

Ankenævnet for Forsikring

Den 30. juni 2026 blev i sag nr. 104451:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark - en del af If Skadeforsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 klage af 5/10 2025 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Jeg indgiver hermed klage over Topdanmark Forsikring A/S' afvisning af dækning af væsentlige skjulte skader på ejendommen ..., dækket af ejerskifteforsikring (vilkår nr. 6776-2).

Topdanmark har afvist skaden med henvisning til, at krybekælderens ventilationsforhold svarer til byggeskik i 1972, og at skimmel i sådanne konstruktioner må anses som uundgåeligt.

Klager er uenig i denne vurdering, idet der er tale om en dokumenteret **fejlkonstruktion i strid med datidens regler** samt en **væsentlig skade, der nedsætter ejendommens brugsværdi betydeligt**, fordi skimmelvæksten påvirker boligen og er af samme artstype, som i krybekælderen med manglende tilstrækkelig ventilation.

Faktiske forhold

Ejendommen er et sommerhus opført i 1972.

Den 10. februar 2025 blev der foretaget en DNA-test af husstøvet i beboelsen. Testen viste resultat E på en A–F skala, svarende til kraftigt forhøjet skimmelpåvirkning i opholdszonen. Analysen viste unormalt høje niveauer af Aspergillus og Penicillium, som er typiske fugtrelaterede svampearter. Prøven blev udtaget den 1. februar 2025 kun 6,5 uge efter professionel rengøring af huset og prøven er derfor taget i 'nyt' støv, som ikke har ophobet sig over lang tid og været genstand for skimmelophobning længe.

[firma 1 med speciale i skimmelsvamp] konstaterede den 21. maj 2025 **meget høj skimmelvækst (>3 m²)** i krybekælderen og gulvkonstruktionen samt forhøjet fugt i gulvtræet (16–18 %), svarende

til 75–80 % relativ fugt. Der blev taget flere uafhængige prøver (Mycometer, tapeaftryk, isoleringsprøve), og samtlige prøver viste *høj* eller *meget høj* skimmelbelastning, jf. SBI-anvisning 274, tabel 18.

Ventilationen i krybekælderen er mangelfuld, idet der **mangler ventilationshul** ved skorstenen samt **tilstrækkelige tværgående ventilationsforhold**. Dette er i strid med Bygningsreglement 1966, kap. 7, stk. 5, og SBI-anvisning 1957, **der udtrykkeligt kræver, at krybekældre ventileres uden døde zoner**. [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] fastholder, at en 40 mm spalte mellem fundament og bjælkelag **ikke** kan sidestilles med korrekt ventilation, og at spalten endda flere steder kan være udstøbt helt.

[firma 1 med speciale i skimmelsvamp] vurderer, at skimmelpåvirkningen i beboelsen stammer fra krybekælderen, hvor aktiv vækst udsender skimmelsvampesporer til boligen.

Fugtniveauet på 16–18 % i gulvtræet er kritisk og vil kunne føre til nedbrydning (råd), så der er nærliggende risiko for yderligere skade allerede af den grund.

Denne konstruktionsfejl har gjort krybekælderen sårbar fra starten, og sårbarheden er siden blevet yderligere forstærket af klimaforandringerne, der fra omkring 2007 har medført øget nedbør og hyppigere skybrud. Hvor konstruktionen tidligere kunne fungere nogenlunde, er fejlen nu blevet afgørende for bygningens funktion, fordi ventilationsforholdene ikke kan modstå den større klimabelastning.

I mail af 19. september 2025 anfører [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] v. ..., at den konstaterede skimmelvækst ikke kan anses som et mindre omfang, og at terrændækket ikke er tæt.

På den baggrund vurderes det, at selv et begrænset omfang af skimmelsvampesporer **ikke** kan anses for acceptabelt.

Endvidere fremgår det i mailen, at den konstaterede 40 mm spalte ikke kan anses for en ventilationspalte og at den i øvrigt er udstøbt mindst ét og potentielt flere steder. Dermed kvalificerer det **ikke** til ventilationsåbninger, der kræves efter datidens regler, og denne løsning har begrænset virkning.

[firma 1 med speciale i skimmelsvamp] vurderer **ikke**, at den fundne skimmel er af mindre omfang, og vurderer heller **ikke**, at terrændækket er tæt. Det indebærer, at selv et begrænset omfang af skimmelsvampesporer ikke kan anses for acceptabelt. *Da der her netop ikke er tale om et mindre omfang af skimmelsvampesporer i beboelsen, er forekomsten en uacceptabel følge af den utilstrækkelige ventilation af krybekælderen.*

[firma 1 med speciale i skimmelsvamp] vurderer derfor, at der alene kan opnås en holdbar løsning ved fuldstændig sanering og etablering af en ny terrændækskonstruktion.

Retligt grundlag

Efter bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer (§ 2, stk. 1, nr. 1 og 2) skal ejerskifteforsikringen dække:
væsentlige skjulte skader, og
fejl ved bygningens konstruktion eller udførelse, som medfører skade.

Den foreliggende skade opfylder begge kriterier:

Fejlkonstruktion: Manglende ventilationshul og døde zoner i strid med BR66/SBI 1957.

Væsentlig skade: Dokumenteret massiv skimmelvækst og forhøjet opfugtning af gulvkonstruktionen, som gør huset ubeboeligt i sin nuværende stand.

Den omstændighed at bygningen er fra 1972 ændrer ikke ved, at der burde være den korrekte/optimale ventilation af krybekælderen, så der ikke opstår en situation som den aktuelle. Dette uanset at huset har den alder som det har, fordi det tager typisk også tid, at skimmelvæksten får en karakter, så den også konstateres inde i selve beboelsen i form af skimmelsvampesporer.

Uagtet at skimmelsituationen ikke blev påvist lige efter overtagelsen, så er det et faktum, at der efter overtagelsen er konstateret forhøjet fugt som følge af nedsat/utilstrækkelig ventilation af krybekælderen, hvilket skyldes fejlkonstruktion og at det er den direkte årsag til, at der nu er påvist skimmelsvampesporer i selve beboelsen.

Endvidere blev klager ikke behørigt advaret via tilstandsrapporten om krybekælderens mangelfulde/utilstrækkelige ventilation.

Allerede i klagebrevet af 13. juni 2025 blev det dokumenteret, at manglende ventilation af krybekælderen udgør en grundlæggende konstruktionsfejl, jf. BR66 kap. 7 og SBI-anvisning 1957. Denne fejl var til stede ved opførelsen, men ikke korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor skaden er dækningsberettiget.

Det blev endvidere fremhævet, at skimmelskaden ikke alene er begrænset til krybekælderen, men også er konstateret i beboelsen gennem DNA-analyse og luftmålinger, hvilket gør ejendommen ubeboelig i sin nuværende stand.

[firma 1 med speciale i skimmelsvamp] har anbefalet som nødvendig løsning at nedlægge krybekælderen og etablere et nyt terrændæk samt foretage fuld skimmelsanering af boligen. Klager henviser derfor særskilt til indholdet af klagebrevet til Topdanmark fra den 13. juni 2025.

Indklagedes synspunkt

Topdanmark baserer deres afvisning på rapport fra [firma 2 med speciale i skimmelsvamp] dateret 07.08.2025. Heri konkluderes, at konstruktionen er udført efter datidens byggeskik, at ventilationen anses for tilstrækkelig, og at skimmel i krybekældre må betragtes som uundgåeligt.

Denne vurdering er efter klagers opfattelse helt forkert, idet BR66 og SBI 1957 allerede i 1966 stillede krav om gennemgående ventilationsåbninger og forbud mod døde zoner. Konstruktionen i ... er således ikke i overensstemmelse med datidens regler.

Ligeledes har det heller ikke i 1972 været et formål at bygge huse, der med tiden blev ubeboelige som følge af fejlagtigt udførte ventilationsforhold.

Den supplerende mail fra [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] af 19. september 2025 **tilbageviser udtrykkeligt** [firma 2 med speciale i skimmelsvamp] **synspunkt** om, at skimmel i krybekældre er uundgåeligt, og dokumenterer, at skimmelen i dette tilfælde udspringer af en fejlkonstruktion og derfor er dækningsberettiget.

[Firma 2 med speciale i skimmelsvamps] metodiske svagheder

[Firma 2 med speciale i skimmelsvamp] har *ikke* selv taget tilstrækkelige prøver, men har alligevel kritiseret [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] omfattende prøvetagning (Mycometer, tapeaftryk, isoleringsprøve).

[Firma 2 med speciale i skimmelsvamp] henviser fejlagtigt til SBI 275 om vådrum i stedet for SBI 274 om skimmel.

[Firma 2 med speciale i skimmelsvamp] overser bevidst eller fejlagtigt, at alle [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] prøver viser *høj* eller *meget høj* belastning, hvilket entydigt dokumenterer en massiv skade.

Om [Firma 2 med speciale i skimmelsvamps] uvildighed

Det bemærkes, at Topdanmarks vurdering i skadesagen i væsentlig grad baserer sig på rapport fra [firma 2 med speciale i skimmelsvamp], som er en mangeårig fast samarbejdspartner for Topdanmark. Rapporter [fra firma 2 med speciale i skimmelsvamp] kan derfor ikke anses for uvildige.

...

Dette understøtter, at [firma 2 med speciale i skimmelsvamps] konklusioner i den aktuelle klagesag *ikke* bør tillægges afgørende vægt, særligt når de står i direkte modstrid med [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] mere omfattende undersøgelser, herunder destruktive indgreb, fugtmålinger og DNA-analyser.

Anbringender

Klager gør derfor gældende:

1. At ejendommen lider af en **fejlkonstruktion**, idet ventilationsforholdene i krybekælderen *ikke* er udført i overensstemmelse med BR66/SBI 1957.
2. At denne fejl har medført **væsentlig skade** i form af massiv skimmelvækst og forhøjet opfugtning i gulv-konstruktionen.
3. At skaden var **til stede ved overtagelsen**, men ikke fremgik af tilstandsrapporten, hvorfor betingelserne for dækning efter ejerskifteforsikringen er opfyldt.

Refusion af rådgivningsomkostninger

Som følge af sagens kompleksitet og Topdanmarks fejlagtige afvisning har klager været nødt til at søge professionel bistand for at dokumentere forholdene og formulere sin klage for Topdanmark. Klager anmoder derfor om, at Topdanmark refunderer de afholdte udgifter til ekstern rådgivning, herunder:

21.900 kr. til [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] for byggeteknisk bistand (jf. fakturaer) inklusive moms, og

8.900 kr. til [klagerens repræsentant] for forsikringsteknisk bistand (jf. faktura) inklusive moms.

Disse omkostninger er en direkte følge af Topdanmarks afvisning og burde ikke have været nødvendige, hvis sagen var blevet behandlet korrekt fra starten.

Påstand

Klager påstår, at Topdanmark Forsikring tilpligtes at anerkende dækning under ejerskifteforsikringen for de nødvendige udbedringsarbejder, herunder etablering af ny terrændækskonstruktion og fuld skimmelsanering af bygningsdele og indeklima, jf. [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] anbefalinger samt refusion af rådgiverudgifter.

Ankenævnet for Forsikring

5.

104451

Klager vedlægger og fastholder klagebrevet fra den 13. juni 2025 og tilhørende argumentation – nu understøttet af den supplerende mail fra [firma 1 med speciale i skimmelsvamp]."

Selskabet har den 17/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget jeres meddelelse med ... (herefter kaldet 'klager') klage over ejerskifteforsikringens afgørelse.

Klagen til Ankenævnet ses at vedrøre krybekælderens ventilationsforhold.

Vi har noteret os at klageren er repræsenteret af [klagerens repræsentant] (herefter kaldet klagerens repræsentant).

Udover udgifterne forbundet med de indklagede forhold om krybekælderens ventilationsforhold, ses der i klagen også at blive krævet udgifterne forbundet med klagerens repræsentants bistand på 8.900 kr. samt udgifterne forbundet med klagerens afholdte udgifter forbundet med ekstern teknisk rådgivning.

Der er tale om en basis ejerskifteforsikring der trådte i kraft den 29. maj 2021. Ejendommen, som er registreret som værende et sommerhus, er fra 1972. Police og vilkår har klagerens repræsentant uploadet som henholdsvis **bilag 2** og **3**.

Klagerens repræsentant har uploadet tilstandsrapporten som **bilag 1**.

Klagerens repræsentants anførte og de fremlagte bilag giver os ikke anledning til at ændre vores tidligere afgørelser.

Vi vil nedenfor komme med et kort oprids af sagens forløb

Den 6. marts 2025 registrer vi en skadeanmeldelse fra klageren der ses at vedrøre skimmel i gulvkonstruktion.

På baggrund af klagerens skadeanmeldelse og en telefonisk samtale, fremsender klageren den 19. marts 2025, en mail med yderligere oplysninger om det anmeldte samt kopi af undersøgelse fra [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] (herefter kaldet klagerens tekniske rådgiver), ses uploadet af klagerens rådgiver som **bilag 5**.

På baggrund af klagerens mail samt bilag, sendes sagen til kørende taksator 1.

Taksator 1 besigtiger det anmeldte den 7. april 2025.

Ved mail af 7. april 2025 eftersender klageren kopi af DNA-analyse rapport udarbejdet af klagerens tekniske rådgiver. Klageren har uploadet kopi af denne rapport som **bilag 4**.

Taksator 1 fremsender en afgørelse til klageren den 23. april 2025. Denne uploades som **bilag 7**.

I afgørelsen har taksator 1 bl.a. oplyst:

'For god orden skyld foretog jeg fugtmålinger på alle gulv/vægge i alle rum i sommerhuset.

Fugtmålingerne på alle trækonstruktions gulve og indervægge var ganske fine og alle steder kunne måles et normalt fugtniveau.

Aktuelt måles godt 10,514% træfugt i den oprindelige trækonstruktion (gulve, indervægge af profilbrædder m.m)

Fugtigheden i træ, fx i gulv el.lign. varierer over året, men bør ikke overstige 18 til 20%. Bliver fugtigheden højere end de 20%, over en længere periode(år) er der risiko for, at træet angribes og nedbrydes af råd/svampe. Fugtigheden er størst om vinteren/foråret.

Ved besigtigelse var alt træværk uden visuelle tegn på fugtskader samt nedbrydnings skader. Der sås ligeledes heller ikke skader på træværk i 'ølkælderen'

(Der henvises til den udarbejdet fotorapport)

Der er således ikke konstateret forhøjet fugtighed i forhold til tilsvarende konstruktioner af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand, ligesom der ikke er konstateret fugt i de oprindelige konstruktioner, end hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Jf. rapporten/skrivelse fra jeres egen rådgiver mener han at en evt. årsag kan være mangelfuld ventilation af krybekælderen.

...

Vi finder efter en gennemgang af sagen, at I ikke har bevist, at ejendommens opbygning/konstruktioner adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i andre tilsvarende ejendomme af samme alder, eller at forholdene i øvrigt kan anses som skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand.'

På baggrund af taksatorens afgørelse, har klageren opfølgende spørgsmål.

Klageren oplyser ved mail af 29. april 2025, at klageren ønsker at få foretaget supplerende undersøgelser og vil på den baggrund vende tilbage.

Ved mail af 13. juni 2025 modtager vi en mail fra klagerens repræsentant med et længere klagebrev samt kopi af en undersøgelse foretaget af klagerens tekniske rådgiver den 21. maj 2025. Se også klagerens repræsentants **bilag 10**.

Klagerens repræsentant oplyser bl.a. at klagerens repræsentant er uenig med taksators vurderinger.

På baggrund af klagerens klage fremsendt af klagerens repræsentant, oplyser taksator 1, at sagen vil sendes videre til anden taksator for en revurdering af sagen.

Taksator 2 besigtiger det indklagede forhold den 1. juli 2025 sammen med [firma 2 med speciale i skimmelsvamp] (herefter kaldet selskabets eksterne tekniske rådgiver).

Ved mail af 25. august 2025 fremsender taksator 2 sin taksatorrapport samt rapporten fra selskabets eksterne tekniske rådgiver. Taksatorrapporten ses uploadet af klagerens repræsentant som

bilag 16 og selskabets eksterne tekniske rådgivers ses uploadet af klagerens repræsentant som **bilag 15**.

Taksator 2 oplyser i sin taksatorrapport, at det anmeldte, kan deles op i 3 forhold:

Forhold 1: Manglende ventilation af krybekælder

Forhold 2: Fugtforhold i krybekælder

Forhold 3: Skimmel forekomster.

Taksator har, på baggrund af klagerens dokumenter samt på baggrund af den rapport selskabets eksterne rådgiver har udført, vurderet at der ikke kan konstateres dækningsberettigende skader ved det anmeldte om krybekælders ventilationsforhold.

Klagerens repræsentant oplyser ved mail af 29. august 2025, at klageren ikke er enig i vores vurdering af sagen og at den af denne årsag ikke kan afsluttes.

Den 5. oktober 2025 fremsender klagerens repræsentant en klage til Ankenævnet.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb

Som klagerens repræsentant ligeledes er inde på, kan en ejerskifteforsikring dække forhold der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Ifølge ejerskifteforsikringens forsikringsvilkår hedder det sig:

'15 Hvilke skader dækker forsikringen?

...

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

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

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Det er således en forudsætning for dækning på klagerens ejerskifteforsikring, at der på tidspunktet for klagerens overtagelse, var tale om aktuelle fysiske forhold der udgør skade på bygningen eller nærliggende risiko herfor.

Afgørende for, om en ejerskifteforsikring kan dække udgifterne forbundet med skimmel, er således, at der enten skal være en aktuel bygningsskade der har forårsaget skimmel, således at skimmel er en følge af en dækningsberettigende skade, eller at skimlen – på tidspunktet for overtagelsen – var til stede i så massivt et omfang, at skimlen i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade.

Vi henviser her til righoldig ankenævnspraksis på området, samt til Ankenævnets klageguide, hvorpå der netop under dækningen på ejerskifteforsikringen og skimmelsvamp i bygningen bl.a. fremgår:

...

I nærværende sag mener vi, at hverken årsagen til skimlen udgør en dækningsberettigende skade, eller at det er dokumenteret, at der på tidspunktet for klagerens overtagelse, var så massivt et omfang af skimmel til stede, at skimlen i sig selv nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, således at skimlen i sig selv skulle udgøre en skade der realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi vil redegøre nærmere for vores begrundelser i de følgende afsnit.

Vores registreringer og vurderinger af det indklagede forhold om skimmel i krybekælderen

Som det fremgår af vores ovenfor opridsede sagsforløb, har vi haft to taksatorer til at besigtige det anmeldte om krybekælderens ventilationsforhold. Udover de to taksatorer, har vi haft en ekstern rådgiver til at foretage en vurdering af det indklagede forhold.

Vi vil anvende taksators registreringer af de tre klagepunkter jf. taksatorrapporten også fremlagt af klagerens repræsentant som **bilag 16**.

Forhold 1: Manglende ventilation af krybekælder

Hvad angår ventilation i den udvendige sokkelkant, har taksator registreret ventilationsriste hele vejen rundt om huset. Klagerens tekniske rådgiver har desuden oplyst, at sokkelristene fysisk er placeret som angivet på tegningsmaterialet.

...

Hvad angår ventilationen indvendigt i krybekælderen, oplyser taksator, at der skal være ventilation i de 'rum' der bliver dannet af linjefundamentet.

Her oplyser klagers tekniske rådgiver at de gennem det destruktive hul i gulvet, kan konstatere de forskrevet ventilationshuller mod badeværelse og mod gavl.

Men det er ét ventilationshul de ikke kan konstatere og det til højre for skorstenen

...

← Se foto fra klagerens repræsentants **bilag 10**.

Taksator 2 og selskabets eksterne rådgiver, har ved det destruktive indgreb i gulvet, konstateret en ventilationsspalte mellem undersiden af indskudspladerne og overkant af linjefundamenter på ca. 40 mm.

Ved linjefundamentet ved skorstenen konstateres en passage mellem linjefundament og indskudsplader.

Taksator bemærker desuden, at ventilationsspalten ikke ses at være registreret af klagerens tekniske rådgiver i rapporten.

Taksator har vurderet, at den ventilation der kunne registreres ved taksators besigtigelser, er i tråd med den byggeskik der var i 1972.

Vi indsætter nedenfor fotos fra selskabets tekniske rådgivers rapport (**bilag 15**), som visualiserer hvor denne ventilationsspalte er placeret:

...

Ventilationsspalten mellem linjefundament og indskudspladerne sikrer en jævnt fordelt ventilation af krybekælderen.

Varm luft trækker opad og dette betyder, at ventilationen på det højeste sted derfor er – ud fra et bygningsfysisk perspektiv – den mest effektive ventilation af konstruktionen.

Det vurderes, at det hul som mangler, jf. klagers eksterne rådgivers bemærkning i forhold til tegningerne, ikke har nogen nævneværdig betydning.

Klagers rådgiver har i rapporten bemærket at der er en spalte mellem linjefundament og indskudspladerne som er støbt ud.

Årsagen hertil er at skorstenen netop står i dette bjælkefag. Dette fremgår også af tegningerne. Herpå ses det, at der heller ikke er ventilation under det støbte badeværelses gulv.

Ved taksators besigtigelse, konstateres lysindfald fra den udvendige rist gennem ventilationsspalten mellem linjefundament og indskudsplade, ved undersøgelse med lommelygte.

Vi indsætter nedenfor fotos fra taksators rapport, der underbygger dette:

...

Uanset, at den ventilationspassage der er udført ved skorstenen, ikke er udført i henhold til tegningsmaterialet, udgør dette ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores eksterne tekniske rådgiver har i deres rapport af 7. august 2025 vurderet, at *'gulvkonstruktionen måles tør og i al væsentlighed, er udført som projekteret i 1972, og at der til trods for det 'manglende ventilationshul tættest ved skorstenen er tilstrækkelig ventilation mellem linjefundamenter og gulvkonstruktion.'*

Klageren har – som ovenfor oplyst – tegnet en basis ejerskifteforsikring, som alene dækker i henhold til det lovregulerede skadebegreb. Klagerens ejerskifteforsikring dækker således ikke forhold der alene består i eventuelle ulovlige bygningsindretninger eller forhold der udspringer af at eventuelle normer eller regulativer ikke er overholdt.

Desuden skal vi understrege, at der i forbindelse med vurderingen af om hvorvidt der er tale om en ejerskifteskade, skal sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand og at denne vurdering skal foretages ud fra en objektiv målestok.

Det er således ikke tilstrækkeligt påvist, at forhold der alene består i en underlig eller uhensigtsmæssig konstruktion, udgør en dækningsberettigende ejerskifteskade.

Vi henviser til Ankenævnets klageguide på hjemmesiden, hvorunder Ankenævnet netop har uddybet:

...

Afslutningsvist oplyser taksator, at en eventuel øget ventilation af krybekælderen ikke vil have en forbedret effekt på forholdene i krybekælderen.

Det er således ikke dokumenteret, at krybekælderen ventilationsforhold i sig selv skulle udgøre en skade eller nærliggende risiko herfor.

Mere omkring dette i forholdet omhandlende fugtforhold i krybekælderen uddybet nedenfor.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

104451

Forhold 2: Fugtforhold i krybekælder

Taksator 2 har vurderet, at krybekælders opbygning er i tråd med datidens byggeskik. Vi henviser til **bilag 16**, for taksators nærmere beskrivelser om krybekælders opbygning samt vores ovenfor anførte.

Den eksterne rådgiver vi har haft rekvireret til at undersøge forholdet nærmere, har om fugtforholdene bl.a. vurderet:

'Målte fugtværdier på sokler og murværk udvendig er sædvanlige, ligesom fugtværdierne i betonklaplag og gulvkonstruktion.'

Se også klagerens **bilag 15**.

Vi er derfor ikke enige i klagerens repræsentants påstande om, at der kan måles 16-18% fugt i trægulvene.

Vi går ud fra, at klagerens repræsentant har taget udgangspunkt i målingerne jf. **bilag 5**, som ses at være en mail med fotos fra klagerens tekniske rådgiver.

Den måling der fremgår af fotoene i **bilag 5** ses at blive foretaget med en Tramex fugtmåler. Der er tale om en kapacitiv fugtmåler. En Tramex fugtmåler måler på overfladen og kan bruges til at finde områder med store afvigelser. Målingen er afhængig af at den er indstillet korrekt og at materialet man måler på, er homogent. Man kan få misvisende målinger hvis den ikke er kalibreret korrekt, hvis gulvbrædderne f.eks. er rillet på bagsiden, eller hvis overfladen er fugtig, hvis der er søm, skruer eller beslag osv.

En Tramex måling er derfor ikke præcis og kan derfor aldrig stå alene, den kan derfor kun bruges som et ikke destruktivt instrument. Hvis man har mistanke om fugt i konstruktionen, kan man bruge en indstiksmåler eller fortage et mere destruktiv indgreb. I dette tilfælde er det tale om misvisende målinger, hvis man alene lægger Tramex målingen til grund for konklusionen om at trægulvet skulle være opfugtet til mellem 16-18%.

Vores konklusioner og vurderinger er baseret på baggrund af klagerens eksterne rådgivers undersøgelser, samt de målinger som Taksator 1 har taget samt taksator 2 og vores eksterne rådgiver.

Der fremgår ingen målinger af gulvbrædder eller bjælkelag der viser forhøjet fugtniveau, tværtimod er det dokumenteret at konstruktionen er tør jf. klagerens eksterne rådgivers egen måling (s. 25 i **bilag 10**) med en indstiksmåler af bjælkelag på 7,5%.

Jf. klagerens eksterne rådgivers rapport (**bilag 10** s. 25) er der foretaget en måling med indstiksmåler i det bræt som holder indskudspladerne mod den ventileret krybekælder. Her er der målt en fugt på 17,4%.

I krybekælderen er der målt temperaturen 13 grader, hvor den relative luftfugtighed (RF) er 72%, med et vandindhold på ca. 8 gram /m

I boligen er der målt en temperatur på 17 grader, hvor den relative luftfugtighed (RF) er 51%, Målingerne er foretaget i maj måned, se markeringen af de 2 målinger på grafen nedenfor.

Ved opvarmning af konstruktionen med vandindhold på 8 gram/m med 4 grader, ændres den relative luftfugtindhold (RF) fra 72 % til 60%.

I forbindelse med at temperaturen stiger og luften kan optage mere fugt, vil der opstå en naturlig fordampning i konstruktionen.

Det vil resultere i at de yderste bygningsdele, mod den ventileret krybekælder, som er målt med en fugtighed på 17,4%, vil falde.

Der er ikke noget usædvanligt i, at luften i en krybekælder har et vandindhold på 8.3 gram/m.

Målingerne viser netop hvorfor konstruktionen/krybekælderen har fungeret uden tegn på nedbrydninger på konstruktionen eller misfarvninger på konstruktionstræet.

...

Materialer i traditionelle ventilerede krybekældre kan få betydelig fugtpåvirkning på grund af den fugt, der findes i ventilationsluften.

Når udeluft kommer ind i en traditionel ventileret krybekælder, vil temperaturforholdene som regel ændrer den relative luftfugtighed. Forholdene er forskellige vinter og sommer.

Om vinteren er temperaturen i en traditionel krybekælder lidt højere end udetemperaturen på grund af varmetilskud fra bygningen ovenover.

Ventilationsluften vil derfor blive opvarmet, hvilket medfører at den relative luftfugtighed falder.

Om sommeren er overfladerne i krybekælderen koldere end udeluften, hvilket medfører, at ventilationsluftens temperatur falder, når den kommer ind i krybekælderen, og derved stiger den relative luftfugtighed.

Det er derfor ikke usædvanligt at den relative luftfugtighed varierer i en krybekælder hen over året, hvilket derfor også påvirker de materialer som vender ned mod krybekælderen, hvor man må accepteret lidt højre fugtniveauer.

Jf. vores eksterne rådgivers målinger som er taget ca. 1 måned efter klagerens eksterne rådgivers, som er foretaget på det bræt som holder indskudspladerne mod det ventileret hulrum, har fugtigheden ændret til 14%.

Grunden til at der ikke opstår nedbrydning af træet, skyldes at fugtigheden er højest i de perioder hvor temperaturen er lav, hvor vækstpotentialet for svamp er nedsat.

Som det også fremgår af nedenfor indsatte fotos af krybekælderen, er der tale om en krybekælder med konstruktioner der fremstår pæne og uden synlige tegn på fugt i konstruktionerne.

...

De få misfarvninger som klagerens repræsentant fremlægger fotos af, er sædvanlige og vil over tid fremkomme på f.eks. masonitplader der ligger ned mod det ventilerede hulrum. Masonitplader har ikke så stor en fugtbuffer som f.eks. et massivt bræt. Derfor skal der ikke så meget fugt til, for at hæve fugtniveauet på overfladen, på grund af kondens.

Såfremt der havde været tale om en krybekælder uden den fornødne ventilation, ville skadebilledet have set væsentligt anderledes ud. Efter 53 år ville der være opstået svampeskader med nedbrydninger til følge. Hvilket ikke er tilfældet.

Der er således intet der tyder på, at ventilationen er nedsat i sådan en grad, at krybekælderen fugtforhold går udover hvad man kan forvente af en krybekælder.

Forhold 3: Skimmel forekomster.

Som vi ovenfor har opremset, kan en ejerskifteforsikring dække forhold vedrørende skimmel, i de tilfælde at der er tale om en dækningsberettigende skade, der har medført skimmel og/eller i de tilfælde, hvor skimmel i sig selv udgør et dækningsberettigende forhold, og i den vurdering, skal det vurderes om hvorvidt skimlen – på tidspunktet for overtagelsen – var til stede i så massivt et omfang, at skimlen i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade.

Indledningsvist skal vi gøre det gældende, at klageren anmelder forhold om skimmelgener ca. 4 år efter klagerens overtagelse af sommerhuset. Dette taler imod at der – på tidspunktet for klagerens overtagelse – har været så massivt et omfang af skimmel, at sommerhusets brugbarhed var væsentligt nedsat.

Vi skal derudover gøre det gældende, at det ikke er usædvanligt at der i en krybekælder vil ophobe sig skimmelsporer. Skimmelsporer er en naturlig del af udeluften og vil derfor naturligvis kunne ophobe sig over tid i en krybekælder som klagerens hvor der netop er ventilation til udeluften.

De prøver som klagerens repræsentant har fremlagt i sagen, påviser ikke, at der på tidspunktet for klagerens overtagelse af sommerhuset, i beboelsesrummet, kunne konstateres skimmel i sådan et omfang at skimmel i sig selv udgjorde en skade eller nærliggende risiko herfor.

Som det fremgår af klagerens repræsentants **bilag 4**, DNA-analysen, vurderes det at prøven ikke er retvisende, og derfor ikke kan bruges til at definere indeklimaet i beboelsen. Som taksator 2 har noteret i **bilag 16**, er det ikke oplyst hvem der har taget prøven, hvor den er taget, eller at der er fravalgt alderen på biomassen som der bliver målt på.

Når det er sagt ses arterne aspergillus penicillium værende de mest dominerende. Disse arter er ikke usædvanlige, og trives netop i organiske miljøer som f.eks. i døde blade, kompost, rådne planter og træ. Det er således helt sædvanlige svampesporer i naturen som vil lægge sig i boligen på samme måde som husstøv.

Hvis man er særlig følsom over for skimmel, vil der i et ældre sommerhus være risiko for at man kan opleve gener. Det er dog sådan, at der i vurderingen af om der er tale om en ejerskifteskade, skal vurderes ud fra en objektiv målestok, dette betyder således, at der ikke kan tages hensyn til den enkelte forbrugers helbredsmæssige symptomer. Derudover skal det understreges at der er tale om en bygningsforsikring der relaterer sig til denne og ikke til beboernes helbred.

På baggrund af ovenstående må vi således fastholde, at klagerens repræsentant ikke har sandsynliggjort, at forholdene ved ventilationen i krybekælderen adskiller sig nævneværdig fra tilsvarende bygninger fra samme tid. Eller at der på tidspunktet for klagerens overtagelse af sommerhuset var skimmel i sådan et omfang, at sommerhusets brugbarhed var væsentligt nedsat.

Klagerens repræsentants bemærkninger til vores anvendelse af uvildig rådgiver

Hvad angår klagerens repræsentants bemærkninger til vores anvendelse af den uvildige rådgiver, skal vi bemærke, at der er tale om en rådgiver, som vi ikke har en fast samarbejdsaftale med. De behandler sager for både offentlige institutioner, virksomheder og private.

...

Refusion af rådgivningsudgifter

Allerede fordi vi ikke dækker klagerens indklagede om ventilationsforholdene i krybekælderen, kan klagerens ejerskifteforsikring således heller ikke være behjælpelig med dækning for udgifterne forbundet med teknisk bistand eller rådgivningsudgifterne.

Vi henviser i denne forbindelse til klagerens forsikringsvilkårs punkt 18, hvorunder det bliver oplyst:

'18 Følgeudgifter

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, jf. punkt 15, dækker forsikringen også:

...

B Teknisk bistand

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Dækningen forudsætter, at udgifterne bliver afholdt efter forudgående aftale med Topdanmark.

Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen.'

Der er således alene dækning for udgifterne forbundet med teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af dækningsberettigende forhold.

Derudover skal det nævnes, at det også er en forudsætning for dækning af disse udgifter, at det på forhånd har været aftalt med os, hvilket det for nærværende heller ikke har.

Da vi som nævnt ikke mener der er tale om dækningsberettigende skader, kan vi således heller ikke være behjælpelig med dækning for udgifterne forbundet med teknisk bistand.

Opsummering og afslutning

Som det fremgår af vores ovenfor anførte, er det vores klare vurdering, at klageren og dennes repræsentant ikke har sandsynliggjort forhold ved krybekælderen der udgør dækningsberettigende forhold på klagerens ejerskifteforsikring.

Vi mener, at der ikke er dokumenteret væsentligt nedsat ventilation af krybekælderen, der i sådan en grad ville påvirke fugtforholdene i krybekælderen.

Det er vores vurdering, at klagerens repræsentant ikke har sandsynliggjort at krybekælderens fugtforhold går udover hvad man kan forvente af en krybekælder fra 1972.

Desuden er det vores vurdering, at klagerens repræsentant ikke har sandsynliggjort at der på tidspunktet for klagerens overtagelse, var skimmel i sådan et omfang at skimlen i sig selv udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Afsluttende mener vi, at klagerens repræsentants krav om refusion om rådgivningsudgifter således ikke kan imødekommes, allerede fordi der er tale om forhold der ikke opfylder klagerens ejerskifteforsikring skadebegreb.

Vi afventer herefter Ankenævnet stillingtagen til om hvorvidt vi har behandlet det indklagede i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikrings gældende vilkår."

Klagerens repræsentant har i brev af 6/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager fastholder sin klage og bestrider Topdanmarks tekniske og forsikringsretlige vurderinger, idet Topdanmarks afvisning bygger på en række forkerte faktiske og byggetekniske forudsætninger.

Korrekt præcisering af uenighedens grundlag

Topdanmark anfører i deres svarbrev på side 3, at 'klagerens repræsentant er uenig med taksators vurderinger'. Det er imidlertid ikke loyal gengivet.

Klager er uenig med Topdanmark, fordi [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] – et uvildigt, specialiseret skimmel- og fugtteknisk firma – har dokumenteret, at Topdanmarks tekniske forudsætninger ikke er korrekte. Uenigheden er således **ikke** baseret på en subjektiv vurdering, **men konkret på følgende forhold:**

objektive specialismålinger,
DNA-analyser udført af specialistfirma,
fugtdata udarbejdet af specialistfirma,
destruktive undersøgelser og
fagligt funderede konklusioner fra specialistfirmaet [firma 1 med speciale i skimmelsvamp].

Det er [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] tekniske konklusioner, der står i direkte modstrid med [firma 2 med speciale i skimmelsvamp] og Topdanmarks vurderinger og som medfører, at klager er uenig i Topdanmarks afgørelse om dækningsspørgsmålet.

Topdanmarks fremstilling af sagen forsøger fejlagtigt at reducere en teknisk dokumenteret årsagskonflikt til et spørgsmål om subjektiv uenighed, hvilket **ikke** har dækning i det foreliggende materiale.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb

Topdanmark anfører i deres svarbrev på side 4, at '*Afgørende for, om en ejerskifteforsikring kan dække udgifterne forbundet med skimmel, er således, at der enten skal være en aktuel bygnings-skade der har forårsaget skimmel, således at skimmel er en følge af en dækningsberettigende skade, eller at skimlen – på tidspunktet for overtagelsen – var til stede i så massivt et omfang, at skimlen i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade.*' Topdanmark mener i nærværende sag ikke, at hverken årsagen til skimlen udgør en dækningsberettiget skade, eller at det er dokumenteret, at der på tidspunktet for overtagelsen var så massivt et omfang af skimmel til stede, at skimlen i sig selv nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Klager mener som redegjort for, at skimmelsvamp i nærværende sag er opstået som følge af en dækningsberettiget skade, og at det sekundært er bevist, at skimmelsvamp var så massivt til stede ved overtagelsen, at det i sig selv udgør en dækningsberettiget skade.

I det følgende vil klager begrunde dette under brug af de samme overordnede overskrifter, som Topdanmark gør brug af.

Forhold 1: Manglende ventilation af krybekælder

1.1. Ventilationen i krybekælderene ikke udført som projekteret

Den oprindelige Myresjö-projekteringstegning, som indgår i byggesagsmaterialet, viser tydeligt, at der skulle udføres gennemgående ventilationsåbninger i linjefundamentene – herunder specifikt ved skorstenen.

[firma 1 med speciale i skimmelsvamp] har dokumenteret, at:

Ventilationshullet ved skorstenen **ikke** er udført, ventilationshullerne i sribefundamentene **ikke er gennemgående**, og deropstår **dødeventilationszoner** netopsomfølge heraf.

Den manglende ventilationsåbning er placeret netop dér, hvor krybekælderen er opdelt i flere separate sektioner af sribefundamenter. Når det projekterede hul ikke udføres, skabes en fysisk aflukket zone, hvor fugt **ikke** kan ventileres bort.

[firma 1 med speciale i skimmelsvamp] har dokumenteret forhøjet fugt og aktiv massiv skimmelvækst netop i denne sektion, hvilket understøtter den direkte tekniske årsagssammenhæng mellem udførelsesfejlen og den konstaterede skade.

Manglende udførelse af et projekteret ventilationshul er en udførelsesfejl og ikke et spørgsmål om 'byggeskik'. Myresjö-huse ersærligt afhængige af korrekt ventilation

Ejendommen er et Myresjö-hus fra begyndelsen af 1970'erne. Denne hustype er kendetegnet ved:

krybekælder opdelt i flere kamre af sribefundamenter, let træbjælkelag uden fugtspærre mod kryberummet,

I denne konstruktionstype er ventilation den primære fugtsikring. Når den projekterede ventilation ikke fungerer, opstår der en øget fugtophobning og skimmelvækst i et omfang, der ligger ud over det niveau, som eventuelt kan forekomme i ældre krybekældre. Dette er en kendt teknisk sårbarhed ved netop denne type konstruktion og *baggrunden for Ankenævnets tidligere vurderinger i andre sager om Myresjö-huse, jf. nedenfor.*

I Myresjö-huse er korrekt, gennemgående ventilation således helt central for fugtsikkerheden. Når ventilationshuller **ikke** udføres som projekteret, opstår præcis den skade, som [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] har dokumenteret i klagers hus: *forhøjet relativ fugt, døde ventilationszoner og skimmelvækst i krybekælder og underside af gulv, som breder sig i huset, fordi konstruktioner ikke er lukket hermetisk tæt af byggeteknisk.*

Topdanmark anfører, at skimmel i krybekældre er 'uundgåelig'. Det er ganske enkelt **ikke** den situation, der foreligger her, hvor utilstrækkelig ventilation har medført en konkret følgeskade på bygningen.

Det er i øvrigt i modstrid med skadebilledet i tilsvarende Myresjö-huse, hvor korrekt udført og fungerende ventilation i krybekældre netop forhindrer massiv skimmelvækst og deraf følgende spredning til beboelsen.

Det bemærkes desuden, at skimmelpåvirkningen **ikke** alene er konstateret i krybekælderen, men også i boligens opholdsrum og dokumenteret ved DNA-resultat i kategori E. Dette kan **ikke** anses for normale forhold, men er udtryk for en aktiv skade, der påvirker bygningens brugbarhed og indeklima.

1.2 Modbemærkning om ventilationsforhold og [firma 2 med speciale i skimmelsvamp] /Topdanmarks vurderinger

Topdanmark henviser i deres høringsvar til, at [firma 2 med speciale i skimmelsvamp] ved en undersøgelse skulle have konstateret en ca. 40 mm ventilationsspalte mellem underside af indskudsplader og overkant af linjefundament, og at dette efter deres opfattelse sikrer 'tilstrækkelig ventilation' – også selvom det projekterede ventilationshul ved skorstenen ikke er udført.

Disse vurderinger er *ikke* korrekte – hverken byggeteknisk eller i forhold til den konkrete konstruktion – og påstanden herom må derfor afvises som grundlag for afgørelse.

Formuleringen 'i al væsentlighed udført som projekteret' er en indirekte anerkendelse af afvigelser. Når Topdanmark anfører, at konstruktionen 'i al væsentlighed' er udført som projekteret, er det en erkendelse af, at der er dele, som *ikke* er udført som projekteret. Dette stemmer i øvrigt direkte overens med [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] dokumentation af ventilationsforholdene i krybekælderen, jf. nedenfor.

Korrektion af Topdanmarks påstand om 'uhensigtsmæssig konstruktion'

Topdanmark anfører i deres svarbrev på side 7, at der ikke er dækning for forhold, der 'alene består i en underlig eller uhensigtsmæssig konstruktion'.

Der er *ikke* tale om blot en 'uhensigtsmæssig konstruktion', men derimod en egentlig fejlkonstruktion med skade til følge. Klager gør ikke gældende, at der skal ydes dækning for et blot 'underligt' eller 'uhensigtsmæssigt' forhold ved bygningen. Der er tale om en decideret **fejlkonstruktion** i/af bygningen, hvorfor der er utilstrækkelig ventilation, som direkte har forårsaget betydelig skimmelpåvirkning af indeklimaet, sundhedsrisiko og væsentlig nedsat brugbarhed af boligen.

Dette påvirker også bygningens byggetekniske værdi.

De eksempler, som Topdanmark gengiver fra Ankenævnets hjemmeside (kuldebroer, træk, knirkende gulve, kosmetiske revner m.v.), vedrører forhold, der gør en bolig 'lidt mindre brugbar'.

Disse forhold kan *ikke* sammenlignes med **massiv skimmelforekomst, dokumenteret vækst af mycotoxinproducerende arter og forurening af sævelkonstruktioners indeklima**, hvilket samlet gør boligen ubeboelig på grund af fejlkonstruktionen i bygningen.

Der er derfor tale om en dækningsberettigende **fejlkonstruktion med reel skade til følge**, ikke blot et uhensigtsmæssigt forhold ved bygningen uden skade.

En 40 mm spalte udgør ikke ventilation af en krybekælder

En lodret spalte mellem fundament og underside af indskudsplader etablerer **ingen tværgående luftbevægelse** mellem krybekældrens sektioner.

Ventilation af en krybekælder kan alene ske gennem gennemgående ventilationsåbninger i fundamentet, hvilket både var almindelig byggeskik i 1972 og et grundlæggende ventilationsprincip i dansk konstruktionsteknik.

En spalte oppe ved indskudspladerne giver hverken luftskifte, trykforskel eller fugtafledning og kan derfor *ikke* sidestilles med den projekterede ventilation.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

104451

[firma 1 med speciale i skimmelsvamp] dokumenterer direkte, at ventilationsspalten **ikke** fungerer som ventilation

Topdanmark bemærker i deres svarbrev, at '*ventilationsspalten ikke ses at være registreret af klagerens tekniske rådgiver i rapporten*'. Som nævnt ovenfor kan en 40 mm spalte ikke udgøre indvendig ventilation af en krybekælder, som lever op til kravet om, at der ikke må være døde zoner, hvorfor ventilationsspalte på 40 mm ikke blev registreret som indvendig ventilation af [firma 1 med speciale i skimmelsvamp]. Som det fremgår af **bilag 17, side 3**, anfører [firma 1 med speciale i skimmelsvamp], at det oprindelige tegningsmateriale over ejendommen ikke angiver en 40 mm ventilationsspalte, hvorfor dette ikke vurderes som en ventilationsspalte, og at det i øvrigt kun er på det bedste sted - og hvor der i øvrigt ikke er udstøbt eller i øvrigt blokeret af andre elementer - at der kan måles 40 mm. Topdanmark forholder sig ikke til denne specialistvurdering af [firma 1 med speciale i skimmelsvamp].

Som det fremgår af det oprindelige tegningsmateriale (se [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] rapport i **bilag 10, side 9**) er der på tegningsmaterialet markeret ventilationshuller i selve stribefundamentet. Som også fremhævet af Topdanmark, bekræfter [firma 1 med speciale i skimmelsvamp], at de projekterede ventilationshuller i linjefundamentene mod badeværelse og gavl er udført, og at der af hvad der kan observeres fra den destruktive undersøgelse mangler ét hul ved skorstenen. Tegningsmaterialet understøtter således, at ventilationsspalter på 40 mm ikke blev betragtet som ventilationsåbninger ved projekteringen.

Når ventilationsspalter på 40 mm ikke kan betragtes som ventilationsåbninger, fremgår det således af de oprindelige tegninger af krybekælderen, at flere af områderne opdelt af linjefundamenter er uventilerede og skaber døde zoner i strid med reglementerne gældende på opførelstidspunktet, herunder SBI-Anvisning FUGT og ISOLERING rev. 1957 gældende for opførelsestidspunktet.

Endelig fremgår det også af Topdanmarks egen billedokumentation, **bilag 15, side 3** (øverste billede til højre), at ventilationsspalten er delvist blokeret, og det kan ikke afvises, at dette er tilfældet flere steder.

[firma 1 med speciale i skimmelsvamp] har dermed dokumenteret:
at ventilationshullerne i stribefundamentene **ikke** er gennemgående,
at der er **døde ventilationszoner**,
at det projekterede ventilationshul ved skorstenen slet **ikke** er udført.

Det er **ikke** en teoretisk vurdering, men dokumenteret ved destruktiv undersøgelse, fugtmålinger og sammenligning med projekttegningen.

Topdanmark baserer deres vurdering på teoretiske skitser – ikke på faktisk konstruktion

De skitser, Topdanmark vedlægger, illustrerer generelle principper for krybekælderventilation, men de afspejler **ikke** den faktiske konstruktion i ejendommen. De tager **ikke** højde for manglende gennemgående ventilationsåbninger, døde ventilationszoner, og det manglende projekterede hul i fundamentet. Disse forhold er netop de forhold, der teknisk forhindrer ventilation og skaber fugtophobning.

Fugt niveauerne og skimmelpåvirkningen modbeviser Topdanmarks påstand om 'tilstrækkelig ventilation' Hvis ventilationsforholdene havde været tilstrækkelige, ville man ikke kunne konstatere: træfugt på 16–18 %,

relativ fugt op til 74,4 % RF,
skimmelvækst > 3 m² i konstruktionen, samt
DNA-kategori E i boligens opholdszone.

Det bemærkes, at målingen på 74,4 % RF alene repræsenterer ét målepunkt. I en krybekælder med dokumenterede døde ventilationszoner – som i denne sag – vil fugtniveauet være højere i de afgrænsede sektioner, hvor luften står stille. Der er derfor sandsynlighed for, at fugtigheden og skimmelniveauet er endnu højere i de døde zoner.

Disse forhold kan **ikke** opstå ved normale eller tilstrækkelige ventilationsforhold, men forudsætter utilstrækkelig luftudskiftning og vedvarende fugtbelastning – præcis som dokumenteret i [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] fulde tekniske årsagsundersøgelse. Kombinationen af forhøjet fugt, aktiv skimmelvækst og DNA-påvisning i beboelsen viser entydigt, at ventilationen ikke fungerer efter det projekterede princip.

1.3 Bemærkning om at forholdene ikke er almindelige for tilsvarende huse

Topdanmark anfører indirekte, at de observerede forhold skulle være almindeligt forekommende i ældre krybekælder. Dette er **ikke** korrekt. Det er **ikke** normal byggeskik i huse fra perioden, at ventilationshuller udelades og at der forekommer døde ventilationszoner.

Tværtimod er det et krav i de oprindelige projekttegninger for denne hustype, at der etableres gennemgående ventilationsåbninger, herunder ved skorstenen — en åbning, som dokumenteret **ikke** er udført i klagers hus. Dette er derfor ikke et aldersrelateret forhold, men en konkret konstruktionsfejl ved bygningen.

Det er ligeledes ikke almindeligt i tilsvarende Myresjö-huse, at der opstår permanente døde zoner i krybekælderen. Myresjö-konstruktioner er tværtimod kendetegnet ved at være særligt afhængige af korrekt tværgående ventilation netop fordi kryberummet er opdelt i flere sektioner af stribefundamenter. Når de projekterede ventilationsforbindelser ikke er etableret, og der tilmed ikke er projekteret tilstrækkelige ventilationsforbindelser i henhold til gældende regulering på opførselstidspunktet, opstår der en væsentligt forøget risiko for fugtophobning og skimmelvækst — præcis som dokumenteret af [firma 1 med speciale i skimmelsvamp].

Forhold 2: Fugtforhold i krybekælder

2.1 Bemærkning om Topdanmarks vurdering af misfarvninger på masonitplader

Topdanmark anfører i deres svarbrev på side 9, at de synlige misfarvninger på masonitpladerne i krybekælderen blot er 'sædvanlige' fugtpåvirkninger og kan skyldes kondens. Dette er **ikke** i overensstemmelse med de faktiske observationer dokumenteret af [firma 1 med speciale i skimmelsvamp].

[Firma 1 med speciale i skimmelsvamp] har ved destruktive undersøgelser konstateret **synlig skimmelvækst** på masonitpladerne, kendetegnet ved typiske kolonistrukturer, farvevariationer og placering i de dokumenterede døde ventilationszoner. Skimmelvæksten er **ikke blot fugtmisfarvning**, men udviser klassiske karakteristika for aktiv skimmel, hvilket også understøttes af de målte fugtniveauer, prøvesvar på Mycometer Surface Fungi-Test (M1) af underside af masonit-plade og DNA-profilen i kategori E i boligens opholdsrum.

Desuden har [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] også dokumenteret sorte misfarvninger af skimmel i isoleringen (se billeddokumentation i [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] rapport i **bilag 10, side 10**), som Topdanmark ikke forholder sig til.

Endelig har [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] også dokumenteret mørke misfarvninger af skimmel på selve terrændækket (se billeddokumentation i [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] rapport i **bilag 10, side 16**), som Topdanmark ikke forholder sig til.

Misfarvninger af disse typer kan **ikke** forklares ved almindelig kondens alene. De er et udtryk for faktisk skimmelvækst, som i [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] rapport ligeledes er registreret til over 3 m² og dermed overstiger det niveau, som kan anses for almindeligt forekommende i krybekældre og tilstødende konstruktioner.

Topdanmarks vurdering af fotos og forholdene i krybekælderen er derfor **ikke** i overensstemmelse med de dokumenterede tekniske forhold.

2.2. Bemærkning om Topdanmarks kritik af Tramex-målinger

Topdanmark anfører, at Tramex-målinger ikke er præcise og ikke kan stå alene. Dette er korrekt som et generelt princip – **men det er ikke korrekt, at Tramex-målinger står alene i forhold til den foreliggende sag.**

[firma 1 med speciale i skimmelsvamps] vurdering bygger **ikke** på Tramex-målinger alene. Der er netop også foretaget en **indstiksmåling**, jf. **bilag 10, side 25**, hvor træfugten i brættet, der bærer indskudspladerne mod krybekælderen, blev målt til 17,4 %. Dette er en destruktiv og præcis målemetode, som Topdanmark selv gengiver i deres brev, men som de **ikke** forholder sig til i deres indsigelse.

Derudover fremgår det af [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] seneste rapport, at der er målt **miljøfugt på op til 74,4 % RF** i krybekælderen. Dette er en vækstunderstøttende fugtprocent og er i sig selv tilstrækkelig til skimmelvækst i organisk materiale. Topdanmark omtaler **ikke** denne måling.

[firma 1 med speciale i skimmelsvamps] konklusioner bygger derfor på:
indstiksmåling af træfugt,
RF-måling i krybekælderen,
konstateret aktiv skimmelvækst > 3 m², samt
dokumenterede ventilationssvigt.

Det er derfor **ikke** korrekt, når Topdanmark anfører, at der skulle være tale om 'misvisende målinger'. Tværtimod foreligger der både destruktive målinger og dokumenterede forhold, som samlet viser forhøjet fugt og aktiv vækst.

[firma 1 med speciale i skimmelsvamps] vurdering er baseret på målinger, destruktive undersøgelser og faktiske forhold [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] har dokumenteret:
utilstrækkelig ventilation,
manglende gennemgående ventilationsåbninger,
manglende ventilationshul i strid med projektet,
fugtforhold der understøtter aktiv vækst, og
skimmelpåvirkning i beboelsen af samme type som i krybekælderen.

Topdanmark har **ikke** fremlagt nogen uvildig faglig modanalyse, der kan modbevise disse fund – kun antagelser fremsat af deres egen rådgiver og uden måledata eller anden teknisk dokumentation.

Forhold 3: Skimmel forekomster

3.1 Bemærkning om Topdanmarks anbringende om anmeldelsestidspunkt

Topdanmark anfører, at skimmelpåvirkningen først er anmeldt ca. fire år efter overtagelsen, og at dette skulle tale imod, at forholdet var til stede ved overtagelsen. Den indsigelse kan ikke lægges til grund.

Skimmelpåvirkningen i sagen er en følge af en **konstruktionsfejl** – nemlig mangelfuld gennemgående ventilation og døde ventilationszoner blandt andet som følge af et projekteret, men ikke udført ventilationshul. Konstruktionen er uændret siden opførelsen, og klager har ikke foretaget ændringer i hverken ventilationsforhold eller gulvkonstruktion.

Når årsagen er indbygget i konstruktionen fra opførelsen, er det uden betydning, hvornår skaden manifesterer sig. Det er netop kendetegnende for skjulte fejl under ejerskifteforsikringen, at skaden først opdages senere, selv om årsagen var til stede ved overtagelsen.

At forholdet først anmeldes efter fire år er således ikke udtryk for, at der ikke har været skimmelpåvirkning ved overtagelsen. Det er udtryk for, at skaden – i lighed med nævnets praksis for Myresjö-huse – udvikler sig gradvist, og først bliver synlig, når fugtophobningen i de døde zoner når et omfang, der medfører spredning til boligen.

Ejerskifteforsikringens dækningsprincip – årsagen var til stede ved overtagelsen

Efter ejerskifteforsikringsbekendtgørelsen er det afgørende:

at **årsagen** til skaden var til stede ved overtagelsen, og at skaden **ikke** fremgår af tilstandsrapporten.

Det er uden betydning, at den fulde skimmelpåvirkning i boligens opholdsrum først er konstateret senere. Det er fortsat en følge af en fejlkonstruktion af bygningen, der er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Mangelfuld ventilation er en **skjult fejl** ved bygningens konstruktion, som slog igennem i form af skade efter overtagelsen. Dette må uden for enhver tvivl være en dækningsberettigende under en ejerskifteforsikring – især for en hustype, hvor der er en historik med fejlkonstruktioner, der medfører skade på bygningen med tiden.

Tegningerne for huset sammenholdt med de faktiske forhold, herunder manglende ventilationsåbning og i øvrigt døde zoner, dokumenterer, at fejlkonstruktionen var til stede fra opførelsen. Følgeskaden – skimmelpåvirkningen i gulv og opholdsrum – er derfor en helt forventelig skadeudvikling ved denne type fejl. ***Dette er i overensstemmelse med Ankenævnets praksis for typehuskonstruktioner, herunder Myresjö-huse, jf. nedenfor.***

3.2 Bemærkning om Topdanmarks anbringende om at DNA-analysen ikke er retvisende

Topdanmark anfører, at DNA-analysen ikke skulle være retvisende, og at det ikke oplyst hvem der har taget prøven, hvor den er taget, eller at der er fravalgt alderen på biomassen som der bliver

målt. Dette er **ikke** korrekt. Klager har allerede i tidligere korrespondance redegjort for forhold vedrørende prøvetagningen. Der henvises til klagers **klagebrev til ankenævnet, side 1**, for disse oplysninger. Topdanmark forholder sig ikke til disse oplysninger i deres vurdering. I tillæg hertil kan også præciseres, at prøven er udtaget af klager efter instruktion fra [firma 1 med speciale i skimmelsvamp], herunder om prøveudtagningssted og alder på biomassen. Prøven er udtaget oven på klædeskabet i husets soveværelse. Som det fremgår af klagebrevet, er prøven udtaget 6,5 uge efter professionel rengøring af huset og prøven er derfor taget i 'nyt' støv, som ikke har opkoblet sig over lang tid og været genstand for skimmelophobning længe.

Det er i denne sammenhæng også væsentligt at fremhæve, at Topdanmark heller ikke forholder sig til **det meget høje skimmelniveau i selve krybekælderen**, som er dokumenteret af [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] ved destruktive undersøgelser og flere forskellige former for tests.

Som det fremgår af [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] rapport i **bilag 10, side 6**, er skimmelsvampebelastningen 'Meget høj' ($> 3 \text{ m}^2$), hvilket i henhold til Sundhedsstyrelsens retningslinjer kan henføres til kategorien **omfattende** skimmelsvampeangreb. Når krybekælderen er dokumenteret påvirket af massiv og aktiv skimmelvækst og i et omfang, der overstiger 3 m^2 , og når gulvkonstruktionen er en mere end 50 år gammel træbjælkelagskonstruktion uden fugtspærre, **er der en kendt risiko for opadgående skimmelspredning til beboelsen**. Det er fuldt i overensstemmelse med [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] vurdering og gængs faglig viden om den konstruktionsstype. Topdanmark forholder sig i denne sammenhæng ikke til, at DNA-profilen, som er prøveudtaget i boligen, opnår kategori E.

Topdanmark tilsidesætter således både det høje massive skimmelniveau i krybekælderen, den dokumenterede ventilations - fejl og de faktiske oplysninger om prøvetagningen, når de forsøger at afskrive DNA-analysen. Det er **ikke** foreneligt med de tekniske fakta i sagen.

3.3. [Firma 2 med speciale i skimmelsvamp]-rapporten udgør ikke en modanalyse

Selv om Topdanmark henviser til rapporten fra [firma 2 med speciale i skimmelsvamp], udgør den **ikke** en teknisk modundersøgelse af [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] konklusioner. Rapporten:

bygger på kun én observationsåbning,
omfatter ingen DNA-analyse,
omfatter ingen test af skimmelniveauet,
vurderer ventilation ud fra skitser – ikke den faktiske opbygning,
forholder sig ikke til døde ventilationszoner,

forholder sig ikke til manglende gennemgående åbninger,
og forholder sig ikke til det manglende projekterede ventilationshul.

[Firma 2 med speciale i skimmelsvamps] metode kan derfor **ikke** tilbagevise [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] fund, blandt andet fordi den **ikke** undersøger de forhold, der er centrale for fugt og ventilation i denne konstruktionsstype. Rapporten [fra firma 2 med speciale i skimmelsvamp] af 7. august 2025, udgør derfor **ikke en teknisk modanalyse**, der kan modbevise [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] fund.

[Firma 1 med speciale i skimmelsvamps] undersøgelser bygger derimod på **et fuldt teknisk grundlag**

måling af fugt i konstruktionen,

måling af miljøfugt (RF) i krybekælderen,

DNA-analyse i beboelsen,

konstateret meget høj skimmelvækst $> 3 \text{ m}^2$ ved

- Mycometer Surface Fungi-Test (M1) af underside af masonitplade,
- Mycometer Isoleringsprøve (ISO1) af den optaget gulvisolering
- kombineret tape og kontaktaftryksprøve (P.1) af terrændækket i krybekælderen og
- kontaktaftryksprøve på masonitpladens side mod isolering (K.1),

sammenligning med de oprindelige projekttegninger og en helhedsorienteret fugtteknisk vurdering af krybekælderen som funktionel enhed.

Bemærkning om [firma 2 med speciale i skimmelsvamps] undersøgelsesmetode

[Firma 2 med speciale i skimmelsvamp] anfører, at gulvkonstruktionen er '*undersøgt ved den udførte inspektionsåbning i stuen*'. Det er vigtigt at understrege, at én enkelt observationsåbning **ikke** giver et retvisende billede af ventilationsforholdene i en krybekælder af denne type.

Ejendommen er et Myresjö-hus med flere adskilte krybekælderrum, **hvor ventilationen netop afhænger af de tværgående og langsgående luftstrømme mellemsektionerne.**

En vurdering af den samlede ventilationsfunktion kan derfor **ikke** foretages ud fra fugtmålinger i én inspektionsåbning og i soklen eller gennem visuel observation alene. [Firma 1 med speciale i skimmelsvamp] har derimod dokumenteret manglende ventilationshul, døde ventilationszoner, forhøjede fugtniveauer og aktiv massiv skimmelvækst. [Firma 2 med speciale i skimmelsvamps] vurdering kan derfor **ikke** sidestilles med [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] mere omfattende tekniske årsagsanalyse, som er baseret på adskillige målinger efter destruktivt indgreb og DNA-analyse af indeklimaet.

Rapporten [fra firma 2 med speciale i skimmelsvamp] er **ikke** metodisk i stand til at tilbagevise [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] fund og udgør **ikke** en uvildigfaglig modundersøgelse af samme kvalitet, dybde eller metode. Den kan derfor **ikke** tillægges samme bevismæssige vægt.

Yderligere bemærkninger

Supplerende tekniskbemærkning

Det bemærkes, at [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] allerede har dokumenteret samtlige teknisk centrale forhold i sagen, herunder:

at skimmelpåvirkningen i krybekælderen og i boligens opholdsrum er markant forhøjet og ikke kan karakteriseres som 'almindeligt forekommende', men ligger ud over det almindelige og forventelige,

at fugtniveauerne i gulvkonstruktionen og krybekælderen overstiger, hvad der er normalt eller acceptabelt, og at måleresultaterne er konsistente med aktiv vækst,

at der er en tydelig teknisk sammenhæng mellem de forhøjede fugtforhold i konstruktionen og DNA-resultatet i beboelsen, samt

at ventilationsforholdene i krybekælderen er mangelfulde og udgør en reel fejlkonstruktion.

[firma 1 med speciale i skimmelsvamp] har specifikt konstateret: døde ventilationszoner som følge af manglende gennemgående ventilationsåbninger i stribefundamenterne, og at det projekterede ventilationshul tættest ved skorstenen ikke er udført, hvilket udgør en udførelsesfejl efter det oprindelige tegningsmateriale.

Dermed er de forhold, som Topdanmark nu rejser tvivl om, allerede fuldt ud identificeret og byggeteknisk fagligt vurderet af en uvildig skimmelteknisk specialist.

Da ventilationsfejlen er dokumenteret, årsagssammenhængen er klar, og skaden er påvist, vurderes sagen at være tilstrækkeligt oplyst. Der er således ikke behov for yderligere tekniske udtalelser.

Topdanmarks henvisning til Ankenævnets klageguide kan ikke føre til et andet resultat

Tværtimod fremgår det udtrykkeligt af klageguiden, at skimmel er dækningsberettiget, når den er en følgeskade af en dækningsberettiget skade – hvilket præcis er tilfældet her.

I klagers skadesag er det netop dokumenteret, at skimmelpåvirkningen er en direkte følge af utilstrækkelige ventilationsforhold og en manglende ventilationsåbning, som udgør en byggefejl ved bygningens konstruktion/udførelse. Dermed opfylder skaden præmisserne for dækning efter både lovgivning, vilkår og nævnets egen vejledning.

Klager henviser til ankenævnspraksis

Konstruktionsfejl ved Myresjö-huses gulv- og ventilationskonstruktion er almindeligt kendt – herunder i flere af nævnets egne kendelser – som en særligt sårbar konstruktionstype, hvor manglende eller afbrudte ventilationsforbindelser ofte er skjulte ved købet og først udvikler skade senere i form af fugtophobning og skimmelvækst.

Ankenævnet har i en række kendelser om Myresjö-huse – fastslået, at fejl i den særlige gulvkonstruktion og de tilhørende ventilationsforhold er skjulte konstruktionsfejl, som først udvikler sig til skade senere. Nævnet har samtidig understreget, at selskabets henvisning til 'byggeskik' eller 'normal udførelse i perioden' **ikke fritager for dækning**, når konstruktionen faktisk medfører fugtophobning, skimmelvækst eller funktionssvigt.

Dette fremgår bl.a. af kendelserne 100655 (102491 samme skade som 199655), 98145, 93181, 91329 og 65256, hvor nævnet i alle sager tager stilling til fejl i **gulvkonstruktionen** – herunder mangelfuld ventilation, døde ventilationszoner, forkert eller manglende udførelse af luftpassager og efterfølgende fugt- og skimmelpåvirkning. I flere af kendelserne bemærker nævnet direkte, at '*Den særegne Myresjö-konstruktion kan opfylde skadebegrebet*,' selv om selskabet hævder, at konstruktionen er 'normal' eller 'bygget efter datidens skik'.

Fælles for samtlige fem sager er, at nævnet anerkender:

at gulvkonstruktionen og de tilhørende ventilationsforhold udgør en teknisk sårbarhed,

at fejl i disse forhold typisk er skjulte ved købet,

at skaden udvikler sig gradvist og derfor først opdages efter overtagelsen,

at der på den baggrund foreligger en dækningsberettigende skade efter ejerskifteforsikringen og at der er tale om Myresjö-huse.

Den foreliggende sag adskiller sig **ikke** fra nævnets praksis.

Der er tale om en **skjult konstruktionsfejl** i ventilationsforbindelserne under gulvet, som har medført **fugtphobning, skimmelpåvirkning og skade på bygningen**. Netop denne type fejl er tidligere anerkendt som dækningsberettigende i nævnets praksis for tilsvarende konstruktioner.

Uafhængigt af den særlige Myresjö-praksis viser flere andre kendelser, at mangelfuld ventilation i krybekældre – herunder manglende gennemgående ventilationsåbninger og døde zoner – udgør en fejl ved bygningens konstruktion, som kan føre til dækningsberettigende skader.

I kendelserne 10040 og 77506 fastslår nævnet, at: utilstrækkelig ventilation i krybekældre **er** et væsentligt forhold, ventilationssvigt medfører fugt- og skimmelskader i overliggende bygningsdele, og selskabet **ikke** kan afvise dækning med henvisning til 'huse fra perioden' eller 'normal byggeskik', når ventilationen ikke fungerer efter det projekterede princip.

Denne generelle praksis om krybekælderventilation understøtter klagers synspunkt i den foreliggende sag:

Når et projekteret ventilationshul **ikke** er udført, og der konstateres **døde ventilationszoner, forhøjet fugt og aktiv skimmelvækst**, foreligger der en konkret konstruktionsfejl, som har ført til skade på bygningen og desuden har betydning for brugbarheden og bygningens byggetekniske værdi – og som derfor er dækningsberettigende.

Bemærkninger til Topdanmarks indsigelser om klagers repræsentant

Topdanmark anfører, at klagers repræsentant skulle have fremsat urigtige oplysninger om [firma 2 med speciale i skimmelsvamp] og om en tidligere nævnsag. Den indsigelse er **ikke** korrekt.

Henvisningen blev fremsat alene for at belyse den bevismæssige vægt af [firma 2 med speciale i skimmelsvamps] vurdering i klagesagen – ikke for at rette en personlig kritik. Sagen er oplyst med konkret sagsreference, og nævnet kan verificere hændelsesforløbet i nævnets akter.

Det bestrides ikke, at [firma 2 med speciale i skimmelsvamp] også udfører opgaver for andre forsikringsselskaber. Men det ændrer **ikke** ved, at [firma 2 med speciale i skimmelsvamp] gennem en årrække hyppigt har været anvendt som ekstern teknisk rådgiver i fugt- og skimmelsager for flere selskaber, herunder også af Topdanmark.

I nævnets sagsregister kan det konstateres, at [firma 2 med speciale i skimmelsvamps] vurderinger ofte afviger væsentligt fra de øvrige tekniske undersøgelser:

Ref. 97947: [Firma 2 med speciale i skimmelsvamps] vurdering stod i **markant** modsætning til Teknologisk Instituts og andre ingeniørfirmaers analyser.

Ref. 96262: [Firma 2 med speciale i skimmelsvamp] vurderede normale forhold, mens Teknologisk Institut dokumenterede massiv skimmelpåvirkning.

Disse eksempler understøtter, at [firma 2 med speciale i skimmelsvamps] vurderinger i praksis **ikke** altid er på linje med uvildige og målebaserede tekniske undersøgelser.

Henvisningen er derfor saglig og relevant, da den belyser, at [firma 2 med speciale i skimmelsvamps] vurdering *ikke* automatisk kan tillægges større bevismæssig vægt end en fuld teknisk årsagsundersøgelse udført af en uvildig skimmelteknisk specialist.

Bemærkninger om Topdanmarks anbringende om teknisk bistand

Topdanmark anfører, at der ikke kan ydes dækning for udgifter til teknisk bistand, fordi forholdet efter deres vurdering ikke er dækningsberettigende, og fordi der ikke skulle foreligge en forhåndsftale. Det er ikke korrekt.

[Firma 1 med speciale i skimmelsvamps] byggetekniske bistand – kendelse 102324

Det følger af Ankenævnets praksis, herunder kendelse 102324, at udgifter til byggeteknisk bistand skal dækkes, når bistanden har været nødvendig for at afklare og dokumentere de forhold, som selskabet bestrider, og når den tekniske rapport har bidraget til at afdække dækningsberettigende skader.

I kendelse 102324 fandt nævnet, at teknisk bistand til en skadesfaglig vurdering var rimelig og nødvendig, fordi der var tale om en teknisk kompliceret skade, som krævede faglige undersøgelser for at kunne vurderes korrekt. Selskabet blev derfor pålagt at dække udgiften, da den tekniske undersøgelse bekræftede det påberåbte forhold.

Situationen i klagers sag er direkte sammenlignelig:

[firma 1 med speciale i skimmelsvamps] skimmel- og fugttekniske undersøgelser har været nødvendige for at dokumentere den konstruktionsbetingede ventilationsfejl, fugtforholdene, de døde ventilationszoner og den deraf følgende skimmelpåvirkning. Undersøgelsen bekræfter netop det forhold, klager påberåber sig – en konstruktionsfejl, der har medført skade.

Derfor kan Topdanmark ikke afvise dækning af udgiften til [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] tekniske bistand, hvis Ankenævnet giver klager medhold.

Klagers forsikringstekniske bistand

Topdanmark anfører endvidere, at der heller ikke kan ske dækning af udgifter til klagers repræsentants bistand, fordi bistanden efter deres vurdering ikke er omfattet af vilkårene.

I kendelse 95336 fastslår Ankenævnet, at udgifter til forsikringsteknisk bistand forud for indbringelsen for nævnet kan kræves dækket, når:

udgiften har været rimelig og nødvendig,

bistanden har været nødvendig for at afklare og føre sagen frem mod en dækning for skadens udbedringsudgifter, og

selskabet ved fastholdt afvisning har skabt et behov for, at klager måtte søge faglig bistand.

Nævnet lagde i kendelsen vægt på, at skadelidte havde behov for kvalificeret bistand og fordi klager var nødt til at søge fagligt kvalificeret hjælp for at få afklaret sagen. Nævnet bemærkede endvidere, at det i en sådan situation er umuligt for klager at indhente en forhåndsgodkendelse fra selskabet. Kendelsens præmisser er fuldt ud opfyldt i klagers sag.

Topdanmark har fastholdt sin afvisning, selv om de tekniske forudsætninger, som Topdanmark lægger til grund, er dokumenteret forkerte. Det har været nødvendigt for klager at indhente både byggeteknisk og forsikringsteknisk bistand for at kunne dokumentere forholdet og fremføre klagen over for Topdanmark.

Det følger derfor af kendelse 95336, at udgifterne til klagers forsikringstekniske bistand skal dækkes, når bistanden har været et nødvendigt for at afklare et dækningsberettigende forhold, hvis Ankenævnet giver klager medhold.

Konklusion og påstand

Klager fastholder, at:

1. ventilationsforholdene udgør en **fejlkonstruktion/udførelsesfejl**,
2. fejlen har medført **væsentlig skade** på bygningen og indeklimaet, og
3. skaden var skjult ved købet og dermed dækket efter ejerskifteforsikringen.

Topdanmark må derfor tilpligtes at anerkende dækning for:

etablering af korrekt ventileret og fugtsikker terrændæks-/krybekælderkonstruktion, genetablering af gulvkonstruktion, nødvendige skadeudbedringsarbejder, herunder skimmelsanering af konstruktion og indeklima til et rimeligt og forventeligt niveau i krybekælder og i beboelse og hvad der ellers hører til en byggeteknisk korrekt udbedring af skaden samt refusion af klagers udgifter til bygge- og forsikringsteknisk bistand.

Præcisering af udbedringsomfanget

For god ordens skyld præciseres det, at formuleringen '*etablering af ny terrændækskonstruktion*' i den oprindelige klage ikke skal forstås som et krav om byggemådeændring fra krybekælder til terrændæk. Formuleringen dækker alene over, at skaden skal udbedres byggeteknisk korrekt i den eksisterende konstruktion, således som ejerskifteforsikringsordningen forudsætter.

Det indebærer, at der skal ske:

udbedring af ventilationsfejlen (manglende projekteret ventilationsåbning og døde ventilationszoner),
udbedring/genetablering af de fugt- og skimmelpåvirkede bygningsdele i bygningen,
genetablering af funktionelle ventilationsforhold i den eksisterende konstruktion, samt
fuld skimmelsanering af konstruktion og indeklima, jf. [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] anbefalinger.

Dette svarer til den almindelige opgørelse under ejerskifteforsikringen, hvor skaden udbedres i den eksisterende byggemåde.

Det ændrer ikke ved, at klager – efter en anerkendelse af dækningen – kan aftale med Topdanmark at anvende erstatningsbeløbet til en alternativ konstruktion (f.eks. udfyldning af krybekælderen og etablering af terrændæk), mod selv at afholde eventuel merudgift. Dette er en praktisk løsning, der foretages i dialog med Topdanmark efter dækningsspørgsmålet er afgjort, og ligger derfor uden for selve nævnssagens ramme.

Klager venter nu på at Topdanmark svarer i klagesagen eller at klagen kan overgå til nævnets behandling og afgørelse."

Selskabet har i brev af 22/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det klagerens repræsentant har anført ændrer ikke vores stillingtagen til sagen.

Klagerens repræsentant fremkommer ikke med nye oplysninger eller oplysninger i det hele taget, der dokumenterer at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi er overordnet set uenige med klagerens repræsentants fremlæggelse af sagens omstændigheder og fakta, samt hvori uenighederne består.

Vi har i vores forrige høringssvar uddybende redegjort for vores vurdering af det indklagede, og på hvilket grundlag vi har vurderet at det indklagede forhold ikke udgør en dækningsberettigende ejerskifteskade.

Vi vil derfor henvise til indholdet i vores forrige indlæg, og fastholder derfor i sin helhed, at vi mener der ikke er sandsynliggjort dækningsberettigende forhold, ved det anmeldte om ventilationsforholdene i krybekælderen.

Vi vil dog for god ordens skyld alligevel fremkomme med vores overordnede bemærkninger til klagerens repræsentants indlæg:

1. Der er ikke tale om en fejlkonstruktion med skader til følge. Krybekælderen er opført efter gængs byggeskik. Der kan konstateres fornøden ventilation.

- Det ene sted hvor der registreres støbning i ventilationshullet, er grundet skorstenens placering.
- Der kan ikke konstateres aktuelle bygningskader som følge af manglende eller nedsat ventilation i konstruktionen.
- At der jf. tegningerne kun er lokaliseret ét ventilationshul under gulvet, som ikke fremgår af tegningerne, udgør ikke en ejerskifteskade.
- Klagerens egen rådgiver er enig med os i, at der er registreret tilstrækkeligt med ventilationshuller i ydre fundamentet omkring hele bygningen.
- Den eksterne rådgiver vi har rekvireret til at undersøge sagen nærmere, har ligeledes dokumenteret yderligere jævnt fordelt ventilationsspalte under bjælkelaget som ikke fremgår af tegningerne.

2. Ventilationsprincipperne er ens uanset hvilket typehus der er tale om. For nærværende sag henvises der til SBI 07 revideret i 1957. Herunder bliver det netop præciseret, at ventilationen i linjefundamentet skal placeret så højt som muligt, hvilket er tråd med hvorledes ventilationen er placeret i det konkrete tilfælde, hvilket er lige under bjælkelaget. Vi henviser til vores tidligere oplyste i forrige høringssvar, samt de fotos vi tidligere har fremlagt.

3. Der er ikke dokumenteret forhøjet fugt i konstruktionerne grundet ventilationsforhold i krybekælderen.

- Der er ikke konstateret forhøjet fugtværdier i gulvbrædder.
- Klagerens egen rådgiver har desuden alene kunnet måle sædvanlige fugtværdier med en indstiksmåler i konstruktionstræet i bjælkelaget.
- Med en alder på 53 år, ville krybekælderen fremstå med nedbrydninger i træværket og synlige svampeskader, hvis ventilationen var nedsat i en sådan en grad, at det udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

4. Det er ikke påvist, at der på tidspunktet for klagerens overtagelse, var skimmel i sådant et omfang, at skimmel i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade.

- Klageren har overtaget sommerhuset 4 år før de anmelder forholdet.
- Den DNA-test som klager selv har fået foretaget, er foretaget på et ikke dokumenteret grundlag. Vi henviser til vores tidligere beskrevne herom.

- De arter der fremgår af den prøve som klagerens rådgiver har foretaget, ses at være arter som er helt sædvanlige for miljøet i krybekælderen. Der er således ikke konstateret usædvanlig sammensætning af arter skimmelsvamp i konstruktionen.

5. Præmissen i de kendelser klagerens repræsentant har vedlagt er ikke enslydende med nærværende sag. De er således ikke relevante for vurderingen af det indklagede forhold om krybekælderen. I nærværende sag, kan der ikke konstateres aktuelle fysiske skader eller tegn på nærliggende risiko for skader.

6. Som tidligere gjort gældende, er det en forudsætning for dækning af teknisk bistand, at der konstateres dækningsberettigende skader. I nærværende sag er der ikke konstateret dækningsberettigende skader ved det indklagede om krybekælderen, hvorfor vi alene af denne årsag må fastholde, at vi ikke kan tilbyde udgifterne forbundet med teknisk bistand.

Vi afventer nu nævnets stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet det indklagede i overensstemmelse med de, for den tegnede ejerskifteforsikrings, gældende vilkår.

Vi beder dog om lejlighed til at komme med bemærkninger, såfremt klagerens repræsentant fremlægger yderligere kommentarer til sagen."

Klagerens repræsentant har i brev af 25/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerens bemærkninger til Topdanmarks 2. høringssvar

Tak for Topdanmarks seneste høringssvar.

Indledningsvist bemærkes, at Topdanmarks 2. høringssvar i det væsentlige er en gentagelse af tidligere anførte antagelser og generelle betragtninger. Der er fortsat *ikke* fremlagt nogen uvildig, målebaseret modundersøgelse af samme karakter og metode som den klager har fremlagt og som kan tilbagevise [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] destruktive fund, målinger og samlede tekniske konklusioner.

Topdanmarks overordnede præmis – at der ikke foreligger en ejerskifteskade – bestrides fortsat af klager, som udokumenteret.

Klager har dokumenteret (i) en projekteret, men ikke udført ventilationsforbindelse, (ii) mangelfuld og ikke-fungerende ventilation mellem linjefundamentterne, (iii) deraf følgende døde ventilationszoner i strid med de på opførelsestidspunktet gældende regler og byggeskik, (iv) fugtforhold i krybekælderen og konstruktionen samt (v) skimmelpåvirkning med dokumenteret sammenhæng til indeklimaet.

Klager har på denne baggrund ført bevis for:

1. ventilationsforholdene udgør en fejlkonstruktion/udførelsesfejl,
2. fejlen har medført væsentlig skade på bygningen, og indeklimaet, og
3. skaden var skjult ved købet og dermed dækket efter ejerskifteforsikringen.

Heroverfor anfører Topdanmark primært generelle synspunkter om byggeskik, alder og tilstrækkelig ventilation samt henviser til [firma 2 med speciale i skimmelsvamp], som ikke udgør en modanalyse af samme karakter og metode som [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] undersøgelse.

Nedenfor kommenteres Topdanmarks punkter 1–6.

Ad punkt 1–2: Byggeskik og generelle ventilationsprincipper

Topdanmarks henvisning til 'gængs byggeskik' og generelle ventilationsprincipper besvarer *ikke* sagens faktiske kerne: om den konkrete konstruktion fungerer efter det projekterede ventilationsprincip, og om den konstaterede afvigelse/fejl har medført funktionssvigt og skadeudvikling.

Klager gør gældende, at der foreligger en dokumenteret konstruktions- og udførelsesfejl i ventilationsforbindelserne under gulvet i form af manglende eller ikke fungerende forbindelser i linjefundamenterne. Denne fejl medfører afskærne ventilationszoner ('døde zoner') og dermed fugtophobning og skimmelvækst ud over, hvad der med rette kan forventes i en velfungerende krybekælderkonstruktion i en tilsvarende bygning.

Det forhold, at en bygning kan fungere nogenlunde i en længere periode trods en indbygget fejlkonstruktion, indebærer *ikke*, at konstruktionen er acceptabel, når den konkrete udførelse viser sig at føre til funktionssvigt og skadeudvikling.

Topdanmarks henvisning til SBI 07 (1957) og placering af ventilation 'så højt som muligt' ændrer *ikke* denne vurdering. Det afgørende i denne sag er *ikke* alene placeringen af åbninger, men om der i den konkret opdelte krybekælder er etableret gennemgående luftforbindelser, der forhindrer døde zoner. Dette er ikke tilfældet, hvorfor krybekælderenes ventilationsforhold er fejlkonstruerede i henhold til datidens byggeskik og reglementer.

Dette er netop den konstruktionsfejl, som [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] har konstateret, og som efter deres vurdering medfører utilstrækkelig ventilation af krybekælderen – et forhold, som Topdanmark *ikke* har modbevist ved en tilsvarende teknisk undersøgelse med sammenlignelig metode og bevisværdi.

Ad punkt 1 fortsat: Påstanden om støbning i ventilationshullet ved skorstenen

Topdanmark gentager, at det sted, hvor der er konstateret støbning i ventilationshullet, skyldes skorstenens placering. Dette er ikke et referat af [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] rapporttekst, men en efterfølgende fortolkning foretaget af Topdanmark/[firma 2 med speciale i skimmelsvamp].

Klager fastholder, at dette *ikke* er et referat af [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] rapport, men en efterrationaliserende teknisk forklaring fra Topdanmark/[firma 2 med speciale i skimmelsvamp]. Hvis Topdanmark vil støtte sig på den forklaring, må selskabet dokumentere præcist, hvor og hvordan dette er konstateret (foto, opmåling og placering), *samt påvise*, hvorfor forholdet *ikke* påvirker ventilationsfunktionen i de relevante sektioner.

Uanset forklaringen ændrer forholdet *ikke* ved, at den manglende og ikke fungerende ventilationsforbindelse har den konkrete virkning, at der opstår afsnørede zoner, som *ikke* ventileres som forudsat oprindeligt.

Ad punkt 1–2: Sokkelventiler og ventilationsspalte

Det bestrides ikke, at der er sokkelventiler i yderfundamentet. Uenigheden angår, at dette *ikke* i sig selv dokumenterer, at der er gennemgående ventilation og effektiv luftudveksling mellem de indre sektioner, når krybekælderen er opdelt af linjefundamenter.

Henvisningen til en ventilationsspalte under bjælkelaget dokumenterer **ikke**, at der opstår tilstrækkelig funktionel ventilation i de afsnørede zoner i krybekælderen. Den afgørende tekniske vurdering er, om spalten reelt etablerer luftskifte i disse zoner. Det bestrides af [firma 1 med speciale i skimmelsvamp] og understøttes af konstateringen af døde ventilationszoner. Desuden fremgår de 40 mm ventilationsspalter ikke på tegningerne over huset, som også understøtter, at disse ikke kan anses for projekterede, effektive ventilationsspalter

Manglende ventilationsforbindelse kan **ikke** reduceres til en 'tælleøvelse'. Når ventilationsforbindelser er projekteret for at sikre tilstrækkelig og nødvendig luftstrømning mellem krybekælderens sektioner, indebærer fraværet af en sådan forbindelse et funktionssvigt af afgørende betydning for krybekælderens evne til at bortventilere fugt.

Topdanmark kan **ikke** afskære skadebegrebet ved alene at efterlyse klassiske nedbrydningsbilleder (svamp, råd mv.) i et øjebliksbillede.

Ad punkt 3: Fugtforhold og skadebegreb

Topdanmark anfører, at der ikke kan konstateres aktuelle bygningsskader. Dette bestrides af klager.

Skimmelsvampepåvirkning af indeklimaet og vedvarende fugt i dokumenterede fejlkonstruerede bygningskonstruktioner udgør i sig selv en dækningsberettigende skade, når forholdene skyldes en konstruktionsfejl og medfører nedsat hold- og brugbarhed, hvorved bygningens byggetekniske værdi nedsættes.

Topdanmark anfører, at der ikke er dokumenteret forhøjet fugt i konstruktionerne grundet ventilationsforhold i krybekælderen, og at 'Klagerens egen rådgiver har desuden alene kunnet måle sædvanlige fugtværdier med en indstiksmåler i konstruktionstræet i bjælkelaget.' Dette bestrides af klager.

I henhold til [firma 1 med speciale i skimmelsvampe] dokumenterede fugtmålinger, registreres den nederste del af gulvbjælkerne med forøget træfugtsværdier. Derudover registreres terrændækket i krybekælderen med fugtværdier, der betragtes som værende våde.

Topdanmarks argumentation kan **ikke** føre til frifindelse, idet:

1. Fugtforhold skal vurderes samlet i relation til konstruktion, krybekælderens miljø og ventilationens funktion – **ikke** isoleret på baggrund af enkelte målinger i gulvbrædder.
2. Klager har ført bevis for fugtniveauer, der giver betingelser for skimmelvækst.
3. Lokale døde ventilationszoner er netop kendetegnet ved, at fugt- og vækstbetingelser kan være markant anderledes end i mere ventilerede dele af konstruktionen.
4. Aldersargumentet ('53 år = der ville være nedbrydning') er en generel antagelse, som **ikke** kan erstatte måle- og fundbaseret dokumentation. Der er i henhold til tidligere fremlagte billedokumentation synlig svamp og kraftige misfarvninger. Fravær af synlig råd udelukker **ikke** et fugt- og skimmelsvampeproblem i bygningen og siger **intet** sikkert om ventilationens funktion i afskærne zoner.

Topdanmarks punkt 3 udgør derfor **ikke** en modbevisning af [firma 1 med speciale i skimmelsvampe] samlede tekniske konklusioner.

Ankenævnet *for* Forsikring

33.

104451

Ad punkt 4: Skjult skade, tidspunkt og DNA-analyse

Topdanmarks argumentation om, at skimmel ikke er påvist ved overtagelsen, at forholdet er anmeldt fire år senere, og at DNA-analysen er 'ikke dokumenteret', kan **ikke** føre til frifindelse af Topdanmark.

Det afgørende efter ejerskifteforsikringsordningen er, om skadeårsagen var til stede ved overtagelsen. I denne sag **er** skadeårsagen dokumenteret som en konstruktions- og udførelsesfejl i ventilationsforbindelserne, som har været til stede siden opførelsen.

Det er karakteristisk for denne type konstruktion, at skadeudviklingen sker gradvist. Mangelfuld ventilation fører over tid til øget fugtphobning i døde zoner, herefter skimmelsvampevækst og først senere erkendelige symptomer som lugt, indeklimapåvirkning eller målinger.

Topdanmarks påstand om, at DNA-analysen er foretaget på et 'ikke dokumenteret grundlag', bestrides af klager. Klager har redegjort for prøvetagningens metode, placering og formål, og Topdanmark har **ikke** påvist konkrete metodiske fejl eller fremlagt en faglig modanalyse, der med rette kan tilsidesætte bevisværdien.

At visse skimmelsvampearter kan forekomme i krybekældre, kan **ikke** i sig selv føre til frifindelse. *Det afgørende er omfang, vækstbetingelser, lokalisering i døde zoner samt dokumenteret påvirkning af indeklimaet.*

Topdanmark vedbliver med ikke at forholde sig til [firma 1 med speciale i skimmelsvampe] prøveresultater, der viser meget høj forekomst af skimmel i krybekælderen ved talrige forskellige prøvetagningssteder- og metoder. DNA-resultatet dokumenterer, at skimmelniveauet i krybekælderen spredes til boligen.

Ad punkt 5: Kendelser og nærliggende risiko

De fremlagte kendelser fra klager **er** relevante som støtte for, at normal byggeskik **ikke** i sig selv afskærer dækning, når der foreligger en konstruktionsfejl, og at skadeudvikling i visse konstruktioner sker gradvist.

Topdanmarks påstand om, at der ikke foreligger aktuelle fysiske skader eller nærliggende risiko, bestrides af klager og klagers dokumentation understøtter klager heri.

Skimmelsvampepåvirkning, døde ventilationszoner, fugtforhold og påvirkning af indeklima udgør en aktuell dækningsberettiget skade og i hvert fald en skade- eller følgeskadesituation, der skal vurderes konkret ud fra de foreliggende tekniske undersøgelser og måleresultater fra [firma 1 med speciale i skimmelsvamp].

Ad punkt 6: Teknisk bistand

Spørgsmålet om refusion af teknisk bistand er afledt af sagens udfald. Hvis Ankenævnet giver klager helt eller delvist medhold i, at skaden er dækningsberettigende, skal udgifter til nødvendig byggeteknisk og relevant forsikringsteknisk bistand vurderes efter nævnets praksis.

Topdanmarks punkt 6 tilføjer ingen nye oplysninger og udgør alene en følge af selskabets hovedpåstand.

Klager henviser også til kendelse 83975

Ankenævnet har i kendelse 83.975 lagt til grund, at utilstrækkelig ventilation i en krybekælder kan udgøre en dækningsberettigende skadeårsag, og at skimmelsvampevækst, som følge heraf og i et omfang der påvirker indeklimaet i boligzonen, kan udgøre en dækningsberettigende skade, når forholdet nedsætter bygningens brug-/holdbarhed- og den byggetekniske værdi.

Afsluttende bemærkninger

Klager gør gældende, at Topdanmarks afvisning fortsat bygger på generelle antagelser uden en uvildig, målebaseret modundersøgelse, der tilbageviser [firma 1 med speciale i skimmelsvamps] dokumenterede fund og konklusioner.

Topdanmarks behandling og vurdering kan derfor ikke anses for tilstrækkeligt fagligt underbygget i forhold til den foreliggende dokumentation, og dækning skal anerkendes.

Klager fastholder sine påstande som tidligere nedlagt.

Vi afventer nu nævnets behandling af sagen og beder om lejlighed til at fremkomme med bemærkninger, såfremt Topdanmark fremlægger yderligere kommentarer til sagen."

Selskabet har i brev af 13/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Som vi tidligere har givet udtryk for, er vi ikke enige med klagerens rådgiver omkring sagens faktum og/eller omstændigheder.

Vi mener at vi uddybende har redegjort for, hvorfor der ikke kan konstateres dækningsberettigende skader, ved det anmeldte om klagerens krybekælder.

Der er tale om en konstruktion der på tidspunktet for klagerens overtagelse var mere end 50 år gammel.

Klageren anmelder forholdet fire år efter overtagelsen af sommerhuset.

Der er ikke dokumenteret tegn på skader, fysiske skader eller nærliggende risiko for skader grundet forhold ved krybekælders ventilation. Tværtimod ses konstruktionerne at være tørre og uden tegn på påbegyndende nedbrydninger.

Der kunne ikke måles usædvanlige fugtværdier i krybekælderen og den relative luftfugtighed der blev målt i krybekælderen, er heller ikke usædvanlig.

Vi mener at klageren, ved klagerens repræsentant, ikke har dokumenteret at der på tidspunktet for klagerens overtagelse – for nu mere end 5 år siden har sandsynliggjort at der var skimmel i et omfang der gjorde sommerhuset ubeboeligt.

Eftersom der er tale om en konstruktion der er mere end 50 år gammel, ville forhold som nedsat ventilation i en krybekælder vise sig tydeligt på konstruktionerne efter så mange år.

Vi mener at vi med afsæt i vores seneste to høringssvar og ovenstående, uddybende har redegjort for hvorfor der ikke er tale om dækningsberettigende skader. Vi mener at vi meget grundigt – og

med henvisning til de eksterne rådgiveres undersøgelser – har forklaret at der ikke kan konstateres aktuelle fysiske skader eller nærliggende risiko for sådanne i konstruktionen.

Vi afventer nævnets afgørelse

Udover at vi mener at der ikke kan dokumenteres dækningsberettigende skader, ved det anmeldte om ventilationen i krybekælderen, mener vi ligeledes, at klagerens krav om refusion om rådgivningsudgifter således heller ikke kan imødekommes, allerede fordi der er tale om forhold der ikke opfylder klagerens ejerskifteforsikring skadebegreb.

Vi afventer herefter Ankenævnet stillingtagen til om hvorvidt vi har behandlet det indklagede i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikrings gældende vilkår."

Klagerens repræsentant har i brev af 26/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerens bemærkninger til selskabets seneste indlæg

Topdanmark har i sit seneste indlæg gentaget en række anbringender vedrørende konstruktionens alder, anmeldelsestidspunktet, fravær af fysiske skader, fravær af usædvanlige fugtværdier samt manglende opfyldelse af skadebegrebet.

Nedenfor behandles anbringenderne i samme rækkefølge.

Konstruktionens alder

Det er korrekt, at bygningen er opført for mere end 50 år siden. Dette kan imidlertid *ikke* i sig selv føre til, at dækning afskæres.

Ejerskifteforsikringen dækker skjulte konstruktions- og udførelsesfejl, uanset bygningens alder, når:

1. Fejlen var til stede ved overtagelsen, og
2. Forholdet ikke fremgik af tilstandsrapporten.

Den dokumenterede ventilationsafvigelse – manglende projekteret ventilationsforbindelse samt utilstrækkelig gennemgående ventilation mellem linjefundamenterne – har været til stede siden opførelsen.

Alderen på bygningen ændrer *ikke* ved, at der foreligger en dækningsberettigende konstruktionsfejl, fordi bygningen er opført uden det ventilationsniveau, som den blev projekteret til at skulle have.

Anmeldelse fire år efter overtagelsen

Topdanmark tillægger det betydning, at skaden anmeldes fire år efter overtagelsen.

Der skal sondres mellem:

Skadeårsag

Skadeudvikling

Erkendelsestidspunkt

Skadeårsagen – ventilationsfejlen – har været til stede siden opførelsen.

Skadeudviklingen i krybekældre med utilstrækkelig ventilation er typisk gradvist forværret over årene og kan bestå af:

Periodisk fugtophobning ud over det almindelige og forventelige i en krybekælder

Mikroklimatiske forhold i døde zoner

Skimmelvækst ud over det almindelige og forventelige i en krybekælder.

Erkendelsen af skaden kan derfor indtræde betydeligt senere og derfor længe efter overtagelsen.

Det bemærkes i den forbindelse, at Topdanmark i sit indlæg anfører, at der er forløbet 'mere end 5 år' siden overtagelsen. Dette er faktisk forkert.

Klager overtog ejendommen den 1. juni 2021. Anmeldelsen er således sket inden for ejerskifteforsikringens 5-årige dækningsperiode.

Forsikringens tidsmæssige dækningsramme er derfor ubestridt overholdt.

Anmeldelsestidspunktet kan således **ikke** i sig selv afskære dækning, idet ejerskifteforsikringen netop er tegnet for en flerårig periode med henblik på at dække skjulte forhold, der først konstateres senere i forsikringstiden.

Påstanden om manglende dokumentation for fysiske skader eller nærliggende risiko

Topdanmark anfører, at der ikke foreligger aktuelle fysiske skader eller nærliggende risiko. Dette bestrides.

Klager har dokumenteret:

Manglende projekteret ventilationsforbindelse

Døde ventilationszoner

Forhøjede træfugtverdier i gulvbjelker

Våde forhold i terrændækket

Skimmelvækst i krybekælderen

DNA-dokumenteret sammenhæng mellem krybekælder og bolig

Skadebegrebet forudsætter **ikke**:

Bæreevnetab

Sammenstyrtning

Massiv råd

Vedvarende opfugtning og deraf følgende skimmelsvamp i en fejlkonstrueret konstruktion udgør en aktuel skade i ejerskifteforsikringens forstand, når påvirkningen:

Nedsætter konstruktionens funktion, og

Påvirker bygningens brugbarhed og byggetekniske værdi, herunder bygningens indeklima.

Der foreligger derfor en dækningsberettigende skadesituation.

Påstanden om at konstruktionerne fremstår tørre og uden nedbrydning

Topdanmark anfører, at konstruktionerne ses tørre og uden tegn på nedbrydning. Dette er **ikke** i overensstemmelse med de dokumenterede målinger.

[firma 1 med speciale i skimmelsvamp] har registreret:
Træfugt i intervallet 16–18 % i nederste del af bjælker
Relativ fugt på niveauer, hvor skimmelvækst kan forekomme
Våde forhold i terrændækket
Aktiv skimmelvækst

Skimmelvækst kan forekomme **uden** strukturel nedbrydning.
Fravær af omfattende råd dokumenterer **ikke** fravær af fugt- og ventilationssvigt.

Topdanmarks anbringende bygger således på en forudsætning om at skade først foreligger ved synlig biologisk nedbrydning, hvilket **ikke** er korrekt efter ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Påstanden om, at der ikke er målt usædvanlige fugtværdier

Topdanmark anfører, at der ikke er målt usædvanlige fugtværdier.

Det afgørende er **ikke**, om en isoleret måling kan betegnes som usædvanlig, men om de samlede fugtforhold – sammenholdt med ventilationssvigtet – skaber vækstbetingelser.

Dokumentationen viser:

Træfugt i intervallet, hvor skimmelvækst kan opstå
Relativ fugt omkring kritiske vækstgrænser
Lokale døde zoner med begrænset luftudskiftning Fugtforhold skal vurderes funktionelt og samlet og ikke isoleret.

Påstanden om manglende dokumentation for skimmel ved overtagelsen

Topdanmark anfører, at klager ikke har sandsynliggjort, at der ved overtagelsen var skimmel i et omfang, der gjorde huset ubeboeligt.

Ubeboelighed er ikke en forudsætning for dækning efter ejerskifteforsikringen. Det afgørende er:
Om der forelå en skjult konstruktionsfejl, og
Om denne medfører skade.

Ventilationsfejlen var til stede ved overtagelsen. Skadeudviklingen er en følge heraf. Hvis det forholdt sig sådan, at en følgeskade i form af fugt- og skimmelsvamp ikke er dækningsberettiget blot fordi det 'kun' er skadeårsagen, som var til stede ved overtagelsen og ikke følgeskaden, ville en væsentlig del af ejerskifteforsikringens dækningsområde reelt udhules.

Ejerskifteforsikringens formål er netop at dække sådanne følgeskader, som en køber **ikke** kan forudse vil opstå, fordi der er en fejlkonstruktion – i det konkrete tilfælde en ventilation, der er utilstrækkelig og med døde zoner i krybekælderen, så fugt **ikke** kan bortventileres som beregnet på projekterings tidspunktet.

Påstanden om, at nedsat ventilation efter 50 år ville vise sig tydeligt

Topdanmark anfører, at nedsat ventilation ville have givet tydelig nedbrydning efter 50 år. Dette er en generel antagelse **uden** teknisk dokumentation.

Opdelte krybekældre med døde zoner kan udvikle:
Lokale fugtbelastninger
Periodisk forhøjet relativ fugt

Skimmelvækst uden massiv råd

Fravær af total nedbrydning er **ikke** bevis for tilstrækkelig ventilation eller for, at skadebegrebet **ikke** er opfyldt.

Henvisning til eksterne rådgivere

Topdanmarks henvisning til egne rådgivere udgør **ikke** en modanalyse af tilsvarende karakter og metode.

Der er **ikke** fremlagt:

Tilsvarende destruktiv undersøgelse

Sammenlignelig fugtanalyse i døde zoner

DNA-analyse

Samlet årsagsanalyse

Topdanmark har således **ikke** tilbagevist klagers dokumentation, uanset at dette hævdes.

Bevisbyrde og bevisvurdering

Det følger af fast nævnspraksis, at det påhviler klager at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade, omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klager har i sagen dokumenteret:

En konkret konstruktionsafvigelse fra projektaterialet (manglende ventilationsforbindelse),

Funktionssvigt i form af døde ventilationszoner,

Forhøjede fugtniveauer i konstruktionen,

Aktiv skimmelvækst i krybekælder, og

DNA-dokumenteret sammenhæng mellem krybekælder og bolig.

Dermed er der fremlagt en sammenhængende og teknisk underbygget årsagskæde fra konstruktionsfejl til skadevirkning.

Når klager har sandsynliggjort en sammenhængende årsagskæde, påhviler det selskabet at påvise, at forholdet enten:

1. Ikke udgør en konstruktions- eller udførelsesfejl, eller
2. Ikke medfører en skade i forsikringsretlig forstand.

Topdanmark har **ikke** fremlagt en teknisk modanalyse af tilsvarende karakter og metode, der kan tilbagevise klagers dokumentation.

Den samlede bevisvurdering taler således for, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt.

Rådgivningsudgifter

Topdanmark anfører, at rådgivningsudgifter ikke kan imødekommes, fordi skadebegrebet ikke er opfyldt. Spørgsmålet er afledt af sagens realitetsbedømmelse.

Såfremt nævnet giver klager helt eller delvist medhold, skal nødvendige byggetekniske og forsikringstekniske udgifter vurderes i overensstemmelse med nævnets praksis.

Topdanmarks bemærkning om, at sagen er behandlet i overensstemmelse med vilkårene Topdanmark anfører, at nævnet skal tage stilling til, om sagen er behandlet i overensstemmelse med vilkårene.

Twisten angår efter klagers opfattelse ikke formel sagsbehandling, men den materielle vurdering af:

Skadebegrebets opfyldelse

Den tekniske årsagssammenhæng

Den bevismæssige vurdering

Det centrale spørgsmål er således, om den dokumenterede konstruktions-/ventilationsfejl og følgeskaderne opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Dette har klager dokumenteret

Afsluttende bemærkninger

Sagen er efter klagers opfattelse tilstrækkeligt oplyst.

Klager har dokumenteret:

Konstruktionsfejl

Funktionssvigt

Fugtphobning

Skimmelvækst

Indeklimapåvirkning

Topdanmark har **ikke** modbevist disse forhold ved en tilsvarende teknisk undersøgelse.

Klager fastholder sine påstande og anmoder Ankenævnet om at realitetsbehandle sagen og afsige kendelse på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 8/4 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af rapport "DNA-analyse af bygning" af 10/2 2025 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"DNA-analyse af bygning

...

Analysedato: 10.02.2025

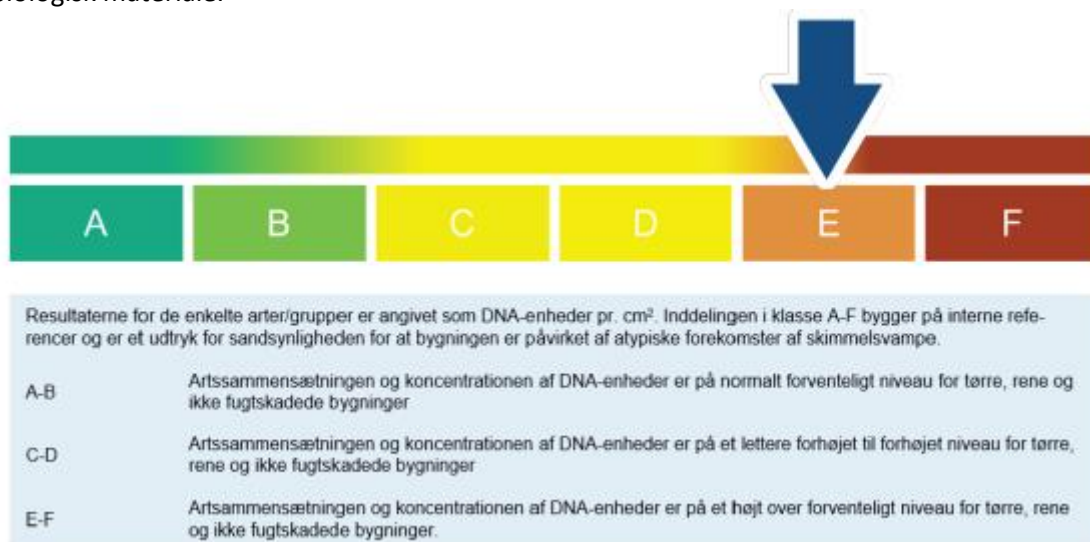
Testen er udtaget som en hjemmetest og er udtaget af rekvirenten.

Forklaring

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

Vurdering og konklusion

På baggrund af analyseresultaterne for prøven udtaget fra ..., vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Forekomsten af *Aspergillus* og *Penicillium*, der ofte ses i bygninger med fugt- og vandskader, er langt over normalt. Samlet set vurderes det, at zonen er påvirket af atypiske niveauer af mikrobiologisk materiale.



Resultat

Mængden af organismer pr. cm²

Total antal skimmelsvamp	8151	100,00%
Wallemia sebi	17	0,20%
Cladosporium cladosporioides	211	2,58%
Cladosporium herbarum	294	3,61%
Cladosporium sphaerospermum	145	1,78%
Mucor/Rhizopus grp.	0	0,00%
Rhizopus stolonifer	0	0,00%
Acremonium strictum	0	0,00%
Aspergillus og Penicillium arter	3104	38,08%
Aspergillus fumigatus	7	0,09%
Penicillium chrysogenum	0	0,00%
Tricoderma viride	0	0,00%
Aspergillus glaucus	22	0,27%
Aspergillus niger	0	0,00%
Aspergillus versicolor	19	0,23%
Alternaria alternata	46	0,56%
Ulocladium chartarum	0	0,00%
Stachybotrys chartarum	0	0,00%
Chaetomium globosum	0	0,00%
Streptomyces	21	0,26%

„

Af mail af 17/3 2025 fra [firma 1 med speciale i skimmel] til klageren fremgår bl.a.:

"Ifølge aftale med ... er jeg bedt om en mail vedr. de foreløbige vurderinger fra besigtigelsen af ... baseret på dels de foretagne fugtmålinger og resultatet af den udtagne DNA-hjemmetest. Baggrunden for undersøgelsen er [klageren] oplevede allergiske symptomer ved selv kortvarig ophold i sommerhuset.

DNA-analysen, som er foretaget 10/2 2025, har som resultat fået karakteristikken E på en skala fra A til F, hvor A er rent miljø og F er stærkt inficeret skimmelpåvirkning. Rapporten viser at der er et forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper i bygningen og en unormal sammensætning med meget høje niveauer af fugtindikatorer, som sandsynliggør tilstedeværelsen af en fugtskade, der påvirker indeklimaet.

Der er ikke umiddelbart konstateret synlig skimmelforekomst i huset udover i 'ølkælderen'. Ved fugtmåling på konstruktioner blev der konstateret forhøjet fugtkoncentration i de eksisterende trægulve, hvor der er målt mellem 16 og 18 % træfugt, som svarer til mellem 75 og 80 % relativ luftfugtighed. Da skimmel kan begynde at vækste ved luftfugtigheder > 75 % RF, er der således indikation for forhøjet lugt i krybekælderkonstruktionen.

Der er endvidere foretaget luftfugtighedsmåling via revne/sprække oppe under selve gulvet mellem 'ølkælder' og krybekælder, hvor den relative luftfugtighed målt til 74,4 %, altså meget tæt på grænsen for vækstmulighed for skimmel. Da der ikke er målt forhøjede fugtkoncentrationer i væg- og loftskonstruktioner, er det [firma 1 med speciale i skimmels] vurdering, at skimmelpåvirkningen i huset primært er forårsaget af forholdene i krybekælderkonstruktionen, som ved aktiv vækst udsender skimmelsporer til miljøet oppe i boligen.

Selve krybekælderen synes umiddelbart at være ventileret via sokkelriste i fundamentet, men vurderes at være nedsat/mangelfuld f.eks. pga. blokering af f.eks. nedhængende isolering fra gulvet (huset er trods alt 50 år gammelt eller måske manglende ventilationsmulighed på tværs af de langsgående stribefundamenter (vist nok 3 stk.) således, at tværgående ventilation fra facade i facade ikke kan ske i tilstrækkelig grad. Der er ikke adgang til krybekælderen for inspektion.

Selve fundamenterne og klaplaget i gulvkonstruktionerne er påvirket af højtstående grundvand i området, og fundamenter og klaplag kan kun komme af med fugten via afdampning til krybekælderen, hvorfor effektiv ventilation af krybekælderen er meget vigtig. Ved visuel inspektion af 'ølkælder' ses der udtræk af kalksalpetersalte på vægsideerne, og ved fjernelse af oplagret sodavandsdåser, konstateres mørkfavning under dåserne, som visuelt er vurderet som skimmel.

[Firma 1 med speciale i skimmel] vurderer, at løsning på skimmelproblematikken indebærer en optagning af alle trægulve, og herefter vil den mest effektive løsning være en ændring af gulvkonstruktionen til en terrændækskonstruktion med isolering af krybekælderen med f.eks. polystyren og støbning af nyt betondæk afsluttet med tætsluttende dampspærre, som samtidig kan fungere som Radonspærre. Herefter udlægge ny trægulv eller anden gulvbelægning. Principper for etablering af terrændæk er beskrevet i SBI-anvisning 240 i afsnit [6.5.3, Udsiftning til nyt terrændæk](#). Desuden er der beskrivelse heraf i [SBI-anvisning 224, Fugt i bygninger](#) (Brandt, 2009) og [SBI-anvisning 231, Fundering af mindre bygninger](#) (Pedersen et al., 2011).

...

Da sommerhuset er købt med en tilstandsrapport uden anmærkninger om fugtproblemer, vil det være [firma 1 med speciale i skimmels] anbefaling af at anmelde forholdene til ejerskifteforsikringen, da der er tale om sygdomsbetingede skadepåvirkninger og evt. konstruktionsbetingende, der nedsætter sommerhusets brugsværdi for ejerne i væsentlig omfang, og måske vil evt. udlejning være vanskelig og evt. salg være vanskeliggjort uden risiko for tab."

Af fugt- og skimmelundersøgelse af 21/5 2025 fra [firma 1 med speciale i skimmel] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Fugt- og skimmelundersøgelse:

Efter aftale med [klageren] har [firma 1 med speciale i skimmel] den 21-05-2025 gennemført fugt- og skimmelundersøgelse med gennemgang af krybekælder. Undersøgelsen blev udført af ... fra [firma 1 med speciale i skimmel].

Ikke alle rum i bygningen er undersøgt og beskrevet, kun rum rekvireret til undersøgelse er medtaget i denne rapport.

Baggrund for undersøgelsen

Det oplyses af kunden at der forekommer mistanke om skimmelsvamp i boligen, da der opleves gener ved ophold. Der er af kunden ligeledes udtaget en DNA-Støv test der påviser et E-resultat (Skala A-F).

Boligen er tidligere undersøgt for fugt af [firma 1 med speciale i skimmel], hvor det ikke er registreret unormale fugtværdier i boligen. Ved denne undersøgelse er krybekælder ikke undersøgt da der ikke var adgang til krybekælderen.

Efterfølgende er krybekælder undersøgt destruktivt og beskrevet i nærværende rapport.

Formål med undersøgelsen

[Firma 1 med speciale i skimmel] er rekvireret til at udføre en gennemgang af krybekælder for vurdering af skimmelsvamp og fugt. Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver og målinger er udtaget/foretaget repræsentativt i relevante konstruktioner. Slutteligt er skadesårsager søgt klarlagt, og der er udarbejdet forslag til skadesudbedring af de konstaterede u hensigtsmæssige forhold, som er observeret.

...

Sammenfattende konklusion

Det er [firma 1 med speciale i skimmels] vurdering at der er tilstedeværelse af skimmelsvamp i krybekælderen i et omfang der kan kategoriseres som værende meget højt (Over 3m2).

Årsag til skimmelvækst vurderes at skyldes en fejlkonstruktion af krybekælderen, hvor denne ikke er forsynet med tilstrækkelige ventilationsforhold. Generelt vurderes ventilationshuller i stribefundamenterne ikke at være udført med tilstrækkelige gennemgående tvær og langsgående huller, hvorfor der er risiko for 'Døde' ventilationszoner i krybekælderen.

Ved det undersøgte område, ses der at mangle ventilationshul tættest ved skorstenen. Hullet er angivet på det oprindelige tegningsmateriale for opførelsen af huset, hvorfor dette også vurderes at være en fejlkonstruktion.

Skimmelvæksten vurderes ikke at være akut opstået. Skimmelvæksten vurderes at have været til stede ved overtagelsestidspunktet for boligen (ca. 4 år siden)

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

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

...

Fortolkning og vurdering af prøveresultater

Mycometer Fungi Test

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

Aftryksanalyse

Efter udtagning, er prøverne dyrket i ca. en uge på laboratoriet ved stuetemperatur. Herefter er de fremvoksede skimmelsvampe identificeret og optalt. I analyseresultaterne er svampene benævnt ved slægtsnavn (f.eks. Penicillium, hvor Sp. eller Spp. angiver om der var en eller flere arter). Hvor det var muligt, blev svampene også artsbestemt (f.eks. Aspergillus niger, hvor niger er artsnavnet).

Tapeaftryk

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

Vurdering af prøveresultater

Mycometer Surface Fungi Test (kategori A-C) – Bilag 3
M1 udtaget på underside af masonit i krybekælder Resultat: C - Der konstateres et meget højt niveau af skimmelsvamp
M2 udtaget på terrændæk i krybekælder Resultat: C - Der konstateres et højt niveau af skimmelsvamp
Mycometer Isoleringsmateriale (kategori A-C) – Bilag 4
ISO1 udtaget af isolering under gulv Resultat: C - Der konstateres et højt niveau af skimmelsvamp
Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Tapeaftryk/Kontaktaftryk – Bilag 5
Kontaktaftryksplade K.1 viser meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe. Antallet og arts-sammensætningen af skimmelsvampe indikerer at prøven er taget i eller nær ved et vækstområde.
Kontaktaftryksplade P.1 viser meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe. Supplerende tapeaftryk i det udtagne prøveområde viser meget høj vækst af skimmelsvampe med omfattende forekomst af mycelium eller intakt svampemateriale.

Omfang og vurdering af skimmelsvampevækst

Det er [firma 1 med speciale i skimmels] vurdering, at der i gulvkonstruktion og krybekælder kan være et samlet omfang, som kan overstige 3 m², hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning i boligen betegnes som meget høj jf. nedenstående tabel.

Ankenævnet for Forsikring

45.

104451

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

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj
Vækst i væg-, loft- og gulvkonstruktion, samt krybekælder.	< 0,25 m ²	0,25-1 m ²	1-3 m ²	> 3 m ²

Vurdering af skimmelsvampevækstens intensitet. Uddrag fra tabel 18, SBI - anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger - Undersøgelse og Vurdering (SBI 2020).

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj
NAHA-aktivitetsbestemmelse (Mycometer Fungi tests)	Klasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse C (meget høje værdier)

Sundhedsfaglige anbefalinger i forhold til personers ophold i boliger. Kilde: Sundhedsstyrelsen (2009).

I henhold til Sundhedsstyrelsens retningslinjer kan omfanget henføres til kategorien omfattende skimmelsvampeangreb, hvorfor anbefalingen fra Sundhedsstyrelsen varierer fra skærpet bolighygiejne til ophør med brug af bolig, alt afhængig af beboernes helbredstilstand, se Tabel 2.

Tabel 2 Sundhedsfaglige anbefalinger i forhold til personers ophold i boliger. Kilde: Sundhedsstyrelsen (2009).

	Bolig
Helbredsproblem relateret til ophold i rum/lokaler med fugt og skimmelsvamp	Moderat og omfattende fugt og skimmelsvampevækst
Svær sygdom: Allergisk alveolitis. Sværere astma	Ophør med brug af bolig
Almensymptomer og andre helbredsproblemer	Minimere brug af rummet samt skærpet bolighygiejne (acceptabelt i uger/få måneder)
Ingen helbredsproblemer	Skærpet bolighygiejne ^{a)}

^{a)} Suppleret med byggeteknisk afklaring og plan for afhjælpning.

Plantegning

Vi gør opmærksom på at nedenstående plantegning er en skitse eller original plantegning der kan afvige fra faktuelle forhold, målsætning, rumopdeling mm.

...

Generelt om bygningen

Sommerhus fra 1972 jf. BBR-registret

Bygningsundersøgelse

Krybekælder

Det oplyses af kunden at sommerhuset er overtaget for ca. 4 år siden. Endvidere oplyses det af kunden at der opleves gener ved ophold i boligen. Kunden har selv udtaget en DNA-Støvprøve, hvilket påviser et E-resultat (Skala A-F).

Forud for besigtigelsen er der af kunden hultaget i trægulvet ned til krybekælderen.

Området for det destruktive indgreb er ca. i midten af opholdsstuen.

Gulvet ses opbygget som følgende:

22mm gulvbrædder
Alukraft
100mm mineraluldsisolering
Masonit

Under gulvet ses der en krybekælder på ca. 300mm i højden. Terrændæk i krybekælderen ses med et klaplag af beton.

Ved registrering af fugt, registreres den nederste del af gulvbjælkerne med forøget træfugtsværdier. Masonitpladerne registreres med let forøget træfugtsværdier. Gulvbrædder og den øverste del af gulvbjælkerne registret med tørre træfugtsværdier.

I krybekælderen registreres terrændækket med fugtværdier der betragtes som værende våde.

Ved registrering af luftfugtigheder i krybekælderen registreres der en luftfugtighed på 72,6%RF ved 13,1 grader og et vandindhold på 8,3 gram fugt pr. m³.

Ved det destruktive indgreb ses den optaget masonitplade af være misfarvet på fladen mod isoleringen. Ligeledes ses gulvisoleringen at være med misfarvninger. Ved visuel besigtigelse i krybekælderen ses der i området for det destruktive indgreb at omkringliggende masonitplader er kraftigt misfarvet.

Ved undersøgelsen er der udtaget én Mycometer Surface Fungi-Test (M1) af underside af masonitplade, ved sideliggende bjælkefag til det destruktive indgreb i krybekælderen. Prøven påviser et meget højt niveau af skimmelsvamp

Det er udtaget én Mycometer Isoleringsprøve (ISO1) af den optaget gulvisolering, prøven påviser et meget højt niveau af skimmelsvamp i isoleringen.

Der er udtaget en kombineret tape og kontaktaftryksprøve (P.1) af terrændækket i krybekælderen.

Prøven påviser en meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe, samt meget høj vækst af skimmelsvampe.

Der er udtaget en kontaktaftryksprøve på masonitpladens side mod isolering (K.1). prøven påviser en meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe.

Ved nærmere gennemgang af tilgængelige tegningsmateriale i det digitale byggesagsarkiv, ses det at krybekælderen er ventileret til det fri med riste i soklen. På baggrund af udvendig gennemgang af soklen, vurderes det at sokkelriste fysisk er placeret som angivet i tegningsmaterialet. Det ses at gulvet et opbygget med linjefundamenter af lecablokke langsgående bygningen. Linjefundamenterne er placeret ca. pr. 1200mm. Det bemærkes at der er ventilationshuller i linjefundamentet, hvor fundamentet tilstøder gavlvæg og badeværelsesgulv. Det bemærkes også at der ikke er udført hul i fundament ved skorsten som angivet i det oprindelige tegningsmateriale (Se nedenstående udklip af oprindelig tegning).

...

Udtaget skimmelsvamp test:

1 stk. Mycometer Surface Fungi-Test M1 udtaget på underside af masonit mod krybekælder. Se bilag 3

1 stk. Mycometer isoleringsmateriale ISO1 udtaget af isolering under gulv. Se bilag 4

1 stk. Tape og kontaktprøve P1 udtaget på terrændæk i krybekælder. Se bilag 5

1 stk. Kontaktprøve K1 udtaget på masonitplade mod isolering i krybekælder. Se bilag 5

...

Vurderinger og anbefalinger

På baggrund af visuel besigtigelse samt testresultater af udtagen prøver for skimmelsvamp, er det [firma 1 med speciale i skimmels] vurdering at der er en tilstedeværelse af skimmelsvamp i gulv og krybekælder der omfangsmæssigt kan kategoriseres som værende meget højt (Over 3m2).

Det vurderes at årsag til skimmelsvamp i krybekælderen skyldes at krybekælderen er utilstrækkeligt ventileret. På baggrund af at der ses manglende ventilationshul ift. det oprindelige udførelsesprojekt, vurderes det at årsagen skyldes en fejlkonstruktion idet der ikke er etableret tilstrækkelige foranstaltninger til at udlufte krybekælderen.

På de oprindelige tegninger af krybekælderen ses det også at flere af områderne i krybekælderen er u-ventileret og med 'Døde' zoner.

På de oprindelige tegninger af krybekælderen ses det også at flere af områderne i krybekælderen er u-ventileret og med 'Døde' zoner.

Da bygningen er udført i 1972 jf. BBR-registret, vurderes det at tidligste SBI-Anvisning FUGT og ISOLERING rev. 1957 er gældende for opførelsestidspunktet. Jf. denne vejledning er nedenstående en forudsætning for udførelse af krybekældre:

3. **Der må ikke være nogen døde arealer, hvor ventilationsluften ikke kan nå hen.** Der skal derfor anbringes riste ved alle hjørner og kroge. Ved husets yderhjørner skal helst anbringes en på hver side.

Udklip fra SBI-Anvisning FUGT og ISOLERING, Rev. 1957 Side 24

Det vurderes ikke at overnævnte forudsætninger er overholdt, da der jf. tegningsmaterialet ses flere 'døde' arealer med manglende ventilationsforhold.

Det vurderes, at problemstillinger var gældende på overtagelsestidspunktet for boligen. Det vurderes at forholdet afviger fra tilsvarende boliger af samme alder, hvor krybekælderen er tilstrækkeligt ventileret.

På baggrund af artsammensætningen af de udtagede skimmelsvampeprøver, vurderes det at skimmelvæksten kan give en negativ påvirkning til indeklimaet i boligen. Flere af de fundne arter ses at producerer Mycotoxiner.

Det anbefales at gulvkonstruktion over krybekælder bortskaffes. Alt afhængig af reetableringsløsning bør blotlagt krybekælder skimmelsaneres. Udføres der en ny gulvkonstruktion med et støbt terrændæk kan en skimmelsanering af terrændæk og fundament undlades.

Generelle anbefalinger til krybekælder og ombygning af krybekældre

Krybekælderens ventilationsforhold

Det er af afgørende betydning at bygningens krybekælder sikres tilstrækkelige ventilation for at undgå øget risiko for skimmelsvamp og ægte hussvamp. I den forbindelse bør følgende være opfyldt:

Ventiler en krybekælder til det fri.

Etablering af tilstrækkelig ventilation i forbindelse med gulvkonstruktion af træ. Kravet er 150 cm² ventilationsåbning pr. løbende 6 meter sokkel.

Ventilationskravet kan nedsættes til halvdelen i forbindelse med en gulvkonstruktion af uorganiske materialer.

Placer minimum én ventilationsrist tæt på hvert udadgående hjørne af huset.

Placer ventilationsriste i en højde på minimum 100 mm over terræn.

Hvis en krybekælder er opdelt med vægge, skal der være åbninger i væggene for at sikre tilstrækkelig tværgående ventilation.

En krybekælder må ikke være opdelt så der bliver uventilerede arealer i 'døde 'hjørner' af krybekælderen.

Ventilationsåbningerne skal øges med minimum 50% hvis der er bøjninger i ventilationskanalen.

Brug en sokkelrist tilsvarende en mursten (7 x 22 cm). Denne størrelse svarer til 150 cm². Vær opmærksom på at kravet på 150 cm² skal svare til ristens frie areal. Det vil sige, at evt. gitre eller lignende skal fratrækkes.

...

Løsningsforslag

Der kan være flere løsninger for krybekælderen. Den bedste løsning vurderes at være at nedlægge krybekælderen og etablere et nyt støbt terrændæk. Det frarådes at udføre traditionelle krybekældre med organiske materialer mod krybekælderen.

Omdannelse til terrændæk

Omdannelse af krybekælder til et velisoleret terrændæk vil normalt være den mest effektive løsning til både at minimere varmetab og forbedre indeklimaet i et småhus med traditionel, kold krybekælder.

Løsningen medfører dog et omfattende indgreb i den eksisterende konstruktion, og af pladshensyn kræver den, at dæk over krybekælder fjernes. Desuden skal eventuelle installationer i krybekælder-rummet omlægges. I krybekælderen kan herefter opbygges et terrændæk med kapillarbrydende lag, varmeisolering og betonlag.

Terrændækkets betonlag kan fungere som dampspærre og radonspærre, hvis der samtidig sikres lufttæthed i overgang til ydervæg. Men da det i praksis kan være vanskeligt at gennemføre, bør det kapillarbrydende lag kunne udnyttes som suglag, så konstruktionen kan trykudlignes. Der kan for eksempel anvendes nøddesten, singles eller coatede, løse letklinker, se [SBI-anvisning 233, Radonsikring af nye bygninger](#) (Rasmussen, 2011).

Principper for etablering af terrændæk er beskrevet i afsnit [6.5.3, Udskiftning til nyt terrændæk](#). Desuden er der beskrivelse heraf i [SBI-anvisning 224, Fugt i bygninger](#) (Brandt, 2009) og [SBI-anvisning 231, Fundering af mindre bygninger](#) (Pedersen et al., 2011).

Krybekældergulv

Hvis der er en tæt afdækning, fx betonlag eller folie, som gulv i den eksisterende krybekælder, kan det betyde, at indtrængende vand, fx gennem den oprindelige krybekælders **ydervægge**, kun vanskeligt vil kunne bortledes. Derfor skal fugtspærren fjernes inden opbygning af nyt terrændæk.

Principielt burde et eksisterende betonlag også fjernes, hvis der er denne risiko. Men fjernelse af betonlaget kan betyde, at der kan opstå uens sætninger mellem fundamenter under inder- og yder-vægge, når disse ikke længere er bundet sammen af betonlaget.

Hvis indvendige vægge ikke har eget fundament, men står direkte på betonlaget, vil fjernelse af betonlaget betyde, at man kommer helt ned til underkant af fundamentet, hvorved der opstår risiko for sideværtsbevægelser. Problemet kan også opstå ved ydervæggen, hvis betonlagets underside svarer til fundamentets underside. Dette kan især være et problem ved friktionsjord, dvs. grov-silt, sand, grus og sten. Her må der ikke graves ned til fundamentets underkant uden en geoteknisk vurdering (Pedersen et al., 2011).

I stedet for at fjerne hele betonlaget kan det være hensigtsmæssigt blot at sikre, at eventuelt vand let kan drænes ud af den oprindelige krybekælder, fx ved etablering af et stikdræn, hvor det sikres, at vandet fra eventuelle lunger i det oprindelige klappag ledes til drænet. Alternativt kan betonlaget genembrydes udvalgte steder, fx i lunger i klappaget, så vand kan ledes væk.

Fugtspærre i ydervæg

Ved omdannelse af krybekælder til terrændæk skal det undersøges, om der er en vandret fugtspærre i den eksisterende ydervæg, og hvor den i givet fald vil være i forhold til betonlaget i det nye terrændæk. Fugtspærren skal være placeret, så der ikke kan ske fugtvandring til terrændækket, dvs. normalt over terræn, men under det nye betonlag. Hvis der er problemer med opstignende grundfugt, og der ikke er en fugtspærre i ydervæggen, bør der etableres en.

...

Supplerende ventilation i krybekælderen

En løsning vil være at supplere ventilationsåbningerne således at der ikke er døde zoner. Det kan være nødvendigt at bore huller i de indvendige vægge for at sikre en luftstrøm gennem hele krybekælderen.

Løsningen bør detailprojekteres i forhold til nødvendige ventilationsåbninger i forhold til stabilitet da indervæggene må formodes at være en del af bygningens bærende system.

Det må forventes at der kan opstå gener i den overliggende bolig hvis ventilationen øges, da der kan være en opadgående luftstrøm gennem utætheder i konstruktionerne og særligt i samlinger mellem bygningsdele. Det kan derfor blive nødvendigt at lave en tætning af etageadskillelsen til den overliggende bolig. En økonomisk overskuelig løsning kan bestå i etablering af en dampspærre/membran under gulvbelægningen, som føres op bag fodlisterne og fuges med fugemasse op mod væggene og klemmes fast med fodlisten til væggene. Alternativ kan der lægges en membran ovenpå det eksisterende gulv og ovenpå udlægges en ny gulvbelægning. Membran skal stadig føres op bag nye fodlister og fuges og klemmes fast af enten genbrugte fodlister eller nye fodlister. Denne løsning sikrer tillige mulighed for bedre radonsikring fra krybekælderen.

'Øl'-kælder

Der observeres ved besigtigelsen mørke plamager på terrændæk i kælderrummet. Der ses hvide salt-udtræk på vægge/fundament. Kælderrummet er af mindre areal.

Ankenævnet *for* Forsikring

50.

104451

Ved registrering af fugt, registreres terrændæk vådt, hvor vægge/fundament registreres fugtigt. Det ses at rummet er ventileret til det fri og igennem stribefundament.

Der ses en del skidt i kælderen og en del blade blæst ind gennem sokkelrist.

Der er udtaget en Mycometer Surface Fungi-Test (M2) af de mørkemisfarvninger på terrændækket. Prøven påviser et højt niveau af skimmelsvamp

Ankenævnet for Forsikring

51.

104451

Udtaget skimmelsvamp test:

1 stk. Mycometer Surface Fungi-Test M2 udtaget på terrændæk. Se bilag 3

...

Vurderinger og anbefalinger

Det er [firma 1 med speciale i skimmels] vurdering at årsag til skimmelvækst skyldes en kombination af snavs og indblæst materiale fra udeklimaet, der er opfugtet af det vådere terrændæk og har forårsaget skimmelvækst. Umiddelbart vurderes ventilationsforholdene tilstrækkelige, forudsat at bagvedliggende sribefundamenter også er forsynet med ventilationshuller. I tilfælde af at gulvet optages og ombygges til terrændæk, vurderes yderligere tiltag ikke nødvendige.

Såfremt kælderrummet bibeholdes, anbefales det at der udføres en sanering hvor alle blotlagte flader desinficeres for skimmelsvampe. For at undgå fremtidige skimmelvækst, anbefales det at holde rummet rent ved jævnlig rengøring samt undgå opbevaring af organiske materialer, f.eks. Træ, pap, tekstil mm.

Registrerede fugtforhold i bygningen

Trotec T-3000	Udvendigt	Indvendigt	Krybekælder	"Øl"-Kælder
Temperatur	15,3 °C	17,3 °C	13,1 °C	14,1 °C
Luftfugtighed	57,6 % RF	51,1 % RF	72,6 % RF	64,8 % RF
Abs fugtindhold	7,5 g/m3	7,5 g/m3	8,3 g/m3	7,8 g/m3

Trotec T-3000 kapacitetsmåler	Måling Digits	Betegnelse
Terrændæk i krybekælder	125 Digits	Våd
Fundament i krybekælder	130 Digits	Våd
Terrændæk i "Øl"-kælder	127 Digits	Våd
Fundament i "Øl"-kælder	94 Digits	Fugtig

Protimeter indstiks måler	Måling %	Betegnelse
Gulvbjelke, nederst mod krybekælder	17 % Træfugt	Fugtig/Våd
Masonitplade mod krybekælder	16 % Træfugt	Fugtig
Underside af gulvbræt	8 % Træfugt	Tør

Måleenheder

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

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

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

Generel info:

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

Forslag til skimmelsaneringen

Nedenstående handlingsplan er en overordnet beskrivelse af renoveringsmetoder, hvorfor det ikke kan udelukkes, at der kan forekomme ændringer i enkelte områder. Det anbefales derfor at den saneringsagkyndige er opmærksom på ændrede forhold under skimmelsaneringen.

Skimmelsaneringen

...

Udtagelsesdato: 21-05-2025. Analysedato: 26-05-2025

Bilag 3: Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Mycometer Surface Fungi Test

Ved en Mycometer-test 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 skimmelteryper, der er tale om. Analysen giver et kon-kret tal hvorudfra mængden af skimmel kan vurderes og kategoriseres.

Analyseresultat

Generelt gælder det, jo højere Mycometer-værdien (FLU) er, jo højere er niveauet af skimmelsvampe i prøven. FLU = Fluorescence Units (Fluorescensenheder)

Prøve nr.	Bygningsdel	Mycometer tal (FLU)	Kategori
M1	Underside af masonit i krybekælder	1627	C
M2	Terrændæk i "Øl"-Kælder	838	C

Kategori A: (Godkendelseskriterium for sanering.)

Mycometer Fungi (MMF)-værdi ≤ 20 FLU.

Omfang af skimmelsvampevækst er ikke højere end normalt baggrundsniveau. Dette er succeskriteriet for rengøringen af overflader kontamineret med skimmelsvampevækst.

Kategori B:

$21 < \text{MMF-værdien} \leq 135$ FLU.

Omfanget af skimmelsvampevækst er højere end normalt baggrundsniveau. Dette er oftest på grund af en høj koncentration af sporer og hyfefragmenter fra støvaflejringer. I nogle tilfælde kan det være tegn på gammel skimmelsvampeskade (skimmelsvampevækst).

Kategori C:

MMF-værdi > 135 FLU.

Omfanget af skimmelsvampevækst er højt og højere end normalt baggrundsniveau. Dette er på grund af skimmelsvampevækst på overfladen.

Udtagelsesdato: 21-05-2025. Analysedato: 26-05-2025

Bilag 4: Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Mycometer isoleringsmaterialer

Ved en Mycometer-materialeprøve opsamles ca. 100 mg isoleringsmateriale til videre analyse, og mængden af skimmel (svampe-biomasse) fra isoleringsmaterialet bestemmes. Målingen er baseret på et enzym, der findes i alle svampe, og siger dermed ikke noget om hvilke skimmelteryper, der er tale om. Analysen giver et konkret tal hvorudfra mængden af skimmel kan vurderes og kategoriseres.

Analyseresultat

Generelt gælder det, jo højere Mycometer-værdien (FLU) er, jo højere er niveauet af skimmelsvampe i prøven. FLU = Fluorescence Units (Fluorescensenheder)

Prøve nr.	Bygningsdel	Mycometer tal (FLU)	Kategori
ISO1	Isolering under gulv	2037	C

Kategori A:

Mycometer Fungi (MMF)-værdi ≤ 45 FLU.

Niveauet af skimmelsvamp svare til et normalt forventeligt baggrunds niveau i isoleringsmaterialet.

Kategori B:

$46 < \text{MMF-værdien} \leq 135$ FLU.

Niveauet af skimmelsvamp er over det normalt forventelige baggrunds niveau i isoleringsmaterialer, men ikke højt nok til med sikkerhed at indikere skimmelvækst. Det kan skyldes høje koncentrationer af naturligt forekommende skimmesporer (som i støv og snavs) eller skimmelvækst i lave koncentrationer.

Kategori C:

MMF-værdi > 135 FLU.

Niveauet af skimmelsvamp er højt over det normalt forventelige baggrunds niveau i isoleringsmaterialer. Dette niveau indikerer, at der er vækst af skimmelsvamp i isoleringsmaterialet.

Analysedato: 07-04-2025

Bilag 5: Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Tapeaftryk/Kontaktaftryk

Beskrivelse af analysemetoderne

Aftryksanalyse

Efter udtagning, er prøverne dyrket i ca. en uge på laboratoriet ved stuetemperatur. Herefter er de fremvoksede skimmelsvampe identificeret og optalt. I analyseresultaterne er svampene benævnt ved slægtsnavn (f.eks. *Penicillium*, hvor Sp. eller Spp. angiver om der var en eller flere arter). Hvor det var muligt, blev svampene også artsbestemt (f.eks. *Aspergillus niger*, hvor niger er artsnavnet).

Tapeaftryk

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

Prøve ID	Lokale	Overflade	Identifikation	cfu	Vækst
P1	Stue	Terrændæk i krybekælder	<i>Aspergillus versicolor</i> 30 * <i>Penicillium spp.</i> 20 ** <i>Sarocladium sp.</i> 50 <i>Cladosporium spp.</i> 70	170	Vækst Meget høj
K1	Stue	Masonit under isolering mod krybekælder	<i>Aspergillus versicolor</i> 22 * <i>Penicillium spp.</i> >100 ** <i>Sarocladium sp.</i> >100 <i>Cladosporium spp.</i> 26	>248	

Resultaterne fra kontaktaftryk angivet i cfu pr. aftryksplade (totaltal) inddeles i følgende kategorier (iht. SBI-anvisning 274, tabel 18):	
< 10	Lav skimmelsvampebelastning af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
10-49	Middel skimmelsvampebelastning af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
50-100	Høj skimmelsvampebelastning af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
>100	Meget høj skimmelsvampebelastning af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
cfu (colony forming units) – spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer) Gær medregnes ikke	
Resultaterne fra tapeaftryk inddeles i følgende vækst-kategorier (iht. SBI-anvisning 274, tabel 18)	
Ingen	Ingen indikation på vækst
Vækst (lav)	Få svampesporer eller myceliestykker
Vækst (middel)	Nogen forekomst af svampesporer eller myceliestykker. Ofte skrumpede eller ødelagte
Vækst (høj)	Forekomst af mycelium eller intakt svampemateriale
Vækst (meget høj)	Omfattende forekomst af mycelium og intakt svampemateriale

Konklusion

Kontaktaftryksplade K.1 viser meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe. Antallet og artssammensætningen af skimmelsvampe indikerer at prøven er taget i eller nær ved et vækstområde.

Kontaktaftryksplade P.1 viser meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe. Supplerende tapeaftryk i det udtagne prøveområde viser meget høj vækst af skimmelsvampe med omfattende forekomst af mycelium eller intakt svampemateriale.

*Aspergillus versicolor angriber ofte forskellige former for almindelige fødevarer, der opbevares forkert og er ikke unormal i mindre mængder i husstøv. Som skadevolder findes den i fugtige bygninger, hvor tapet, isoleringsmaterialer, gulvkonstruktioner mm. typisk angribes. Skimmelsvampen er den mest almindelige *Aspergillus*-art i fugtskadede bygninger. *Aspergillus versicolor* er derfor, når den forekommer i større mængder inden døre, indikator for et fugtproblem i bygningen.

Aspergillus versicolor producerer mange og små sporer, der nemt spredes i indeluften, og kan ved vækst på bygningsmaterialer afgasse generende stoffer til indeluften (mycotoxiner). Særligt stoffet Geosmin kan give

kraftige lugtgener, ofte karakteriseret som 'jordslåethed' eller 'kælderlugt', imens andre toxiner i forbindelse med vækst i fødevarer til dyr eller mennesker, ved indtagelse kan medføre helbreds-mæssige gener. *Aspergillus versicolor* kan også ved forekomst i større mængder være et allergi-problem hos overfølsomme mennesker. Ligesom andre *Aspergillus* arter er den slimhindeirriterende, hvilket ved udsættelse kan resultere i klassiske snuesymptomer som rindende øjne og næse, irriteret hals, gener i luftvejene osv.

**Penicillium spp. er en skimmelsvampeslægt, som består af mange forskellige arter, hvoraf mange har praktisk anvendelse inden for medicinal- og fødevarerindustrien. *Penicillium* arter findes i et vist omfang i naturen, hvorfor det ikke er unormalt at finde mindre mængder i støvprøver udtaget i sunde, ikke-fugtskadede bygninger, men findes meget ofte i forbindelse med fugtskader. Da slægten typisk ikke kræver megen fugt for at trives, anvendes den derfor ofte som en fugtskade-indikator, når den optræder i større mængder i en støvprøve. *Penicillium* slægten producerer mange og små sporer, hvorfor disse spredes let i indeklimaet, og ofte giver anledning til indeklimagener. Slægten kan ligeledes give anledning til overfølsomheds- og allergisymptomer hos ud-

satte personer. Nogle *Penicillium* arter kan, særligt i forbindelse med aktiv vækst, producere mycotoxiner og afgasse generende stoffer.

Af fugt- og skimmelundersøgelse af 7/8 2025 fra firma 2 med speciale i skimmelsvamp indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Fugt- og skimmelundersøgelse, ...

Topdanmark Forsikring har kontaktet [firma 2 med speciale i skimmel] for at få foretaget en vurdering af fugt- og skimmelforhold i krybekælderen på omhandlede adresse. Undersøgelsen er gennemført den 1. juli 2025.

Baggrund

Ifølge det oplyste, oplever den ene af ejendommens ejere gener ved ophold i ejendommen, og mistanken retter sig mod angreb af skimmelsvampe. På den baggrund har ejendommens ejer selv udtaget en prøve til DNA-analyse af husstøvet i ejendommen.

Rapporten fra [firma 1 med speciale i skimmel] viser, at prøven er analyseret den 10. februar 2025 og at resultatet er i kategori E, på en skala fra A til F.

Af e-mail dateret den 17. marts 2025 udleder vi, at [firma 1 med speciale i skimmel] efterfølgende har undersøgt ejendommen, og at forholdet på den baggrund er anmeldt til Topdanmark Forsikring, der i skrivelse dateret den 23. april 2025 afviser forholdet.

Af rapport dateret den 2. juni 2025 fremgår det, at [firma 1 med speciale i skimmel] har undersøgt ejendommen igen den 21. maj 2025 og på den baggrund sammenfattende konkluderer:

'Det er [firma 1 med speciale i skimmels] vurdering at der er tilstedeværelse af skimmelsvamp i krybekælderen i et omfang der kan kategoriseres som værende meget højt (Over 3m2).

Årsag til skimmelvækst vurderes at skyldes en fejlkonstruktion af krybekælderen, hvor denne ikke er forsynet med tilstrækkelige ventilationsforhold. Generelt vurderes ventilationshuller i stribefundamenterne ikke at være udført med tilstrækkelige gennemgående tvær og langsgående huller, hvorfor der er risiko for 'Døde' ventilationszoner i krybekælderen.

Ved det undersøgte område, ses der at mangle ventilationshul tættest ved skorstenen. Hullet er angivet på det oprindelige tegningsmateriale for opførelsen af huset, hvorfor dette også vurderes at være en fejlkonstruktion.

Skimmelvæksten vurderes ikke at være akut opstået. Skimmelvæksten vurderes at have været til stede ved overtagelsestidspunktet for boligen (ca. 4 år siden)

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

Som følge af ovenstående vurdering er det [firma 1 med speciale i skimmels] anbefaling, at der gennemføres en skimmelsanering iht. SBI-anvisning 205 'Renovering af bygninger med skimmel-

*svampevækst' Se Statens Byggeforskningsinstitut for detaljerede sikkerhedsforanstaltninger. Ud-
drag heraf i bilag 1, samt afsnit 'Forslag til skimmelsanering'.*

Formål

Formålet med [firma 2 med speciale i skimmel] undersøgelse har således været at medvirke til at klarlægge årsagen til og betydningen af fugt og skimmel i krybekælderen.

Undersøgelse

Der er tale om et træsommerhus, der, ifølge BBR, er opført i 1972, med tilbygning fra 1974, se foto 1-2. Ejendommen er opført med lette træbeklædte vægge, på støbte fundamenter, med en ventileret gulvkonstruktion (krybekælder) og en lille øl-kælder. Taget er udført som et ca. 15 sandedeltag med tagdækning af bølgeeternit.

Gulvkonstruktionen er undersøgt ved den udførte inspektionsåbning i stuen, se foto 3. Som det fremgår af foto 4-5 måles aktuelt godt 14 % træfugt (tørt) i gulvstrø og forskalling, mens der på betonklaplaget måles 120-130 Gann digits (meget fugtigt).

Vi har noteret os, at der er en luft-/ventilationsspalte mellem linjefundamenter og gulvkonstruktion, se foto 6. Konstruktionens udformning er registreret som skitseret på bilag 2.

Ved lem til øl-kælderen er der registreret tilsvarende forhold, se foto 7-8.

Ved den systematiske undersøgelse udvendigt, er der målt 80-110 Gann digits (halvtørt til fugtigt) på sokkel, se foto 9-12.

Konklusion

På det foreliggende grundlag kan vi fastslå, at gulvkonstruktionen måles tør og i al væsentlighed, er udført som projekteret i 1972, og at der til trods for det 'manglende ventilationshul tættest ved skorstenen' er tilstrækkelig ventilation mellem linjefundamenter og gulvkonstruktion.

Målte fugtværdier på sokler og murværk udvendig er sædvanlige, ligesom fugtværdierne i betonklaplag og gulvkonstruktion.

Når træ med videre, i udeluftsventilerede krybekældre som den omhandlede angribes af skimmelsvampe skyldes det, i det væsentligste, følgende to forhold:

1. At betonklaplag og sokler optager fugt fra jorden via porer i underlaget.
2. At ventilationsluft i perioder af året kan fortættes i det kølige hulrum.

Skimmelvækst i krybekældre er derfor uundgåeligt, som beskrevet i SBI-anvisning 274, afsnit 2.2.1 Krybekældre.

Det er vores vurdering, at resultatet af DNA-analyse fra husstøvet i ejendommen blot afspejler, at der er tale om et ældre fritidshus, der kun anvendes og rengøres lejlighedsvis."

Af mail af 19/9 2025 fra firma 1 med speciale i skimmelsvamp til klageren fremgår bl.a.:

"Ved gennemgang af fremsendte taksatorrapport samt fugt og skimmelrapport udført af [firma 2 med speciale i skimmel], undrer jeg mig over følgende:

Vurdering af skimmelsvamp i krybekældre.

Der henvises korrektvis til afsnit 2.2.1. Her står der i selv samme afsnit (se markering):

2.2.1 Krybekældre

I krybekældre ventileret med udeluft ser man ofte vækst af skimmelsvampe.

Det skyldes, at der er stor risiko for, at der bliver høj relativ luftfugtighed i krybekældre og deraf følgende risiko for vækst af skimmelsvampe, især om sommeren. Når den varme udeluft om sommeren kommer ned i krybekælderen, vil den blive afkølet, og dermed stiger den relativ fugtighed.

Ofte vil skimmelsvampevækst medføre lugtgener i boligen, da luft fra krybekælderen kan trænge op i boligen. Hvis der er sikkerhed for, at dækket mellem krybekælderen og boligen er tæt, kan skimmelsvampevækst i mindre omfang være acceptabelt. I ældre bygninger vil dækket over krybekælderen dog sjældent være særligt tæt. Tabel 3 viser typiske steder, hvor der kan opstå skimmelsvampevækst i krybekældre, samt årsagene til dette.

Hvis en krybekælder er fugtig, kan der ske opfugtning af en dækkonstruktion af fugtfølsomme, organiske materialer og af opmagasinerede materialer eller efterladt byggeaffald og snavs. Opfugtning medfører stor risiko for vækst af skimmelsvampe.

Det vurderes ikke at det fundene skimmel er af mindre omfang, det vurderes heller ikke at dækket er tæt, hvorfor et mindre omfang *ikke* kan accepteres.

Det undrer mig at der ikke er taget yderligere prøver ved fugt og skimmelgennemgang af [firma 2 med speciale i skimmelsvamp], idet der bliver anfægtet at de prøver jeg har taget ikke kan bruges.

Jeg vil mene at der er testet med et bredt udvalg af forskellige test, samt testet grundigt i konstruktionens enkelte lag.

Hvordan mener [firma 2 med speciale i skimmelsvamp] eller Topdanmark ellers man skal teste?

Deres udsagn er forkert idet hverken Mycometer eller kontakt/tapeaftryk er under kategorien støvprøver. Der henvises i øvrigt til den forkerte SBI-Vejledning. SBI 275 er omhandlende udførelse af vådrum.

De prøvemethoder der er udtaget, er iht. Pkt. 2.6.1 overfladeprøver under følgende tre afsnit

- Undersøgelse og fortolkning af overfladeprøver ved mikroskopi
 - Undersøgelse og fortolkning af overfladeprøver ved dyrkningsbaserede metoder
 - Undersøgelse og fortolkning af overfladeprøver ved NAHA- aktivitetsbestemmelse
- Herudover er der udtaget materialeprøver af isolering afsnit 2.6.3
- Undersøgelse og fortolkning af materialeprøver ved NAHA- aktivitetsbestemmelse

De 3 prøvemethoder hører under kategorien støvprøver. Jf. SBI 275 pkt. 2.6.2, ved analyse af gammelt støv, fx et halvt år eller mere, skal der tages hensyn til, at der kan være en ikke ubetydelig ophobning af skimmelsvampesporer, der normalt er i udeluften. I jeres tilfælde er der tale om en ventileret konstruktion der er 53 år gammel.

De prøvemethoder der er udtaget, er iht. pkt. 2.6.1 overfladeprøver under følgende tre afsnit

- Undersøgelse og fortolkning af overfladeprøver ved mikroskopi
- Undersøgelse og fortolkning af overfladeprøver ved dyrkningsbaserede metoder
- Undersøgelse og fortolkning af overfladeprøver ved NAHA- aktivitetsbestemmelse

Ankenævnet for Forsikring

58.

104451

Herudover er der udtaget materialeprøver af isolering afsnit 2.6.3

- Undersøgelse og fortolkning af materialeprøver ved NAHA- aktivitetsbestemmelse

Analyseresultaterne af alle prøverne placeres i kategorierne høj og meget høj skimmelsvampebelastning jf. SBI-anvisning 274 tabel 18-vurdering af skimmelsvampevækstens intensitet.(se udklip af tabel 18, nedenfor)

Skimmelsvampebelastning	Lav	Midde	Høj	Meget høj	Bemærkninger
Vækst på aftryksplader	< 10 cfu pr. aftryksplade	10-50 cfu pr. aftryksplade	50-100 cfu pr. aftryksplade	> 100 cfu pr. aftryksplade	Aftryksplade på V8, MEA eller DG18 agar. Der skal tages hensyn til sammensætningen af arter.
Luftbårne skimmelsvampe, dyrkning, vinter	< 100 cfu/m ³ luft	100-300 cfu/m ³ luft	300-500 cfu/m ³ luft	> 500 cfu/m ³ luft	Prøvetagning med luftopsamler uden op-hvirvling, vintermåneder. Der skal tages hensyn til sammensætningen af arter.
Luftbårne skimmelsvampesporer i rumluft, vinter	< 1000 sporer/m ³ luft	1.000-3.000 sporer/m ³ luft	3.000-5.000 sporer/m ³ luft	> 5.000 sporer/m ³ luft	Luftprøvetagning med pumpe på impaktionsfolie til mikroskopi, uden forudgående forceret op-hvirvling.
Luftbårne skimmelsvampe i rumluft, forår, sommer og efterår	< 50 % af udeniveauet	50-100 % af udeniveauet	100-200 % af udeniveauet	> 200 % af udeniveauet	Luftprøvetagning med pumpe på impaktionsfolie eller vækstplader, uden forudgående forceret op-hvirvling, måling inde relativt til ude.
Mikroskopi af tapeaftryk eller adsorbierende folie	Ingen til få svampesporer eller myceliestykker	Nogen forekomst af svampesporer eller myceliestykker. Ofte skrumpede eller ødelagte	Mange og flest sundt udseende svampesporer eller myceliestykker	Mange og udelukkende sundt udseende svampesporer eller myceliestykker	Se afsnit 2.5
Skimmelsvampe i gulvstøv	< 1.000 cfu/g støv	1.000-2.000 cfu/g støv	2.000-7.000 cfu/g støv	> 7.000 cfu/g støv	Bestemt ved 30 mg støv direkte udlagt på V8 eller MEA (Wanner, 1993). Der skal tages hensyn til sammensætningen af arter.
NAHA-aktivitetsbestemmelse ¹⁾	Klasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse C (møget høje værdier)	Se afsnit 2.5
DNA-analyse	Klasse A	Klasse B	Klasse C-D	Klasse E-F	Se afsnit 2.5
Lugt af skimmelsvamp	Ingen	Ringe	Nogen	Kræftig	Lugt kan også komme fra fx aktinobakterier, som ikke anses som sundhedsskadelige se

Idet ventilationsforholdene ikke er udført som projekteret, vil jeg fortsat mene at der er en konstruktionsfejl. I det oprindelige tegningsmateriale over ejendommen er der ikke angivet en 40mm ventilationsspalte mellem fundament og dæk, hvorfor jeg ikke vurderer at dette kan anses som ventilationsspalte. Det er i øvrigt kun på det bedste sted at der måles 40mm.

På taksatorrapporten ses der faktisk også at der er udstøbt i et enkelt fag (Se med rødt). Det kan jo være at dette er gældende flere steder."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"15 Hvilke skader dækker forsikringen?"

Forsikringen dækker:

...

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1972 – den 29/5 2021. Klageren anmeldte den 6/3 2025 skimmel i gulvkonstruktionen. Klageren ønsker, at selskabet dækker "etablering af korrekt ventileret og fugtsikker terrændæks-/krybekælderkonstruktion, genetablering af gulvkonstruktion, nødvendige skadeudbedringsarbejder, herunder skimmelsanering af konstruktion og indeklima til et rimeligt og forventeligt niveau i krybekælder og i beboelse og hvad der ellers hører til en byggeteknisk korrekt udbedring af skaden" samt klagerens udgifter til teknisk bistand på 21.900 kr. og til klagerens repræsentant på 8.900 kr.

Klageren har, hvad angår den manglende ventilation af krybekælderen, anført, at denne ikke er udført som projekteret. Den oprindelige Myresjö-projekteringstegning, som indgår i byggesagsmaterialet, viser tydeligt, at der skulle udføres gennemgående ventilationsåbninger i linjefundamenterne – herunder specifikt ved skorstenen. Firma 1 med speciale i skimmel har dokumenteret, at ventilationshullet ved skorstenen ikke er udført, at ventilationshullerne i stribefundamenterne ikke er gennemgående, og at der opstår døde ventilationszoner netop som følge heraf. Den manglende ventilationsåbning er placeret netop dér, hvor krybekælderen er opdelt i flere separate sektioner af stribefundamenter. Når det projekterede hul ikke udføres, skabes en fysisk aflukket zone, hvor fugt ikke kan ventileres bort. [Firma 1 med speciale i skimmel] har dokumenteret forhøjet fugt og aktiv massiv skimmelvækst netop i denne sektion, hvilket understøtter den direkte tekniske årsagssammenhæng mellem udførelsesfejlen og den kon-

staterede skade. Klageren har anført, at der er tale om et Myresjö-hus fra begyndelsen af 1970'erne, der er kendetegnet ved, at krybekælderen er opdelt i flere kamre af stribefundamenter og let træbjælkelag uden fugtspærre mod kryberummet. Selskabet har påpeget, at ventilation er den primære fugtsikring ved denne konstruktionstype. Hvad angår, at selskabet henviser til, at firma 2 med speciale i skimmel ved en undersøgelse skulle have konstateret en ca. 40 mm ventilationsspalte mellem underside af indskudsplader og overkant af linjefundament, og at dette efter deres opfattelse sikrer "tilstrækkelig ventilation" – også selvom det projekterede ventilationshul ved skorstenen ikke er udført, har klageren anført, at disse vurderinger ikke er korrekte – hverken byggeteknisk eller i forhold til den konkrete konstruktion. Klageren har anført, at firma 1 med speciale i skimmel direkte dokumenterer, at ventilationsspalten ikke fungerer som ventilation. Klageren har anført, at fugtniveauerne og skimmelpåvirkningen modbeviser selskabets påstand om tilstrækkelig ventilation. Klageren har anført, at såfremt ventilationsforholdene havde været tilstrækkelige, så ville man ikke kunne konstatere træfugt på 16–18 %, relativ fugt op til 74,4 % RF, skimmelvækst $> 3 \text{ m}^2$ i konstruktionen samt DNA-kategori E i boligens opholdszone. Hvad angår fugtforholdene i krybekælderen, har klageren anført, at firma 1 med speciale i skimmelsvamp ved destruktive undersøgelser har konstateret synlig skimmelvækst på masonitpladerne kendetegnet ved typiske kolonistrukturer, farvevariationer og placering i de dokumenterede døde ventilationszoner. Klageren har påpeget, at skimmelvæksten ikke blot er fugtmisfarvning, men udviser klassiske karakteristika for aktiv skimmel, hvilket også understøttes af de målte fugtnivauer, prøvesvar på Mycometer Surface Fungi-Test (M1) af underside af masonit-plade og DNA-profilen i kategori E i boligens opholdsrum. Desuden har firma 1 med speciale i skimmel også dokumenteret sorte misfarvninger af skimmel i isoleringen og mørke misfarvninger af skimmel på selve terrændækket. Klageren har påpeget, at misfarvninger af disse typer ikke kan forklares ved almindelig kondens alene. De er et udtryk for faktisk skimmelvækst, som i rapporten fra firma 1 med speciale i skimmel ligeledes er registreret til over 3 m^2 og dermed overstiger det niveau, som kan anses for almindeligt forekommende i krybekældre og tilstødende konstruktioner. Hvad angår selskabets kritik af Tramex-målingerne har klageren anført, at vurderingen fra firma 1 med speciale i skimmel ikke bygger på Tramex-målinger alene. Der er netop foretaget en indstiksmåling, hvor træfugten i brættet, der bærer indskudspladerne mod krybekælderen, blev målt til 17,4 %. Derudover fremgår det af [firma 1

med speciale i skimmels] seneste rapport, at der er målt miljøfugt på op til 74,4 % RF i krybekælderen. Konklusionen fra firma 1 med speciale i skimmel bygger på indstiksmåling af træfugt, RF-måling i krybekælderen, konstateret aktiv skimmelvækst $> 3 \text{ m}^2$ og dokumenterede ventilationssvigt. Firma 1 med speciale i skimmel har dokumenteret utilstrækkelig ventilation, manglende gennemgående ventilationsåbninger, manglende ventilationshul i strid med projektet, fugtforhold der understøtter aktiv vækst og skimmelpåvirkning i beboelsen af samme type som i krybekælderen. Klageren har anført, at selskabet ikke har fremlagt nogen uvildig faglig modanalyse, der kan modbevise disse fund – kun antagelser fremsat af deres egen rådgiver og uden måledata eller anden teknisk dokumentation. Hvad angår skimmelforekomster, har klageren anført, at skimmelpåvirkningen er en følge af en konstruktionsfejl – nemlig mangelfuld gennemgående ventilation og døde ventilationszoner blandt andet som følge af et projekteret, men ikke udført ventilationshul. Konstruktionen er uændret siden opførelsen, og der er ikke foretaget ændringer i hverken ventilationsforhold eller gulvkonstruktion. Når årsagen er indbygget i konstruktionen fra opførelsen, er det uden betydning, hvornår skaden manifesterer sig. Det er netop kendetegnende for skjulte fejl under ejerskifteforsikringen, at skaden først opdaget senere, selv om årsagen var til stede ved overtagelsen. Klageren har anført, at den omstændighed, at forholdet først anmeldes 4 år efter overtagelsen, således ikke er udtryk for, at der ikke har været skimmelpåvirkning ved overtagelsen. Det er udtryk for, at skaden udvikler sig gradvist og først bliver synlig, når fugtophobningen i de døde zoner når et omfang, der medfører spredning til boligen. Hvad angår rapporten indhentet af selskabet fra firma 2 med speciale i skimmel, har klageren anført, at denne ikke udgør en teknisk modundersøgelse til konklusionerne fra firma 1 med speciale i skimmel. Rapporten indhentet af selskabet bygger kun på én observationsåbning, omfatter ingen DNA-analyse, omfatter ingen test af skimmelniveauet, vurderer ventilation ud fra skitser og ikke den faktiske opbygning, forholder sig ikke til døde ventilationszoner, forholder sig ikke til manglende gennemgående åbninger og forholder sig ikke til det manglende projekterede ventilationshul. Hvad angår udgifter til teknisk bistand har klageren anført, at det følger af nævnets praksis, herunder kendelse 102324, at udgifter til byggeteknisk bistand skal dækkes, når bistanden har været nødvendig for at afklare og dokumentere de forhold, som selskabet bestrider, og når den tekniske rapport har bidraget til at afdække dækningsberettigende skader. De skimmel- og fugttekniske undersøgelser fra firma 1 med spe-

cialle i skimmel har været nødvendige for at dokumentere den konstruktionsbetingede ventilationsfejl, fugtforholdene, de døde ventilationszoner og den deraf følgende skimmelpåvirkning. Undersøgelsen bekræfter netop en konstruktionsfejl, der har medført skade. Derfor kan selskabet ikke afvise dækning af udgiften til [firma 1 med speciale i skimmels] tekniske bistand, hvis Ankenævnet giver medhold. Hvad angår udgifter til klagerens repræsentant har klageren anført, at det følger af kendelse 95336, at udgifterne til klagers forsikringstekniske bistand skal dækkes, når bistanden har været nødvendig for at afklare et dækningsberettigende forhold, hvis Ankenævnet giver medhold.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er dokumenteret væsentligt nedsat ventilation af krybekælderen eller fugtforhold ved krybekælderen, der går ud over, hvad man kan forvente af en krybekælder fra 1972, eller at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et sådant omfang, at skimlen i sig selv udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår manglende ventilation af krybekælderen, har selskabet anført, at selskabets taksator har registreret ventilationsriste hele vejen rundt om huset. Hvad angår ventilationen indvendigt i krybekælderen, har selskabets taksator oplyst, at der skal være ventilation i de "rum", der bliver dannet af linjefundamentet. Selskabet har henvist til, at klagerens tekniske rådgiver oplyser, at de gennem det destruktive hul i gulvet kan konstatere de foreskrevne ventilationshuller mod badeværelse og mod gavl, men at der er ét ventilationshul, de ikke kan konstatere og det til højre for skorstenen. Selskabet har anført, at "taksator 2 og selskabets eksterne rådgiver, har ved det destruktive indgreb i gulvet, konstateret en ventilationsspalte mellem undersiden af indskudspladerne og overkant af linjefundamenter på ca. 40 mm. Ved linjefundamentet ved skorstenen konstateres en passage mellem linjefundament og indskudsplader. Taksator bemærker desuden, at ventilationsspalten ikke ses at være registreret af klagerens tekniske rådgiver i rapporten". Selskabet har anført, at selskabets taksator har vurderet, at den ventilation, der kunne registreres ved besigtigelsen, er i tråd med den byggeskik, der var i 1972. Uanset at den ventilationspassage, der er udført ved skorstenen, ikke er udført i henhold til tegningsmaterialet, udgør dette ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår fugtforholdene i krybekælderen, har selskabet anført, at selskabets taksator har vurderet, at krybekælderens opbygning er i tråd med datidens byggeskik. Selskabet har henvist til [firma

2 med speciale i skimmelsvamp], der har vurderet, at "målte fugtværdier på sokler og murværk udvendig er sædvanlige, ligesom fugtværdierne i betonklaplag og gulvkonstruktion." Selskabet har gjort opmærksom på, at selskabet ikke er enige i klagerens påstand om, at der kan måles 16-18% fugt i trægulvene. Selskabet har anført, at selskabets konklusioner og vurderinger er baseret på baggrund af klagerens eksterne rådgivers undersøgelser samt de målinger, som selskabets to taksatorer samt selskabets eksterne rådgiver har foretaget. Der fremgår ingen målinger af gulvbrædder eller bjælkelag, der viser forhøjet fugtniveau, tværtimod er det dokumenteret, at konstruktionen er tør, jf. klagerens eksterne rådgivers egen måling med en indstiksmåler af bjælkelag på 7,5%. I henhold til klagerens eksterne rådgivers rapport er der foretaget en måling med indstiksmåler i det bræt, som holder indskudspladerne mod den ventileret krybekælder. Her er der målt en fugt på 17,4%. Selskabet har anført, at "i krybekælderen er det målt temperaturen 13 grader, hvor den relative luftfugtighed (RF) er 72%, med et vandindhold på ca. 8 gram /m³ I boligen er der målt en temperatur på 17 grader, hvor den relative luftfugtighed (RF) er 51%", at "målingerne er foretaget i maj måned", og at "ved opvarmning af konstruktionen med vandindhold på 8 gram/m³ med 4 grader, ændres det relative luftfugtindhold (RF) fra 72 % til 60%. I forbindelse med at temperaturen stiger og luften kan optage mere fugt, vil der opstå en naturlig fordampning i konstruktionen. Det vil resultere i at de yderste bygningsdele, mod den ventileret krybekælder, som er målt med en fugtighed på 17,4%, vil falde. Der er ikke noget usædvanligt i, at luften i en krybekælder har et vandindhold på 8.3 gram/m³." Selskabet har anført, at målingerne netop viser, hvorfor konstruktionen/krybekælderen har fungeret uden tegn på nedbrydninger på konstruktionen eller misfarvninger på konstruktionstræet. Selskabet har henvist til de fremlagte fotografier og anført, at der er tale om en krybekælder med konstruktioner, der fremstår pæne og uden synlige tegn på fugt i konstruktionerne. De få misfarvninger, som klageren fremlægger fotografier af, er sædvanlige og vil over tid fremkomme på f.eks. masonitplader, der ligger ned mod det ventilerede hulrum. Selskabet har anført, at såfremt der havde været tale om en krybekælder uden den fornødne ventilation, ville skadebilledet have set væsentligt anderledes ud, og der ville efter 53 år være opstået svampeskader med nedbrydninger til følge. Hvad angår den anmeldte skimmelsvamp, har selskabet anført, at klageren har anmeldt forholdet cirka 4 år efter klagerens overtagelse af ejendommen. Dette taler imod, at der på tidspunktet for klagerens overtagelse har været så massivt et omfang af

skimmel, at sommerhusets brugbarhed var væsentligt nedsat. Selskabet har anført, at de prøver, som klagerens repræsentant har fremlagt i sagen, ikke påviser, at der på tidspunktet for klagerens overtagelse af sommerhuset, i beboelsesrummet kunne konstateres skimmel i sådan et omfang, at skimmel i sig selv udgjorde en skade eller nærliggende risiko herfor. Hvad angår udgifter til teknisk bistand og klagerens repræsentant, har selskabet afvist at dække, da der ikke er tale om dækningsberettigende forhold. Selskabet har henvist til forsikringsbetingelsernes punkt 18, hvoraf det fremgår, at der alene er dækning for udgifter forbundet med teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af dækningsberettigende forhold.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Manglende ventilation af krybekælder

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ventilationen af krybekælderen i sommerhuset, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog sommerhuset den 29/5 2021 og anmeldte forholdet den 6/3 2025.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er fra 1972, og at det ikke er godtgjort, at den måde krybekælderen er ventileret på, har resulteret i væsentlige skader på ejendommen, og at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet. Nævnet bemærker, at det forhold, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel, ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Fugtforhold i krybekælder

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1972, og at de fremlagte rapporter efter nævnets vurdering ikke godtgør, at der på overtagelsestidspunktet var fugtforhold i ejendommens krybekælder, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende sommerhuse af samme alder, således at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er godtgjort skader som eksempelvis råd som følge af fugtforholdene i krybekælderen.

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, som sagen foreligger oplyst, ikke, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigede skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte

værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i sommerhuset 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.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de fremlagte skimmelsvampemålinger efter nævnets vurdering ikke entydigt påviser, at indeklimaet i ejendommens beboelsesrum på overtagelsestidspunktet mere end 3,5 år tidligere har været negativt påvirket af skimmelsvamp i en grad, der har medført, at brugbarheden var nævneværdigt nedsat. Nævnet bemærker, at det oplyste om sundhedsproblemer hos klageren, der muligt kan henføres til ejendommens indeklima, ikke kan føre til andet resultat.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er tale om en krybekælder i et sommerhus fra 1972, at en krybekælder har til formål at sikre, at grundfugt ikke stiger op i ejendommens øvrige konstruktion, hvorfor det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme skimmelsvamp i en krybekælder, og at der ikke er påvist fugt eller skimmelsvamp i krybekælderen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende krybekældre af pågældende alder. Nævnet har i denne forbindelse lagt vægt på, at det af fugt- og skimmelundersøgelse af 7/8 2025 fra firma 2 med speciale i skimmelsvamp indhentet af selskabet bl.a. fremgår, at "Konklusion: Når træ med videre, i udeluftsventilerede krybekældre som den omhandlede angribes af skimmelsvampe skyldes det, i det væsentligste, følgende to forhold: 1. At betonklaplag og sokler optager fugt fra jorden via porer i underlaget. 2. At ventilationsluft i perioder af året kan fortættes i det kølige hulrum. Skimmelvækst i krybekældre er derfor uundgåeligt, som beskrevet i SBI-anvisning 274, afsnit 2.2.1 Krybekældre. Det er vores vurdering, at resultatet af DNA-analyse fra husstøvet i ejendommen blot afspejler, at der er tale om et ældre fritidshus, der kun anvendes og rengøres lejlighedsvis."

Ankenævnet *for* Forsikring

67.

104451

Ankenævnet for Forsikring

68.

104451

Teknisk bistand og udgifter til klagerens repræsentant

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til teknisk bistand og klagerens repræsentant.

Nævnet har navnlig lagt vægt på sagens udfald og forløb.

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.



Peter Thønnings