

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. august 2026 blev i sag nr. 104603:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 27/10 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har overtaget boligen i 2022. Boligen trængte til en kærlig rengøring og der var en kælderagtig/jordslået lugt. Rengøring, maling osv fik vi klaret. Men lugten er vi aldrig kommet af med. Folk der ikke bor i huset siger, at den sidder i vores tøj når vi besøger dem, at den er her når de besøger os i huset, samt at de kan lugte den i deres tøj, når de har været i huset.

Vi har haft flere fagfolk ude, for at komme lugten til livs.

En uvildig rådgiver fortæller, at de forhold der kunne konstateres, klart bør dækkes af ejerskifteforsikringen. Vi har prøvet og prøvet, men bliver blankt afvist gang på gang af den ene og anden årsag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udbedring af forholdene. Forsikringens afvisning er ikke korrekt"

Selskabet har den 17/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skimmelsvamp i beboelsen, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1973, den 15. december 2022. Ejendommen er beliggende [...]. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 22. august 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 5. februar 2025, og dermed over 3 år efter overtagelsen, anmeldte klager en kælderagtig lugt i ejendommen. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C.

Den 6. februar 2025 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 21. februar 2025 fremsendte en DNA-analyse af en støvprøve, som klager selv havde foretaget ovenpå køleskabet i køkkenet. Rapporten fremlægges som bilag D.

Den 14. marts 2025 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E. Da der ikke var konstateret forhøjet fugt i vægge og gulve og heller ikke synlig skimmelvækst, fastholdt DBF den 27. marts 2025, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen, hvorefter klager den 13. maj 2025 fremsendte en rapport fra sin rådgiver. Rapporten fremlægges som bilag F.

Den 20. juni 2025 fastholdt skadeafdelingen afvisningen af dækning, og korrespondancen fremlægges som bilag G.

Afgørelsen påklages den 11. juli til DBF's interne klageafdeling, der den 30. juli 2025 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag H.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af skimmelsvamp i ejendommen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. december 2022 var forhold, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1973. Ejendommen er opført med sadeltag. Tagkonstruktionen er udført af gitterspær/sakspær og med en tagbelægning af metalplader. Ydervægge er opført med hulmur og facader af mursten. Terrændækket er opført med kapillarbrydende lag af singels/leca samt beton. Gulvkonstruktionen er udført med strøer.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen ved konkrete fugtmålinger konstateret, at der ikke er usædvanlig opfugtning i vægge og under gulve i strøkonstruktionen, hvilket normalt er en forudsætning for skimmelvækst (bilag E).

Hertil har konsulenten heller ikke konstateret synlig skimmelsvamp bagved paneler eller andre steder i bygningen.

Konsulenten oplyser, at alle konstruktioner er fra husets opførelse og følger sædvanlig byggemetode og udgør derfor ikke ulovlige bygningsindretninger.

Dertil har konsulenten ikke konstateret alvorlige skader i form af rådskader eller lign.

Klager har fremlagt en DNA-analyse af en støvprøve (bilag D).

Følgende betingelser være til stede, før der er mulighed for at dække skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring, jf. bl.a. kendelsen 98868 fra Ankenævnet for Forsikring:

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

Støvprøven er udtaget af klager selv og ovenpå køleskabet i køkkenet. Prøven er udarbejdet over 3 år efter klagers overtagelse af ejendommen og på et sted, hvor rengøring ovenpå køleskabet ikke har fundet sted i længere tid. Hertil er der alene 8 cm afstand til loftet, og manglende ventilation kan medvirke til, at der netop dette sted er forhøjet skimmelvækst.

DBF finder derfor ikke, at prøven er repræsentativ for indeklimaet i hele beboelsen, som det var på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen tre år tidligere, når der altid vil være forhøjet skimmelvækst på steder, som ikke har været rengjort i længere tid, og hvor der ikke er normal ventilation.

Hertil har klager fremlagt en fugt- og skimmelundersøgelse, som er udarbejdet den 9. maj 2025 af klagers rådgiver (bilag F).

I luftprøve KI2 på sofabordet i opholdsstuen er der ikke målt mere skimmel, end i udeluften.

Støvprøverne KA3-4 i opholdsstuen på overside af skab og KA4 i entreen på et møbel viser heller ikke nævneværdig forhøjet skimmel i forhold til udeluften.

Bagved vægge og under oprindeligt fletparket i entreen viser prøverne KA/TA5-7 heller ikke tegn på, at brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nu 3 år efter overtagelsen er væsentlig nedsat, når prøverne er taget i en lukket konstruktion uden direkte forbindelse til boligens indeklima, og i øvrigt heller ikke viser massiv forekomst af skimmelsvamp.

Der er af klagers rådgiver alene foretaget en enkelt prøve KA/MY8 i entreen, som har vist en høj forekomst af skimmelsvamp.

Stedet hvor skimmelsvampen befinder sig er under dampspærren i gulvkonstruktionen, hvor rådgiveren har skåret hul i dampspærren på prøvetagningen direkte på oversiden af betondækket.

Konsulenten oplyser, at når der som her ikke er konstateret aktuel opfugtning i strøgulvskonstruktionen, er årsagen til skimmelvæksten sandsynligvis et resultat af almindelig opstigende grundfugt.

At der kan forekomme opstigende grundfugt i et betondæk fra 1973 samt skimmelsvamp på oversiden af dækket er helt sædvanligt for huse af samme alder og konstruktion, da dampspærren holder på fugten og skaber gode vækstbetingelser for skimmelsvamp.

Når skimlen er placeret under dampspærren, hvor der ovenpå er isoleret og befinder sig en strøkonstruktion, er den målte skimmelsvamp placeret i en lukket konstruktion uden direkte forbindelse til boligens indeklima. DBF finder derfor ikke, at de foretagne skimmeltest af klagers rådgiver dokumenterer, at der er sket en spredning af skimmelsvampen fra betondækket til indeklimaet, og at brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

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

SBI-anvisning 274 er først blevet udarbejdet i 2020 og derfor 47 år efter opførelsen af ejendommen i 1973.

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

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

Hertil finder DBF heller ikke, at klagers rådgivers vurdering af, at der i ejendommen er et samlet omfang af skimmelsvamp på overflader, som overstiger 3 m², som værende udokumenteret, da konklusionen alene er dannet på grundlag af en skimmeltest under dampspærren et enkelt sted.

Samlet finder DBF, at i forhold til pkt. 1) i ovennævnte ankenævnspraksis, udgør den konstaterede skimmelsvamp ikke en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, da årsagen til skimmelsvampen skyldes almindeligt forekommende opstigende grundfugt.

Vedr. pkt. 2) finder DBF heller ikke, at klager har påvist, at der på overtagelsestidspunktet i værelset var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Samlet finder DBF ikke, at klager har påvist, at den anmeldte skimmelsvamp udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Ankenævnet for Forsikring

5.

104603

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 19/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Til sagsfremstillingen er der noteret "Den 5. februar 2025, og dermed over 3 år efter overtagelsen, anmeldte klager en kælderagtig lugt i ejendommen".

Det er ikke korrekt. Ejendommen blev overtaget d. 1 april 2022, hvilket også fremgår af den vedlagte police.

Forud for anmeldelsen har klager efter vejledning fra DBF forsøgt at få undersøgt forholdet. Dette allerede rekvireret første gang under 1 år efter overtagelsesdatoen.

Vi har drøftet svaret med den uvildige rådgiver, som anser afvisningen som værende ikke korrekt.

I den forbindelse har han nedenstående kommentarer, som I har undveget i afvisningen, men som er afgørende i sagen.

Da DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede, genkendte konsulenten øjeblikkeligt en lugt, men konsulenten vidste ikke helt hvor der skulle ledes, hvorfor der ikke blev taget prøver i vægge eller under gulve.

DBF's udlægning af Bilag D støvprøve "DBF finder derfor ikke, at prøven er repræsentativ for indeklimaet i hele beboelsen, som det var på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen tre år tidligere, når der altid vil være forhøjet skimmelvækst på steder, som ikke har været rengjort i længere tid, og hvor der ikke er normal ventilation". Der har siden overtagelse været tilstrækkelig udluftning og der bør ikke findes skimmel i en bolig.

Der konkluderes i rådgivers rapport ved grundige prøver, at der er skade i gulkonstruktion og i vægge. "Ved "skade" forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand"

Dampspærren er meget tynd eller ikke eksisterende, hvorfor det må anses som værende en skade.

Lugttest af karlitplader tilsvarende den kælderagtige lugt 1 til 1, hvilket bekræfter ovenstående. Det er ikke normalt for en bolig med samme alder.

Brugbarheden i beboelsesrummene i bygningen er netop nedsat nævneværdigt, når der er skimmelvækst og spredning, samt lugtgener."

Selskabet har i brev af 10/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"DBF kan bekræfte, at ejendommen først er overtaget den 1. april 2022 og anmeldelse til DBF derfor ikke er sket over 3 år efter overtagelsen, som beskrevet i DBF's første høringssvar, men derimod 2 år og 10 måneder efter overtagelsen.

Sammen med klagers høringssvar har klager fremlagt en skimmelundersøgelse fra den 2. maj 2023 udført af [...].

Undersøgelsen er ikke fremlagt af klager tidligere for DBF eller i ankenævns sagen. Rådgiveren konkluderer bl.a. følgende:

- Alle fugtmålinger i vægge, mure, gulve og under gulve ligger indenfor normalområdet
- Mycometertallene ser jo ret pæne ud - Der er altså ikke fyldt med skimmelsporer ude i luften som lægger sig på fladerne.
- Selvom målingen under skøreolen ligger i kategori B er dette forventeligt når prøven tages på et sted der er meget støvet
- Målingen i kategori B på dette sted, vurderes ikke at kunne have nogen indvirkning på, hverken helbred eller lugten i huset

DBF finder, at undersøgelsen, som er foretaget ca. 1 år efter overtagelsen dokumenterer, at betingelserne for dækning af forekomst af skimmelsvamp ikke er til stede, jf. ankenævnets praksis beskrevet i DBF's første høringssvar.

Hertil viser undersøgelsen, at der ikke 1 år efter overtagelsen af ejendommen har været unormal forekomst af fugt i bygningen og derfor heller ikke forøget fugt, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Klager gør gældende, at da DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede, genkendte konsulent en lugt, men konsulent vidste ikke, hvor konsulent skulle lede, hvorfor der ikke blev taget prøver i vægge eller under gulve.

Som det fremgår af DBF's besigtigelsesnotat, har konsulent ikke fundet anledning til beskrivelse af lugtgener, som derfor må anses for at være af begrænset karakter.

Når klager i øvrigt først 2 år og 10 måneder efter overtagelsen har fundet anledning til anmeldelse af lugtgener, finder DBF ikke, at klager har påvist, at disse på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

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

Klageren har i brev af 11/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har tidligt drøftet lugtgener med DBF. Derfor gik vi i gang med at undersøge, hvem der kunne undersøge det, da det var et krav fra DBF med påvisningspligt. Vi fik derfor efter tids søgen udarbejdet rapporten fra [...], hvor det også er nævnt at vi fra starten oplever lugt af skimmel i huset. Vi har endda drøftet rapporten fra [...] med DBF, men det fandt I ikke tilstrækkeligt dengang, hvorfor vi måtte fortsætte med at undersøge alternativer.

Derfor er det vejledningen fra DBF, der er skyld i, at anmeldelsestidspunktet ikke kommer øjeblikkeligt efter overtagelse, hvorfor argumentet om sen anmeldelse ikke kan accepteres.

DBF godtager rapporten fra [...] men godtager IKKE rapporten fra [...], som er specialister på området. Det synes påfaldende.

Både rapporten fra [...] og [...] nævner og konkluderer lugten af skimmel.

Konklusion af rapport fra [...] påviser at skaderne har været før overtagelsestidspunktet.

DBF forholder sig stadig ikke til blandt andet vægkonstruktionerne, som ifølge uvildig rådgiver ikke er tidstypisk, hvilket må bekræfte, at dokumentation ikke afvises af DBF.

Vi fastholder kravet om dækning af udbedring af forholdene samt udgifter til prøvetagning [...], som nævnt i mailkorrespondance."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af fugtundersøgelse af 1/5 2023 fra rådgivende virksomhed [1] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Skadested:

...

Vi blev rekvireret med henblik på, at foretage fugtundersøgelse samt vurdere skadeårsag, omfang og eventuelle skadeservicetiltag i forbindelse med, at ejere oplever en vedvarende lugt af skimmel i huset. Ejere købte og overtog ejendommen pr. 1. maj 2022 og har fra starten syntet, at der lugtede af fugt eller jordslået. De regnede med, at dette blot ville være et spørgsmål om rengøring og frisk maling. Men nu, efter godt og vel et år, lugter der stadig. Ejere har næsten vænnet sig til lugten, men får af familie og venner at vide, at der lugter i huset, ligesom deres tøj lugter.

Ejendommen er opført i 1973 (iflg BBR) og oprindelig gulvkonstruktionen er opført 22 mm parket der er udlagt på 2"x4" strøer der er opklodset mod terrændæk. Der er en lukket krybekælder under gulvbelægningen. Ydervægge er som beskrevet på tegning herunder. Indervægge er opført som letvægge sat på trærammer og ved badeværelser/toilet er indervægge opført i letbeton.

Da nuværende ejere overtager ejendommen er der udlagt tynde gulve i alle rum med trægulve. Det vides ikke pt. om disse er lagt ovenpå de oprindelige gulve eller om de er lagt på nyere gulvplader. Der er blevet fjernet nogle indvendige vægge så køkken og spisestue/opholdsstue fremstår som eet rum, som man ofte ser i moderniserede huse fra denne periode. Ejere har også skiftet alle vinduer og ejendommen fremstår i det hele rigtig pænt istandsat og vedligeholdt.

Der blev den 1.5.2023 foretaget besigtigelse og fugtundersøgelse i ejendommen. Tilstede var også ejere [...]

Fugtmålinger og bemærkninger ved besigtigelsen:

- Der kan ikke umiddelbart konstateres en skade der kan forklare lugten af skimmel.
- Den røde streg på plantegning viser et køkken afløb der kan være blændet af eller måske "omdirigeret" til nuværende køkkenvask.

- Alle fugtmålinger i vægge, mure, gulve og under gulve ligger indenfor normalområdet
 - Der har i 1994 været en omfattende vandskade på ejendommen hvor tidligere ejer har fået refusion for 406 m³ vand og det er nævnt i en note at der blev affugtet under gulvene i ejendommen
- Alle afløb til vaske og i gulve lugter normalt
- Der er ikke mekanisk ventilation i badeværelser eller i bryggers
 - Der er alm. loftsventilation der via rør går op over tag og i bryggers ventilationsrør i ydermur.
- Emhætte i køkken er med luft-afgang til det fri
- Besigtigelse på loft over ejendommen kunne ikke påvise skader eller skimmelvækst
 - Der er på loftet en fornuftig naturlig ventilation fra tagfod
- Ejere har boet i huset i 1 år
- Der bor 2 voksne i huset – der er ingen husdyr
- Ejere har skiftet alle vinduer i huset og der er friskluft-ventiler i disse (ventiler var lukkede ved besigtigelsen)
- Ejere oplyser at der ikke dannes dug på indersiden af vinduerne i vinterperioden
- Ejere benytter en robotstøvsuger til daglig (nyere model med ok filter)
- Det bemærkes at:
 - Der er et behageligt indeklima i huset
 - ▪ MEN det lugter af skimmel/jordslået
 - Problemet opleves i hele huset
 - Der i huset er en god rengøringsstandard
 - der i alle de nye vinduesrammer er friskluftventiler og at disse var lukket på dagen.
 - Ejere oplyser, at lugten har været i huset fra første gang de så det, men at de troede at der blot skulle gøres grundigt rent og males.

Konklusion, bemærkninger og anbefalinger:

- Der kan ikke konstateres en igangværende skade der vil kunne påvirke indeklimaet
- Der blev udtaget 2 stk mycometertest på støvede flader for at se om der kunne påvises forhøjede niveauer af skimmelsporer (se også analyse rapport)
- Mycometertallene ser jo ret pæne ud - Der er altså ikke fyldt med skimmelsporer ude i luften som lægger sig på fladerne.
- Selvom målingen under skoreolen ligger i kategori B er dette forventeligt når prøven tages på et sted der er meget støvet
 - Målingen i kategori B på dette sted, vurderes ikke at kunne have nogen indvirkning på, hverken helbred eller lugten i huset
- MEN da undertegnede havde været i huset, kunne jeg konstatere, at mit tøj lugtede rigtig meget af skimmel/jordslået – så der er INGEN TVIVL om at der er en skimmelforekomst et eller andet sted i huset...
- Det man kan lugte kaldes mVoc'er og jeg har indkopieret en beskrivelse fra én af vore dygtige samarbejdspartners hjemmeside: [...], hvor der står: Lugtstoffer (MVOC'er), kan registreres som muglugt. Lugten skyldes, at skimmelsvampe afgiver flygtige organiske forbindelser, der kan registreres som en karakteristisk jordslået eller muggen lugt. Det er uvist, om lugtstoffer giver anledning til helbredsgener...
- Da hverken ejere eller deres venner/familie har oplevet helbredsgener – tror jeg ikke der er nogen risiko som sådan – men det er ikke meningen, at et hjem skal lugte sådan og det er helt sikkert skimmelsvampe der afgiver lugten.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

104603

- Da der ikke er nogen åbenbar kilde til problemet, vil jeg anbefale, at der laves nogle huller i gulvene (eventuelt inde under skabe) og måske i et par af væggene, så det kan fastslås om problemet er under gulvene eller i væggene – og måske har forbindelse tilbage til den vand-skade som der blev fundet oplysninger om fra 1994....
- Det bør endvidere undersøges om den oprindelige afløbsinstallation i køkken evt. stadig står "åben" midt under køkkengulvet
- vi anbefaler, at sætte [...] til at forestå disse "destruktive" indgreb og analysere på disse....

Ankenævnet for Forsikring

10.

104603

Skimmelsvamp på overflader

Bemærkninger:

Prøve nr.	Prøvested	Før Rens	Efter Rens	Mycometer surface Fungi værdi	A	B	C
1	Støvet overflade på toppen af skab i spisesstue	X		19	X		
2	Meget støvet gulvflade i entré under sko-reol	X		43		X	
3							
4							
5							
6							
7							
8							

Mycometer surface – Fungi	
MSF-værdi	Resultatforklaring – Skimmelsvamp på overflader
A Normal ≤20	Niveauet af skimmelsvamp er i normalområdet og svarer til, det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Kvalitetskontrol efter afrensning af overflader med skimmelvækst skal ligge i denne kategori.
B Forhøjet 21-135	Niveauet af Skimmelsvamp er som det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Vækst af skimmel i lave koncentrationer kan dog ikke udelukkes.
C Høj >135	Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Dette niveau indikerer, at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.

måling af luftfugtighed og vandindhold i indeluften lå på et fornuftigt niveau og indenfor normalområdet.

...

fugtmålinger under gulvet ved rørgennemføring lå også på et fint niveau

...

alt træværk på loftet ser rigtig pænt ud og bærer ikke præg af fugtskader eller skimmelforekomster. Der var en god luftgennemstrømning på besigtigelsesdagen"

Af klagerens skadeanmeldelse af 5/2 2025 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

01/04/2022

Hvordan blev skaden opdaget?

Da vi overtog huset var der en kælderagtig lugt. Vi tænkte at der var tidligere ejers lugt eller manglende udluftning. Derefter har vi givet det tid, da vi var sikre på at det ville gå væk, men det er den

ikke. I forbindelse med [...] og dermed tid hjemmegående, er lugten bemærket mere end førhen. Vi har for nyligt fået fortalt af familie og venner, at den hele tiden har været der i større eller mindre grad

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Ankenævnet for Forsikring

11.

104603

Lugt af hengemt/kælderlugt - formodentlig fra gulvet, som sætter sig i alle vores tekstiler

Hvad er årsagen til skaden?

Det ved vi ikke. Vi har brug for hjælp til at få det udbedret

Hvor er skaden lokaliseret?

I hele huset"

Af DNA-analyse støvprøve af 20/2 2025 fra rådgivende virksomhed [2] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"

køkken, ovenpå skab

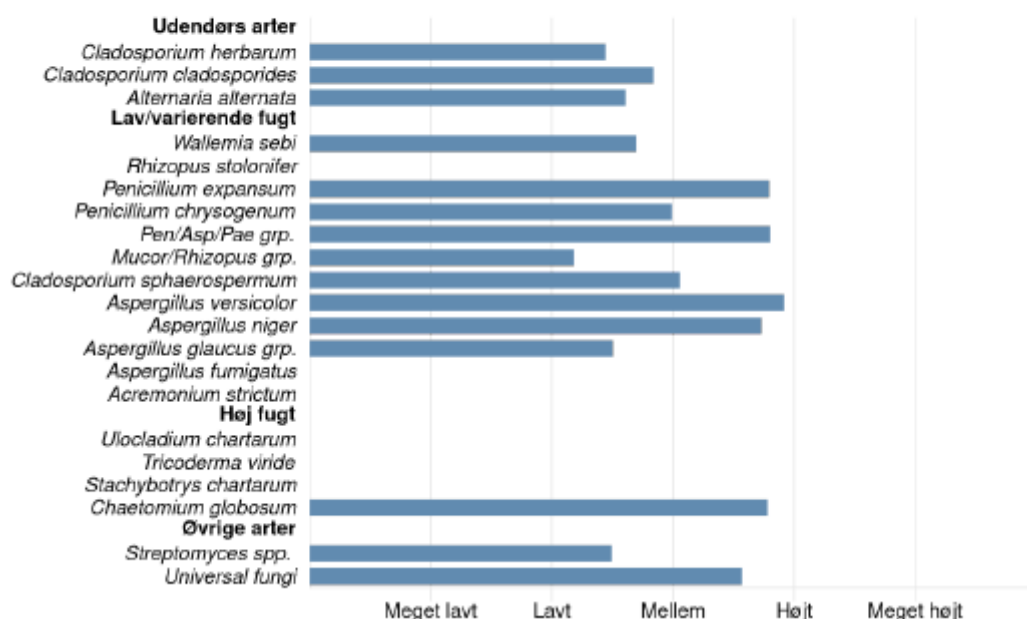


E På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et meget forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper samt en unormal artssammensætning med høje niveauer af fugtindikerende skimmelsvampe, som sandsynliggør tilstedeværelsen af skimmelvækst, der påvirker indeklimaet.

"

Vægtet fordeling

Profil af den analyserede prøve. Værdierne er normaliserede ud fra en database med niveauer fra sunde boliger og fra boliger med kendte fugtskader.



Ankenævnet for Forsikring

12.

104603

Art/gruppe		Art/gruppe	
<i>Universal fungi</i>	204.484	<i>Mucor/Rhizopus grp.</i>	15
<i>Acremonium strictum</i>	0	<i>Pen/Asp/Pae grp.</i>	17.687
<i>Alternaria alternata</i>	12	<i>Penicillium chrysogenum</i>	15
<i>Aspergillus fumigatus</i>	0	<i>Penicillium expansum</i>	124
<i>Aspergillus glaucus grp.</i>	6	<i>Rhizopus stolonifer</i>	0
<i>Aspergillus niger</i>	91	<i>Stachybotrys chartarum</i>	0
<i>Aspergillus versicolor</i>	2.484	<i>Streptomyces spp.</i>	155
<i>Chaetomium globosum</i>	30	<i>Tricoderma viride</i>	0
<i>Cladosporium cladosporides</i>	3.433	<i>Ulocladium chartarum</i>	0
<i>Cladosporium herbarum</i>	4.176	<i>Wallemia sebi</i>	89
<i>Cladosporium sphaerospermum</i>	1.721		

Sporeækvivalenter beregnet ud fra standardkurver for de enkelte arter

"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/3 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Lugtgener og skimmel.

DNA-analyse af støv øverst på højskabe i køkken viser skimmelniveau E.

Konklusion

Der ingen synlig skimmel i boligen, og ingen målinger viser forhøjet fugtniveau, hvilket er en forudsætning for skjult skimmelvækst.

Fugtindholdet i indeklima er ca. 2,5 g/m² over udeluften, og kontrolmåling 3 steder i strøgulvs-konstruktionen viser fugtindhold svarende til rumluften. Husets facader er opført som skalmuret træskelet, der indvendigt er beklædt med hårde Karlit træfiberplader, og fugtniveau i disse er kontrolleret med Gann-måler og ved indstiksmålinger i fodlister. Fodliste i overgang mellem stue og køkken er demonteret og der er ingen tegn på skimmel på bagsiden af listen. Der er defekte hjørnefuger ved badekar og i bruseniche, men der er ikke fundet tegn på opfugtning i tilstødende bygningsdele.

Over højskabet, hvor skimmelprøver er taget, er der ca. 80 mm afstand til loftet, og dermed begrænset mulighed for rengøring. Det bemærkes, at bagvæg over skabet ikke er malet ved overtagelse. På radiatorer ses også gammelt støvlag, og det oplyses, at disse ikke er rengjorte ved overtagelsen. Det kan ikke udelukkes, at der over tid er dannet skimmelvækst i støvlagene.

Alle grundlæggende konstruktioner er fra husets opførelse, og de følger sædvanlig og lovlig byggetode. Der er på alle eksisterende trægulve lagt 8 mm laminatgulv med pålimet foam trindusdæmpning, tidspunkt er ukendt, men gulvbrædderne vurderes ca. 10 år gamle. Der er ingen følgeskader.

Forholdet vurderes ikke at have været til stede ved overtagelse.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Relevante byggesager er indhentet fra weblager. Boligen ses ikke væsentligt ombygget siden overtagelse. Istandsættelse omfatter 8 mm laminatgulv, der er lagt på de oprindelige parketgulv. Forsikringstager har efter overtagelse udskiftet døre og vinduer samt udvendig facadebeklædning mellem disse. Indvendige døre er ligeledes udskiftet.

Højskab og radiatorer

Foto 1 Dobbelt højskab i køkken med mindre afstand til loft, hvor prøven er taget.

Foto 2 Støv på topplader, og bagvæg ikke malet

Foto 3 Støv bag radiator

Foto 4 Støv mellem radiatorelementer

Foto 5 Overflade bag radiator ikke fuldt overmalet

Fugtmålinger i væghjørne i soveværelse, repræsentativ for hele boligen

...

Foto 7 Ingen usædvanlig opfugtning, se også foto 8-9

Indeklima

Foto 10 7,6 g/m³ fugt i indluft

Foto 11 Til sammenligning 5,02 g/m³ i udeluft

RF-målinger i gulvkonstruktion

Foto 12 Ingen tegn på forhøjet fugtniveau under gulve, se også foto 13-15

...

Demonteret fodliste

Foto 16 Ingen skimmelvækst

Foto 17 Sorte pletter er løse støvkorn

Tilstandsrapport

Nr. 7-10 og 12 side 12."

Af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 9/5 2025 fra rådgivende virksomhed [2] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Baggrund

Nærværende undersøgelse er iværksat, da boligejere oplever en dårlig lugt og føler indeklima relaterede gener ved ophold i boligen.

Den besigtigede bygning er et fritliggende enfamiliehus, der ifølge BBR er opført i 1973, se bilag 1 foto 1. Bygningen er opført på støbte fundamenter med et støbt terrændæk. Ydervægge er ifølge oprindeligt tegningsmateriale på weblageret, udført med skalmur på en indvendig let konstruktion af trærigler med vind pap, 100 mm mineraluldsisolering, alukraft og afsluttet med 12 mm Karlitplader mod beboelse. Dette er ligeså konstateret på besigtigelsestidspunktet.

I opholdsrum er gulve udført som fletparket på strøer, isoleret med 50 mm mineraluldsisolering i hulrummet mellem parketgulv og betondæk. På betondækket er der registreret en ældre fugtspærre af Peplastfolie eller lignende. Der er på det oprindelige strøgulv udlagt et flydende klikgulv, som tidligere husejer har monteret. Gulve i badeværelser er belagt med klinker. Tagkon-

struktionen er opført som en gitterspærskonstruktion hvor der er udlagt B6 bølgeplader over det oprindelige skifer-eternittag.

Der er i efter indflytning konstateret kraftige lugtgener i boligen, der mistænkes at kunne henføres til ydervægge og strøgulvskonstruktioner i boligen. På baggrund af dette er [firma] rekvireret for nærmere undersøgelse. Til stede ved besigtigelsen var husejer, der oplyste følgende af relevans for undersøgelsen:

- At husejere efter indflytning bemærker en sommerhuslugt ved adgang til boligen.
- At husejere ved ophold i boligen oplever indeklimarelaterede gener.
- At familiemedlemmer bemærker at deres påklædning lugter af kælder ved besøg i boligen.

Formål

Formålet med besigtigelsen var at klarlægge om hvorvidt indeklimaet i boligen påvirkes negativt af

mikrobiologisk aktivitet fra skjulte vækstområder i boligens strøgulvs- og ydervægskonstruktioner. I forbindelse hermed blev der foretaget stikprøvevis fugtmålinger i bygningsdele i de etablerede åbninger og på tilstødende bygningsdele. Forinden etablering af åbninger, blev der udtaget luft- og støvprøver fra vandrette lufteksponerede overflader, for at undersøge den aktuelle skimmel-svampeflora i boligen på besigtigelsestidspunktet. Rekvirenten har forinden udtaget DNA-test i boligen, som har indledt denne undersøgelse, og er derfor med som bilag bagest i rapporten.

Der blev i forbindelse med undersøgelsen, etableret 2 lokale åbninger i henholdsvis strøgulvs- og ydervægskonstruktion.

Undersøgelsen er udført som en indikationsundersøgelse, hvor fugtregistreringer og prøveudtagning er foretaget repræsentativt i relevante konstruktioner.

Observationer og registreringer

I det følgende henvises til fotos i bilag 1, samt markeringer på bilag 2.

Ved adgang til boligen, blev der straks bemærket en "sur" lugt, som erfaringsmæssigt kan relateres til en fugtig kælder eller sommerhuslugt. Boligen fremstod velholdt, og uden synlige misfarvninger ved den visuelle gennemgang af tilgængelige bygningsoverflader, se eksempelvis foto 2 og 3.

Der blev i boligen foretaget systematiske fugtmålinger på bygningsdele i ydervægskonstruktion, overflader og strøgulvskonstruktion med en række måleinstrumenter, vi henviser til afsnittet "beskrivelse af anvendt måleudstyr".

Som det fremgår af foto 4-6, blev der på tilgængelige ydervægsoverflader målt niveauer svarende til "halvt tørt" træ. Der blev i bundremmen foretaget træfugtmålinger, som på besigtigelsestidspunktet viste 10% træfugt målt i tørvægt af vægprocent og svarer derfor til "normalt tørt" træ, se foto 7.

Der blev i gulvkonstruktionen foretaget fugtmålinger på betondækket, som viste 100 GANN digits hvilket er svarende til "fugtigt" beton, se foto 8. Undersiden af flet på parkettet viste 9% træfugt målt i vægtprocent af tørvægt, og er svarende til "normalt tørt", se foto 9.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

104603

Ankenævnet for Forsikring

16.

104603

Laboratorieresultater

I forbindelse med undersøgelsen, blev der udtaget i en række prøver fra indeklimaet og efterfølgende bygningsdelsoverflader i de etablerede åbningstider i gulvkonstruktion og ydervægsoverflade, se foto 10-17.

Luftprøver - KI

Prøvenr.	Lokale	Konstaterede skimmelsvampe	cfu/m3
KI1	Udereference	<i>Penicillium sp. 5</i> <i>Scopulariopsis sp. 5</i> <i>Alternaria sp. 1</i> <i>Cladosporium sp. 20</i>	155
KI2	Opholdsstue, fra sofabord	<i>Penicillium spp. 18</i> <i>Alternaria sp. 1</i> <i>Cladosporium sp. 5</i>	120

Vurderingen af indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning baserer sig på resultaterne fra luftbårne spirringsdygtige skimmelsvampe og angives som cfu/m3 (kolonidannende enheder pr. kubikmeter) i perioden fra december til april. Ifølge SBI-anvisning 274, tabel 18, kategoriseres belastningen på følgende måde:

CFU**	Luftbårne spirringsdygtige skimmelsvampe kategori
Under 100 cfu/m ³	Lav skimmelsvampebelastning
100-299 cfu/m ³	Middel skimmelsvampebelastning
300-500 cfu/m ³	Høj skimmelsvampebelastning
Over 500 cfu/m ³	Meget høj skimmelsvampebelastning

Støvprøver - KA

Prøvenr.	Lokale	Overflade/materiale	Konstaterede skimmelsvampe	CFU
KA3	Opholdsstue	På overside af skab	<i>Penicillium spp. 39</i> <i>Alternaria sp. 1</i> <i>Fusarium sp. 3</i> <i>Cladosporium sp. 19</i>	62
KA4	Entré	På møbel	<i>Aspergillus niger 15</i> <i>Aspergillus sp. 16</i> <i>Aspergillus ustus 1</i> <i>Penicillium spp. 25</i> <i>Alternaria sp. 1</i> <i>Cladosporium sp. 16</i>	74

Prøver fra bygningsdelsoverflader – KA/TA/MY

Prøvenr.	Lokale	Overflade/materiale	Konstaterede skimmelsvampe	CFU	MY			Vækst
					A	B	C	
KA/TA5	Opholdsstue	På bagside af karlitplade	<i>Aspergillus versicolor 15</i> <i>Penicillium spp. 25</i> <i>Sarocladium sp. 12</i>	52				Vækst middel
KA/TA6	Opholdsstue	På overside af vindpap	<i>Penicillium spp. >100</i> <i>Alternaria sp. 2</i>	>100				Vækst middel
KA/TA7	Entré	Underside af fletparket	<i>Aspergillus sp. 2</i> <i>Penicillium sp. 1</i>	3				Ingen vækst
KA/MY8	Entré	Overside af betondæk	<i>Aspergillus sp. >100</i> <i>Penicillium spp. 19</i> <i>Cladosporium sp. 1</i>	>120			328	-

CFU**	Aftryksplade kategorier	Vækst	Tapeaftryk kategori
<10	Begrænset forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe	Ingen	Ingen indikation på vækst, der kan dog være enkelte sporer til stede
10-50	Moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe	Lav	Få svampesporer og myceliestykker
51-100	Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe	Middel	Nogen forekomst af svampesporer eller myceliestykker. Ofte skrumpede eller ødelagte
>100	Kraftig forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe	Høj	Mange og flest sundt udseende svampesporer eller myceliestykker
		Meget høj	Mange og udelukkende sundt udseende svampesporer eller myceliestykker

**Colony forming units (antal kolonier på aftrykspladen) gær medregnes ikke

MSF-værdi	Resultatforklaring – Skimmelsvamp på overflader
A Normal ≤20	Niveauet af skimmelsvamp er i normalområdet og svarer til, det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Kvalitetskontrol efter afrensning af overflader med skimmelvækst skal ligge i denne kategori.
B Forhøjet 21-135	Niveauet af skimmelsvamp er som det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Vækst af skimmel i lave koncentrationer kan dog ikke udelukkes.
C Høj >135	Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Dette niveau indikerer at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.

Fortolkning af analyseresultater

Luftprøver – KI

Prøverne fra KI1 og KI2 er såkaldte øjebliksmålinger. Ved aktiv opsamling over 2 minutter opnås et billede af luftens indhold på det aktuelle besigtigelsestidspunkt. Prøven KI1 er en referencemåling af udeluften, som på dagen viste 155 cfu/m³. Prøven KI2, er opsamlet i boligens stue og viste 120 cfu/m³.

Støvprøver - KA

Prøverne KA3 og KA4 er udtaget fra aflejret støv på vandrette overflader i boligens stue og soveværelse, og resultatet af disse giver et billede af indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning i perioden hvor støvet har aflejret sig. Prøverne KA3 og KA4 viser en opkoncentrering af Penicillium spp og flere Aspergillus arter, som ligeså er konstateret i strøgulvs- og ydervægskonstruktion i ejendommen, se nedenstående afsnit "prøver fra bygningsdelsoverflader".

DNA-test - eksternt udtaget

DNA-prøven med sagsnr. [...] er udtaget af rekvirenten på overside af skab i køkken, se bilag 3 bagest i rapporten. Prøven viser et meget forhøjet niveau af skimmelsvampe, med opkoncentrering af skimmelsvampeslægterne Aspergillus sp., Aspergillus Versicolor og Penicillium spp.

Den mikrobiologiske profil afviger fra normalen og der er slægtssammenfald med den registrerede vækst under strøgulvkonstruktionen i entreen og ydervægskonstruktion i opholdsstuen.

Prøver fra bygningsoverflader

Prøverne KA/TA5, KA/ TA6, KA/TA7 og KA/MY8, er udtaget fra konstruktionsoverflader under strøgulv og ydervægsoverflade i opholdsstue og entre.

Prøve KA/TA5 og KA/TA6 udtaget fra ydervægskonstruktionen i opholdsstuen viser" vækst" - dvs. vækstområder /smittekilder. Ligeledes konstateres der høj vækst i prøve KA/MY8 udtaget på overside af betondæk i entreen. Prøverne domineres af de specifikke skimmelsvampearter Asper-

gillus versicolor og Penicillium spp, som erfaringsmæssigt konstateres i fugtskadede bygninger. Der er i prøve KA/TA7, udtaget på underside affletparket i entreen ikke konstateret vækst og mindre forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

Omfang af skimmelsvampevækst

I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen under strøgulvene og ydervægskonstruktioner er langt over omfanget $> 3 \text{ m}^2$, hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning af boligen må betegnes som meget høj jf. Tabel 1 herunder.

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj
Vækst i rummet, inklusiv over nedhængt loft, bag tapet, skabe m.m.	$< 0,06 \text{ m}^2$	$0,06-0,25 \text{ m}^2$	$0,25-1 \text{ m}^2$	$> 1 \text{ m}^2$
Vækst i væg-, loft- og gulvkonstruktion, samt krybekælder	$< 0,25 \text{ m}^2$	$0,25-1 \text{ m}^2$	$1-3 \text{ m}^2$	$> 3 \text{ m}^2$
Vækst i koldt tagrum over isolering	$< 2 \text{ m}^2$	$2-3 \text{ m}^2$	$3-6 \text{ m}^2$	$> 6 \text{ m}^2$
Skimmelvækst i paralleltag og skunkrum	$< 0,5 \text{ m}^2$	$0,5-2 \text{ m}^2$	$2-6 \text{ m}^2$	$> 6 \text{ m}^2$
Vækst i ventilationsanlæg (indblæsningsdel)	$< 0,06 \text{ m}^2$	$0,06-0,25 \text{ m}^2$	$0,25-1 \text{ m}^2$	$> 1 \text{ m}^2$

Tabel 1. Vurdering af skimmelsvampevækstens omfang. Værdierne er gældende for det samlede omfang i et enfamiliehus på ca. 100 m^2 - Kilde: SBI-anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger - undersøgelse og vurdering (2020)

Konklusion

Fugtundersøgelse

Der er i boligen registreret normale og forventelige fugtniveauer, som man kan forvente ved stikprøvevise fugtmålinger af tilgængelige bygningsdele i ejendommen med denne konstruktion og alder. Dog vurderes det, at ydervægskonstruktionen afviger fra tilsvarende ejendomme med samme alder og konstruktionsprincip, hvor der er anvendt træfiberplade som vindpap mod skalmur samt Karlitplader mod beboelsesarealer, og denne afvigelse anses for at være atypisk.

Skimmelsvampe

Baseret på den gennemførte undersøgelse og laboratorieresultater kan det konkluderes, at der i boligen er en høj forekomst af spiringsdygtige såvel som uspiringsdygtigt fugtskadeskimmel-svampe på overside af betondækket og i ydervægskonstruktion. Som det fremgår af laboratorieresultaterne, konstateres der slægtssammenfald i prøverne udtaget i de etablerede åbninger, og prøverne udtaget i indeklimaet i boligen. Ydermere ses den registrerede kælderlugt i boligen at være en kraftig indikator på skjulte vækstområder, som endnu ikke er afdækket i sin helhed.

Vi vurderer derfor, at der fra vækstområder i gulvkonstruktion og ydervægskonstruktion i de undersøgte områder, sker spredning af sporer til opholdsrum i boligen som påvirker indeklimaet negativt. Det kan ikke udelukkes, at der også kan være vækst under strøgulve og ydervægskonstruktioner i andre dele af boligen, hvilket bør undersøges nærmere.

Det er vores vurdering, at sensible personer vil opleve helbredsmæssige gener i forbindelse med ophold i boligen. Vi vurderer det sandsynligt, at de i indeklimaet registrerede og niveauer af skimmelsvampesporer skyldes kontaminering fra vækstområder. På baggrund af nærværende laboratorieresultater anbefaler vi, at der udføres supplerende undersøgelser i strøgulve og ydervægskonstruktioner i opholdsstue og tilstødende værelser.

Jf. anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen kan vedvarende fugt og skimmelsvampevækst på indvendige overflader og i bygningskonstruktioner give anledning til helbredsproblemer og bør derfor undgås eller minimeres. Desuden skal der gøres opmærksom på at jævnfør punkt 4.1 anbefaler sundhedsstyrelsen decideret ophør af boligen med brug af boligen ved helbredsproblemer.

NB. Ønskes nærmere og konkret sundhedsfaglig vurdering, henvises til person med lægefaglig/ medicinsk baggrund.

Supplerende tiltag

Alle fugtkilder skal være fundet og årsagsbestemt, herunder sikres at den nuværende skimmel-svampetilstedeværelse nedbringes til et "normalt baggrundsniveau".

Strøgulve og ydervægge i "resterende bolig"

Da skimmelvæksten ikke er endeligt afgrænset, er det vores vurdering grundet udførte undersøgelser, at der er nærliggende risiko for vækst af skimmelsvampe i øvrige ydervægs- og gulvkonstruktioner. Vi anbefaler derfor at der foretages en supplerende undersøgelse af gulvoverflader og ydervægge repræsentativt i boligen for vækst af skimmelsvampe. Først når disse undersøgelser er udført, vil det være muligt at udføre en konkret behandlingsanvisning til de udførende håndværkere."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?"

3.1

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

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

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1973 og overtaget af klageren den 1/4 2022. Den 6/2 2025 anmeldte klageren en kælderagtig lugt i ejendommen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader eller usædvanlige fugtforhold. Klageren ønsker at få dækket udgiften til sanering af lugten i huset, samt at få dækket udgifter til prøveudtagning.

Klageren har anført, at der er en kælderagtig/jordslået lugt i huset, og at det til trods for rengøring og maling ikke er lykkedes, at komme af med lugten. Klageren har anført, at " Folk der ikke bor i huset siger, at den sidder i vores tøj når vi besøger dem, at den er her når de besøger os i huset, samt at de kan lugte den i deres tøj, når de har været i huset". Klageren har anført, at det i rådgiverens rapport konkluderes, at der er skade i gulvkonstruktionen og vægge, idet dampspærren er meget tynd eller ikke eksisterende. Klageren har anført, at lugttest af karlitplader tilsvarende den kælderagtige lugt 1 til 1, hvilket ikke er normalt for en bolig af samme alder. Klageren har anført, at brugbarheden af beboelsesrummene er nævneværdigt nedsat, når der er skimmelvækst og spredning samt lugtgener. Klageren har anført, at lugtgenerne tidligere er drøftet med selskabet, og at klageren efter vejledning fra selskabet forsøgte at få undersøgt forholdet, hvorfor det er selskabets vejledning der er skyld i, at anmeldelsen ikke er sket øjeblikkeligt efter overtagelsen.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at de anmeldte lugtgener og skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at forholdet er anmeldt 2 år og 10 måneder efter overtagelsen, og at selskabets besigtigelseskonsulent ikke har fundet anledning til beskrivelse af lugtgener, hvorfor disse må anses for at være af begrænset karakter. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret usædvanlig opfugtning i vægge og under gulve i strøkonstruktion eller synlig skimmelsvamp bag ved paneler eller andre steder i bygningen. Der er heller ikke konstateret alvorlige skader i form af råd eller lign. Selskabet har anført at støvprøven ikke er repræsentativ for indeklimaet i hele beboelsen, idet prøven er udtaget af klageren selv og ovenpå køleskabet i køkkenet, hvor der alene er 8 cm afstand til loftet og manglende ventilation, og hvor der ikke har været gjort rent i længere tid. Selskabet har anført, at der alene er fundet høj forekomst af skimmelsvamp ved prøve under dampspærren i gulvkonstruktionen, og at det er helt sædvanligt, at der i et betondæk fra 1973 kan forekomme opstigende grundfugt og skimmelsvamp på oversiden af dækket. Selskabet har anført, at skimmelsvampen er placeret i en lukket konstruktion uden direkte forbindelse til boligens indeklima, og at de foretagne skimmeltest ikke dokumenterer, at der er sket spredning af skimmelsvamp fra betondæk til indeklima.

Det fremgår af fugtundersøgelse af 1/5 2023 indhentet af klageren, at "Der kan ikke umiddelbart konstateres en skade der kan forklare lugten af skimmel... Alle fugtmålinger i vægge, mure, gulve og under gulve ligger indenfor normalområdet... Besigtigelse på loft over ejendommen kunne ikke påvise skader eller skimmelvækst. Der er på loftet en fornuftig naturlig ventilation fra tagfod... Det bemærkes at: Der er et behageligt indeklima i huset MEN det lugter af skimmel/jordslået. Problemet opleves i hele huset... Ejere oplyser, at lugten har været i huset fra første gang de så det, men at de troede at der blot skulle gøres grundigt rent og males. **Konklusion, bemærkninger og anbefalinger:** Der kan ikke konstateres en igangværende skade der vil kunne påvirke indeklimaet. Der blev udtaget 2 stk mycometertest på støvede flader for at se om der kunne påvises forhøjede niveauer af skimmelsporer (se også analyse rapport) Mycometertallene ser jo ret pæne ud - Der er altså ikke fyldt med skimmelsporer ude i luften som lægger sig på fladerne. Selvom målingen under skøreolen ligger i kategori B er dette forventeligt når prøven tages på et sted der er meget støvet Målingen i kategori B på dette sted, vurderes ikke at kunne have nogen indvirkning på, hverken helbred eller lugten i huset. MEN da undertegnede havde været i huset, kunne jeg konstatere, at mit tøj lugtede rigtig meget af skimmel/jordslået – så der er INGEN TVIVL om at der er en skimmelforekomst et eller andet sted i huset... Det man kan lugte kaldes mVoc'er og jeg har indkopieret en beskrivelse fra én af vore dygtige samarbejdspartneres hjemmeside: [...], hvor der står: Lugtstoffer (MVOC'er), kan registreres som muglugt. Lugten skyldes, at skimmelsvampe afgiver flygtige organiske forbindelser, der kan registreres som en karakteristisk jordslået eller muggen lugt. Det er uvist, om lugtstoffer giver anledning til helbredsgener... Da hverken ejere eller deres venner/familie har oplevet helbredsgener – tror jeg ikke der er nogen risiko som sådan – men det er ikke meningen, at et hjem skal lugte sådan og det er helt sikkert skimmelsvampe der afgiver lugten".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 19/3 2025, at "Der ingen synlig skimmel i boligen, og ingen målinger viser forhøjet fugtniveau, hvilket er en forudsætning for skjult skimmelvækst. Fugtindholdet i indeklima er ca. 2,5 g/m² over udeluften, og kontrolmåling 3 steder i strøgulvskonstruktionen viser fugtindhold svarende til rumluften. Husets facader er opført som

skalmuret træ-skelet, der indvendigt er beklædt med hårde Karlit træfiberplader, og fugtniveau i disse er kontrolleret med Gann-måler og ved indstiksmålinger i fodlister. Fodliste i overgang mellem stue og køkken er demonteret og der er ingen tegn på skimmel på bagsiden af listen. Der er defekte hjørnefuger ved badekar og i bruseniche, men der er ikke fundet tegn på opfugtning i tilstødende bygningsdele. Over højskabet, hvor skimmelprøver er taget, er der ca. 80 mm afstand til loftet, og dermed begrænset mulighed for rengøring. Det bemærkes, at bagvæg over skabet ikke er malet ved overtagelse. På radiatorer ses også gammelt støvlag, og det oplyses, at disse ikke er rengjorte ved overtagelsen. Det kan ikke udelukkes, at der over tid er dannet skimmelvækst i støvlagene. Alle grundlæggende konstruktioner er fra husets opførelse, og de følger sædvanlig og lovlig bygge-metode. Der er på alle eksisterende trægulve lagt 8 mm laminatgulv med pålimet foam trinluds-dæmpning, tidspunkt er ukendt, men gulvbrædderne vurderes ca. 10 år gamle. Der er ingen følge-skader".

Det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 9/5 2025 indhentet af klageren, at "Ved adgang til boligen, blev der straks bemærket en "sur" lugt, som erfaringsmæssigt kan relateres til en fugtig kælder eller sommerhuslugt. Boligen fremstod velholdt, og uden synlige misfarvninger ved den visuelle gennemgang af tilgængelige bygningsoverflader... Der blev i boligen foretaget systematiske fugtmålinger på bygningsdele i ydervægskonstruktion, overflader og strøgulvskonstruktion med en række måleinstrumenter... [Der blev] på tilgængelige ydervægsoverflader målt niveauer svarende til "halvt tørt" træ. Der blev i bundremmen foretaget træfugtmålinger, som på besigtigelsestids-punktet viste 10% træfugt målt i tørvægt af vægprocent og svarer derfor til "normalt tørt" træ... Der blev i gulvkonstruktionen foretaget fugtmålinger på betondækket, som viste 100 GANN digits hvilket er svarende til "fugtigt" beton. Undersiden af flet på parkettet viste 9% træfugt målt i vægtprocent af tørvægt, og er svarende til "normalt tørt". I forbindelse med undersøgelsen, blev der udtaget i en række prøver fra indeklimaet og efterfølgende bygningsdelsoverflader i de etablerede åbningstider i gulvkonstruktion og ydervægsoverflade. **Fortolkning af analyseresultater** Luftprøver – KI Prøverne fra KI1 og KI2 er såkaldte øjebliksmålinger. Ved aktiv opsamling over 2 minutter opnås et billede af luftens indhold på det aktuelle besigtigelsestidspunkt. Prøven KI er en referencemåling af udeluften,

som på dagen viste 155 cfu/m³. Prøven KI2, er opsamlet i boligens stue og viste 120 cfu/m³. Støvprøver – KA Prøverne KA3 og KA4 er udtaget fra aflejret støv på vandrette overflader i boligens stue og soveværelse, og resultatet af disse giver et billede af indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning i perioden hvor støvet har aflejret sig. Prøverne KA3 og KA4 viser en opkoncentrering af *Penicillium* spp og flere *Aspergillus* arter, som ligeså er konstateret i strøgulvs- og ydervægskonstruktion i ejendommen... DNA-test - eksternt udtaget DNA-prøven med sagsnr. [...] er udtaget af rekvirenten på overside af skab i køkken... Prøven viser et meget forhøjet niveau af skimmelsvampe... Den mikrobiologiske profil afviger fra normalen og der er slægtssammenfald med den registrerede vækst under strøgulvkonstruktionen i entreen og ydervægskonstruktion i opholdsstuen. Prøver fra bygningsoverflader Prøverne KA/TA5, KA/ TA6, KA/TA7 og KA/MY8, er udtaget fra konstruktionsoverflader under strøgulv og ydervægsoverflade i opholdsstue og entre. Prøve KA/TA5 og KA/TA6 udtaget fra ydervægskonstruktionen i opholdsstuen viser "vækst" - dvs. vækstområder /smittekilder. Ligeledes konstateres der høj vækst i prøve KA/MY8 udtaget på overside af betondæk i entreen... Der er i prøve KA/TA7, udtaget på underside affletparket i entreen ikke konstateret vækst og mindre forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. **Konklusion** Fugtundersøgelse Der er i boligen registreret normale og forventelige fugtniveauer, som man kan forvente ved stikprøvevise fugtmålinger af tilgængelige bygningsdele i ejendommen med denne konstruktion og alder. Dog vurderes det, at ydervægskonstruktionen afviger fra tilsvarende ejendomme med samme alder og konstruktionsprincip, hvor der er anvendt træfiberplade som vindpap mod skalmur samt Karlitplader mod beboelsesarealer, og denne afvigelse anses for at være atypisk. Skimmelsvampe Baseret på den gennemførte undersøgelse og laboratorieresultater kan det konkluderes, at der i boligen er en høj forekomst af spiringsdygtige såvel som uspiringsdygtigt fugtskadeskimmel-svampe på overside af betondækket og i ydervægskonstruktion. Som det fremgår af laboratorieresultaterne, konstateres der slægtssammenfald i prøverne udtaget i de etablerede åbninger, og prøverne udtaget i indeklimaet i boligen. Ydermere ses den registrerede kælderlugt i boligen at være en kraftig indikator på skjulte vækstområder, som endnu ikke er afdækket i sin helhed. Vi vurderer derfor, at der fra vækstområder i gulvkonstruktion og ydervægskonstruktion i de undersøgte områder, sker spredning af sporer til opholdsrum i boligen som påvirker indeklimaet negativt. Det kan

ikke udelukkes, at der også kan være vækst under strøgulve og ydervægskonstruktioner i andre dele af boligen, hvilket bør undersøges nærmere. Det er vores vurdering, at sensible personer vil opleve helbredsmæssige gener i forbindelse med ophold i boligen. Vi vurderer det sandsynligt, at de i indeklimaet registrerede og niveauer af skimmelsvampesporer skyldes kontaminering fra vækstområder. På baggrund af nærværende laboratorieresultater anbefaler vi, at der udføres supplerende undersøgelser i strøgulve og ydervægskonstruktioner i opholdsstue og tilstødende værelser".

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

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

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at lugtgener og skimmelforekomst er en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1973, og at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved ejendommen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, således at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 19/3 2025, at "Alle grundlæggende konstruktioner er fra husets opførelse, og de følger sædvanlig og lovlig bygge-metode". Nævnet er opmærksom på, at det fremgår af fugt- og skimmel-svampeundersøgelse af 9/5 2025 indhentet af klageren, at ydervægskonstruktionen med træfiberplade som vindpap mod skalmur samt karlitplader mod beboelsesarealer er atypisk. Nævnet finder imidlertid ikke, at dette i sig selv kan føre til andet resultat.

Nævnet har også lagt vægt på, at alle fugtundersøgelser har vist normale forhold, og at der ikke er konstateret skade i form af svamp eller råd. Det fremgår af fugtundersøgelse af 1/5 2023, at der lugter af skimmel/jordslået, men at der ikke kan konstateres en skade, der kan forklare lugten af skimmel, og at alle fugtmålinger i vægge, mure, gulve og under gulve ligger inden for normalområdet. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 19/3 2025, at der ikke er synlig skimmel i boligen, at ingen målinger viser forhøjet fugtniveau og at der ikke er tegn på skimmel bag fodlister. Det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 9/5 2025, at boligen fremstår uden synlige misfarvninger, og at der er målt normale og forventelige fugtniveauer.

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

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i navnlig beboelsesrummene i et omfang og intensitet, der

udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens krav.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er fremlagt målinger, der godtgør, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af fugtundersøgelse af 1/5 2023 indhentet af klageren, at "Der kan ikke konstateres en igangværende skade der vil kunne påvirke indeklimaet. Der blev udtaget 2 stk mycometertest på støvede flader for at se om der kunne påvises forhøjede niveauer af skimmelsporer... Mycometertallene ser jo ret pæne ud - Der er altså ikke fyldt med skimmelsporer ude i luften som lægger sig på fladerne. Selvom målingen under skoreolen ligger i kategori B er dette forventeligt når prøven tages på et sted der er meget støvet. Målingen i kategori B på dette sted, vurderes ikke at kunne have nogen indvirkning på, hverken helbred eller lugten i huset".

Nævnet har også lagt vægt på, at der ved fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 9/5 2025 indhentet af klageren alene blev konstateret et højt niveau af skimmelsvampe ved prøve under dampspærre på betondæk samt en enkelt prøve ved overskab i køkkenet. De øvrige prøver viste begrænset eller moderat forekomst af skimmelvækst.

Lugtgener

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var lugtgener i ejendommen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at foretage lugtsanering af ejendommen.

Ankenævnet for Forsikring

27.

104603

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at skimmellugten på overtagelsestidspunktet var udtryk for sundhedsfare eller påvirkede brugbarheden af først og fremmest beboelsesdelen nævneværdigt. Nævnet henviser til sag 98827.

Sagkyndig bistand

Efter sagens forløb og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til sagkyndige bistand/undersøgelser, idet de sagkyndige undersøgelser ikke har ført til afdækning af en dækningsberettigende skade.

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck