring huset.

...

Jeg talte den 24-04-2025 i telefon med ... fra [firma 1], der havde lavet lækageundersøgelsen. ... oplyste, at han også havde undersøgt husets vandførende installationer (vand og varme) – og der kunne ikke konstateres utætheder på disse.

Undersøgelse af gulvkonstruktionen

Siden udarbejdelse af taksatorrapport nr. 1 er der hugget huller i betongulvet tre steder for at undersøge og fastlægge gulvets opbygning. Der er hugget hul i gulvene følgende steder:

Stue

Soveværelse

Værelse

Håndværkeren, der har hugget hullerne, har noteret gulvets opbygning på betonen ved siden af hullerne som følger:

Stuegulv:

2 slid

8 leca

11 Klap

Ler

Soveværelsesgulv:

2 slidlag

6 leca

11 klaplag

Ler

...

Værelsesgulv:

1 spartel

2 slidlag

6 leca

10 klap

Ler

...

Denne gulvkonstruktion kan leder/suge grundfugt ved kapillarvirkning – men den var ikke ulovlig på opførelsestidspunktet. Specifikt krav om kapillarbrydende lag blev først indført i Bygningsreglement BR72.

Når grundfugtniveauet er meget højt og gulvkonstruktionen ikke har noget kapillarbrydende lag – eller blot en ringe kapillarbrydende virkning – så kan opstigende grundfugt blive til vand øverst i gulvkonstruktionen, hvor den opstigende grundfugt møder et vandtæt lag som f.eks. en tæppebelægning eller anden tæt gulvbelægning.

Grundvand eller grundfugt

Ved besigtigelsen drøftede vi forsikringsvilkårenes ordlyd om grundvand og grundfugt.

Grundvandsproblematik er et fænomen, der primært optræder i kældre – men det kan også opleves for bygninger i lavtliggende områder/dale, hvor grundvand kan stige op over terræn- og gulvniveau - og derved oversvømme gulvkonstruktionen i en bygning.

Det giver derfor ikke mening, at påpege grundvand som skadeårsag i dette tilfælde, hvor bygningen er uden kælder, ikke er beliggende i lavtliggende område – og hvor terrændækket ligger et godt stykke over terrænniveau. Jf. oplysningerne i sagen ligger grundvandsspejlet desuden et godt stykke under terrænniveauet i området.

Den frilagte skorsten

Siden udarbejdelse af taksatorrapport nr. 1 har husejerne fjernet spånpladebeklædning i skab omkring skorsten, hvorved skorstenen og det førømtalte rør, formentlig et tidligere olierør, er blevet blotlagt. Skorstenspipecen er fjernet over taget. Skorstenen er som tilstødende vægge også opfugtet på det nederste stykke, ca. 40 cm op – og der ses saltudfældninger på skorstenens sider for nede.

...

Husejernes oplysninger om deres ejerskifteforsikrings behandling af anmeldte forhold.

Husejerne oplyser, at de pt. har 5 anmeldte skadesager på ejerskifteforsikringen, idet ejerskifteforsikring har opdelt de anmeldte forhold på 5 uafhængige skadenumre.

Husejerne oplyser, at der er givet dækningstilsagn om følgende:

3 måneders genhusning til 1. maj

Reparation af fuger i gavl mod syd

Afrensning af 2 m² væg ved gavlvindue

Efterfølgende malerbehandling af samme væg

Og vistnok noget almindelig rengøring ved en fodliste med skimmel på bagsiden.

Husejerne oplyser, at ejerskifteforsikringen har afvist at hjælpe med grundfugtproblematikker i vægge og terrændæk med henvisning til at det er normalt/forventeligt i et hus af denne alder."

Af fugt- og skimmelundersøgelse af 18/3 2025 fra [selskabets rådgivende ingeniør] fremgår bl.a.:

"Fugt- og skimmelundersøgelse, ...

Gjensidige Forsikring har kontaktet [selskabets rådgivende ingeniør] for at få foretaget en vurdering af fugt- og skimmelforhold i ejendommen på ovenstående adresse.

Undersøgelsen er gennemført den 4. marts 2025.

Baggrund

Ejendommen er netop ejerskiftet. Vi forstår, at ejer kort efter overtagelsen konstaterede misfarvninger bag tapet på gavlvæg omkring vindue i kammer. Analyse af fremsendt prøve til [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] (tidligere ...) viste, at der var tale om vækst af skimmeltypen *Stachybotrys*.

Forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikringen hos Gjensidige Forsikring. Vi forstår, at ejer efterfølgende har rekvireret [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] til en egentlig fugt- og skimmelundersøgelse i ejendommen, dog uden destruktive indgreb. Vi er ikke bekendt med undersøgelsen eller resultatet i detaljer, men udleder af drøftelser med husejer der fremviste rapport på en telefon, at det er [firma med speciale i skader og miljø i bygningers] opfattelse af skimmelangrebet skyldes tidligere utæthed omkring vindue. [Firma med speciale i skader og miljø i bygninger] har desuden registreret fugt i flere skillevægge, og mistænker utæt vandrør som årsag.

På denne baggrund har Gjensidige Forsikring rekvireret en VVS'er til at undersøge vandrør for utætheder. Gjensidige Forsikring oplyser, at der ved undersøgelsen ikke er konstateret utætheder.

Formål

Formålet med [selskabets rådgivende ingeniørs] undersøgelser har således været at medvirke til, at klarlægge fugt- og skimmelforhold i boligen samt at vurdere om forholdene medfører en nedsat brugbarhed set i forhold til tilsvarende 65 år gamle ejendomme.

Resume

Ejendommens skillevægge er flere steder fugtige og skimmelangrebne nederst, efter alt at dømme, som følge af at murpappen er placeret over gulvniveau og er overpudset. Betonklaplag er fugtigt.

Skimmelangreb omkring vindue i kammer skyldes tidligere utætheder i murværket omkring vinduet.

Indeklimaet i kammeret vurderes at være påvirket af skaden. Forholdet var tilstede ved overtagelsen.

Undersøgelser

Bygningsbeskrivelse

Der er tale om et såkaldt statslånshus i ét plan, se foto 1. Byggetilladelsen er dateret den 10. juli 1959 og bygningsattesten dateret den 23. marts 1960.

Ejendommen er opført med hulmurede teglstensydervægge på støbte uisolerede fundamenter og betonklaplag. Gulve er udført af asfalteret 'klinkerbeton' (beton med let tilslag) og varierende belægninger (limet stavparket, svømmende laminat, vinylfliser, klinker, tæppe mv). Saddeltaget er belagt med tagpap.

Undersøgelse

Udvendigt

Ejendommens facader fremstår i pæn stand, bortset fra enkelte revner, mangelfulde mørtel-fuger og fugeslip ved vinduer, se foto 3-7.

Vinduesskade i kammer

De registrerede skimmelangreb omkring vindue i kammer, se foto 8-9, er forseglet med plastfolie. De skimmelangrebne områder ved vinduer er langt overvejende tørre.

Indeklima

Boligen fremstår ubeboet og ved alm. rengøringsstandard ([selskabets rådgivende ingeniør] forstår, at boligejer på Gjensidige Forsikrings opfordring har rengjort boligen ~14 dage forud for [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse.)

For undersøgelse af skimmelsvampeforekomster i indeklimaet, er luftprøve MFAI1 og MFAI2 udtaget ved såkaldt aktiveret prøveopsamling, hvor støv blæses op fra overflader, hvorved også støvbundet skimmelmateriale indgår i prøvetagningen, se foto 10+11. Laboratorieresultatet fremgår af bilag 3.

Forud for prøvetagningen, er dyrkningsprøver P2-P4 udtaget fra husstøv (støvfaser) i boligen, se foto 12-14. 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 indeklimaet skimmel-svampeflora. Laboratorieresultater fremgår af bilag 3.

Skillevægge

Ejendommens vægge er herefter systematisk undersøgt visuelt og med fugtmåler. Som det fremgår af eksempler på foto 15-31, er vægge flere steder fugtige i de nederste 5-20 cm over gulvniveau. Udbredelsen af fugtige vægge er vist med blå på bilag 2, med angivelse af fugt-niveau og stighøjde.

For undersøgelse af årsag til opfugtning af skillevægge, er fodpanel og puds fjernet på skillevæg mellem entre og kammer. Som det fremgår af foto 32-34, er fugtspærre af murpap lokaliseret ~5cm over gulvniveau, ligesom murpap er overpudset med knap 2 cm puds. Det bemærkes, at fodpanel er uden nedbrydning, mens søm er med markant korrosion, se foto 32.

I soveværelse er ydervæg tør, men med lettere skimmelvækst på bagside af skab som det ses på 34-39. Ved termografi, se foto 40-41, ses at væggen og gulvet bag skabet er køligt.

Gulve

I stue er gulvets stavparket flere steder fjernet. Som det fremgår af foto 42-47, er betongulvet fugtigt nær skillevægge, men tørt midt i rummet. For undersøgelse af skimmelsvamp, er prøve P/MSF5-P/MSF6 udtaget på underside af stavparket, hhv. ved skillevæg til entre og midt i stuen, se bilag 3.

Der måles tilsvarende opfugtning af betongulvet i soveværelset ved hjørnet, se foto 48-49.

Konklusion

Vinduesskade i kammer

Skimmelangreb omkring vindue i kammer skyldes, efter alt at dømme, at vand tidligere er trængt gennem murværkets fuger, omkring de murede vinduesfalse. Forholdet er nu udbedret.

Indeklima

Analyse af prøver udtaget fra luft og støv viser en forhøjet til meget forhøjet FAI-værdi og overrepræsentation af skimmeltypen *Stachybotrys*. Det bemærkes at [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] tidligere har godtgjort, at der er *Stachybotrys* bag tapet i kammer. Indeklimaet vurderes nævneværdigt påvirket af skaden på gavlmuren.

Skillevægge

Skillevægge er flere steder fugtige nederst. Årsagen vurderes at være, at murpappen er placeret over gulvniveau og er overpudset. Det er efter [selskabets rådgivende ingeniørs] opfattelse ikke usædvanligt at murpap er placeret lidt over gulvniveau og overpudset i huse fra 1960.

Det bemærkes, at fodpanel tilsyneladende er imprægneret mod råd/svamp, da fodpanel er uden nedbrydninger (råd- eller svamp), trods søm er med markant tæring.

Gulve

Stuegulv er opfugtet langs skillevæggene, mens fugtindholdet i gulvet er lavere midt i rummet. Årsagen vurderes at være, at betongulvet - tidstypisk - er udført mere eller mindre mod jord og er uisoleret. Meget lidt hindrer således fugten fra jorden i at trække op i konstruktionerne, ligesom der kan dannes kondens/høj luftfugtighed ved de kølige bygningsdele. Der er efter [selskabets rådgivende ingeniørs] opfattelse ikke usædvanligt at 65 år gamle betonklaplag er fugtige pga. såkaldt 'opstigende grundfugt' og kondens.

Opsummering

Opsummeret er det [selskabets rådgivende ingeniørs] opfattelse, at skaderne omkring vinduet i kammer adskiller sig fra hvad der kan forventes i ejendomme fra 1960, mens øvrige fugt- og skimmelforhold er en følge af byggeskikken i 1960.

På denne baggrund anbefales det at fjerne skimmelangrebet tapet omkring vindue i kammer, skønsmæssigt 1-2m, og afrense blotlagt puds jf. /2/, f.eks. ved støvsugning med HEPA-filter og afvaskning med et desinficerende middel som Protox Hysan eller tilsvarende.

Boligen bør herefter rengøres ved støvsugning og aftørring af støv med alm. rengøringsmiddel.

...

Fotodokumentation Bilag 1

...

Plantegning Bilag 2

...

Laboratorieresultat Bilag 3...

Metoder og materialer

MFAI1 og MFA2 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 skimmelkilde, 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.

Dyrkningsprøver P2-P4 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.

Dyrkningsprøver P5 og P6 er udtaget på formodede vækstområder, hvor også MSF5 og MSF6 er udtaget.

Tapeaftryk T7 og T8 er efter indfarvning analyseret ved direkte mikroskopi for vækst af skimmelsvampe (hyfer, mycelium og/eller sporestande). For typebestemmelse af evt. skimmelsvampevækst, er tapeaftrykkene suppleret af dyrkningsprøverne P8-P9.

Dyrkningsprøverne P2-P8 (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.

MSF5-MSF6 er Mycometer®Surface-Fungi test. Ved hjælp af fluorometri måles aktiviteten af enzymet β -N-acetylhexos-aminidase (NAHA) i prøven, og da NAHA er korreleret med skimmelsvampebiomassen fås et mål for skimmelsvampeniveauet på den undersøgte overflade.

Skimmelsvampeniveauet i Mycometer®Surface-Fungi testen inddeles i tre kategorier:

Kategori A: Normal (MSFV $\leq$ 20) Niveauet af skimmelsvamp er i normalområdet og svarer til, det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt- /skimmelproblemer. Kvalitetskontrol efter afrensning af overflader med skimmelvækst skal ligge i denne kategori.

Kategori B: Forhøjet ($21 \leq$ MSFV $\leq$ 135) Niveauet af skimmelsvamp er som det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Vækst af skimmel i lave koncentrationer kan dog ikke udelukkes.

Kategori C: Høj (MSFV $>$ 135) Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Dette niveau indikerer at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.

Analyseresultater

Mycometer®Fungal Air Index (FAI)

Prøve nr.	Prøve udtaget	Test	Mycometer® Værdi / m ²	Kategori				
				A+	A	B	C	D
MFAI1	Stue	FAI	18%			X		
		Skimmelsvamp	92		X			
		Allergen	496		X			
MFAI2	Kammer	FAI	47%					X
		Skimmelsvamp	287				X	
		Allergen	612		X			

Dyrkningsprøver udtaget i støv

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)
P2	Kammer, støv på væghængt skab	<i>Stachybotrys chartarum</i> (~50)
		<i>Penicillium</i> spp. (~28)
		<i>Aspergillus versicolor</i> (~5)
		<i>Cladosporium</i> spp. (2)
		<i>Aspergillus ochraceus</i> (1)
		<i>Aspergillus niger</i> (1)
P3	Soveværelse, støv på skab mod gavl	<i>Penicillium</i> spp. (~24)
		<i>Stachybotrys chartarum</i> (~11)
		<i>Aspergillus versicolor</i> (~9)
		<i>Cladosporium</i> spp. (~2)
		<i>Aspergillus niger</i> (1)
P4	Køkken, støv på skab på væg mod stue	<i>Penicillium</i> spp. (~24)
		<i>Stachybotrys chartarum</i> (~6)
		<i>Cladosporium</i> spp. (~5)
		<i>Aspergillus versicolor</i> (~5)

Dyrkningsprøver udtaget på konstruktion/materiale

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)	Vækst på prøvested*
P5	Stue, gulv, underside af parket nær skille-væg til køkken/entree	<i>Penicillium</i> spp. (2)	Nej
P6	Stue, gulv, underside af parket midt i stuen	<i>Stachybotrys chartarum</i> (~5)	Nej
		<i>Penicillium</i> spp. (~4)	
		<i>Ulocladium</i> spp. (1)	
		<i>Mycelia sterilia</i>	

*Estimeret ud fra vækstmængde og -mønster efter dyrkning

Mycometer® Surface-Fungi - overflademåling

Prøve nr.	Prøve udtaget	Mycometer®-værdi (MSFV)	Kategori		
			A	B	C
MSF5	Stue, gulv, underside af parket nær skillevæg til køkken/entree	31		X	
MSF6	Stue, gulv, underside af parket midt i stuen	19	X		

Tapeaftryk suppleret med dyrkningsprøver

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)	Vækst på prøvested*
P/T7	Soveværelse, gavli bag højskab, forside af misfarvet tapet	Penicillium spp. (~12) Tritirachium oryzae (~8) Aspergillus versicolor (~4) Aspergillus sydowii (1)	Vækst
P/T8	Entree, skillevæg mod kammer, bagside af fodpanel	Chaetomium globosum (~4) Penicillium spp. (~3) Aspergillus ochraceus (~3) Tritirachium oryzae (2)	Vækst

*Konstateret ved direkte mikroskopi af materialeprøve/tapeaftryk

Analyse vurdering

Analyse af MFAI1 og MFAI2 viser hhv. et forhøjet og meget høj FAI-værdi der indikerer, at indeklimaet er belastet af skimmelsvampemateriale fra et vækstområde.

Sporeforekomsten på P2-P4 indikerer tilsvarende, at indeklimaet er belastet af sporer fra et eller flere vækstområder, da der er overrepræsentation af *Stachybotrys chartarum* og *Aspergillus versicolor* set i forhold til, hvad der typisk konstateres på denne tid af året. Analyse af P/MSF5 og P/MSF6 viser at skimmelforekomsterne på det 65 år gamle betonklaplag er beskedent.

Der kan er skimmelsvampevækst på T7-T8. Spiringsvilligheden på P7 og P8 er dog beskedent.

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.

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.

Stachybotrys chartarum er en mørk pigmenteret (eng. Black Mold) svampetype og kræver forholdsvis høje fugtforhold. Svampen er cellulosed nedbrydende og er blandt de mest hyppige angreb på vandskadede gipsplader og andre papir- eller papmaterialer."

Af mail af 28/3 2025 fra [klagerens rådgiver med speciale i skader og miljø i bygninger] til klageren fremgår bl.a.:

"Som aftalt skal jeg hermed vende tilbage angående de opfugtede skillevægge.

Det er korrekt, at i huse fra 1960 er det almindeligt, at der er pudset ned over murpappen (den horisontale fugtspærre i vægge), hvilket kan medføre, at grundfugt kan vandre forbi murpappen og give fugt i bunden af vægge.

Det er dog vores vurdering, at omfanget og graden af fugt i skillevæggene er større end vi erfaringsmæssigt ser i tilsvarende ejendomme. Det er faktisk også derfor, at vi havde mistanke til en endnu ikke klarlagt rørskaide.

Ifølge nye oplysninger, er der ved trykprøvning ikke konstateret utætheder på fjernvarme eller brugsvand. Ifølge det oplyste mente VVS ud fra omfang af opfugtning, at det ikke gav mening at undersøge afløbsinstallationer. Men et utæt kloakrør under betondækket i f.eks. badeværelse eller køkken ville måske godt kunne opfugte sand- eller jord lag i en grad, så det ville kunne give det pågældende skadebillede.

Vi har tidligere konstateret fugtniveauer i fodlister på 18% til >28% samt op til 150 Gann-enheder i bunden af skillevæggene og at tapetet var begyndt at slippe underlaget på grund af opfugtningen. Ifølge det oplyste er der efterfølgende konstateret skimmelvækst på bagside af demonteret fodpanel.

Uanset skadeårsag er det stadig vores vurdering, at omfang og graden af opfugtning og omfanget af skimmelvækst (konstateret og formodet) i/på skillevægge nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. I den forbindelse kan det nævnes, at skimmelbelastningen i henhold til SBI-anvisning 274 vurderes at være meget høj, når der er skimmelvækst bag tapeter o.l. i et omfang >1,25 m² (korrigeret for boligareal).

Det er også vores vurdering, at skaden eller den nærliggende risiko for skade var til stede på jeres overtagelsestidspunkt den 1. februar 2025.

I øvrigt er det vores opfattelse, at gulvbelægninger som den pågældende i stuen ikke normalt delaminerer i disse ejendomme."

Af fugt- og skimmelundersøgelse af gulv og skillevægge af 8/5 2025 fra [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Den 2. maj 2025 foretog vi atter fugt- og skimmelundersøgelse i boligen beliggende på ovennævnte adresse.

Baggrunden for nærværende undersøgelse var, at der er konstateret fugt i gulv og skillevægge.

Vi har tidligere foretaget undersøgelse, som efter aftale blev udført uden destruktive indgreb i konstruktionerne, og der henvises til vor indledende rapport ... af 24.02.25.

Formålet med nærværende undersøgelse var at foretage nærmere omfangsbestemmelse af fugt- og skimmelvækst i gulv og skillevægge, herunder inddrage anden rådgivers undersøgelse heraf.

Baggrund

Der er tale om et parcelhus, som ifølge BBR-oplysninger er opført i 1960. Tagbelægning er udskiftet til tagpap med listetækning i 2011.

...

Facade mod øst.

...

Facade mod vest og gavl mod syd.

Ved vores første besigtigelse kunne der i bunden af skillevægge konstateres moderat til kraftig opfugtning. I disse skillevægge kunne der måles op til ca. 150 Gann-enheder og 18 % til >28 % træfugt i fodlisterne (reference 9-10 %). Tapetet var begyndt at slippe/havde sluppet underlaget i disse områder og tapetets forside fremstod uden væsentlige misfarvninger.

I flere områder indikerede fugtmålinger endvidere, at gulvbelægninger/underliggende beton var opfugtede langs de opfugtede skillevægge. Trægulvet delaminerede i stuen i flere områder, særligt ved dørhul mod gang.

[Selskabets rådgivende ingeniør] har også foretaget fugt- og skimmelundersøgelse, jf. deres rapport ... af 18.03.25. [Selskabets rådgivende ingeniør] fandt omtrent samme omfang af fugt i skillevæggene som ved vores indledende undersøgelse.

Omfanget af fugt i vægge på baggrund af disse undersøgelser samt supplerende fugtmålinger er markeret på plantegning i bilag 1 bagest i rapporten.

[Selskabets rådgivende ingeniør] konstaterede, at der i skillevæggen mellem gang og værelse var pudset ned over murpappen (horisontal fugtspærre) og at denne var placeret over gulvniveau. Ifølge det oplyste har [selskabets rådgivende ingeniør] ved deres besigtigelse oplyst, at der her var skimmelvækst bag fodlisten.

Ifølge det oplyste er der ikke konstateret utætheder på vandførende installationer.

Besigtigelse

Ved undersøgelsen var gulvbelægninger fjernet i flere rum. Der var foretaget ophugning 3 steder:

- Stue: 2 cm slidlag, 8 cm lecabeton, 11 cm betonklaplag og ler.
- Værelse: 1 cm spartellag, 2 cm slidlag, 6 cm lecabeton, 10 cm betonklaplag og ler.
- Soveværelse: 2 cm slidlag, 6 cm lecabeton, 11 cm betonklaplag og ler.

...

Der blev foretaget fugtmålinger på/i terrændækket i områder med fjernet gulvbelægning:

Stue, pos. 1

Midt i stuen kunne der ved/i åbningen måles 63 Gann-enheder i overfladen, 90 Gann-enheder øverst i lecabetonen og 145 Gann-enheder i betonklaplaget. Med HF-måler kunne der måles ca. 1400 MI.

...

[Selskabets rådgivende ingeniør] har ikke konstateret skimmelvækst på underside af parket i pos. 1.

Stue, pos. 2

I stuen ved dørhul til gang blev der fjernet yderligere parketstave i området. Der kunne måles 130 Gann-enheder i overfladen af terrændækket. Med HF-måler kunne der måles ca. 1900 MI. Der var tydeligt saltudtræk på slidlaget. I parketstave kunne der måles 22 % til > 28 % træfugt.

...

Der blev udtaget Materialeprøve Ma 1 af nyoptaget parketstav. Der kunne konstateres skimmelvækst på underside af parketstaven.

[Selskabets rådgivende ingeniør] har ikke konstateret skimmelvækst på underside af parket i pos. 2.

Køkken, pos. 3+4

I køkkenet var gulvbelægninger og underliggende kraftig plast fjernet i hovedparten af rummet. Der var synlige fugtskjolder på betonen.

Der kunne måles ca. 115 Gann-enheder i overfladen af terrændækket. Med HF-måler kunne der måles ca. 1300-1500 MI.

Under eksisterende gulvbelægning (plast dog fjernet) i pos. 3 nær skillevæg mod stue kunne måles en relativ luftfugtighed på 88 % ved 16,6 °C (12,5 g vand/m³ luft).

Under eksisterende gulvbelægning (plast dog fjernet) i pos. 4 midt i køkkenet kunne måles en relativ luftfugtighed på 71 % ved 17,7 °C (12,5 g vand/m³ luft).

I indeluften kunne der måles en relativ luftfugtighed på 63 % ved 17,7 °C (9,4 g vand/m³ luft).

...

I pos. 3 blev der udtaget tape-test T1 på underside af gulvbelægning, som var misfarvet af fugt og Mycometer-test M1/aftryksprøve A1 på betonen.

Der kunne konstateres skimmelvækst på underside af gulvbelægningen. På betonen var der ikke et forhøjet skimmelniveau.

...

Værelse, pos. 5+6

I værelset kunne der måles ca. 85 Gann-enheder i overfladen af terrændækket, langs skillevægge dog 75-125 Gann-enheder. Med HF-måler kunne der måles ca. 1250 MI.

I lokale områder, pos. 5 og 6, kunne der ses tydelig opfugtning ved skillevægge mod soveværelse og tidligere skorsten. I pos. 5 og 6 kunne der måles ca. 1800 MI med HF-måler og henholdsvis 21 % og > 28 % træfugt i fodlisten.

...

Fodlisten langs skillevæg mod soveværelse blev demonteret. Vi vurderer, at der er skimmelvækst bag fodlisten. Det kunne desuden konstateres, at murpappen var overpudset.

...

Soveværelse, pos. 7

I soveværelset var tæppet fjernet. Der blev udtaget materialeprøve Ma2 fra tapet på skillevæg mod tidligere skorsten. Prøven viste ingen tegn på skimmelvækst.

...

Prøveresultater

Der blev ved besigtigelsen udført 1 Mycometer-test, 1 tape-test, 1 aftryksprøve og 2 materialeprøver.

Vurdering af forholdene må ikke baseres på prøveresultaterne alene. Disse giver kun et billede af de lokale forhold i udtagningspunktet, og er derfor kun en del af det vurderingsgrundlag, den samlede undersøgelse giver.

Materialeprøve

Ankenævnet for Forsikring

36.

104419

Ved laboratorieanalysen foretages mikroskopi af det hjemtagne materiale. Identifikation af skimmelsvampene foretages fortrinsvis til slægtsniveau, enkelte til art.

Prøve nr.	Lokale	Bygningsdel	Konstaterede mikrosvampe	Sporer/vækst
Ma1	Stue, pos. 2	Parketstav	Penicillium sp. Hyalodendron sp.	Vækst Vækst
Ma2	Soveværelse, pos. 7	Tapet	-	Ingen vækst

Tape-test

Ved prøvetagning presses tapen mod den overflade som ønskes undersøgt. Den klare tape undersøges herefter mikroskopisk dels for forekommet vækst af skimmel dels for aflejrede sporer. De forekommende skimmelarter identificeres.

Prøve nr.	Lokale	Bygningsdel	Konstaterede mikrosvampe	Sporer/vækst
T1	Køkken, pos. 3	Underside af gulvbelægning	Aspergillus sp. Penicillium sp. Cladosporium sp.	Vækst Vækst Vækst

Mycrometer Surface Fungi

Ved en Mycometer overfladetest (med det officielle navn Mycometer Surface Fungi) afvaskes et defineret område med en vatpind, og mængden af skimmel (svampe-biomasse) på vatpinden bestemmes. Målingen er baseret på et enzym, der findes i alle svampe, og siger dermed ikke noget om hvilke skimmeltyper, der er tale om. Analysen giver et konkret tal (en MSF-værdi) hvorudfra mængden af skimmel kan vurderes og kategoriseres.

Test nr.	Lokale	Bygningsdel	MSF-værdi	Kategori	Bemærkninger
M1	Køkken, pos. 3	Overside af slidlag/beton	4	A	

Kategori A: Niveaulet af skimmelsvamp er i normalområdet og svarer til, det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer.

MSF-værdi ≤ 20 .

Kategori B: Niveaulet af skimmelsvamp er som det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Vækst af skimmel i lave koncentrationer kan dog ikke udelukkes.

$21 \leq \text{MSF-værdi} \leq 135$.

Kategori C: Niveaulet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Dette niveau indikerer at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.

MSF-værdi ≥ 136 .

Der gøres opmærksom på, at baggrunds-niveaulet er bestemt på baggrund af prøver udtaget fra rene overflader, uden synligt støv eller snavs i bygninger uden skimmelsvampeproblemer. Det vil sige, at baggrunds-niveaulet i f.eks. tagrum, krybekældre og ældre terrændæk må forventes at være højere.

Aftryksprøver

Ved en aftryksprøve trykkes vækstmediet mod overfladen, der skal undersøges. Herved opsamles svampesporer på vækstmediet (V8-agar tilsat antibiotika) hvorpå sporer kan vokse. Aftrykspladerne inkuberes ved 26 °C i ca. en uge, og herved kan mængden af levedygtige svampesporer på prøvestedet bestemmes. Desuden kan skimmelsvampenes slægt og/eller art bestemmes.

Prøve nr.	Lokale	Bygningsdel	Konstaterede mikrosvampe	Antal levedygtige sporer / CFU
A1	Køkken, pos. 3	Overside af slidlag/beton	Aspergillus versicolor	12
			Acremonium sp.	7
			Penicillium spp.	3
			Aspergillus ochraceus	2
			Aspergillus sydowii	1
			Cunninghamella sp.	1
			I alt 26 CFU	

I dyrkningsvarene er skimmelsvampene primært nævnt ved slægtsnavn (f.eks. Penicillium) efterfulgt af sp., spp. eller et artsnavn (f.eks. Aspergillus versicolor, hvor versicolor er artsnavnet). Mængden af levedygtige svampesporer er klassificeret ud fra væksten (antallet af kolonier) på pladen.

0 CFU:	Ingen levedygtige svampesporer.
Mindre end 10 CFU:	Begrænset forekomst af levedygtige svampesporer.
Mellem 10 og 50 CFU:	Moderat forekomst af levedygtige svampesporer.
Mellem 50 og 100 CFU:	Forhøjet forekomst af levedygtige svampesporer.
Over 100 CFU:	Kraftig forekomst af levedygtige svampesporer.

Skadeårsag

Ifølge det oplyste er der ikke konstateret utætheder på vandførende installationer (fjernvarme, brugsvand, kloak).

Vi vurderer, at årsagen til opfugtning af skille vægge og gulve langs skille vægge derfor må være grundfugt som stiger op til og forbi den overpudsede horisontale fugtspærre. Dette har så også medført opfugtning af tilstødende gulvkonstruktion.

Derudover vurderer vi, at der er et generelt tegn på opfugtning under tætte gulvbelægninger som følge af grundfugt.

Vurdering

Der er konstateret et større omfang med opfugtning i bunden af skille vægge og med forhøjede eller meget høje fugtniveauer.

Der er visuelt konstateret områder på skille vægge med tegn på skimmelvækst, men der er også områder med opfugtning og løs tapet, hvor der ikke er tegn på skimmelvækst. De aktuelle opfugtninger vurderes at udgøre en stor risiko for skimmelvækst.

Derudover er der konstateret skimmelvækst på underside af gulvbelægning i køkken og stue nær skille væggene.

Der er således konstateret skimmelvækst flere steder i de opfugtede områder og vi vurderer, at der samlet set forekommer skimmelvækst i et stort omfang bag tapet, bag fodlister og under gulvbelægninger i de opfugtede områder.

Der er tidligere udtaget skimmelprøver for vurdering af indeklimaet, jf. [selskabets rådgivende ingeniør] rapport af 18.03.25. Prøverne viste skimmelforekomster som indikerer, at indeklimaet påvirkes fra vækstområder. Det er vores vurdering, at skimmelvækst på skille vægge og under gulvbelægninger langs skille vægge i de opfugtede områder medvirker til en negativ påvirkning af indeklimaet.

Det er også vores vurdering, at omfanget og graden af fugt i skillevejene og gulve langs skillevej er større end vi erfaringsmæssigt ser i tilsvarende ejendomme.

Handlingsplan

Følgende overordnede udbedringsplan anbefales:

- Køkkenskabe demonteres for kontrol og eventuelt afrensning på bagside.
- Fodlister og tapet på opfugtede skillevej fjernes de nederste ca. 50 cm og den blotlagte vægflade afrenses.
- Gulvbelægninger fjernes langs opfugtede skillevej 0,5-1 m ind i rummet og det blotlagte betongulv afrenses.
- Inden genopbygning skal skadeårsagen elimineres og konstruktioner udtørres. Det anbefales ved valg af genopbygning også at tage stilling til generel grundfugt i terrændækket."

Af fugt- og skimmelundersøgelse af 10/7 2025 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Fugt- og skimmelundersøgelse, ...

Gjensidige Forsikring har kontaktet [selskabets rådgivende ingeniør] for at få foretaget en revurdering af fugt- og skimmelforhold i ejendommen på ovenstående adresse.

Undersøgelsen er gennemført den 20. juni 2025.

Baggrund

Ejendommen blev ejerskiftet i november 2024, hvorefter husejer kort efter overtagelsen konstaterede misfarvninger bag tapet på sydvendt gavlvæg omkring vindue i kammer. Husejers indsendte materialeprøve til [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] (herefter [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] viste, at misfarvningerne skyldtes angreb af skimmelsvampen *Stachybotrys*. Forholdet blev efterfølgende anmeldt til ejerskifteforsikringen hos Gjensidige Forsikring i februar 2025.

Gjensidige forsikring rekvirerede [selskabets rådgivende ingeniør] i marts 2025 til nærmere undersøgelse af ejendommen. Af rapport dat. 18. marts 2025 [fra selskabets rådgivende ingeniør], fremgår det bl.a.:

At der i boligens kammer, lokalt på sydvendt gavlvæg, kunne konstateres en skimmelskade. Årsagen vurderedes at være tidligere vandindtrængen via udtjente/defekte mørtelfuger. Årsagen var dog udbedret, da området måltes tørt.

At der er sædvanlig opfugtning af skillevej (nær gulv) og opfugtning af betongulve, forholdene afleder stedvist skimmelvækst. Årsagen vurderes at være sædvanlige og tidstypiske konstruktionsudførelser med sparsom/ineffektiv fugt- og varmeisolering.

At der intet sted i boligen kunne konstateres egentlige bygningsskader, ej hellere nedbrydning af fugtfølsomme trædele som de oprindelige træparketgulve, træfodpaneler mv.

I forlængelse af [selskabets rådgivende ingeniørs] undersøgelser i marts 2025 er det vores forståelse, at husejer af flere omgange har rekvireret [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] til at foretage undersøgelser af boligen. Af den tilgængelige rapport fra [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] dat. 2. maj 2025, udleder vi bl.a.:

At [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] måler opfugtning af skillevægge (nær gulv) og på betondæk, generelt i et omfang tilsvarende det beskrevne i [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport dat. 18. marts.

At også [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] mener, at årsagen til opfugtningen er grundfugt,

At [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] vurderer fugtforholdene værre end hvad [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] erfaringsmæssigt ser.

At der på skimmelprøver fra gulve i stue og køkken er påvist skimmelvækst, men at skimmelvækstens masse/mængde er ganske beskeden (M1).

At der på skimmelprøve fra væg i soveværelse (Ma2) ikke er påvist skimmelvækst.

At der ikke er konstateret egentlige bygningsskader i boligen, som f.eks. trænedbrydning af råd og svamp mv.

Med baggrund i seneste undersøgelser [fra firma med speciale i skader og miljø i bygninger], har Gjensidige Forsikring rekvireret [selskabets rådgivende ingeniør] til at genbesøge boligen.

Formål

Formålet med [selskabets rådgivende ingeniørs] undersøgelser har således været, at revurdere fugt- og skimmelforhold i boligen, set i forhold til en tilsvarende 65 år gammel ejendom af samme type.

Undersøgelser

Bygningsbeskrivelse

Der er tale om et såkaldt Statslånshus i ét plan, se foto 1-2. Byggetilladelsen er dateret den 10. juli 1959 og bygningsattesten er dateret den 23. marts 1960.

Ejendommen er opført med hulmurede teglstensydervægge på støbte uisolerede fundamenter og betonklaplag. Skillevægge er i teglsten. Gulve er udført af asfalteret 'klinkerbeton' (beton med let tilslag) og varierende gulvbelægninger (limet stavparket, svømmende laminat, vinylfliser, klinker, tæppe mv.).

Ved besigtigelsen fremstod boligen med flere bygningsarbejder, hvor bl.a. gulvbelægninger i køkken (laminatgulv), entré (tæppe) og stue/soveværelse (træstave) delvist var demonterede og tæppet var også stedvist demonteret. Derudover kunne der registreres ~4 inspektionsåbningen i boligens terrændæk/betongulve (entré, stue og kammer, soveværelse), se foto bl.a. foto 5-8. Boligen er urengjort.

Undersøgelse

Udvendigt

Ejendommens facader fremstår i umiddelbar god stand. Der kan dog registreres enkelte aldersbetingede revner i mørtelfuger og sokkelpuds samt enkelte 'udfaldne'/udtjente mørtel-/elastiske fuger.

Skimmelskade ved vindue i kammer (se foto 3-4)

De tidligere registrerede angreb fra skimmelsvampen *Stachybotrys* omkring det sydvendte vindue i kammeret er ikke udbedret. Ved besigtigelsen kunne det endvidere konstateres, at den tidligere forsegling af skimmelangrebne med plastikfolie/tape tilsyneladende er fjernet.

Skille- og ydervægge (se foto 9-26)

Ejendommens vægge er systematisk undersøgt visuelt og med fugtmåler. Repræsentative fotos med fugtmålinger fremgår af bilag 1, mens omfanget af fugtige skillevægge/fodpaneler er vist med blå på bilag 2.

Som det fremgår af fotos 9-26, er skillevægge fortsat flere steder fugtige i de nederste 5-30 cm over gulvniveau, tilsvarende måles fodpaneler også stedvist opfugtede. Ydervæggens murværk måles i overvejende grad tørt (undtaget ganske lokalt i køkken mod øst), dog måles fodpaneler monteret på ydervægge flere steder fugtige.

Ved undersøgelsen af skille- og ydervægge er fodpaneler stedvist fundet med misfarvninger på bagsider. Alle fodpaneler er dog fundet intakte og uden tegn på egentlige bygningskader (råd og svamp mv.).

For undersøgelse af eventuelle skimmelsvampeforekomster på/ved skille- og ydervægge, er prøverne P/T/MSF6, M7 og P/T/MSF8 udtaget. Laboratorieresultater fremgår af bilag 3. Se desuden foto 27-30, som illustrerer prøvetagningen.

Gulve (se foto 31-42)

I soveværelset ses trægulvet stedvist med mørkfarvninger, som umiddelbart fremstår som fugt. Nærmere undersøgelse indikerer dog, at der tilsyneladende er tale om olie fra en lodretstående bundskinne fra de demonterede skydelåger. Vi har desuden noteret os, at der flere steder i boligen står vandfyldte 'plastkasse'.

Boligens betonklaplag måles flere steder meget fugtigt nær skillevægge. Fugtforholdene er aftagende i afstand fra skillevægge, da betonklaplag her kun kan måles halvtørt til fugtigt.

Ved undersøgelsen af gulvene er de undersøgte gulvbelægninger få steder fundet med misfarvninger. Alle tilgængelige gulve (træstave, laminatparket mv.) er fundet intakte og uden tegn på egentlige bygningskader (råd og svamp mv.).

For undersøgelse af eventuelle skimmelsvampeforekomster på/ved gulve er prøverne P/T/MSF1-P/M5B udtaget. Laboratorieresultater fremgår af bilag 3. Se desuden foto 43-46, som illustrerer prøvetagningen.

Konklusion

Ydervægge er langt overvejende tørre til halvtørre, bortset fra lokalt i køkken, mens fodpaneler stedvist er opfugtede. Tilsvarende måles betonklaplag i hovedtræk også kun lettere opfugtet.

Skillevægge og fodpaneler måles opfugtede nederst mod gulvniveau. Hvor betonklaplaget er støbt tæt mod de fugtige skillevægge, er betonen også opfugtet.

Laboratorieresultaterne viser, at de fugtige vægge og betonklaplag flere steder er med skimmelsvækst. Supplerende analyser af Mycometer-tests på gulvkonstruktioner viser dog, at mængden/massen af skimmelsvækst under gulve er ganske beskedne.

Der er ved undersøgelserne ikke registreret egentlige bygningskader, ligesom der, husets alder taget i betragtning, ikke vurderes nærliggende risiko for egentlige bygningskader.

Årsagerne til de fugtige vægge, såvel som opfugtning af betonklaplag, er konstruktionernes tidstypiske udførelse, hvor skillevæggenes vandrette fugtsikring (murpap) er placeret lidt over gulvniveau og overpudset. Derudover at betonklaplaget mere eller mindre udført mod jord og er uisoleret. Meget lidt hindrer således fugten fra jorden i at trække op i konstruktionerne, ligesom der kan dannes kondens/høj luftfugtighed ved de kølige bygningsdele.

Det er almindelig kendt, at byggeskikken for de såkaldte Statslånshuse kan medføre en række konstruktive forhold, som sædvanligvis også medfører fugtbetingede udfordringer. Blandt andet har Erhvervsstyrelsen tidligere (2015) udarbejdet en særskilt hustypebeskrivelse for netop Statslånshusene, hvoraf nedenstående såkaldte '*OBS Punkter*' blandt andet fremgår:

Fundament

Statslånshusenes fundamenter og kældergulv er støbt af beton og er uden isolering.

Vægge

De murede yder- og indervægge kan ved overgangen til fundament mangle fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap), eller fugtspærren kan være nedbrudt. I så fald kan fugt trænge op i den nederste del af murstensvæggen. Dette kan medføre mørkfarvning.

Vedligeholdelse

Hustypen kræver jævnlig vedligeholdelse. Hvis der ikke er foretaget udskiftninger i konstruktionerne, og hvis de i øvrigt fremstår i deres oprindelige form, bør mulige kuldebroer (kolde områder) ofres særlig opmærksomhed.

Med baggrund i ovenstående er det fortsat [selskabets rådgivende ingeniørs] opfattelse, at de konstaterede fugt- og skimmelforhold ved skille- og ydervægge samt på betonklaplag er en sædvanlig følge af byggeskikken anno 1960, der var gældende ved ejendommens opførelse.

...

Fotodokumentation Bilag 1

...

Plantegning Bilag 2

...

Laboratorieresultat Bilag 3...

Metoder og materialer

Tapeaftryk T1-T6 og T8 er efter indfarvning analyseret ved direkte mikroskopi for vækst af skimmelsvampe (hyfer, mycelium og/eller sporestande). For typebestemmelse af evt. skimmelsvampevækst, er tapeaftrykkene suppleret af dyrkningsprøverne P1-P6 og P8.

Materialeprøverne M3-M5 og M7 er analyseret for vækst af skimmel (hyfer, mycelium og/eller sporestande) ved direkte mikroskopi. Evt. vækst på materialeprøverne er efterfølgende fremdyrket på vækstmedie (V8) til dyrkningsanalyse P3-P5 og P7. Hvor det er muligt og relevant, er antallet af kolonier optalt og angivet.

Dyrkningsprøverne P1-P8 (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.

MSF1-MSF8 er Mycometer®Surface-Fungi test. Ved hjælp af fluorometri måles aktiviteten af enzymet β -N-acetylhexos-aminidase (NAHA) i prøven, og da NAHA er korreleret med skimmelsvampbiomassen fås et mål for skimmelsvampeniveauet på den undersøgte overflade.

Skimmelsvampeniveauet i Mycometer®Surface-Fungi testen inddeles i tre kategorier:

Kategori A: Normal ($MSFV \leq 20$) Niveauet af skimmelsvamp er i normalområdet og svarer til, det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt- /skimmelproblemer. Kvalitetskontrol efter afrensning af overflader med skimmelvækst skal ligge i denne kategori.

Kategori B: Forhøjet ($21 \leq MSFV \leq 135$) Niveauet af skimmelsvamp er som det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Vækst af skimmel i lave koncentrationer kan dog ikke udelukkes.

Kategori C: Høj ($MSFV > 135$) Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Dette niveau indikerer at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.

Analyseresultater

Materialeprøver/tapeaftryk suppleret med dyrkningsprøver

Prøver udtaget på gulvkonstruktioner

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)	Vækst på prøvested*
P/T1	Kammer – bagside af gulvbræt.	<i>Stachybotrys chartarum</i> (>50) <i>Paecilomyces</i> spp.(~30) <i>Aspergillus</i> spp.(~18) <i>Penicillium</i> spp.(~3) <i>Cladosporium</i> spp.(~3) <i>Acremonium</i> sp. Gær	Vækst
P/T2	Køkken – bagside af gulvbræt.	<i>Acremonium</i> spp.(~30) <i>Aspergillus ochraceus</i> (~21) <i>Aspergillus</i> spp.(~11) <i>Penicillium</i> spp.(~10) <i>Fungi imperfectum</i> (4) <i>Tritirachium oryzae</i> (4) <i>Fusarium</i> spp.(~3) Gær <i>Mycelia sterilia</i>	Vækst
P/T3A	Soveværelse – betonklaplag, under demonterede trælammeller.	<i>Paecilomyces</i> spp.(~11) <i>Stachybotrys chartarum</i> (~5) <i>Cladosporium</i> sp.(1)	Ikke vækst
P/M3B	Soveværelse – demonterede trælammeller (bagside markeret med x).	<i>Stachybotrys chartarum</i> (2) <i>Chrysosporium</i> spp.(2)	Ikke vækst
P/T4A	Stue – på betonklaplag (under demonterede trælammeller).	<i>Stachybotrys chartarum</i> (~8) <i>Penicillium</i> spp.(~8) <i>Cladosporium</i> spp.(4) <i>Paecilomyces</i> sp.(2)	Vækst
P/M4B	Stue – demonterede trælammeller (bagside markeret med x).	<i>Cladosporium</i> spp.(5) <i>Stachybotrys chartarum</i> (2) <i>Penicillium</i> sp.(1) <i>Fungi imperfectum</i> (1)	Vækst
P/T5A	Stue – på betonklaplag (under demonterede trælammeller).	<i>Stachybotrys chartarum</i> (>50) <i>Cladosporium</i> spp.(~58) <i>Penicillium</i> spp.(~33) <i>Chaetomium globosum</i> (~5) <i>Trichoderma viridatum</i> (3) <i>Aspergillus</i> spp.(2) <i>Alternaria</i> spp.(~2) <i>Acremonium</i> sp.(1) Gær	Vækst
P/M5B	Stue – demonterede trælammeller (bagside markeret med x).	<i>Cladosporium</i> spp.(16) <i>Penicillium</i> spp.(12) <i>Stachybotrys chartarum</i> (7) <i>Epicoecium nigrum</i> (1) <i>Aspergillus niger</i> (2) <i>Mycelia sterilia</i> Gær	Vækst

Prøver udtaget på vægkonstruktioner

P/T6	Soveværelse – skillevej, bagside af fodpanel mod kammer.	<i>Aspergillus ochraceus</i> (>50) <i>Aspergillus</i> spp.(~15) <i>Tritirachium oryzae</i> (11) <i>Penicillium</i> spp.(~7) <i>Stachybotrys chartarum</i> (~5) <i>Cladosporium</i> spp.(~3)	Vækst
M7	Stue – skillevej, tapet mod køkken (bagside markeret med x).	-	Vækst
P/T8	Køkken – skillevej, bagside af fodpanel mod entré.	<i>Tritirachium oryzae</i> (>120) <i>Aspergillus ochraceus</i> (~31) <i>Penicillium</i> spp.(~10) <i>Aspergillus</i> spp.(2)	Vækst

*Konstateret ved direkte mikroskopi af materialeprøve/tapeaftryk

Mycometer®Surface-Fungi – overflademåling Prøver udtaget på gulvkonstruktioner

Prøve nr.	Prøve udtaget	Mycometer®-værdi (MSFV)	Kategori		
			A	B	C
MSF1	Kammer – bagside af gulvbræt.	73		X	
MSF2	Køkken – bagside af gulvbræt.	9	X		
MSF3A	Soveværelse – betonklaplag (under demonterede trælameller).	7	X		
MSF4A	Stue – på betonklaplag (under demonterede trælameller).	3	X		
MSF5A	Stue – på betonklaplag (under demonterede trælameller).	11	X		

Prøver udtaget på vægkonstruktioner

MSF6	Soveværelse – skillevæg, bagside af fodpanel mod kammer.	445			X
MSF8	Køkken – skillevæg, bagside af fodpanel mod entré.	659			X

Analysevurdering

Prøver udtaget på gulvkonstruktioner

Der er ved analyse af tapeaftryk og materialeprøver udtaget fra gulve i kammer, køkken og stue konstateres skimmelvækst. Supplerende analyse af Mycometer-tests indikerer dog, at mængden/massen af skimmelvækst er beskedent.

Der er ikke fundet skimmelvækst på tapeaftryk, materialeprøver eller Mycometer-tests udtaget fra gulv i soveværelse.

Prøver udtaget på vægkonstruktioner

Analyse af tapeaftryk, materialeprøver og Mycometer-tests udtaget fra vægge i soveværelse, stue og kammer viser, at der er skimmelvækst hvor prøverne er udtaget. *Acremonium* sp. (*Sarocladium* sp.) vokser ofte på fugtig puds og murværk. Svampen er kun svagt pigmenteret, hvorfor den sjældent er synlig for det blotte øje. *Acremonium* danner mange – potentielt helbredsgenerende – sporer. Størstedelen af sporerne er dog under fugtige forhold tilbageholdt i en slimhinde.

Aspergillus-slægten er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe på fugtige bygningsdele og er ikke ret fugtkrævende – mange arter 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 husstøv i sommerperioden uundgåelig.

Paecilomyces sp. er almindelig forekommende i støv samt i øverste jordlag. Ligeledes forekommer svampen også i kompost, idet den vokser optimalt ved de her høje temperaturer. På fugtige bygningskonstruktioner ses den oftest på træ, papir og isolering omkring vandløb.

Tritirachium sp. observeres oftest på tapeter, puds, papir, tekstiler og gipsplader. Svampen er kun svagt pigmenteret, hvorfor den sjældent er synlig for det blotte øje. Tritirachium må som mange andre skimmelsvampe formodes at kunne udløse allergiske reaktioner hos overfølsomme mennesker. Produktion af giftige eller afgasning af generende stoffer er ikke velbeskrevet.

Stachybotrys chartarum er en mørk pigmenteret (eng. Black Mold) svampetype og kræver forholdsvist høje fugtforhold. Svampen er cellulosenedbrydende og er blandt de mest hyppige angreb på vandskadede gipsplader og andre papir- eller papmaterialer."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"Hvad dækker forsikringen

...

c. Skade

Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved »skade« forstår 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« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

Følgeudgifter

Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. punktet Hvad dækker forsikringen, dækker forsikringen også følgende udgifter:

...

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med selskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen. Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i reparationsperioden i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1960 – den 30/1 2025. Klageren anmeldte herefter blandt andet fugt og skimmel i gavlværelse og fugt i gulvkonstruktion som stiger op i vægge. Selskabet har anerkendt at dække skimmelforekomst ved vindue i værelse mod syd i form af skimmelsanering og rengøring samt malerarbejde. Hertil har selskabet anerkendt dækning af genhusning for april til og med maj 2025 samt meddelt dækning til advokatbistand. Efter

sagen er blevet indbragt for nævnet, har selskabet tilbudt klageren at dække undersøgelsesudgifter svarende til 3.000 kr. for de dækningsberettigende forhold. Klageren ønsker, at selskabet dækker "nødvendig udbedring, herunder korrekt fugtspærre/sokkel- og terrændæksløsning, skimmelfrensning, udtørring og genopbygning af berørte bygningsdele i overensstemmelse med [firma med speciale i skader og miljø i bygningers] anbefalinger", "genhusning i hele den periode, hvor ejendommen ikke er beboelig, under hensyn til den lægefaglige vurdering og de dokumenterede indeklimaforhold" og "rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand ([firma med speciale i skader og miljø i bygninger], laboratorier m.v.) og allerede medgåede dokumentationsomkostninger, som er en forudsætning for at opfylde betingelsernes beviskrav".

Klageren har anført, at sagen ikke vedrører kosmetiske aldersspor, men en systemisk fugt-/skimmelproblematik, der er udbredt og væsentlig, og som har gjort ejendommen ubeboelig. De konstaterede forhold vedrørende fugt og skimmel i gulve, inder- og ydervægge udgør væsentlige og skjulte skader, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Klageren har anført, at selskabet bygger en væsentlig del af begrundelsen på, at ejendommen er et statslånshus og henviser til OBS-punkter for denne hustype, men at byggesagen dokumenterer det modsatte. Klageren har henvist til, at sognerådet afviste statslån og ejendommen blev således opført som almindelig villa og ikke som et statslånshus. Klageren har anført, at selv hvis dele af konstruktionen var tidstypisk, så er det irrelevant, når konsekvensen er udbredt opfugtning, skimmel og indeklimapåvirkning, som nedsætter bygningens brugbarhed. Forsikringsbetingelserne fokuserer på konkret skade/skadesrisiko, ikke på om en konstruktion i 1960 *kunne* være udført sådan. Klageren har anført, at [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] dokumenterer, at omfang og intensitet ligger over det forventelige. [Selskabets rådgivende ingeniørs] egne data underbygger, at forholdene ikke kan reduceres til et ubetydeligt aldersfænomen. Hvad angår, at selskabet har anført, at fugt- og skimmelforholdene må anses som tidstypiske for opførelsesperioden, så er dette fagligt ukorrekt. Statens Byggeforskningsinstitut fastlagde allerede før 1960 anerkendte krav og retningslinjer for korrekt udførelse af terrændæk, herunder både fugtspærre og drænlag under gulvkonstruktionen. Klageren har henvist til, at der i SBI-anvisning nr. 40 "Gulve direkte på jord" – udgivet i 1958 og anvendt som normgrundlag før hu-

sets opførsel – beskrives, at *"Der skal under gulve direkte på jord altid anbringes et vandtæt lag, som hindrer fugtens optrængning fra jorden. Dette lag skal være sammenhængende og udført af asfalt, tagpap eller tilsvarende fugtspærre."* Klageren har anført, at anvisningen understreger, at terrændæk aldrig må støbes direkte på lerjord, da dette forhindrer naturlig dræning og skaber kapillær opfugtning. Klageren har anført, at det er dokumenteret, at ejendommens terrændæk er udført direkte på lerjord og uden drænlag samt uden effektiv fugtspærre. Klageren har påpeget, at dette er forhold, som både [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] og [selskabets rådgivende ingeniør] har påvist. Murpappen i væggene er endvidere placeret over gulvniveau og overpudset, hvilket yderligere har fjernet barrieren mod opstigende grundfugt. Klageren har anført, at disse forhold tilsammen udgør en konstruktionsmæssig afvigelse fra datidens anerkendte byggeskik og tekniske anvisninger, og ikke er et udtryk for, hvordan man "normalt" byggede i perioden. Der er derfor tale om en fejl ved opførelsen og ikke et aldersbetinget forhold, og skaden er dermed dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit om "fysiske forhold, der indebærer nærliggende risiko for skade". Klageren har anført, at selskabet forsøger at begrænse skaden til et værelse (vindueszonen). Klageren har påpeget, at [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] viser fugt/skimmel i stue, køkken, værelse, gang og soveværelse, og at selskabets rådgivende ingeniør markerer opfugtninger flere steder. Klageren har anført, at der er påvist skimmel under gulvbelægning og bag fodlister, og at det derfor er faktisk forkert, at der er tale om en lokal skade. Hvad angår indeklimaet, har klageren anført, at [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] konkluderer, at forholdene belaster indeklimaet negativt. Der ligger lægefaglig dokumentation for, at huset ikke må bebos. Klageren har henvist til, at ejendommen er erklæret ubeboelig af en overlæg pga. skimmelpåvirkning. Klageren har anført, at "den beboelighedsmæssige norm er central i ejerskifteordningen: når indeklimaet er væsentligt forringet, foreligger der en skade i forsikringsbetingelsernes forstand; det er ikke et bagatel- eller vedligeholdelsesforhold".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er afdækket dækningsberettigende forhold, ud over hvad selskabet allerede har anerkendt at dække. Klagerens ejendom er opført i 1960, og det fremgår af byggesagen, at der er tale om et statslånshus. Det fremgår videre af

byggesagens oplysninger, at terrændæk er udført med 10 cm betongulv med asfaltering og 10 cm klinker ovenpå beton svarende til legabeton. Selskabet har anført, at konstruktionen svarer til en typisk terrændæksopbygning for perioden, hvor der ikke er anvendt isolering under gulvet, og fugtsikringen består af et lag asfalt mellem beton og klinker. Selskabet har anført, at terrændæk og vægge i statslånshuse fra 1960 typisk er udført uden moderne isolering og med begrænset fugtsikring. Det betyder, at der er en væsentlig risiko for fugtproblemer – især med terrændæk. Hvad angår rapport af 24/2 2025 indhentet af klageren, har selskabet anført, at rapporten afdækker, hvad der svarer til sædvanlige og forventede forhold for en bygning af denne alder og karakter. Bygningen er udført i datidens mere simple bygningsmæssige konstruktioner, ligesom der ikke er udført fugtsikring af terrændæk svarende til principper for mere nutid byggeri eller som vi kender i dag. Hvad angår skimmelvurderingen har selskabet anført, at denne alene er foretaget på baggrund af omfanget med udgangspunkt i SBI 274. Selskabet har påpeget, at anvisningen er udarbejdet på baggrund af generel teori og ikke egentlige empiriske data eller andre konkrete undersøgelser i forbindelse med udarbejdelsen af anvisningen. Selskabet har anført, at allerede af den grund kan en henvisning til anvisningens tabeller ikke i sig selv statuere om indeklimaet i boligen er påvirket af skimmel i et omfang, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Hvad angår gulvbelægningen, er det selskabets opfattelse, at der er tale om den oprindelige, som er udlagt direkte på betondækket. Selskabet har anført, at det derfor er forventeligt, at en gulvbelægning vil blive påvirket af fugt mm. fra terrændækket, men også vil fremstå slidt og udtjent efter 65 år. Hvad angår rapport af 18/3 2025 fra selskabets rådgivende ingeniør, har selskabet henvist til, at der her konstateres skimmel som følge af den tidligere utæthed i murværket omkring vinduesfalse. Selskabet har anført, at denne skade er lokal og alene vil påvirke selve værelset og den er således uden betydning for den øvrige bolig. Selskabet har anerkendt dækning til skimmelbehandling/-rengøring af værelset. Selskabet har anført, at der udover skimmelangrebet ved vinduet ikke er fugt- eller skimmelforhold i skillevægge og gulve, der er usædvanlige. Hvad angår den overpudsede murpap ved værelse og entre, har selskabet anført, at dette er et forhold som er sædvanligt i huse fra 1960'erne, da man på dette tidspunkt ikke var bekendt med en mulig risiko for fugtvandring. Hvad angår rapport af 8/5 2025 indhentet af klageren har selskabet anført, at denne konstaterer fugtforhold svarende til

tidligere omfang, men dog med en lidt mere koncentreret fugt i skillevægge og gulve, og at der konstateres skimmel bag fodlister, gulvbelægning og parketstave. Selskabet har anført, at rapporten ikke forholder sig til hvordan ejendommen blev opført i 1960 uden nogen form for fugtsikring i konstruktionen. Hvad angår, at det fremgår, at gulvkonstruktionen mangler kapillærbrydende lag og fugtmembran, hvilket strider imod anbefalinger i SBI-anvisning 40, har selskabet anført, at SBI-anvisningen alene er udtryk for anbefaling og ikke har virkning på niveau med lovgivning, og at dette forhold i sig selv er uden betydning i forhold til vurderingen af skadebegrebet under ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at rapporten heller ikke afdækker skimmelforekomst i indeklimaet som i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Hvad angår helbredsmæssige forhold er dette ikke forhold, der kan statuere skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at selskabets rådgivende ingeniør i sin rapport af 10/7 2025 fastholder, at bygningens fugtmæssige forhold i det hele svarer til sædvanlige og forventelige for bygningens udførelse og alder i henhold til den dagældende byggeskik og byggetilladelsen. Selskabet har anført, at fugt og skimmel som følge af datidens sædvanlige og tidstypiske konstruktioner ikke er udtryk for dækningsberettigende skade. Hvad angår genhusning, har selskabet anført, at selskabet allerede – grundet det svære forløb – har meddelt dækning til genhusning i 3 måneder. Selskabet har anført, at som sagen foreligger oplyst, er der ikke byggetekniske forhold eller skadesforhold hvis omfang eller udbedring berettiger til dækning af omkostninger til genhusning. Hvad angår advokatbistand, har selskabet anført, at selskabet allerede har meddelt dækninger hertil. Der er ikke yderligere forhold i sagen, som med rimelighed kan begrunde advokatbistand. Hvad angår byggeteknisk bistand, har selskabet oplyst, at selskabet kan tilbyde at dække 3.000,00 kr. for de dækningsberettigende forhold, men at den øvrige byggetekniske bistand ikke har afdækket dækningsberettigende forhold eller bibragt sagen væsentlige oplysninger, og at selskabet på den baggrund ikke kan tilbyde yderligere.

Det fremgår af indledende fugt- og skimmelundersøgelse af 24/2 2025 fra [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] indhentet af klageren, at "formålet med undersøgelse var at vurdere den konstaterede skimmelvækst samt årsagen til skimmelvæksten og delaminering af gulv. ... Ifølge oprindeligt tegningsmateriale er terrændæk opbygget med afretning og 10 cm beton

med asfaltering og bagmure i 10 cm klinker (letbeton). I soveværelset var der et lille område med nedfalden puds, hvor der var tegn på, at bagmur er opført med tegl. ... Ved analyse af materialeprøve (tapet) fra gavlvæg er der konstateret skimmelvækst, blandt andet Stachybotrys, jf. [laboratorierapport fra firma med speciale i skader og miljø i bygninger] ... af 05.02.24. Endvidere delaminerer trægulvet i stuen i flere områder, særligt ved dørhul mod gang. ... **Besigtigelse** Ved besigtigelsen blev der foretaget fugtmålinger ved brug af forskellige fugtmålemetoder, jf. Bilag 2 for metodebeskrivelser. ... **Udvendigt** Vi bemærker, at sokkelpuds på sydgavl og facade mod øst kun var pudset ned til niveau med terræn. Ifølge oprindeligt tegningsmateriale er fundamenter støbt i beton. Konstruktionsopbygningen bør undersøges nærmere for betydning af, at sokkelpuds ikke er ført længere ned. ... **Værelse ved sydgavl** I værelset kunne der ses kraftig skimmelvækst på væg bag tapet omkring vindue mod syd. Der kunne generelt måles et tørt fugtniveau i bagmuren i området med skimmelvækst (ca. 50 Gann-enheder). Undtaget var dog i venstre vinduesfals, hvor tapet ikke var fjernet (65-90 Gann-enheder). ... Ved termografi var der ikke tegn på kuldebroer på ydervæggen. I vinduesfals var der dog de forventelige kolde overflader med temperaturer ned til ca. 16 °C. Ydervæggen havde en temperatur på 17-18 °C. ... **Soveværelse** I soveværelset kunne der ses skimmelvækst på ydervæggen bag demonteret skab. ... Sydgavlen var let opfugtet i bunden (65-95 Gann-enheder). Fodlisten var let til meget opfugtet (17-23 % træfugt). Der kunne i bunden af sydgavlen og gulv langs sydgavl måles ned til 12-14 °C. Ydervæggen havde en temperatur på 16-17 °C. ... **Stue** Fugtmålinger indikerede, at betongulvet i stuen var opfugtet særligt i området mod gang og soveværelse (100-125 Gann-enheder, 1300 MI). Midt på gulvet kunne der i område med delamineret gulvbelægning måles ca. 80 Gann-enheder. ... **Fugt i vægge** Der kunne konstateres moderat til kraftig opfugtning i vægge som markert på bilag 1. I disse vægge kunne der måles op til ca. 150 Gann-enheder og 18 % til >28 % træfugt i fodlisterne (reference 9-10 %). Tapetet var begyndt at slippe/havde sluppet underlaget i disse områder og tapetets forside fremstod uden væsentlige misfarvninger. ... I flere områder indikerede fugtmålinger, at gulvbelægninger/underliggende beton var opfugtede langs de opfugtede vægge. ... **Skadeårsag** Værelse Vi vurderer, at skimmelvæksten på vægge i et større område omkring vindue i sydgavl primært skyldes en tidligere vandindtrængning gennem utæthed omkring det gamle vindue. Der er konstateret indtørret vækst af

Stachybotrys, som kræver kraftig opfugtning for vækst. Derfor ses denne skimmelsvamp normalt ikke i forbindelse med almindelige kuldebroer og den er i øvrigt også fundet udenfor områder med kuldebroer. Vi vurderer, at der er tale om skimmelvækst, som ligger ud over, hvad der kan forventes i tilsvarende boliger fra samme opførelsestidspunkt. **Soveværelse** Vi vurderer, at skimmelvæksten på ydervæg bag skab skyldes en kombination af en kold overflade og opfugtning i bunden af væggen. Vi vurderer, at årsag til opfugtningen i bunden af sydgavlen først kan vurderes mere præcist, når forholdet angående den umiddelbare mangelfulde sokkel-puds og terrændækkets opbygning er undersøgt nærmere. Vi vurderer, at der er tale om skimmelvækst og opfugtning, som ligger ud over, hvad der kan forventes i tilsvarende boliger fra samme opførelsestidspunkt. **Opfugtning i vægge** Vi vurderer, at årsagen til den kraftige opfugtning af primært skillevægge og delaminering af trægulv i stue kan være en endnu ikke klarlagt rørskade. Det visuelle udseende af de opfugtede vægge uden væsentlige tegn på misfarvninger eller skimmelvækst og de meget høje fugtniveau indikerer, at der er tale om en relativ ny skadeårsag og dermed ikke opstigende grundfugt. **Vurdering** Vi vurderer, at der på sydgavl omkring vindue i værelse er tale om skimmelvækst med meget høj intensitet i område på minimum 1,5 m². Skimmelbelastningen vurderes, jf. SBI-anvisning 274, at være meget høj. Vi vurderer, at der på sydgavl bag skab i soveværelse er tale om skimmelvækst med meget høj intensitet i område på minimum 0,25-1 m². Skimmelbelastningen vurderes, jf. SBI-anvisning 274, at være høj. Med de konstaterede opfugtninger i vægge og gulve er der stor risiko for skimmelvækst bag tapet, bag fodlister og under gulvbelægninger i de opfugtede områder. Samlet set er det vores vurdering, at der i boligen er så omfattende fugt- og skimmelproblemer, at dette belaster indeklimaet negativt. **Handlingsplan** Som tidligere nævnt er der tale om en indledende fugt- og skimmelundersøgelse, hvorfor der endnu ikke er foretaget fuld omfangsbestemmelse af opfugtninger og skimmelvækst. Nedenstående anbefalinger skal derfor betragtes som foreløbige. Endvidere skal der foretages klarlægning og eliminering af skadeårsager samt affugtning".

Det fremgår af husforsikringsselskabets taksatorrapport af 17/3 2025, at "på baggrund af besigtigelsen og de indhentede oplysninger er det min klare vurdering, at der er tale om opstigende

grundfugt, som trænger op i vægge med direkte forbindelse til fundamentet. Denne vurdering understøttes af de registrerede grundvandsspejlsdata. Da der ikke er konstateret synligt, stående vand, betragtes fugten som opstigende grundfugt, der trænger igennem fundamentet og de omkringliggende konstruktioner".

Det fremgår af husforsikringsselskabets taksatorrapport af 25/4 2025, at "der er ikke påvist en dækningsberettiget skadeårsag på husforsikringen, idet der er tale om grundfugtproblemer. Min gennemgang af huset, sagens akter og samtaler med bygningsejerne leder ikke til anden afgørelse end den, der fremgår af taksatorrapport nr. 1. Afvisningen i taksatorrapport nr. 1 fastholdes".

Det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelse af 18/3 2025 fra [selskabets rådgivende ingeniør], at "formålet med [selskabets rådgivende ingeniørs] undersøgelser har således været at medvirke til, at klarlægge fugt- og skimmelforhold i boligen samt at vurdere om forholdene medfører en nedsat brugbarhed set i forhold til tilsvarende 65 år gamle ejendomme. **Resume** Ejendommens skillevægge er flere steder fugtige og skimmelangrebne nederst, efter alt at dømme, som følge af at murpappen er placeret over gulvniveau og er overpudset. Betonklaplag er fugtigt. Skimmelangreb omkring vindue i kammer skyldes tidligere utætheder i murværket omkring vinduet. Indeklimaet i kammeret vurderes at være påvirket af skaden. Forholdet var tilstede ved overtagelsen. ... **Undersøgelser** ... Udvendigt Ejendommens facader fremstår i pæn stand, bortset fra enkelte revner, mangelfulde mørtel-fuger og fugeslip ved vinduer, se foto 3-7. Vinduesskade i kammer De registrerede skimmelangreb omkring vindue i kammer, se foto 8-9, er forseglet med plastfolie. De skimmelangrebne områder ved vinduer er langt overvejende tørre. Indeklima Boligen fremstår ubeboet og ved alm. rengøringsstandard ([selskabets rådgivende ingeniør] forstår, at boligejer på Gjensidige Forsikrings opfordring har rengjort boligen ~14 dage forud for [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse.) For undersøgelse af skimmelsvampeforekomster i indeklimaet, er luftprøve MFAI1 og MFAI2 udtaget ved såkaldt aktiveret prøveopsamling, hvor støv blæses op fra overflader, hvorved også støvbundet skimmelmateriale indgår i prøvetagningen, se foto 10+11. Laboratorieresultatet fremgår af bilag 3. Forud for prøvetag-

ningen, er dyrkningsprøver P2-P4 udtaget fra husstøv (støvfaser) i boligen, se foto 12-14. 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 indeklimaet skimmel-svampeflora. Laboratorieresultater fremgår af bilag 3. Skillevægge Ejendommens vægge er herefter systematisk undersøgt visuelt og med fugtmåler. Som det fremgår af eksempler på foto 15-31, er vægge flere steder fugtige i de nederste 5-20 cm over gulvniveau. Udbredelsen af fugtige vægge er vist med blå på bilag 2, med angivelse af fugt-niveau og stighøjde. For undersøgelse af årsag til opfugtning af skillevægge, er fodpanel og puds fjernet på skillevæg mellem entre og kammer. Som det fremgår af foto 32-34, er fugtspærre af murpap lokaliseret ~5cm over gulvniveau, ligesom murpap er overpudset med knap 2 cm puds. Det bemærkes, at fodpanel er uden nedbrydning, mens søm er med markant korrosion, se foto 32. I soveværelse er ydervæg tør, men med lettere skimmelvækst på bagside af skab som det ses på 34-39. Ved termografi, se foto 40-41, ses at væggen og gulvet bag skabet er køligt. Gulve I stue er gulvets stavparket flere steder fjernet. Som det fremgår af foto 42-47, er betongulvet fugtigt nær skillevægge, men tørt midt i rummet. For undersøgelse af skimmelsvamp, er prøve P/MSF5-P/MSF6 udtaget på underside af stavparket, hhv. ved skillevæg til entre og midt i stuen, se bilag 3. Der måles tilsvarende opfugtning af betongulvet i soveværelset ved hjørnet, se foto 48-49. **Konklusion** Vinduesskade i kammer Skimmelangreb omkring vindue i kammer skyldes, efter alt at dømme, at vand tidligere er trængt gennem murværkets fuger, omkring de murede vinduesfalse. Forholdet er nu udbedret. Indeklima Analyse af prøver udtaget fra luft og støv viser en forhøjet til meget forhøjet FAI-værdi og overrepræsentation af skimmeltypen *Stachybotrys*. Det bemærkes at [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] tidligere har godtgjort, at der er *Stachybotrys* bag tapet i kammer. Indeklimaet vurderes nævneværdigt påvirket af skaden på gavlmuren. Skillevægge Skillevægge er flere steder fugtige nederst. Årsagen vurderes at være, at murpappen er placeret over gulvniveau og er overpudset. Det er efter [selskabets rådgivende ingeniørs] opfattelse ikke usædvanligt at murpap er placeret lidt over gulvniveau og overpudset i huse fra 1960. Det bemærkes, at fodpanel tilsyneladende er imprægneret mod råd/svamp, da fodpanel er uden nedbrydninger (råd- eller svamp), trods søm er med markant tæring. Gulve Stuegulv er opfugtet

langs skillevejene, mens fugtindholdet i gulvet er lavere midt i rummet. Årsagen vurderes at være, at betongulvet - tidstypisk - er udført mere eller mindre mod jord og er uisoleret. Meget lidt hindrer således fugten fra jorden i at trække op i konstruktionerne, ligesom der kan dannes kondens/høj luftfugtighed ved de kølige bygningsdele. Der er efter [selskabets rådgivende ingeniørs] opfattelse ikke usædvanligt at 65 år gamle betonklaplag er fugtige pga. såkaldt 'opstigende grundfugt' og kondens. Opsummering Opsummeret er det [selskabets rådgivende ingeniørs] opfattelse, at skaderne omkring vinduet i kammer adskiller sig fra hvad der kan forventes i ejendomme fra 1960, mens øvrige fugt- og skimmelforhold er en følge af byggeskikken i 1960. På denne baggrund anbefales det at fjerne skimmelangrebet tapet omkring vindue i kammer, skønsmæssigt 1-2m, og afrense blotlagt puds jf. /2/, f.eks. ved støvsugning med HEPA-filter og afvaskning med et desinficerende middel som Protox Hysan eller tilsvarende. Boligen bør herefter rengøres ved støvsugning og aftørring af støv med alm. rengøringsmiddel. ... **Laboratorieresultat Bilag 3... Analysevurdering** Analyse af MFAI1 og MFAI2 viser hhv. et forhøjet og meget høj FAI-værdi der indikerer, at indeklimaet er belastet af skimmelsvampemateriale fra et vækstområde. Sporeforekomsten på P2-P4 indikerer tilsvarende, at indeklimaet er belastet af sporer fra et eller flere vækstområder, da der er overrepræsentation af *Stachybotrys chartarum* og *Aspergillus versicolor* set i forhold til, hvad der typisk konstateres på denne tid af året. Analyse af P/MSF5 og P/MSF6 viser at skimmelforekomsterne på det 65 år gamle betonklaplag er beskedent. Der kan være skimmelsvampevækst på T7-T8. Spiringsvilligheden på P7 og P8 er dog beskedent. *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. *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. *Stachybotrys chartarum* er en mørk pigmenteret (eng. Black Mold) svampety-

pe og kræver forholdsvist høje fugtforhold. Svampen er cellulosededbrydende og er blandt de mest hyppige angreb på vandskadede gipsplader og andre papir- eller papmaterialer."

Det fremgår af mail af 28/3 2025 fra [klagerens rådgiver med speciale i skader og miljø i bygninger], at "det er korrekt, at i huse fra 1960 er det almindeligt, at der er pudset ned over murpappen (den horisontale fugtspærre i vægge), hvilket kan medføre, at grundfugt kan vandre forbi murpappen og give fugt i bunden af vægge. Det er dog vores vurdering, at omfanget og graden af fugt i skillevæggene er større end vi erfaringsmæssigt ser i tilsvarende ejendomme. Det er faktisk også derfor, at vi havde mistanke til en endnu ikke klarlagt rørskade. ... Vi har tidligere konstateret fugtniveauer i fodlister på 18% til >28% samt op til 150 Gann-enheder i bunden af skillevæggene og at tapetet var begyndt at slippe underlaget på grund af opfugtningen. Ifølge det oplyste er der efterfølgende konstateret skimmelvækst på bagside af demonteret fodpanel. Uanset skadeårsag er det stadig vores vurdering, at omfang og graden af opfugtning og omfanget af skimmelvækst (konstateret og formodet) i/på skillevægge nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. I den forbindelse kan det nævnes, at skimmelbelastningen i henhold til SBI-anvisning 274 vurderes at være meget høj, når der er skimmelvækst bag tapeter o.l. i et omfang >1,25 m² (korrigeret for boligareal). Det er også vores vurdering, at skaden eller den nærliggende risiko for skade var til stede på jeres overtagelsestidspunkt den 1. februar 2025. I øvrigt er det vores opfattelse, at gulvbelægninger som den pågældende i stuen ikke normalt delaminerer i disse ejendomme".

Det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelse af gulv og skillevægge af 8/5 2025 fra [firma med speciale i skader og miljø i bygninger] indhentet af klageren, at "formålet med nærværende undersøgelse var at foretage nærmere omfangsbestemmelse af fugt- og skimmelvækst i gulv og skillevægge, herunder inddrage anden rådgivers undersøgelse heraf. ... Ved vores første besigtigelse kunne der i bunden af skillevægge konstateres moderat til kraftig opfugtning. I disse skillevægge kunne der måles op til ca. 150 Gann-enheder og 18 % til >28 % træfugt i fodlisterne (reference 9-10 %). Tapetet var begyndt at slippe/havde sluppet underlaget i disse områder og tapetets forside fremstod uden væsentlige misfarvninger. I flere områder indikerede fugtmålin-

ger endvidere, at gulvbelægninger/underliggende beton var opfugtede langs de opfugtede skille-
levægge. Trægulvet delaminerede i stuen i flere områder, særligt ved dørhul mod gang. [Sel-
skabets rådgivende ingeniør] har også foretaget fugt- og skimmelundersøgelse, jf. deres rapport
... af 18.03.25. [Selskabets rådgivende ingeniør] fandt omtrent samme omfang af fugt i skille-
væggene som ved vores indledende undersøgelse. Omfanget af fugt i vægge på baggrund af
disse undersøgelser samt supplerende fugtmålinger er markeret på plantegning i bilag 1 bagest
i rapporten. [Selskabets rådgivende ingeniør] konstaterede, at der i skilleveggen mellem gang
og værelse var pudset ned over murpappen (horisontal fugtspærre) og at denne var placeret
over gulvniveau. Ifølge det oplyste har [selskabets rådgivende ingeniør] ved deres besigtigelse
oplyst, at der her var skimmelvækst bag fodlisten. Ifølge det oplyste er der ikke konstateret
utætheder på vandførende installationer. **Besigtigelse** Ved undersøgelsen var gulvbelægninger
fjernet i flere rum. Der var foretaget ophugning 3 steder: • Stue: 2 cm slidlag, 8 cm lecabeton,
11 cm betonklaplag og ler. • Værelse: 1 cm spartellag, 2 cm slidlag, 6 cm lecabeton, 10 cm be-
tonklaplag og ler. • Soveværelse: 2 cm slidlag, 6 cm lecabeton, 11 cm betonklaplag og ler. ... Der
blev foretaget fugtmålinger på/i terrændækket i områder med fjernet gulvbelægning: Stue, pos.
1 Midt i stuen kunne der ved/i åbningen måles 63 Gann-enheder i overfladen, 90 Gann-enheder
øverst i lecabetonen og 145 Gann-enheder i betonklaplaget. Med HF-måler kunne der måles ca.
1400 MI. ... [Selskabets rådgivende ingeniør] har ikke konstateret skimmelvækst på underside af
parket i pos. 1. Stue, pos. 2 I stuen ved dørhul til gang blev der fjernet yderligere parketstave i
området. Der kunne måles 130 Gann-enheder i overfladen af terrændækket. Med HF-måler
kunne der måles ca. 1900 MI. Der var tydeligt saltudtræk på slidlaget. I parketstave kunne der
måles 22 % til > 28 % træfugt. ... Der blev udtaget Materialeprøve Ma 1 af nyoptaget parket-
stav. Der kunne konstateres skimmelvækst på underside af parketstaven. [Selskabets rådgi-
vende ingeniør] har ikke konstateret skimmelvækst på underside af parket i pos. 2. Køkken,
pos. 3+4 I køkkenet var gulvbelægninger og underliggende kraftig plast fjernet i hovedparten af
rummet. Der var synlige fugtskjolder på betonen. Der kunne måles ca. 115 Gann-enheder i
overfladen af terrændækket. Med HF-måler kunne der måles ca. 1300-1500 MI. Under eksiste-
rende gulvbelægning (plast dog fjernet) i pos. 3 nær skillevæg mod stue kunne måles en relativ
luftfugtighed på 88 % ved 16,6 °C (12,5 g vand/m³ luft). Under eksisterende gulvbelægning

(plast dog fjernet) i pos. 4 midt i køkkenet kunne måles en relativ luftfugtighed på 71 % ved 17,7 °C (12,5 g vand/m³ luft). I indeluften kunne der måles en relativ luftfugtighed på 63 % ved 17,7 °C (9,4 g vand/m³ luft). ... I pos. 3 blev der udtaget tape-test T1 på underside af gulvbelægning, som var misfarvet af fugt og Mycometer-test M1/aftryksprøve A1 på betonen. Der kunne konstateres skimmelvækst på underside af gulvbelægningen. På betonen var der ikke et forhøjet skimmelniveau. ... Værelse, pos. 5+6 I værelset kunne der måles ca. 85 Gann-enheder i overfladen af terrændækket, langs skillevægge dog 75-125 Gann-enheder. Med HF-måler kunne der måles ca. 1250 MI. I lokale områder, pos. 5 og 6, kunne der ses tydelig opfugtning ved skillevægge mod soveværelse og tidligere skorsten. I pos. 5 og 6 kunne der måles ca. 1800 MI med HF-måler og henholdsvis 21 % og > 28 % træfugt i fodlisten. ... Fodlisten langs skillevæg mod soveværelse blev demonteret. Vi vurderer, at der er skimmelvækst bag fodlisten. Det kunne desuden konstateres, at murpappen var overpudset. ...

Soveværelse, pos. 7 I soveværelset var tæppet fjernet. Der blev udtaget materialeprøve Ma2 fra tapet på skillevæg mod tidligere skorsten. Prøven viste ingen tegn på skimmelvækst. ... **Prøveresultater** Der blev ved besigtigelsen udført 1 Mycometer-test, 1 tape-test, 1 aftryksprøve og 2 materialeprøver. Vurdering af forholdene må ikke baseres på prøveresultaterne alene. Disse giver kun et billede af de lokale forhold i udtagningspunktet, og er derfor kun en del af det vurderingsgrundlag, den samlede undersøgelse giver. ... **Skadeårsag** Ifølge det oplyste er der ikke konstateret utætheder på vandførende installationer (fjernvarme, brugsvand, kloak). Vi vurderer, at årsagen til opfugtning af skillevægge og gulve langs skillevægge derfor må være grundfugt som stiger op til og forbi den overpudsede horisontale fugtspærre. Dette har så også medført opfugtning af tilstødende gulvkonstruktion. Derudover vurderer vi, at der er et generelt tegn på opfugtning under tætte gulvbelægninger som følge af grundfugt. **Vurdering** Der er konstateret et større omfang med opfugtning i bunden af skillevægge og med forhøjede eller meget høje fugtniveauer. Der er visuelt konstateret områder på skillevægge med tegn på skimmelvækst, men der er også områder med opfugtning og løs tapet, hvor der ikke er tegn på skimmelvækst. De aktuelle opfugtninger vurderes at udgøre en stor risiko for skimmelvækst. Derudover er der konstateret skimmelvækst på underside af gulvbelægning i køkken og stue nær skillevæggene. Der er således konstateret skimmelvækst flere steder i de opfugtede områder og vi

vurderer, at der samlet set forekommer skimmelvækst i et stort omfang bag tapet, bag fodlister og under gulvbelægninger i de opfugtede områder. Der er tidligere udtaget skimmelprøver for vurdering af indeklimaet, jf. [selskabets rådgivende ingeniør] rapport af 18.03.25. Prøverne viste skimmelforekomster som indikerer, at indeklimaet påvirkes fra vækstområder. Det er vores vurdering, at skimmelvækst på skillevægge og under gulvbelægninger langs skillevægge i de opfugtede områder medvirker til en negativ påvirkning af indeklimaet. Det er også vores vurdering, at omfanget og graden af fugt i skillevæggene og gulve langs skillevægge er større end vi erfaringsmæssigt ser i tilsvarende ejendomme".

Det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelse af 10/7 2025 indhentet af selskabet, at "formålet med [selskabets rådgivende ingeniørs] undersøgelser har således været, at revurdere fugt- og skimmelforhold i boligen, set i forhold til en tilsvarende 65 år gammel ejendom af samme type. ... Undersøgelse Udvendigt Ejendommens facader fremstår i umiddelbar god stand. Der kan dog registreres enkelte aldersbetingede revner i mørtelfuger og sokkelpuds samt enkelte 'udfaldne'/udtjente mørtel-/elastiske fuger. Skimmelskade ved vindue i kammer (se foto 3-4) De tidligere registrerede angreb fra skimmelsvampen *Stachybotrys* omkring det sydvendte vindue i kammeret er ikke udbedret. Ved besigtigelsen kunne det endvidere konstateres, at den tidligere forsegling af skimmelangrebne med plastikfolie/tape tilsyneladende er fjernet. Skille- og ydervægge (se foto 9-26) Ejendommens vægge er systematisk undersøgt visuelt og med fugtmåler. Repræsentative fotos med fugtmålinger fremgår af bilag 1, mens omfanget af fugtige skillevægge/fodpaneler er vist med blå på bilag 2. Som det fremgår af fotos 9-26, er skillevægge fortsat flere steder fugtige i de nederste 5-30 cm over gulvniveau, tilsvarende måles fodpaneler også stedvist opfugtede. Ydervæggens murværk måles i overvejende grad tørt (undtaget ganske lokalt i køkken mod øst), dog måles fodpaneler monteret på ydervægge flere steder fugtige. Ved undersøgelsen af skille- og ydervægge er fodpaneler stedvist fundet med misfarvninger på bagsider. Alle fodpaneler er dog fundet intakte og uden tegn på egentlige bygningskader (råd og svamp mv.). For undersøgelse af eventuelle skimmelsvampeforekomster på/ved skille- og ydervægge, er prøverne P/T/MSF6, M7 og P/T/MSF8 udtaget. Laboratorieresultater fremgår af bilag 3. ... Gulve (se foto 31-42) I soveværelset ses trægulvet stedvist med mørkfarvninger, som umiddelbart fremstår som fugt, Nærmere undersøgelse indikerer dog, at der tilsy-

neladende er tale om olie fra en lodretstående bundskinne fra de demonterede skydelåger. Vi har desuden noteret os, at der flere steder i boligen står vandfyldte 'plastkasse'. Boligens betonklaplag måles flere steder meget fugtigt nær skillevægge. Fugtforholdene er aftagende i afstand fra skillevægge, da betonklaplag her kun kan måles halvtørt til fugtigt. Ved undersøgelsen af gulvene er de undersøgte gulvbelægninger få steder fundet med misfarvninger. Alle tilgængelige gulve (træstave, laminatparket mv.) er fundet intakte og uden tegn på egentlige bygningsskader (råd og svamp mv.). For undersøgelse af eventuelle skimmelsvampeforekomster på/ved gulve er prøverne P/T/MSF1-P/M5B udtaget. Laboratorieresultater fremgår af bilag 3. Se desuden foto 43-46, som illustrerer prøvetagningen. **Konklusion** Ydervægge er langt overvejende tørre til halvtørre, bortset fra lokalt i køkken, mens fodpaneler stedvist er opfugtede. Tilsvarende måles betonklaplag i hovedtræk også kun lettere opfugtet. Skillevægge og fodpaneler måles opfugtede nederst mod gulvniveau. Hvor betonklaplaget er støbt tæt mod de fugtige skillevægge, er betonen også opfugtet. Laboratorieresultaterne viser, at de fugtige vægge og betonklaplag flere steder er med skimmelvækst. Supplerende analyser af Mycometer-tests på gulvkonstruktioner viser dog, at mængden/massen af skimmelvækst under gulve er ganske beskeden. Der er ved undersøgelserne ikke registreret egentlige bygningsskader, ligesom der, husets alder taget i betragtning, ikke vurderes nærliggende risiko for egentlige bygningsskader. Årsagerne til de fugtige vægge, såvel som opfugtning af betonklaplag, er konstruktionernes tidstypiske udførelse, hvor skillevæggenes vandrette fugtsikring (murpap) er placeret lidt over gulvniveau og overpudset. Derudover at betonklaplaget mere eller mindre udført mod jord og er uisoleret. Meget lidt hindrer således fugten fra jorden i at trække op i konstruktionerne, ligesom der kan dannes kondens/høj luftfugtighed ved de kølige bygningsdele. Det er almindelig kendt, at byggeskikken for de såkaldte Statslånshuse kan medføre en række konstruktive forhold, som sædvanligvis også medfører fugtbetingede udfordringer. Blandt andet har Erhvervsstyrelsen tidligere (2015) udarbejdet en særskilt hustypebeskrivelse for netop Statslånshusene ... **Laboratorieresultat Bilag 3... Analysevurdering Prøver udtaget på gulvkonstruktioner** Der er ved analyse af tapeaftryk og materialeprøver udtaget fra gulve i kammer, køkken og stue konstateres skimmelvækst. Supplerende analyse af Mycometer-tests indikerer dog, at mængden/massen af skimmelvækst er beskeden. Der er ikke fundet skimmelvækst på tapeaftryk,

materialeprøver eller Mycometer-tests udtaget fra gulv i soveværelse. *Prøver udtaget på vægkonstruktioner* Analyse af tapeaftryk, materialeprøver og Mycometer-tests udtaget fra vægge i soveværelse, stue og kammer viser, at der er skimmelvækst hvor prøverne er udtaget".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fugtforhold ved ejendommen – herunder i gulve, vægge og terrændæk – der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand ud over, hvad selskabet har anerkendt at dække. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1960, og at klageren ikke har bevist, at der er konstruktionsmæssige forhold ved ejendommen, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, således at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Nævnet har også lagt vægt på, at de sagkyndige rapporter fra såvel klageren som selskabet – og husforsikringsselskabet – vurderer, at årsagen til de konstaterede fugtforhold er opstigende grundfugt, hvilket er sædvanligt for en ejendom af tilsvarende alder. Nævnet har i den sammenhæng lagt vægt på, at det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelse af 18/3 2025, at "opsummeret er det [selskabets rådgivende ingeniørs] opfattelse, at skaderne omkring vinduet i kammer adskiller sig fra hvad der kan forventes i ejendomme fra 1960, mens øvrige fugt- og skimmelforhold er en følge af byggeskikken i 1960", at det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelse af gulv og skillevægge af 8/5 2025, at "vi vurderer, at årsagen til opfugtning af skillevægge og gulve langs skillevægge derfor må være grundfugt som stiger op til og forbi den overpudsede horisontale fugtspærre. Dette har så også medført opfugtning af tilstødende gulvkonstruktion. Derudover vurderer vi, at der er et generelt tegn på opfugtning under tætte gulvbelægnings

som følge af grundfugt", og det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelse af 10/7 2025, at "der er ved undersøgelserne ikke registreret egentlige bygningsskader, ligesom der, husets alder taget i betragtning, ikke vurderes nærliggende risiko for egentlige bygningsskader", og at "årsagerne til de fugtige vægge, såvel som opfugtning af betonklaplag, er konstruktionernes tidstypiske udførelse, hvor skillevæggenes vandrette fugtsikring (murpap) er placeret lidt over gulvniveau og overpudset", og at det fremgår af husforsikringselskabets taksatorrapport af 17/3 2025, at "på baggrund af besigtigelsen og de indhentede oplysninger er det min klare vurdering, at der er tale om opstigende grundfugt, som trænger op i vægge med direkte forbindelse til fundamentet".

Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotografier, der efter nævnets vurdering ikke i sig selv godtgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Skimmelsvamp

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til praksis i ankenævnet 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 beboelsesrumme i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet finder, jf. det anførte ovenfor, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade, ud over hvad selskabet har anerkendt at dække.

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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, 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, udover hvad selskabet har anerkendt at dække. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække yderligere hvad angår skimmelforekomsten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af selskabets rådgivende ingeniørs besigtigelse den 25/3 2025 har anerkendt dækning af skimmelforekomst ved vindue i værelset mod syd.

Nævnet har også lagt vægt på, at de fremlagte målinger efter nævnets vurdering ikke entydigt påviser, at indeklimaet i ejendommens øvrige beboelsesrum har været negativt påvirket af den konstaterede skimmelsvamp i en grad, der har medført, at brugbarheden af de øvrige rum på overtagelsestidspunktet var nævneværdigt nedsat. Nævnet bemærker, at det oplyste om sundhedsproblemer hos klagerens familie, der muligt kan henføres til ejendommens indeklima, ikke kan føre til andet resultat.

Genhusning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække genhusning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på omfanget af den dækningsberettigende skimmelsvampeforekomst, at selskabet har anerkendt at dække genhusning i tre måneder fra februar til og

Ankenævnet for Forsikring

63.

104419

med april 2025, og at det ikke heroverfor ses godtgjort, at den af selskabet anerkendte skade nødvendiggør genhusning i en periode længere end tre måneder.

Rådgivning/teknisk bistand

Klageren ønsker, at selskabet dækker den omfattende rådgivning, som klageren har måtte betale for, for at dokumentere husets mangler i forhold til tilstandsrapport og byggeskik.

Selskabet har tilbudt klageren at dække undersøgelsesudgifter svarende til 3.000,00 kr. for de dækningsberettigende forhold.

Efter sagens forløb og udfald finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til rådgivning i videre omfang.

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.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Hans-Jørgen Nymark Beck