

# Ankenævnet for Forsikring

Den 3. juni 2026 blev i sag nr. 104653:

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 tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I brev af 3/11 2025 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Jeg bistår klager i en klage over DBF's afvisning af dækning for konstateret skimmelvækst, forhøjet fugtniveauer under gulve og markante lugtgener i boligen. Forsikringen trådte i kraft 1. januar 2025 iht. til policen fra DBF. *Skaden er således konstateret kort tid efter overtagelsen.*

## Tidslinie

- 14. august 2024: Tilstandsrapport udarbejdes (delvis besigtigelse pga. aktuel forsikringsskade; tidligere rørskade i stue og igangværende rørskade i køkken/bryggers).
- 1. januar 2025: Overtagelse; ejerskifteforsikringen træder i kraft.
- 27. januar 2025: [ejendomsservicefirma] ([ejendomsservicefirma] besigtiger pga. lugtgener; beskriver renoveret opbygning og formoder utilstrækkelig ventilation under trægulve.
- 27. maj 2025: Skaden anmeldes til DBF.
- 13. juni 2025: Telefonisk aftale mellem klager og DBF's konsulent: besøg 16. juni 2025, og tidligere undersøgelsessteder gøres tilgængelige (er ikke efterladt åbne).
- 16. juni 2025: DBF's konsulent ... besigtiger.
- 17. juni 2025: DBF's konsulent skriver pr. mail, at DBF imødeser et tilbud på lugtsanering.
- 18. juni 2025: [ejendomsservicefirma] fremsender tilbud på lugtsanering til klager; videresendt til DBF samme dag.
- 19. juni 2025: DBF kvitterer for modtagelse og vedlægger tilbuddet på sagen.
- 20. juni 2025: [fugt- og skimmelfirma] tager prøver via eksisterende oplukninger; lugt konstateres ved ankomst.
- 26. juni 2025: DBF fremsender første afvisning (bl.a. om at lugtgener ikke dækkes).
- 11. august 2025: [fugt- og skimmelfirma]-rapport dateres; dokumenterer lugt, forhøjet fugt under gulv (ca. 77–80 % RH) og vækst (Myco-meter kat. C).

- 2. september 2025: DBF sender afslag (henviser til 'åbne gulve' og 'opstigende grundfugt').
- 6. oktober 2025: **Forny**et klage fremsendes.
- 30. oktober 2025: DBF fastholder afvisning.
- 2. november 2025: Klagen indbringes for Ankenævnet.

## Sagsfremstilling

Boligen er fra 1976 og ifølge tilstandsrapportens konstruktionsdata opbygget med kapillarbrydende lag og strøgulve, dvs. en terrændæksløsning, hvor opstigende grundfugt netop imødegås konstruktivt.

Byggesagsmappen viser terrændæk med 20 cm singels (kapillarbrydende lag), svejst plastfolie under ca. 10 cm beton, med 75 mm mineraluld, pap og strøer/parket over. Kommunens bygningsstatistisk bekræfter, at byggeriet er udført efter BR72. Konstruktionen var dermed tidstypisk korrekt med effektiv fugtstandsende foranstaltning under betondækket.

*Tilstandsrapporten oplyser om tidligere og igangværende vandskader (stue samt køkken/bryggers), hvorfor flere rum kun var delvist besigtiget.*

Idet det samtidigt blev oplyst til klager, at der var tale om en tidligere udbedret vandskade samt en igangværende vandskade var under udbedring og var en dækket forsikringsskade, havde klager naturligvis ingen betænkeligheder i den forbindelse ved købet:

|      |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                              |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13.3 | Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader (utætte rør) i gulve eller vægge?                                                      | Ja                                                                                                                                           |
|      | Vi vil gerne vide:<br>- I hvilke rum er rørene placeret og hvor i rummet<br>- Er skaden udbedret og hvornår<br>- Er skaden udbedret som selvbyg | Rørskade i stue for 8-10 år siden. Rep. Via forsikring.<br>Rørskade i bryggers/køkken. Tætnet, udtørring og rep. Pågår pt. Via forsikringen. |

Klager kunne med rette forvente, at den tidligere vandskade var udbedret byggeteknisk korrekt og at den igangværende udbedring på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse blev udbedret byggeteknisk korrekt – og ikke mindst når en husforsikring var involveret i omfangsbestemmelse og udbedringsløsning.

Konklusionen må derfor være, at der har pågået vandudslip i længere tid i gulvkonstruktionen og at der umiddelbart ikke er udbedret byggeteknisk korrekt efter forsikringsskaden. Klager har ikke aktuel viden om:

1. Hvordan blev den tidligere rørskade i stuen for omkring 8 år siden udbedret, altså fik forsikrings-selskabet omfangsbestemt i et tilstrækkeligt omfang og blev der foretaget udtørring så det ikke kunne blive årsag til skimmelvækst i bygningens gulvkonstruktion?
2. Hvordan er den seneste rørskade i bryggers og køkken udbedret, altså fik forsikrings-selskabet omfangsbestemt i et tilstrækkeligt omfang og blev der foretaget udtørring så det ikke kunne blive årsag til skimmelvækst i bygningens gulvkonstruktion?

Det er ikke ualmindeligt, at husforsikringer blot strømpeforer/partliner/sealer huller i rør og ikke altid får foretaget affugtning/skimmelsanering og kvalitetskontrol. Skimmelsvamp vækster efter 5-6 dages opfugtning.

Hvad klager har fået en viden om er, at gulvkonstruktionen efter udbedringen af rørskaden er ændret og i dag opbygget på en måde, der medfører en nærliggende risiko for at grundfugt kan trænge ind i gulvkonstruktionen.

Klager overtager ejendommen den 1. januar 2025. Efter overtagelsen fjernes væg-til-væg-tæpper; forsikringstager konstaterer gennemtrængende lugt fra gulvkonstruktionen og forsøger flere tiltag for at bedre den gennemtrængende lugtgene, udluftning, tætning ved paneler etc., men uden at dette hjælper på lugtgenen.

Klager rekvirer ekstern bistand den 27. januar 2025 for en afklaring af årsagen til, at der er den voldsomme lugtgene i bygningen. [Ejendomsservicefirmaets] besigtigelse 27. januar 2025 beskriver lugtgener og sandsynlig problematisk opbygning efter tidligere vandskade/renovering under trægulve.

Klager anmelder derfor årsagen til den voldsomme lugtgene som en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen. Den 16. juni 2025 besigtiger DBF's konsulent den anmeldte skade.

#### Vedr. opluk/tilgængelighed:

Klagers åbninger i gulvet henstod **ikke** åbne; efter telefonisk aftale op til DBF-besøget blev de relevante steder gjort tilgængelige og efterfølgende tillukket. Dette stemmer med korrespondancen ifm. besigtigelsen samt DBF's efterfølgende anmodning om tilbud på lugtsanering af 17. juni 2025 og fremsendt 18. juni 2025', som DBF kvitterede for modtagelse af den 19. juni 2025. Fotos i besigtigelsesrapport dokumenterer at der har været lukket.

#### Udbredelse af lugt (supplerende):

Lugten opleves ikke alene ved dørtrin i gang, men flere steder som gennemslag mellem vægge og gulv ved fodlister. For at begrænse generne er der midlertidigt anvendt tape ved nogle fodlister (det reducerer ventilationen lokalt, men var nødvendigt på grund af generne). Lugten mærkes i hele huset, dog ikke lige så markant i entre, badeværelse og toilet. Klager henviser til den medsendte plantegning (bilag 12) med markering af 'lugt-zone'.

[Fugt- og skimmelfirma] frarådede lugtsanering, før kilden var identificeret, hvorfor klager rekvirerer [fugt- og skimmelfirma], der besigtigede den 20. juni 2025 og allerede ved ankomsten - inden undersøgelsens opstart - konstaterede '*lugt, der vurderes at stamme fra vækst af bakterier eller skimmelsvamp*'.

Konklusionen fra [fugt- og skimmelfirma] er, at der er lugt fra gulvkonstruktion, forhøjet fugt og vækst i materialeprøver (bl.a. Myco-meter-kategori C i flere prøver) og anbefaler sanering; prøver er udtaget gennem eksisterende oplukninger. [Fugt- og skimmelfirma] konstaterer og bemærker også at boligen har en høj rengøringsstandard.

Konklusionen er på det foreliggende grundlag, at:

[Fugt- og skimmelfirmas] foreløbige vurdering er, at fugtkilden kan være opstigende fugt gennem betondækket som følge af svigt i den kapillarbrydende/fugtspærrende funktion; dette må undersøges nærmere. *Det vil kræve yderligere undersøgelser at påvise dette.*

[Fugt- og skimmelfirma] havde **ikke** tilstandsrapporten og oplysningerne om tidligere vandskade til rådighed ved undersøgelsen, idet klager ikke var klar over, at de tidligere vandskader kunne ha-

ve betydning. Klager troede den var udbedret byggeteknisk korrekt, hvilket den umiddelbart **ikke** er, siden der er den voldsomme lugtgene i bygningen, opfugtning, skimmelsvamp og bakterier i det konstaterede omfang.

Gulvkonstruktionen er oprindeligt udført med behørig fugtstandsende foranstaltning i gulvkonstruktionen, idet byggeriet er fra 1976 og således skal opfylde BR72, i hvilket bygningsreglement reglerne om fugtstandsende foranstaltninger blev skærpet i forhold til tidligere tiders bygningsreglementer. *Derfor peger problemet med skimmelvækst i gulvkonstruktionen på grund af opfugtning snarere på utilstrækkelig og fejlagtig udbedring efter nævnte tidligere vandskade.*

Der er tale om en skadeårsag, som har været til stede ved overtagelsen og som i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb og berettiger klager til dækning fra ejerskifteforsikringen. DBF har mulighed for at involvere sælgers husforsikring i forhold til afklaring af, hvordan vandskaderne er blevet udbedret og af hvem, herunder afkræve behørig dokumentation for, at der er sket tilstrækkeligt tiltag i form af:

- Omfangsbestemmelse af vandskaderne, idet vandets veje i en gulvkonstruktion er uransagelige og vandet løber, hvor det kan komme til at løbe – særligt hvis rørskaderne pågår over en længere periode.
- Affugtning til dokumenteret forventeligt niveau
- Skimmelsanering og kvalitetssikring, idet skimmelsvamp vækster i løbet af få dages opfugtning under sådanne fugtforhold
- Omfanget af udskiftede bygningsdele.

DBF kan som udgangspunkt henvise klager til, at en eventuel garanti forfølges. I denne sag er det imidlertid praktisk umuligt for klager: Håndværkeren er ukendt for klager, sælger er afdød, og klager er ikke part i sælgers husforsikring. Husforsikringen udleverer som udgangspunkt ikke skadesagsmateriale til en privat forbruger uden fuldmagt fra sælger og selv da er husforsikringen ikke forpligtet til at udlevere sagsbilag. DBF kan ikke på den baggrund undlade/udskyde sin stillingtagen, men må selv indhente de nødvendige oplysninger hos [tidligere husforsikring] *under henvisning til selskabernes loyale samarbejdspflicht i skadesager.*

[Ejendomsservicefirma] konstaterer umiddelbar fejlkonstruktion. Det formodes at opbygning efter renovering er udført uden ventilation under trægulve, og dette derfor skaber lugtgener i stue samt gangareal. Blandt andet følgende krav fremgår af BR72 om opførelsen af bygningen:

## **5.1. Byggeriets udførelse.**

### **5.1.1. Almene krav.**

*Stk. 1. Ethvert byggearbejde skal udføres af gode og til formålet holdbare og velegnede materialer og på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde.*

## 7.1. Almene krav.

*Stk. 1.* Bygninger skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at fugtgener og fugtskader undgås.

*Stk. 2.* Overfladevand skal ledes væk fra terræn omkring bygninger.

## 7.3. Kryberum m. v.

*Stk. 1.* Kryberum og andre hulrum med overliggende etageadskillelse skal ventileres til det fri eller på anden måde sikres mod fugtgener og fugtskader.

*Stk. 2.* Under etageadskillelser af træ skal ventilationen mindst svare til, at der i hver ydervæg i hulrummene jævnt fordelt anbringes ventilationsåbninger til det fri i et antal af mindst  $L : 6 + 1$ , hvor  $L$  angiver længden af væggen målt i meter. Ventilationsåbninger skal hver have et frit areal på mindst  $150 \text{ cm}^2$  placeret med underkant mindst 10 cm over terræn. Åbningerne skal forsynes med riste eller lign. uden lukkeanordning. I eventuelle skillevægge i hulrummene skal der være åbninger svarende til åbningerne i ydervæggene. Under etageadskillelser af uorganiske materialer kan antallet af ventilationsåbninger halveres, idet der dog altid skal være mindst een rist i nærheden af hvert udadgående hjørne i huset.

*Stk. 3.* I kryberum og andre hulrum med overliggende etageadskillelse af træ skal der på grunden udstøbes et mindst 8 cm tykt betonlag, mindst svarende til kvalitet I, jfr. 5.4.2., stk. 1, eller grunden skal afdækkes med en holdbar fugtspærre.

*Stk. 4.* Såfremt terrænforhold eller jordbundsforhold medfører, at vand vil kunne samle sig i kryberummet, skal der ved dræning træffes foranstaltninger herimod.

## 7.4. Terrændæk.

*Stk. 1.* Terrændæk må kun anlægges på fast og tør jordbund, og hvor terrænet ikke er udsat for oversvømmelser. Al muld og anden løs jord skal afgraves.

*Stk. 2.* Der skal udlægges et mindst 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende lag af uorganisk materiale. Hvor jordbunden ikke er tilstrækkeligt selvdrænende, og hvor gulvoverfladen samtidig ligger mindre end 30 cm over terræn, skal der udføres omfangsdræn.

*Stk. 3.* Alle materialer i terrændækket, bortset fra gulvbelægningen, skal enten bestå af uorganiske materialer eller være beskyttet imod råd og svamp. Strøer under gulv skal lægges på ikke fugt-opsugende opklodsninger. Strøer skal enten være trykimprægnerede eller overfladebeskyttede med et træbeskyttelsesmiddel.

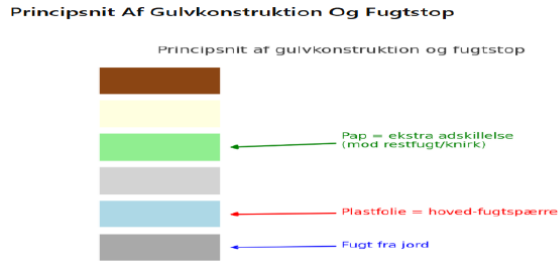
*Stk. 4.* Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, f.eks. ved udlægning af en 0,15 mm polyethylenfolie eller lign.

Af byggesagsmappen hos kommunen fremgår følgende:

1. Arbejdet skal udføres i overensstemmelse med byggeloven af 17. juli 1972, bygningsreglementet af 1. juni 1972, med tillæg og under 28. februar 1963 stadfæstede bygningsvedtægt for ..., med senere tillæg.

# Ankenævnet for Forsikring

6.



104653

Den oprindelige gulvkonstruktion fra 1976, udført i overensstemmelse med BR72, er opbygget som følger:

- Nederst findes et 20 cm tykt lag singels som kapillarbrydende lag.
- Oven på dette er udlagt en svejst plastfolie, der fungerer som den egentlige og primære fugtspærre mod opstigende jordfugt.
- Herover er støbt et ca. 10 cm tykt betondæk.
- På betondækket er udlagt 75 mm mineraluld som isolering.
- Oven på isoleringen er placeret et lag byggepap, der tidstypisk var en asfaltimprægneret byggepap. Dette paplag har haft primær funktion som adskillelse og som knirk- og kapillarbremse under de overliggende strøer og parketgulv. Samtidig har det dog haft en vis fugtbremsende effekt i forhold til restbyggefugt fra betonen, men er ikke udført eller anerkendt som en egentlig supplerende fugtspærre. Den har således blot en mindre og supplerende effekt.

Det afgørende fugttekniske lag i konstruktionen er således den svejste plastfolie under betonen, der på grund af svejsningen betragtes som en effektiv fugtstandsede foranstaltning. Konstruktionen er dermed udført i overensstemmelse med datidens gældende bygningsreglement (BR72) og anses som tidstypisk korrekt udført.

[Ejendomsservicefirma] oplyser i hans rapport, at:

I stue efter renovering grundet vandskade fra bryggers, er opbygning således set fra bundstykket i gangareal.

- Klaplag
- Dampspærre
- Strøer
- Granulat isolering lagt tæt til trægulve.
- Trægulve.

Ved reparationen af vandskaden er gulvkonstruktionen ændret fra den oprindelige tidstypiske BR72-opbygning til en enklere strøgulvskonstruktion. Den oprindelige konstruktion fra 1976 var opbygget med et 20 cm sin-gelslag, en svejst plastfolie under betonen som primær fugtspærre, et ca. 10 cm betondæk og ovenpå liggende mineraluldisolering adskilt af asfaltimprægneret pap.

Denne løsning var robust og fugtteknisk sikret, idet plastfolien under betonen effektivt standsede opstigende jordfugt, og isoleringen var beskyttet af betonen. I den senere vandskadeudbedrede gulvkonstruktion er der i stedet udført et klaplag med dampspærre placeret ovenpå, hvorpå strøer er opstillet, og hulrummet er udfyldt med granulatisolering tæt til trægulvet.

Denne ændring betyder, at isoleringen nu ligger direkte i kontakt med dampspærren og trækonstruktionen, uden det samme beskyttende betonlag som i den oprindelige udførelse. Konstruktionen er dermed væsentligt mere sårbar over for utætheder i dampspærren, restfugt i klaplaget eller fejl i udførelsen, hvilket kan medføre fugtopsamling i granulatisoleringen og skade på det overliggende trægulv.

Gulvkonstruktionen er dokumenteret repareret efter vandskader (bl.a. ved dørtrin/bundstykker), mens øvrige felter er oprindelig BR72-opbygning.

Der foreligger **ingen** dokumentation for, at den øvre dampspærre fra reparationerne er ført kontinuerligt og luft-/damptæt hen over alle overgange til den oprindelige konstruktion. Det kan derfor **ikke** lægges til grund, at foliens kontinuitet ved dørtrin/overgangszoner er intakt, medmindre DBF fremlægger dokumentation herfor.

[Fugt- og skimmelfirmas] prøver og målinger ved dørtrin adresserer netop sådanne dokumenterede overgangspunkter, og det giver mening at undersøge netop der, hvor man erfaringsmæssigt ved, at der kan forekomme brist i foliens kontinuitet.

Det kan derfor konstateres, at den reparerede gulvopbygning nu indebærer en nærliggende og forøget risiko for fugtskade på grund af indtrængende grundfugt, som **ikke** var til stede i den oprindelige BR72-baserede gulvkonstruktion, men skyldes senere ændringer. Dertil kommer at der umiddelbart er restfugt efter vandskade.

Husforsikringens udbedring af rørskade har løst et problem (rørskaden), **men skabt andre problemer**, idet gulvkonstruktionens fugthæmmende udførelse er blevet forringet ligesom der **ikke** er dokumentation for at der er udført udtørring og skimmelsanering i forbindelse med vandskaderne.

Klager har sandsynliggjort og reelt også påvist at der er en dækningsberettiget skade som følge af sælgers husforsikring har udbedret rørskader på en *ikke byggeteknisk korrekt måde*, hvilket har efterladt klager med en skade i gulvkonstruktionen.

Om årsagen så skyldes at der nu er givet adgang for opstigende grundfugt i gulvkonstruktionen eller resterende vand fra rørskader og deraf følgende skimmelsvamp og bakteriel opformering og deraf følgende voldsomme lugtgener eller begge dele, kan klager ikke vide. Det er i princippet også klager ligegyldigt for så vidt, at der er en dækningsberettiget skade.

## **DBF's afvisningsgrunde er ikke korrekte**

### **a) 'Åbne gulve/ikke retvisende prøver.'**

[fugt- og skimmelfirma] udtog konstruktionsprøver og målte under gulv. Mycometer kat. C og 77–80 % RH vedrører selve konstruktionen. At der har været midlertidige oplukninger til brug for undersøgelser, ændrer ikke på disse fund. [Fugt- og skimmelfirma] oplyser udtrykkeligt, at prøverne blev udtaget **gennem tidligere oplukninger**, og at fugtmålinger blev udført ved **ikke-destruktiv overfladescanning**.

En påstand om at åbningerne af gulvkonstruktionen har forurenset beboelsen må klager afvise, idet de undersøgelseshuller som [ejendomsservicefirma] udførte i januar 2025, blev behørigt tilsluttet med det samme, hvilket også var tilfældet ved [fugt- og skimmelfirmas] undersøgelse i juni 2025.

Opluk var **ikke** efterladt åbent, men gjort tilgængeligt efter aftale op til DBF-besøget 16. juni 2025 og tillukket efterfølgende. Denne koordination og DBF's efterfølgende anmodning om tilbud på lugtsanering underbygger, at lugtgenerne var konstateret og håndteret i dialog med DBF.

Som det fremgår af rapporten fra [fugt- og skimmelfirma], holder klager en høj rengøringsstandard i beboelsen, hvilket også taler imod at der skulle have ligget sporer/kim i beboelsen i perioden. *Klager må afvise DBF's påstand, der i øvrigt er helt udokumenteret.*

**b)** Teknisk præcisering om overgangszoner mellem gulvreparationerne 2014–2015, 2024 og oprindeligt gulv Gulvkonstruktionen er dokumenteret repareret efter vandskader (bl.a. ved dørtrin/bundstykker), mens øvrige felter er oprindelig BR72-opbygning.

Der foreligger **ingen** dokumentation for, at den øvre dampspærre fra reparationerne er ført kontinuerligt og luft-/damptæt hen over alle overgange til den oprindelige konstruktion. Det kan derfor ikke lægges til grund, at foliens kontinuitet ved dørtrin/overgangszoner er intakt, medmindre DBF fremlægger dokumentation herfor.

[Fugt- og skimmelfirmas] prøver og målinger ved dørtrin adresserer netop sådanne dokumenterede overgangspunkter, og det giver naturligvis mening at undersøge netop der, hvor man erfaringsmæssigt ved, at der kan forekomme brist i foliens kontinuitet. *Klager må afvise DBF's påstand, der i øvrigt er udokumenteret.*

**c)** 'Opstigende grundfugt er forventelig i denne ejendom.' Den oprindelige gulvdetalje i byggesagsmappen viser kapillarbrydende lag og svejst plastfolie (fugtspærre) under betonen. Et gennemslag af jordfugt ind i gulvkonstruktionen er derfor ikke hverken almindeligt for konstruktionen eller alderssvarende, men tyder på funktionssvigt/fejl i forbindelse med de foretagne udbedringer efter rørskader eller utilstrækkelig udtørring i forbindelse med reparationerne.

Samtidigt bevirker **den svejste plastfolie** under betonlaget også, at **vand fra rørskader har svære- re ved at forlade gulvkonstruktionen ved egen hjælp/afdampning.**

Der skal netop ikke forekomme opstigende grundfugt i et hus bygget efter BR72. Klager henviser til Ankenævnets egen klageguide og kopierer teksten derfra:

Før 1972 var kravene til fugtsikring af **kældre** ikke særligt omfattende. Det er derfor normalt ikke en skade, hvis en kælder fra 1950 er fugtig med forekomster af skimmelsvamp, da det dengang var helt normalt at bygge kældre uden særlige fugtstandsede foranstaltninger. Se eksempelvis sagerne 97669, 94874 og 93497. Kan du bevise, at generne går langt ud over, hvad du kunne forvente i forhold til tidligere byggemåder, kan der dog alligevel være dækning. Du kan som udgangspunkt forvente mere af en kælder, der er godkendt til beboelse, end af en kælder, der ikke er godkendt til beboelse. Se eksempelvis sag 86019.

Klagers sag drejer sig ikke om en kælder, men princippet om, at det fra 1972 og fremadrettet kom øget krav til fugtstandsede foranstaltninger i byggerier opført ud fra BR72, holder.

Desuden skyldes det en tidligere husforsikringsudbedringsmetode, hvis der kan forekomme indtrængende grundfugt, men det er måske snarere primært eksisterende fugt fra tidligere vandskade, der ikke kan slippe ud af gulvkonstruktionen, som har skabt vækstbetingelser for skimmelsvamp og bakterier.

**d)** Om DBF's henvisning til '104 digits' under fugtspærre:

Det er **ikke** afgørende, om en enkelt måling på betondækket under en folie i sig selv kan optræde i et normalinterval. I denne sag foreligger en **samlet evidens** bestående af

- (i) lugt registreret ved ankomst af to uvildige ([ejendomsservicefirma]/[fugt- og skimmelfirma]),
- (ii) **forhøjet relativ fugt** i konstruktionen ved de undersøgte punkter og
- (iii) **Mycometer kategori C** på betondækket i den berørte zone.

Lugt fra konstruktioner er i praksis forenelig med mikrobiel aktivitet (bakterier/skimmelsvampe), især ved forhøjede fugtniveauer, hvilket i denne sag underbygges af de nævnte målinger og Mycometer-fund.

Det er netop kombinationen af konstruktionsnær fugt og påvist mikrobiologisk aktivitet sammen med indeklima-påvirkning (lugt), der dokumenterer en fugtbetinget skade – ikke en enkeltstående digits-værdi taget ud af sammenhæng.

DBF har ikke fremlagt dokumentation for foliekontinuitet ved overgangene mellem de renoverede felter og den oprindelige gulvkonstruktion, hvorfor DBF's generaliserede normalitetsbetragtning **ikke** kan tillægges afgørende vægt i denne konkret belyste overgangszone.

DBF's normalitetsbetragtning består i, at (i) fugt under fugtspærre anses som 'normalt' (104 digits), (ii) støvprøvers kimbeklastning forklares som almindelig udeluftsflejrning, og (iii) lugt i et brugt hus kaldes sædvanligt.

Denne generalisering overser, at der i netop denne bolig samtidig har **konstruktionsnær fugt (77–80 % RF)**, **mikrobiologisk aktivitet (Mycometer C)** og **lugt registreret af to uvildige** – altså en samlet evidens for en fugtbetinget skade og **ikke** et 'normalt sædvanligt' forhold i brugte huse.

**e) 'Ingen skimmel/lugt ud over forventeligt niveau.'**

[Fugt- og skimmelfirma] dokumenterer lugt ved ankomst, Mycometer kat. C i konstruktionen og høj/middel kimbeklastning i beboelsen trods høj rengøringsstandard samt anbefaler sanering på grund af en decideret påvirkning af indeklimaet. Det er ikke i overensstemmelse med DBF's udsagn.

DBF's egen konsulent imødeså den 17. juni 2025 et tilbud på lugtsanering, hvilket forudsætter en erkendt lugt-problematik. DBF modtog og vedlagde tilbuddet på sagen den 19. juni 2025.

DBF oplyser, at deres konsulent ikke kan genkende lugten som gennemtrængende. Det er en påstand – som må være opstået på baggrund af efterrationalisering hos konsulenten. Familien og venner samt byggetekniske rådgivere har ikke et problem med at erkende lugten. Der var i så fald heller ikke grund til at bede klager om et tilbud på udbedring af lugtgenen, hvis ikke DBF-konsulenten kunne erkende, at der var en lugtgene, se bilag 4.

Tilbud på lugtsanering – er **uden** arbejdet med at udbedre årsagen til lugt, fjerne fugt, fjerne skimmelvækst etc. Se bilag 5.

Tilbuddet er dog udløbet, idet det kun var gældende i 30 dage, så der skal indhentes nyt tilbud på både udbedring af årsag og på følgeskader generelt - ikke kun for lugtgenen.

Lugt kan i sig selv være en dækningsberettiget skade og ikke mindst, når den udspringer af en dækningsberettiget årsag i form af en vandskade i gulvkonstruktionen, der har medført opforme-

ring af skimmelsvamp og bakterier. Klager henviser f.eks. til Nævnets praksis, **se kendelserne 100040 og 98474**.

Efter Nævnets praksis dækker ejerskifteforsikringen skimmel, når **(i)** der foreligger en følgeskade af en dækningsberettiget årsag med usædvanlig opfugtning i konstruktionen eller **(ii)** der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv nedsætter værdi/brugbarhed af beboelsesrum.

I klagers skadesag er der en dokumenteret indeklimapåvirkning, der kommer fra den opfugtede skimmel- og bakteriefyldte gulvkonstruktion som følge af tidligere vandskade og/eller dens udbedring. Det fremgår af [fugt- og skimmelfirma]-rapporten: at der er påvist vækst under gulve + lugtgener registreret i boligen + forhøjede fugtniveauer + anbefalet sanering samt nærmere undersøgelse.

DBF gør også gældende, at der er 'ændret' på konstruktionen efter overtagelsen, ved at klager har fjernet tæppebelægningen. Det skulle i sig selv vanskeliggøre for DBF, at de kan registrere, hvordan lugtgenen var inden tæppet blev taget af.

Nu er det ikke sådan, at et gulvtæppe kan tilbageholde en voldsom og gennemtrængende lugtgener. Var det tilfældet, så kunne mange skader måske forsøges udbedret ved at tilbyde at pålægge tæpper. Tæpper er ikke uigennemtrængelige, og de tilbageholder **ikke** lugt fra gulvkonstruktionen.

Argumentet fra DBF savner sund fornuft, og klager må klart afvise at argumentet er et validt grundlag at vurdere en skades omfang og intensitet efter. Skaden er til stede uanset om der ligger tæpper.

Konklusionen er, at gulvkonstruktionen er opfugtet som en følge af tidligere vandskade. Om det er ændringen af gulvkonstruktionens opbygning eller om det er utilstrækkelig affugtning og skimmelsanering – eller om det er begge dele – ved klager ikke.

Det klager ved er, at der er en dækningsberettiget ejerskifteskade, fordi:

- årsagen til skaden var til stede ved klagers overtagelse,
- der er tale om en skade, der nedsætter bygningens brug- og holdbarhed samt byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende huse fra 1976 uden fejludbedrede vandskader i gulvkonstruktionen.

## **f) 'Afvigende' labresultater (Mycometer vs. aftryk)**

Mycometer måler aktivitet fra skimmel/bakterier på et lille felt, mens aftrykssprøver viser, om der gror kolonier på en agarplade. De to metoder måler altså ikke det samme, og på ru/ujævne overflader kan resultaterne naturligt være forskellige på næsten samme sted.

Det ændrer ikke ved, at **Mycometer-kategori C på betondækket er et tungtvejende fund**, især når det ses sammen med **høj konstruktionsnær fugt** i den berørte zone, **oplysningerne om rørska-**  
**de/renoveret opbygning i 2024** og manglende dokumentation for foliens kontinuitet ved overgangszonerne, samt en **gennemtrængende lugt** registreret både af klagers familie og af uvildige.

## **g) Støvprøver og 'udeluft'**

[Fugt- og skimmelfirma] beskriver høj rengøringsstandard i boligen. Støvprøverne mangler en udendørs reference, så de kan ikke alene bruges til at konkludere, at kimb belastningen blot stammer fra udeluften.

Vurderingen må ske ud fra den samlede evidens: **(i)** lugt registreret ved ankomst af to uvildige ([ejendomsservicefirma] + [fugt- og skimmelfirma]), **(ii)** forhøjet konstruktionsnær fugt i de undersøgte punkter (RF), og **(iii)** Mycometer kategori C på betondækket i den berørte zone.

Denne kombination understøtter en indre kilde under gulvkonstruktionen frem for almindelig udeluftsflejrning, sammenholdt med oplysningerne om repareret rørskade senest i 2024.

De ovenfor anførte punkter støttes af nævnspraksis om skimmel som **følgeskade/indeklimapåvirkning** og om selskabers **egen stillingtagen** uafhængigt af sælgers husforsikring.

## Manglende lovpligtig klagevejledning

DBF's afvisninger af 26. juni 2025 og 2. september 2025 indeholder ikke den lovpligtige klagevejledning. Dels mangler oplysning om relevant klageorgan i henhold til Forbrugerklagebogen § 4. Det er i strid med god forsikringskik at sende afvisninger til forsikringstagere uden korrekt klagevejledning.

## Refusion af udgifter til bygge- og forsikringsteknisk bistand

Idet DBF har afvist dækning under ejerskifteforsikringen uretmæssigt og uden en korrekt og saglig begrundelse og har undladt at vejlede klager i henhold til klage Lovgivningen, er klager allerede af den grund berettiget til at få refunderet udgifterne til diverse bistand.

Bistand til afklaring af skaden og til at henvende sig til DBF med en fornyet klage er ydet af [ejendomsservicefirma], [fugt- og skimmelfirma] og til [klagerens repræsentant]. Fakturaerne oplyses først over for DBF i forbindelse med denne klage til Nævnet.

Klager beder Nævnet vurdere og tilpligte at DBF skal refundere klagers udgifter til bistand og at beløbene forrentes i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24.

[ejendomsservicefirma] faktura på 5.553,10 kr. Se bilag 13.

[fugt- og skimmelfirmas] faktura på 9.940,00 kr. Se bilag 14.

[klagerens repræsentants] faktura på 14.800 kr. Se bilag 15.

## Afsluttende bemærkning

Klager beder om, at Nævnet tilpligter DBF at dække udgiften til skadens udbedring og at DBF får omfangsbestemt skaden og opgjort skadens udbedringsudgift inklusive genhusning og klagers udgifter til bygge- og forsikringsteknisk bistand.

Subsidiært eller samtidigt med tilpligtes DBF at finansiere en uvildig omfangsundersøgelse som grundlag for projektering af korrekt udbedring, samt at dække nødvendig genhusning i undersøgelses- og udførelsesperioden."

Selskabet har den 6/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## "Indledning:

Klagen vedrører lugtgener, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader på ejendommen eller lugtgener, som vurderes at nedsætte ejendommens brugbarhed nævneværdigt.

**Sagsfremstilling:**

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1976, den 1. januar 2025. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 14. august 2024.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 27. maj 2025 anmelder klager, at der er konstateret lugtgener efter fjernelse af faste tæpper. Skadeanmeldelsen er fremlagt af klager.

Den 16. juni 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Den 26. juni 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 30. oktober 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen er fremlagt af klager som hhv. bilag 2 og 7.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:**

Klager kræver, at DBF skal dække 'skaden'. Det må antages, at klagers rådgiver henviser til de anmeldte lugtgener, da der ikke i øvrigt er anmeldt skader på bygningen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. januar 2025 var lugtgener, 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 1976, og husets gulvkonstruktioner m.m. er de oprindelige fra opførelsestidspunktet. Dog er der for 8 – 10 år siden foretaget reparationer i bryggers/køkken efter en rørskade. Det fremgår desuden af tilstandsrapporten, at vægge og gulve i bryggers/køkken og stue kun er delvist besigtiget, grundet aktuel forsikringsskade (14. august 2024).

Klager har efter overtagelsen fjernet nogle faste tæpper, og oplyser, at de herefter har oplevet en kraftig lugt (en blanding af kælder lugt) fra gulvene. Forholdet er erkendt d. 27. januar 2025 og anmeldes d. 27. maj 2025.

Klager har fået undersøgt gulvene af et ejendomsservicefirma, ..., som har udarbejdet en rapport (klagers bilag 10) efter besigtigelse d. 27. januar 2025. I rapporten angives lugtgener at stamme fra gulve i spisestue og gang, ved skillevægge mod hhv. værelse, entre og bad. Det er uafklaret, om lugtgenerne kan have sammenhæng med forsikringsskaden i køkken og bryggers.

Rapporten indeholder ikke nærmere beskrivelser af oplevede lugtgener ved besigtigelsen. Under gennemgangen blev der åbnet til strøkonstruktionen, og der blev foretaget fugtmålinger både over og under gulve. Rapporten indeholder ingen beskrivelser af skader på gulvene eller forhøjede fugtmålinger.

Det oplyses i rapporten, at gulve formodes opbygget uden ventilation under trægulve. Det er ikke en fejl, da der er tale om en uventileret strøgulvkonstruktion. [Ejendomsservicefirma] har iht. rapporten ikke fundet fugtskader eller fejl ved bygningen, men anbefaler, at der tages kontakt til de håndværkere, som har udført arbejder ifm. fugtskaden i bryggers/køkken.

Selskabet er ikke bekendt med, om klager har været i kontakt med disse håndværkere. Det bemærkes for god ordens skyld, at det følger af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5, at ejerskifteforsikringen undtager forhold, som køberen har undladt at kræve dækket af en håndværkergaranti.

Efter klagers skadeanmeldelse d. 27. maj 2025 har DBF besigtiget ejendommen d. 16. juni 2025. Det følger af besigtigelsesnotatet (bilag 4), at besigtigelseskonsulenten ikke har registreret nævneværdige lugtgener.

Ved besigtigelsen udføres en gennemgang af gulve og gulvkonstruktion, og resultatet er identisk med den tidligere undersøgelse fra 27. januar 2025. Der er ingen steder konstateret skader eller unormal fugt.

Klager har efterfølgende d. 20. juni 2025 fået konstruktionerne gennemgået af [fugt- og skimmelfirma], som d. 11. august 2025 har udarbejdet en rapport (bilag 9).

[Fugt- og skimmelfirma] har foretaget fugtmålinger i gulve og gulvkonstruktioner, med samme resultat som de to tidligere undersøgelser. Der er heller ikke i rapporten fra [fugt- og skimmelfirma] oplysninger om skader eller fejl ved gulvkonstruktionerne.

[Fugt- og skimmelfirma] har ved gennemgangen valgt at gennembryde fugtspærren på betondækket, og ikke overraskende er fugtmålingerne under fugtspærren højere, hvilket viser, at fugtspærren har fungeret efter hensigten.

[Fugt- og skimmelfirma] har også foretaget en Mycometer test på betondækket under fugtspærren, og heller ikke overraskende er der her fundet Mycometer-tal i kategori C.

[Fugt- og skimmelfirma] har også udført en test i mellemrummet mellem gulv og vægge (Prøve P. 2M) nederst på side 4. Prøveresultatet er også angivet i kategori C, men prøven er forbundet med betydelig usikkerhed, da prøven ikke er udført iht. vejledningen. Se bemærkninger fra cheftaksator hos DBF, **bilag A**.

Endelig er der foretaget overfladeanalyser med kontaktskål, som viser ophobede sporer i aflejret støv på niveau høj hhv. middel. Det oplyses, at der ikke er fundet nogen dominerende skimmelararter, hvilket iht. rapporten tyder på, at sporene er ophobede ved naturlig akkumulering, altså sporer fra udendørsluften som over tid er aflejret på prøvestedet (rapportens s. 7).

Dette svarer også til de oplysninger som fremgår af SBI 204 s. 90 og 91 (**bilag B**). De hyppigste arter i udeluften er Cladosporium, Alternaria og Penicillium. Alle arter findes i støvprøverne P.3A og P.4A. Derimod er der intet artssammenfald med overfladeanalysen udtaget på betondækket P.1A.

Iht. SBI 204 må støvprøverne på de vandrette overflader sammenholdes med udendørs referencemålinger, hvilket dog ikke er sket her. Da der ikke er fundet vækstområder i bygningen, må det

lægges til grund, at de skimmelsporer der er fundet på vandrette flader i boligen, skyldes en op-hobning af sporer fra udeluften.

I [fugt- og skimmelfirmas] rapport oplyses, at der ved ankomst til boligen kan konstateres lugt, der vurderes at stamme fra vækst af bakterier eller skimmelsvamp, og af konklusionen fremgår, at der alene er fundet vækst af skimmelsvamp på betondækket under fugtspærren.

Det oplyses, at forholdet vurderes at være en følge af opstigende grundfugt i betondækket, som følge af utilstrækkeligt kapillarbrydende lag. Dette er dog ikke undersøgt nærmere.

På baggrund af ovenstående, må det lægges til grund, at der ingen steder er konstateret fejl ved gulve eller gulvkonstruktion og, at der ingen steder i gulve eller gulvkonstruktion er fundet skader eller unormal fugt.

Det må desuden lægges til grund, at fugtspærren har fungeret efter sin hensigt. At der er fugt i betondækket under fugtspærren, er sædvanligt og udgør ikke en skade i en bygning fra 1976.

Endeligt er der heller ingen undersøgelser, som har påvist skimmel i indeklimaet, som kan antages at have haft betydning for bygningens brugbarhed på overtagelsestidspunktet. Dette har klager dog heller ikke gjort gældende. Skadeanmeldelsen vedrører alene oplevede lugtgener.

Da der hverken er konstateret skader eller fejl ved gulvkonstruktionerne er spørgsmålet alene, om det kan anses at være påvist, at de lugtgener som klager har anmeldt, har et sådant omfang og intensitet, at forholdet i sig selv kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I bilag 10, er der ingen nærmere beskrivelse af oplevede lugtgener, men det oplyses, at lugten er afgrænset til nogle få områder i stue og gang ved skillevægge mod soveværelse, bad og entre.

Af bilag 4 fremgår, at der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres lugtgener af betydning. Kun helt nede ved gulvplan oplevedes meget svag lugt.

Af bilag 9 fremgår, at der kan konstateres lugt, der vurderes at stamme fra vækst af bakterier eller skimmelsvamp. Bilaget indeholder ikke oplysninger om egentlige lugtgener.

DBF bestrider ikke, at klager har oplevet lugtgener efter, at man har fjernet faste tæpper i huset, men det er ikke selskabets opfattelse, at klager har påvist, at lugtgenerne har et sådant omfang, at det nævneværdigt overstiger, hvad man som huskøber må forvente, når man køber et tilsvarende brugt hus, der er ca. 50 år gammelt.

Da klager ikke har påvist et dækningsberettigende forhold, er der heller ikke grundlag for dækning af klagers udgifter til teknisk eller juridisk bistand.

Klagers krav bør derfor afvises."

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

**"Sagen drejer sig ikke kun om lugtgener**

DBF reducerer sagen til alene at angå subjektivt oplevede lugtgener. Det er **ikke** korrekt. Både [ejendomsservicefirma] og [fugt- og skimmelfirma] bekræfter, at der er lugt i boligen, og [fugt- og skimmelfirma] vurderer, at lugten er forenelig med mikrobiologisk aktivitet i gulvkonstruktionen.

Sagen angår dokumenteret:

- konstruktionsnær relativ fugt på 77–80 %,
- Mycometer kategori C på betondæk i konstruktionen,
- lugt konstateret ved ankomst af uvildige sagkyndige, og DBF's besigtigelsesnotat anfører, at lugten menes at stamme fra konstruktionen og kan sive ud ved fodpaneler/bundstykker,
- ændret gulvkonstruktion efter tidligere rørskader,
- manglende dokumentation for korrekt fugtteknisk sammenkobling mellem reparerede og oprindelige konstruktioner
- der foreligger ingen dokumentation for kvaliteten af det fugttekniske arbejde i forbindelse med vandskaderne.

Det er endvidere oplyst til klager fra naboer, at naboer tidligere har registreret lugt i bygningen. Dette understøtter, at forholdet ikke er opstået efter overtagelsen og at lugten har været erkendelig for tredjemand. At lugten ikke blev konstateret ved fremvisning for klager, men først kunne konstateres af klager kort efter overtagelsen, ændrer **ikke** ved, at forholdet – som bekræftet af naboer – allerede bestod før overtagelsen. Udluftning, rengøring eller lignende tiltag kan *midlertidigt* have reducere lugtens intensitet, uden at den underliggende bygningsmæssige årsag var ændret ved fremvisningen.

Klager fjernede efter overtagelsen eksisterende gulvtæpper i håb om at reducere lugtgenen og foretog almindelig slibning og lakering af de oprindelige gulve. Disse arbejder ændrede **ikke** konstruktionen. Lugtgenerne bestod uændret. Det støtter, at emissionen stammer fra den gulvkonstruktion og ikke fra overfladematerialer.

Spørgsmålet er dog **ikke** alene, om lugt i sig selv er dækningsberettiget, hvilket i øvrigt kan være tilfældet i henhold til Nævnets praksis, men om der foreligger en fugtbetinget konstruktionel påvirkning med indeklimakonsekvens, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Klager har redegjort for, hvorfor skaden bør være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning og understøttet sin påstand med [ejendomsservicefirmas] tekniske gennemgang samt [fugt- og skimmelfirmas] mikrobiologiske undersøgelse og fugtmålinger.

Der foreligger dermed ikke alene en 'lugtgene', men et bygningsrelateret forhold med dokumenteret fugt- og mikrobiologisk påvirkning i konstruktionen. [Fugt- og skimmelfirmas] Mycometerfund i kategori C dokumenterer markant mikrobiologisk aktivitet på prøvestederne. Det er et forhold, der enten **(i)** udgør en dækningsberettiget skade i sig selv som væsentlig funktionssvigt/nedsat brugbarhed **eller (ii)** mindst udgør en nærliggende risiko for skade, jf. betingelserne.

[Ejendomsservicefirma] dokumenterer i rapporten fra januar 2025 spor efter tidligere vandskade i gulvkonstruktionen og tilstandsrapportens sælgeroplysning erklærer at der har været tidligere vandskader, dog uden at der er fremlagt nærmere oplysninger om udbedringsernes omfang og udbedringsmetoder.

Der er således **ikke** tale om en hypotetisk eller mulig vandskade, men om dokumenterede rørska-  
der i sælgers ejertid, hvilket fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysninger, herunder en skade  
under udbedring umiddelbart før overtagelsen.

Klager minder om, at der var tale om et dødsbo, hvilket giver begrænsninger i oplysningerne fra  
sælger, hvilket DBF har været klar over ved tilbudsgivningen, men det afholdt ikke DBF fra at ind-  
tegne ejerskifteforsikringen. ...

Det er **ubestridt, at vandskaderne har berørt gulvkonstruktionen**. Der er konstateret fugt i gulv-  
konstruktionen. Der foreligger imidlertid *ingen* dokumentation for, at der i forbindelse med ud-  
bedringerne er udført tilstrækkelig udtørring eller dokumenteret fugtteknisk tæt sammenkobling  
af fugtspærren mellem reparerede og oprindelige konstruktioner.

#### Påstanden om gennembrudt fugtspærre

DBF anfører, at [fugt- og skimmelfirma] har 'gennembrudt fugtspærren'. Dette er **ikke** dokumen-  
teret. Klager afviser dette.

[Fugt- og skimmelfirma] oplyser, at prøver er udtaget gennem eksisterende oplukninger, og at  
fugtmålinger er foretaget ved ikkedestruktiv overfladescanning. [Fugt- og skimmelfirma] beskriver  
således **ikke**, at der er udført destruktiv gennembrydning af svejst plastfolie (DBF's egne fotos fra  
besigtigelsen før [fugt- og skimmelfirmas] undersøgelser viser folien eksponeret/optrukket fra  
gulv-konstruktionen i forbindelse med selskabets besigtigelse).

Der foreligger **ingen** fotodokumentation eller konkret beskrivelse af at hverken [ejendomsservice-  
firma] eller [fugt- og skimmelfirma] har foretaget destruktiv gennembrydning af svejst plastfolie.

DBF har **ikke** fremlagt dokumentation for, at fugtspærren var intakt ved overgangszonerne, inden  
selskabets egen besigtigelse, hvor folien – i forbindelse med konsulentens undersøgelse - fremstår  
eksponeret/optrukket fra gulvkonstruktionen på billedet i DBF's besigtigelsesrapport.

På DBF's egne fotos fremstår folien eksponeret/optrukket fra gulvkonstruktionen. **DBF har ikke**  
**dokumenteret, at folien var intakt før besigtigelsen**. DBF's bilag A er blot en intern skrivebords-  
vurdering fra cheftaksator og ikke en konstateret fysisk registrering af gennembrud som påstås  
forårsaget af [fugt- og skimmelfirma] i forbindelse med undersøgelsen på trods af [fugt- og skim-  
melfirmas] oplysning om **at det ikke er tilfældet**.

DBF overruler [ejendomsservicefirmas] fotodokumentation og oplysning, men hvad med DBF's  
egen fotodokumentation, *hvor folien fremstår optrukket/eksponeret på DBF's egne fotos*. DBF har  
**ikke** dokumenteret, at folien var intakt før konsulentens besigtigelse og bearbejdning af fugtspær-  
ren.

Påstanden fra DBF savner dermed dokumentationsmæssigt grundlag.

At fugt under en fugtspærre kan forekomme generelt, er **ikke** afgørende i denne sag. Det afgø-  
rende er den samlede konstaterede kombination af:

- forhøjet konstruktionsnær fugt,
- dokumenterede tidligere vandskader **uden** dokumentation for fuldstændig fugtteknisk udbed-  
ring,

- spor efter tidligere vandskade på eksisterende gulvbelægning, fordi gulvbelægningen ikke blev skiftet og således heller ikke underliggende gulvmateriale i gulvkonstruktionen,
- dokumenteret mikrobiologisk aktivitet,
- registreret lugt fra konstruktionen, som fordeles i beboelsen via fodpanelerne, som ikke er hermetisk tillukkede/tætte ud over at træk og trykvariationer i gulvkonstruktionen (pumpeeffekt ved gangbelastning) kan transportere luft og lugt fra konstruktionen op i beboelsen via utætheder ved fodpaneler og samlinger.

Det er netop denne samlede evidens, der peger på en fugtbetinget konstruktionel påvirkning og **ikke** et almindeligt alderssvarende forhold.

### Påstanden om manglende skade

DBF anfører gentagne gange, at der ikke er konstateret 'skader eller unormal fugt'. Dette bestrides af klager.

DBF anfører, at [ejendomsservicefirma] ikke beskriver lugten 'nærmere'. Det ændrer **ikke** ved, at lugtforholdet **er konstateret i flere led**, og at **DBF's eget besigtigelsesnotat beskriver, at lugten** menes at komme fra konstruktionen og siver ud ved fodpaneler/bundstykker, samt at lugt registreres ved gulvplan.

DBF's indlæg kan derfor **ikke** samtidig fastholde, at sagen alene beror på 'subjektiv lugt', når *lugtforholdet også er registreret ved selskabets egen besigtigelse*.

### Fugtforhold

Målinger på 77–80 % relativ fugt i konstruktionen er ikke trivielle målinger i beboelsesluft, men konstruktionsnære målinger under gulv.

Ved sådanne fugtniveauer foreligger der vækstbetingelser for mikrobiologisk aktivitet, hvilket i denne sag understøttes af Mycometer-resultaterne.

### Mycometer kategori C

Mycometer kategori C angiver markant mikrobiologisk aktivitet på prøvestedet.

DBF anfører, at fundet under fugtspærre er 'ikke overraskende'. Det ændrer **ikke** ved, at der er dokumenteret aktivitet i konstruktionen – og at dette må vurderes i sammenhæng med:

- forhøjet fugt,
- lugt registreret ved ankomst,
- konstruktionsændringer efter tidligere forsikringsdækket rørskade.

Skadebegrebet i ejerskifteforsikring forudsætter **ikke** synlig nedbrydning, men omfatter også funktionssvigt og forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed væsentligt.

### '104 digits' og normalitetsbetragtning

DBF anfører, at fugt i betondækket under fugtspærre er normalt i en bygning fra 1976. Det er **ikke** afgørende i denne sag.

Selv hvis en fugtspærre i et felt 'virker efter hensigten', siger det **ikke** noget om tæthed i overgangszoner, samlinger og reparerede felter, hvor konstruktionen er ændret. Sagen angår netop

den samlede konstruktionstilstand (fugt + aktivitet + lugt) og om der foreligger et funktions-sviq/indeklimapåvirkning – **ikke** kun om der kan måles fugt under en folie.

Sagen vedrører **ikke**, om fugt kan forekomme under en folie generelt, men om der i den konkrete konstruktion foreligger:

- dokumenteret mikrobiologisk aktivitet,
- konstruktionsnær høj relativ fugt,
- registreret lugt,
- ændret konstruktion efter rørskade (tilsyneladende fejlkonstruktion),
- manglende dokumentation for kontinuitet ved overgangszoner.

DBF isolerer én måleværdi og ignorerer den samlede evidens. Vurderingen skal ske konkret og samlet og **ikke** abstrakt.

## Den ændrede gulvkonstruktion

Det er **ubestridt**, at der efter tidligere rør-/vandskader er foretaget indgreb i gulvkonstruktionen.

Den oprindelige gulvkonstruktion fra 1976 udført i henhold til BR72-konstruktion bestod i henhold til byggesags-mappen af:

- kapillarbrydende lag,
- svejst plastfolie under beton,
- betondæk,
- isolering og strøgulv.

Den oplysning fra kommunens byggesagsarkiv har klager **ikke** grund til at antage **ikke** er korrekt.

Efter rørskaderne er der udført en ændret opbygning med klaplag, dampspærre og granulatisolering i direkte relation til trækonstruktion. Der er således sket en omfattende ændring af gulvkonstruktionen efter vandskaderne.

Klager gør **ikke** gældende, at en strøgulvkonstruktion i sig selv er fejlbehæftet.

Pointen – som DBF tilsyneladende 'misser' er, at der efter reparationerne af rør-/vandskaderne er etableret en anden fugtteknisk opbygning (klaplag/dampspærre/granulatisolering tæt ved trækonstruktion) og – centralt – at der **ikke** foreligger dokumentation for fugt-/damp- og lufttæt sammenkobling ved overgangszonerne til den oprindelige konstruktion. Det er disse samlinger, der er kritiske for både fugtophobning og emissioner/lugt.

DBF's egne fotos viser, at folien fremstår optrukket/eksponeret under selskabets undersøgelse, og DBF har **ikke** dokumenteret fugtspærrens tilstand før besigtigelsen. Det bemærkes, at disse fotos er optaget i forbindelse med DBF's egen undersøgelse af åbningen.

DBF har dermed heller **ikke** grundlag for at henføre en påstået gennembrydning til klagers senere rekvirerede undersøgelse af [fugt- og skimmelfirma] eller den forudgående undersøgelse af [ejendomsservicefirma].

Der foreligger således umiddelbart **ingen** dokumentation for, at dampspærren i de reparerede felter er ført kontinuerligt og luft-/damp-tæt sammen med den oprindelige konstruktion ved overgangszoner.

Når DBF gør gældende, at en tredjepart har gennembrudt fugtspærren, påhviler det DBF at dokumentere, at fugtspærren var intakt *inden* selskabets egen besigtigelse. Dette følger af almindelige bevisbyrdeprincipper, idet det er DBF, der gør gældende, at en ekstern undersøgelse – og ikke fejlkonstruktion i forbindelse med tidligere skadeudbedring - har forårsaget skade på bygningens fugtspærre.

Både [ejendomsservicefirma] og [fugt- og skimmelfirmas] målepunkter er netop placeret ved overgangszonerne i bygningens gulvkonstruktion.

DBF har *ikke* dokumenteret, at rørskadereparationerne er udført fugtteknisk korrekt, eller at konstruktionens oprindelige fugtsikring er opretholdt og at rapporterne fra [ejendomsservicefirma] og [fugt- og skimmelfirma] derfor er forkerte.

Klager har købt en bygning, hvor der på baggrund af de foreliggende målinger og analyser foreligger dokumenteret fugtteknisk belastning og mikrobiologisk aktivitet i den ændrede gulvkonstruktion. Skaden indebærer opfugtning, skimmelvækst og deraf følgende lugtgener i et omfang, der væsentligt forringer bygningens brugbarhed og medfører betydelige indeklimapåvirkninger for klagers familie.

## Støvprøver og SBI 204

DBF henviser til SBI 204 vedrørende luftbårne skimmelsvampe og udendørs reference. SBI 204 vedrører vurdering af luftmålinger.

[Fugt- og skimmelfirmas] konklusion baserer sig imidlertid *ikke* alene på luftmålinger, men på:

- konstruktionsprøver,
- fugtmålinger,
- Mycometer-resultater,
- lugt registreret ved ankomst.

Fraværet af udendørs reference kan derfor *ikke* føre til den konklusion, at der *ikke* foreligger en indre kilde til bygningsskaden efter den dokumenterede fejlkonstruktion i gulvkonstruktionen.

## Garantispolet

DBF henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5 om håndværkergaranti.

Der er i øvrigt *ikke* i forbindelse med handlen af dødsboet oplyst til klager:

- hvem håndværkeren er,
- om der foreligger garanti,
- hvad garantien omfatter,
- sælger er et dødsbo.

DBF har heller *ikke* dokumenteret, at der faktisk foreligger en håndværkergaranti, som klager har en reel mulighed for at gøre gældende.

Klager vil ikke kunne få adgang til husforsikringens skadesagsbilag, idet sælgers husforsikring ikke er juridisk forpligtet til at udlevere skadesagsmateriale til klager. Klager kan heller ikke indbringe

en klage til Nævnet over sælgers tidligere husforsikring og derigennem få udleveret sagsdokumenterne.

Klager er alene efterladt med en mulighed for at indlede en retssag mod sælgers husforsikring, hvilket ikke er nødvendigt, når klager har købt en ejerskifteforsikring hos DBF, der netop har til formål at dække en sådan skjult fejlkonstruktion udført før klager købte ejendommen. Husforsikringens taksator har overvejende sandsynligt omfangsbestemt og godkendt udbedringens omfang og udbedringsmetode via en samarbejdspartner, hvilket ofte forekommer inden for husforsikringsskader. Klager ved **ikke** om ansvaret for den skete fejlkonstruktion skal bebrejdes sælgers husforsikringstaksator eller den udførende ukendte håndværker eller måske sælger selv, hvis der kan være udført arbejder/fejlkonstruktion i henhold til aftale med afdøde sælger.

Klager kan blot konstatere, at der tilsyneladende er udført en fejlkonstruktion i forbindelse med udbedringen af vandskaden – en fejlkonstruktion som nu har alvorlige konsekvenser for klager, fordi der er fugt og skimmel som følge af tidligere vandskade.

DBF kan **ikke** afvise dækning under ejerskifteforsikringen med henvisning til en **ikke** dokumenteret og praktisk utilgængelig garantimulighed, når klager har en rimelig grund til ikke at kunne få fat i det firma, der udbedrede den seneste vandskade. Hvad angår vandskade fra 2014, så er sagen forældet i forhold til håndværkeren.

## Indeklimapåvirkning

Både [ejendomsservicefirma] og [fugt- og skimmelfirma] konstaterer lugt ved ankomst i bygningen, beskriver det i deres notater og [fugt- og skimmelfirma] anbefaler skimmelsanering. Lugten er forenelig med mikrobiologisk aktivitet (MVOC'er), hvilket understøttes af de konstruktionsnære fund.

At der ikke er udført egentlige luftprøver kan **ikke** i sig selv føre til, at der 'ingen indeklimapåvirkning' er. **[Fugt- og skimmelfirma] konstaterer lugt ved ankomst og vurderer den forenelig med mikrobiel aktivitet;** det er en indeklimarelevant observation.

Hertil kommer, at lugten blev erkendt allerede den 27. januar 2025, dvs. kort efter overtagelsen den 1. januar 2025. At lugten fremtrådte tydeligt efter fjernelse af tæpper er foreneligt med, at tæpper kan maskere/emissionsdæmpe og ikke foreneligt med DBF's påstand om, at forholdet først 'opstod' efter overtagelsen.

Lugt, der stammer fra mikrobiologisk aktivitet i konstruktionen, udgør en indeklimapåvirkning, idet lugten skyldes mikrobielle flygtige organiske forbindelser (MVOC'er), som frigives ved vækst af skimmelsvampe i opfugtede bygningsmaterialer.

Det er **ikke** afgørende, om lugten kan karakteriseres som 'voldsom', men om den er dokumenteret og udspringer af en bygningsmæssig årsag og generer klagerne i den daglige brug af bygningen som beboelse. Det er netop det, der er tilfældet her.

## Samlet vurdering

Den samlede evidens består således af:

- konstruktionsnær fugt på 77–80 %,

- Mycometer kategori C,
- lugt konstateret ved ankomst,
- ændret gulvkonstruktion efter rørskade uden dokumentation for fugtteknisk korrekt udførelse,
- manglende dokumentation for korrekt fugtteknisk udførelse af reparation ved overgangszoner.

Dette udgør en fugtbetinget konstruktionspåvirkning med indeklimakonsekvens.

Der foreligger efter klagers opfattelse dermed en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved vurderingen må der tillægges vægt, at klager som forbruger **har** fremlagt eksterne undersøgelser, mens centrale oplysninger om tidligere udbedringer **ikke** er tilgængelige for klager som følge af manglende adgang til husforsikringens materiale.

Klager har fremlagt to rapporter fra eksterne undersøgelser og argumenteret for betydningen af de tidligere vandskaders indflydelse på bygningens tilstand. DBF støtter sig primært på egen besigtigelseskonsulent, mens klager har fremlagt to eksterne undersøgelser.

Klager gør ikke gældende, at DBF har beskadiget fugtspærren, men alene at DBF ikke har dokumenteret, at en påstået gennembrydning kan henføres til en anden undersøgelse end DBF's egen besigtigelse.

Alternativt må det lægges til grund, at fugtspærren forud for DBF's undersøgelse **ikke** er dokumenteret kontinuerlig og tæt i overgangszonerne efter rørskadereparationerne.

Når der foreligger **dokumenterede tekniske fund** fra eksterne eksperter og modstående vurderinger, og når klager som forbruger **ikke** har adgang til dokumentation om tidligere udbedringer af skader i bygningen, bør en eventuel usikkerhed om årsag og omfang **ikke** komme klager til skade, men afklares ved en uvildig undersøgelse, *idet DBF som professionel part er nærmest til at sikre og dokumentere fugtspærrens tilstand i forbindelse med selskabets egen besigtigelse.*

## Henvisning til ankenævnspraksis, der er illustrativ for klagers skadesag

Kendelse 100040 – skimmel + muglugt som dækningsberettiget følgeskade I kendelsen fastslog nævnet, at skimmelvækst i kælder og deraf følgende muglugt i boligen udgjorde en dækningsberettiget følgeskade, når lugten og skimmelproblemet kunne henføres til en bygningsmæssig årsag.

Nævnet lagde vægt på rådgiverens vurdering af årsagssammenhængen mellem skimmelvækst og lugtgener.

Tilsvarende foreligger der i den aktuelle klagesag rådgiverdokumenteret mikrobiologisk aktivitet, forhøjet konstruktionsfugt og lugt med konstruktionsmæssig oprindelse.

Kendelse 98474 – utilstrækkelig udbedring af tidligere rørskade dækket over ejerskifteforsikringen I kendelsen fastslog nævnet, at opfugtning og skimmeldannelse i en gulvkonstruktion udgjorde en dækningsberettiget følgeskade, når forholdet kunne henføres til en tidligere rørskade, der ikke var udbedret fugtteknisk korrekt. Nævnet lagde vægt på, at skimmelangrebet havde et omfang, der var usædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder.

Tilsvarende foreligger der i den aktuelle klagesag dokumenteret mikrobiologisk aktivitet og konstruktionsfugt i en ændret gulvkonstruktion efter rørskade, uden dokumentation for korrekt fugt-teknisk sammenkobling.

Kendelse 98827 – lugt alene kan udgøre skade

I kendelsen fastslog nævnet, at lugtgener fra gulvkonstruktionen – *selv uden synlig nedbrydning* – kunne udgøre en dækningsberettiget skade, når lugten var af et sådant omfang, at den nedsatte bygningens brugbarhed nævneværdigt.

Dette understøtter, at lugt med konstruktionsmæssig årsag **ikke** kan reduceres til en subjektiv gene, men kan udgøre et dækningsberettiget funktionssvigt under en ejerskifteforsikring.

Kendelse 69352 – I en 1976-bygning er opstigende grundfugt en dækningsberettiget skade

I kendelsen om en bygning fra 1976 fandt nævnet, at en konstruktion, der **ikke** var sikret mod opstigende fugt, og som allerede havde medført aktuel fugt- og lugtskade, var dækningsberettiget. Nævnet lagde vægt på, at forholdet allerede havde materialiseret sig i en konkret skade. Det kan således **ikke** generelt lægges til grund, at opstigende fugt i bygninger fra 1970'erne er et alderssvarende og ikke-dækningsberettiget forhold.

Denne kendelse retter sig mod DBF's 'det er normalt for 1976'-argument og klager har i øvrigt afvist den udokumenterede tese om, at opstigende grundfugt er skadeårsagen i klagers skadesag.

Kendelse 101887 – massiv skimmel i gulvkonstruktion

I kendelsen fandt nævnet, at opfugtning og massiv skimmeldannelse i gulvkonstruktionen i en bygning fra 1969 udgjorde en dækningsberettiget skade, idet skaden havde et omfang, der var usædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet lagde vægt på konkrete fugt- og skimmelfund – ikke blot på konstruktionens alder.

Kendelse 98460 – følgeskade og manglende fugtkontrol

I kendelsen fandt nævnet, at skimmelsvamp konstateret efter en tidligere anerkendt vandskade udgjorde en dækningsberettiget følgeskade, når selskabet ikke havde sikret tilstrækkelig fugtkontrol og udtørring.

Kendelsen illustrerer, at mangelfuld udbedring eller kontrol af en tidligere vandskade kan medføre dækningspligt for senere konstateret skimmelsvamp.

## Påstand

Klager fastholder påstanden om, at DBF skal anerkende dækning og omfangsbestemme skaden.

Hvis Nævnet måtte finde, at det foreliggende materiale endnu ikke endeligt afklarer årsag og omfang, bemærkes, at klager har fremlagt eksterne undersøgelsesfund i form af to uafhængige rapporter, mens DBF i det væsentlige alene støtter deres afvisning på interne vurderinger og egen besigtigelse.

Klager har herudover oplyst besigtigelseskonsulenten om, at ejendommen er købt som dødsbo, og at den udførende håndværker bag tidligere udbedringer er ukendt for klager, hvilket begræn-

# Ankenævnet for Forsikring

23.

104653

ser klagers mulighed for at tilvejebringe supplerende dokumentation om udbedringsmetode og kvalitet.

På den baggrund anmodes Nævnet om – *hvis Nævnet finder det nødvendigt for sagens yderligere oplysning* – at DBF tilpligtes at finansiere en uvildig omfangsundersøgelse med henblik på fastlæggelse af skadens omfang og byggeteknisk korrekt udbedringsmetode.

Det fremhæves i den forbindelse særligt, at DBF ikke har foranlediget en uvildig ekstern undersøgelse, men har fastholdt afvisning på trods af de af klager fremlagte eksterne rapporter og de dokumenterede oplysninger om vandskadeforhold før overtagelsen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 14/8 2024:

"

## BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

*Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.*

### Beboelse

**Bryggers:** Væge og gulve er delvist besigtiges grundet forsikringskade.

**Køkken:** Væge og gulve er delvist besigtiges grundet forsikringskade.

**Stue:** Væge er delvist besigtiges grundet forsikringskade.

**Generelt for Stueetage:** Gulve under væg-til-væg tæpper er ikke besigtiget.

## BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

*Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.*

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

...

## SÆLGEROPLYSNINGER

...

|      |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                              |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13.3 | Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader (utætte rør) i gulve eller vægge?                                                      | Ja                                                                                                                                           |
|      | Vi vil gerne vide:<br>- I hvilke rum er rørene placeret og hvor i rummet<br>- Er skaden udbedret og hvornår<br>- Er skaden udbedret som selvbyg | Rørskade i stue for 8-10 år siden. Rep. Via forsikring.<br>Rørskade i bryggers/køkken. Tætnet, udtørring og rep. Pågår pt. Via forsikringen. |

Det fremgår af rapport af 27/1 2025 fra et ejendomsservicefirma rekvireret af klageren:

### "Opgave beskrivelse:

[Ejendomsservicefirma] er tilkaldt for omfangsbeskrivelse efter lugtgener i nyindkøbt hus.

...

### Fotodokumentation

Plantegning

Lugtgener forefindes i markerede områder.

...

**Fotodokumentation**

Bundstykket optaget d.d. for inspektion med kamera samt luftfugtighed.

...

**Fotodokumentation**

Indeklima under gulv mod gangareal.

...

**Fotodokumentation**

Bundstykket mod soveværelse fjernet, og der er boret hul under for inspektion og luftfugtigheds måling.

...

**Fotodokumentation**

I boret hul ses ikke opfugtet på betongulve. Og isolering er tør.

...

**Fotodokumentation**

Luftfugtighed målt i boret hul.

...

**Fotodokumentation**

Reference tramex måling udført på trægulv.

Måling på 10-11

...

**Fotodokumentation**

Tramex måling ved fjernet bundstykke mod gangareal.

Måling på 11-12

Her er ikke opfugtet over niveau

...

**Fotodokumentation**

Der kan ved dagens besøg ikke konstateres opfugtet over niveau i gangareal eller stue.

...

**Fotodokumentation**

I stue efter renovering grundet vandskade fra bygger, er opbygning således set fra bundstykket i gangareal.

Klaplag

Dampspærre

Strøer

Granulat isolering lagt tæt til trægulve.

Trægulve

Det formodes at opbygning efter renovering er udført uden ventilation under trægulve, og dette derfor skaber lugtgener i stue samt gangareal.

Det anbefales at ejer skaber kontakt til håndværkere der har udført opgaven, med henblik på tegninger samt kvalitetssikring af udførte opgaver.

...

**Fotodokumentation**

Entré

Der udføres fugtmålinger i berørte områder.

# Ankenævnet *for* Forsikring

25.

104653

Se målinger følgende fotos.

Bestående af.

- Trægulv på strøer.
- Hvidmalet filt på gasbeton vægge.
- træloft.

...

## **Fotodokumentation**

Entré

Indeklima.

...

## **Fotodokumentation**

Tramex reference måling. Måling på 10-11.

...

## **Fotodokumentation**

Entré

Tramex måling på trægulv. Måling på 14-15.

Her er ikke opfugtet over niveau i forhold til reference målinger. Dog ses gulvet med skader efter formodet tidligere vandskade.

...

## **Fotodokumentation**

Bryggers.

Der udføres fugtmålinger i berørte områder. Se målinger følgende fotos.

...

## **Fotodokumentation**

Tramex reference måling på klinker. Måling på 10-11.

...

## **Fotodokumentation**

Bryggers.

Tramex måling på klinkegulv. Måling på 13-14.

Her er ikke opfugtet over niveau

...

## **Fotodokumentation**

Bryggers.

Tramex måling på klinkegulv i skabet i bryggerset ejer var bekymret for omkringliggende områder.

Måling på 13-14. Her er ikke opfugtet over niveau.

## **Fotodokumentation**

Bryggers indeklima"

Det fremgår af mail af 17/6 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent til klageren:

"Ja, det vil være fint med et tilbud på lugtsanering, med alt hvad der måtte være nødvendigt, for at udføre arbejdet fra start til slut. Og send det gerne ind, så det kan blive vedlagt sagen. Jeg skal gøre opmærksom på, at det IKKE er et tilsagn om at arbejdet kan udføres, men i første omgang drejer sig om et tilbud."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 18/6 2025 på lugtsanering til 35.050 kr. inklusive moms. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 19/6 2025:

## "Konklusion

FT anmelder lugtgener i form af 'kælder lugt'. Lugten menes at komme fra konstruktion under gulvet, som siver ud ved fodpanel, bundstykker ved indvendige døre og gulvet.

Gulve i boligen er opbygget som følgende: trægulv, strøer med opklodsning, isolering og dampspærre på beton.

Der har været en vandskade, som menes at være udbedret i 2014-2015. I forbindelse med vandskaden blev gulve i køkken og stue/spisestue udskiftet inkl. strøer, isolering og dampspærre mod betonen. Den udførende håndværker af vandskaden er ukendt.

Boligen er et dødsbo og købt med gulvtæpper som FT har fjernet. FT har fået slebet gulvene i fordelingsgang og på alle værelserne. FT føler stadig at der er kælder lugt efter gulve er blevet slebet.

FT har haft håndværker/rådgiver til at fortage en undersøgelse, for at finde årsag til lugtgenerne. Rådgiver måler normalt fugtniveau i alle gulve ved de berørte områder.

Ved førstehåndsindtrykket på besigtigelsestidspunktet, kan der ikke konstateres en lugtgene ved ankomst i boligen. Bundstykke ved stue/fordelingsgang og ved fordelingsgang/soveværelse fjernes.

Der kontrolleres helt ned i golvplan for lugtgene, hvilket er meget svag.

Der er ingen tegn på vandindtrængning. Der måles normalt fugtniveau i alle gulve, samt at der måles normalt fugtniveau på vægge, over fodpaneler i fordelingsgang. Efter bundstykke ved dør er fjernet mellem stue/fordelingsgang, kan hånden føres ned og der mærkes luft mellem isolering og gulvbelægning, bag ved første gulvstrø ind mod stuen. Dampspærre under gulvet i stuen, vurderes at være monteret korrekt langs ydervæggene.

Der er ikke tale om nedsat brugbarhed af boligen. Der er ikke tale om nedsat bæreevne af gulvene, eller sammenstyrtningsfare af gulvene, alt er intakt. Der er ikke tegn på skimmel eller råd i gulvene.

Der kan ikke konstateres en skade.

Trægulvene vurderes at være fra henholdsvis husets opførsel i 1976 og fra udbedring af vandskade i 2014-2015. Det vurderes at være udført som lovligt og som sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Anmeldte forhold eller årsag var tilsted ved overtagelse.

FT har tilsendt tilbud fra håndværker på lugtsanering, som der ikke stilles garanti på, da håndværker ikke kan garantere 100% effekt."

# Ankenævnet for Forsikring

28.

104653

Det fremgår af mikrobiologisk undersøgelse af 11/8 2025 rekvireret af klageren:

## "Undersøgelse

### **Besigtigelse**

Ved ankomst til boligen kan der konstateres lugt, der vurderes at stamme fra vækst af bakterier eller skimmelsvamp.

...

Boligen er let møbleret, rengøringsstandarden er høj.

...

Der kan ikke konstateres synlige tegn på fugtskader, kondens eller misligeholdte installationer.

...

### **Fugtmålinger**

Ved fugtmålinger i betondæk under gulve konstaeres med GANN hydromette 100-130 Digits, svarende til våd.

Med Tramex indstiksmålér findes træfugt:

Gulv: 7-8 % svarende til tør

Opklodsning: 12-14% svarende til tør

Ved fugtmålinger med GANN RH findes:

| Måling                     | Ude  | Inde | Under gulv | Under fugt-spærre |
|----------------------------|------|------|------------|-------------------|
| Temperatur °C              | 22,0 | 21,8 | 19,0       | 18,5              |
| Rel. fugt %RH              | 50,8 | 56,0 | 77,4       | 80,3              |
| Abs. fugt g/m <sup>3</sup> | 10,2 | 10,8 | 12,6       | 12,8              |

...

## Prøveresultater

| Overfladeanalyse med Mycometer surface Fungi |                                                     |               |          |   |   |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------|----------|---|---|
| Prøve                                        | Provested                                           | Mycometer-tal | Kategori |   |   |
|                                              |                                                     |               | A        | B | C |
| P.1M                                         | Betondæk under dørtrin stue/gang.                   | 870           |          |   | X |
| P.2M                                         | Skillevej under gulv, soveværelse mod børneværelse. | 582           |          |   | X |

| Overfladeanalyse med kontaktskål (dyrkningsprøve) |                                   |                            |                   |                |                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prøve                                             | Provested                         | Type                       | Kolonier pr. skål | Kimbe-lastning | Artsliste og evt. artsdominans                                                                                                                     |
| P.1A                                              | Betondæk under dørtrin stue/gang. | Skimmel<br>Bakterier + gær | 9<br>4            | Lav<br>Lav     | Penicillium<br><i>Aspergillus niger</i> (T)<br><i>Chaetomium globosum</i> (T)<br><i>Mycelia sterilia</i><br><i>Mucor plumbeus</i> (A)<br>Bakterier |

| Overfladeanalyse med kontaktskål (dyrkningsprøve) |                      |                            |                   |                |                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prøve                                             | Provested            | Type                       | Kolonier pr. skål | Kimbe-lastning | Artsliste og evt. artsdominans                                                                                                                                                                                              |
| P.3A                                              | Reol i børneværelse. | Skimmel<br>Bakterier + gær | 51<br>5           | Høj<br>Lav     | <i>Penicillium chrysogenum</i> (T)<br><i>Cladosporium herbarum</i> (A)<br><i>Alternaria alternata</i> (A)<br><i>Ulocladium oudemansii</i> (A)<br><i>Mycelia sterilia</i><br>Bakterier                                       |
| P.4A                                              | Skab i stue.         | Skimmel<br>Bakterier + gær | 27<br>3           | Middel<br>Lav  | <i>Penicillium chrysogenum</i> (T)<br><i>Alternaria alternata</i> (A)<br><i>Ulocladium oudemansii</i> (A)<br><i>Cladosporium cladosporioides</i> (A)<br><i>Ulocladium atrum</i> (A)<br><i>Mycelia sterilia</i><br>Bakterier |

## Diskussion

### Overfladeanalyse med Mycometer surface Fungi

Mycometer-prøve P.1M og P.2M viste Mycometer-tal i kategori C, så der er moderat til massiv skimmelvækst på prøvestederne.

### Overfladeanalyse med kontaktskål (dyrkningsprøve)

Dyrkningsprøve P.3A viste høj kimbelastrning af spiredygtig skimmelsvamp.

Dyrkningsprøve P.4A viste middel kimbelastrning af spiredygtig skimmelsvamp.

Dyrkningsprøve P.1A viste lav kimbelastrning af spiredygtig skimmelsvamp.

Ved **middel til meget høj kimbelastrning af spiredygtig skimmelsvamp** er der risiko for, at der frigives en mængde af skimmelsporer til indeluften, som kan påvirke indeklimaet negativt. Mængden af luftbårne sporer afhænger dog af flere faktorer, fx hvilke skimmelarter der er til stede, og hvor stort omfanget af skimmelvæksten er.

Der var ingen dominerende skimmelarter i prøverne, dvs. at der formentlig er tale om ophobede sporer i aflejret støv, men ikke vækst på prøvestedet.

Der er konstateret massiv af skimmelsvamp i gulvkonstruktion og der formodes at skimmelforekomsten stammer fra denne vækstkilde.

...

## Konklusion

Vi har den 20. juni 2025 besøgt overnævnte adresse med henblik på at undersøge udpegede bygningsdele for eventuel vækst af skimmelsvamp og forhøjet fugt.

Ved undersøgelsen har vi påvist vækst af skimmelsvamp under gulve, som vurderes at kunne påvirke indeklimaet negativt (jf. SBI-anvisning 274). Vi har yderligere konstateret lugtgener under gulve, som kan registreres i øvrig bolig.

Vi har desuden målt forhøjede fugtniveauer i bygningsdele i det undersøgte område. Det er derfor nødvendigt at foretage ændringer og reparationer, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst og årsagen til denne.

Fugtkilden vurderes at være opstigende fugt gennem betondæk under gulve, sandsynligvis pga. manglende eller utilstrækkeligt kapillarbrydende og fugtspærende lag. Det vil kræve yderligere undersøgelser at påvise dette.

For at sikre en permanent afhjælpning af problemet vil det være nødvendigt at afrense områder med skimmelvækst og sikre mod fremtidig opfugtning, der kan give vækstbetingelser for nye angreb af skimmelsvamp.

Afrensningen kræver blotlæggelse af de berørte overflader, og derfor optagning af gulve.

For at sikre mod genangreb skal konstruktionen fugtsikres. Ideelt set ved opbankning og etablering af kapillarbrydende lag under beton. Alternativt kan der udlægges en tæt membran på overside af beton, evt. ved fastbrænding af bitumenmembran."

# Ankenævnet for Forsikring

30.

104653

Det fremgår af mail af 30/10 2025 fra en medarbejder i selskabet til selskabets cheftaksator:

"Kan man udføre en mycometer på den måde?"



Det fremgår af mail af 30/10 2025 fra selskabets cheftaksator til en medarbejder i selskabet:

"Som udgangspunkt nej da det kræver 3 cm<sup>2</sup> prøveflade for korrekt prøvetagning, det vurderes ikke muligt der, der udover kan det være svært at se hvad man udtaget på."

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, 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. 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.

...

### 3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

### 4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

### 4.5

Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

**Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1976 med strøgulvskonstruktion og trægulve. Ifølge tilstandsrapportens sælgeroplysninger var der en rørskade i stuen i perioden 2014-2016 og en aktuel rørskade i bryggers/køkken. Klageren overtog ejendommen den 1/1 2025, hvorefter han konstaterede kraftig lugt fra gulvene. Han fik derfor foretaget en gennemgang af gulvene af et ejendomsservicefirma. Den 27/5 2025 anmeldte klageren forholdet. Selskabet besigtigede ejendommen den 16/6 2025, hvorefter selskabet afviste dækning. Klageren fik foretaget en undersøgelse for forekomst af fugt og skimmelsvamp. Selskabet fastholdt sit afslag på dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af skaden. Subsidiært skal selskabet dække udgiften til en uvildig omfangsundersøgelse med henblik på fastlæggelse af skadens omfang og byggeteknisk korrekt udbedringsmetode.

Klageren har anført, at der er konstateret lugtgener, skimmelvækst og forhøjede fugtniveauer, og "Ved reparationen af vandskaden er gulvkonstruktionen ændret fra den oprindelige tidstypiske BR72-opbygning til en enklere strøgulvskonstruktion. Den oprindelige konstruktion fra 1976 var opbygget med et 20 cm singelslag, en svejst plastfolie under betonen som primær fugtspærre, et ca. 10 cm betondæk og ovenpå liggende mineraluldsisolering adskilt af asfaltimpregneret pap. Denne løsning var robust og fugtteknisk sikret, idet plastfolien under betonen effektivt standsede opstigende jordfugt, og isoleringen var beskyttet af betonen. I den senere vandskadeudbedrede gulvkonstruktion er der i stedet udført et klaplag med dampspærre placeret ovenpå, hvorpå strøer er opstillet, og hulrummet er udfyldt med granulatisolering tæt til trægulvet. Denne ændring betyder, at isoleringen nu ligger direkte i kontakt med dampspærren og trækonstruktionen, uden det samme beskyttende betonlag som i den oprindelige udførelse. Konstruktionen er dermed væsentligt mere sårbar over for utætheder i dampspærren, restfugt i klaplaget eller fejl i udførelsen, hvilket kan medføre fugtopsamling i granulatisoleringen og skade på det overliggende trægulv. Gulvkonstruktionen er dokumenteret repareret efter vandskader (bl.a. ved dørtrin/bundstykker), mens øvrige felter er oprindelig BR72-opbygning. Der

foreligger ingen dokumentation for, at den øvre dampspærre fra reparationerne er ført kontinuerligt og luft-/damptæt hen over alle overgange til den oprindelige konstruktion. Det kan derfor ikke lægges til grund, at foliens kontinuitet ved dørtrin/overgangszoner er intakt, medmindre DBF fremlægger dokumentation herfor. ... Husforsikringens udbedring af rørskade har løst et problem (rørskaden), men skabt andre problemer, idet gulvkonstruktionens fugthæmmende udførelse er blevet forringet ligesom der ikke er dokumentation for at der er udført udtørring og skimmelsanering i forbindelse med vandskaderne".

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret fejl eller fundet skader eller unormal fugt ved gulve eller i gulvkonstruktion. Fugtspærren har fungeret efter sin hensigt. At der er fugt i betondækket under fugtspærren er sædvanligt og udgør ikke en skade i en bygning fra 1976. Selskabet har anført, at der ikke er påvist skimmel i indeklimaet, som kan antages at have haft betydning for bygningens brugbarhed på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at selskabet ikke bestrider, at klageren har oplevet lugtgener efter fjernelse af faste tæpper i huset, men klageren har ikke påvist, at lugtgenerne har et sådant omfang, at det nævneværdigt overstiger, hvad man som huskøber må forvente, når man køber et tilsvarende brugt hus, der er ca. 50 år gammelt.

Det fremgår af rapport af 27/1 2025 fra et ejendomsservicefirma rekvireret af klageren, at "I stue efter renovering grundet vandskade fra bryggers, er opbygning således set fra bundstykket i gangareal. Klaplag, Dampspærre, Strøer, Granulat isolering lagt tæt til trægulve, Trægulve. Det formodes at opbygning efter renovering er udført uden ventilation under trægulve, og dette derfor skaber lugtgener i stue samt gangareal. Det anbefales at ejer skaber kontakt til håndværkere, der har udført opgaven, med henblik på tegninger samt kvalitetssikring af udførte opgaver".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 19/6 2025, at "FT anmelder lugtgener i form af 'kælder lugt'. Lugten menes at komme fra konstruktion under gulvet, som siver ud ved fodpanel, bundstykker ved indvendige døre og gulvet. Gulve i boligen er opbygget som følgende:

trægulv, strøer med opklodsning, isolering og dampspærre på beton. Der har været en vand-skade, som menes at være udbedret i 2014-2015. I forbindelse med vandskaden blev gulve i køkken og stue/spisestue udskiftet inkl. strøer, isolering og dampspærre mod betonen. Den udførende håndværker af vandskaden er ukendt. Boligen er et dødsbo og købt med gulvtæpper som FT har fjernet. FT har fået slebet gulvene i fordelingsgang og på alle værelserne. FT føler stadig at der er kælder lugt efter gulve er blevet slebet. FT har haft håndværker/rådgiver til at fortage en undersøgelse, for at finde årsag til lugtgenerne. Rådgiver måler normalt fugtniveau i alle gulve ved de berørte områder. Ved førstehåndsindtrykket på besigtigelsestidspunktet, kan der ikke konstateres en lugtgener ved ankomst i boligen. Bundstykke ved stue/fordelingsgang og ved fordelingsgang/soveværelse fjernes. Der kontrolleres helt ned i guldplan for lugtgener, hvilket er meget svagt. Der er ingen tegn på vandindtrængning. Der måles normalt fugtniveau i alle gulve, samt at der måles normalt fugtniveau på vægge, over fodpaneler i fordelingsgang. Efter bundstykke ved dør er fjernet mellem stue/fordelingsgang, kan hånden føres ned og der mærkes luft mellem isolering og gulvbelægning, bag ved første gulvstrø ind mod stuen. Dampspærre under gulvet i stuen, vurderes at være monteret korrekt langs ydervæggene. Der er ikke tale om nedsat brugbarhed af boligen. Der er ikke tale om nedsat bæreevne af gulvene, eller sammenstyrtningsfare af gulvene, alt er intakt. Der er ikke tegn på skimmel eller råd i gulvene. Der kan ikke konstateres en skade. Trægulvene vurderes at være fra henholdsvis husets opførelse i 1976 og fra udbedring af vandskade i 2014-2015. Det vurderes at være udført som lovligt og som sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet. Anmeldte forhold eller årsag var tilsted ved overtagelse. FT har tilsendt tilbud fra håndværker på lugtsanering, som der ikke stilles garanti på, da håndværker ikke kan garantere 100% effekt".

Det fremgår af mikrobiologisk undersøgelse af 11/8 2025 rekvireret af klageren, at "Ved undersøgelsen har vi påvist vækst af skimmelsvamp under gulve, som vurderes at kunne påvirke indeklimaet negativt (jf. SBI-anvisning 274). Vi har yderligere konstateret lugtgener under gulve, som kan registreres i øvrig bolig. Vi har desuden målt forhøjede fugtniveauer i bygningsdele i det undersøgte område. Det er derfor nødvendigt at foretage ændringer og reparationer, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst og årsagen til denne. Fugtkilden vurderes at være op-

stigende fugt gennem betondæk under gulve, sandsynligvis pga. manglende eller utilstrækkeligt kapillarbrydende og fugtspærrende lag. Det vil kræve yderligere undersøgelser at påvise dette. For at sikre en permanent afhjælpning af problemet vil det være nødvendigt at afrense områder med skimmelvækst og sikre mod fremtidig opfugtning, der kan give vækstbetingelser for nye angreb af skimmelsvamp. Afrensningen kræver blotlæggelse af de berørte overflader, og derfor optagning af gulve. For at sikre mod genangreb skal konstruktionen fugtsikres. Ideelt set ved opbankning og etablering af kapillarbrydende lag under beton. Alternativt kan der udlægges en tæt membran på overside af beton, evt. ved fastbrænding af bitumenmembran".

Det fremgår af mail af 30/10 2025 fra en medarbejder i selskabet til selskabets cheftaksator, at "Kan man udføre en mycometer på den måde?" Det fremgår af mail af 30/10 2025 fra selskabets cheftaksator til medarbejderen, at "Som udgangspunkt nej da det kæver 3 cm<sup>2</sup> prøveflade for korrekt prøvetagning, det vurderes ikke muligt der, der udover kan det være svært at se hvad man udtaget på".

## Gulve

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter vejledninger, anvisninger og lovgivning eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skade-definition er opfyldt.

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 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 dæk-

ningsberettigende 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvkonstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den konstaterede skimmelsvamp kan derfor ikke dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Hvad angår skimmellugtgener finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at disse er af et omfang eller af en karakter, der i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til yderligere undersøgelser af konstruktionen.

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

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret skadelig opfugtning af trækonstruktioner i gulvkonstruktionen. Der er således ikke konstateret trænedbrydende svamp og/eller råd

som følge af det opfugtede betondæk, og det er heller ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for sådan skade. Nævnet bemærker, at skimmelsvamp ikke er trænedbrydende.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det ikke er usædvanligt at bygningsdele under gulvet, stedvis er angrebet af skimmelsvamp.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at indeklimaet har været negativt påvirket af skimmelsvamp i et omfang, der medførte helbredsmæssige gener i et omfang, der nævneværdigt nedsætter brugbarheden af ejendommen på overtagelsestidspunktet. Mycometer-prøve P.1M og P.2M blev udtaget under gulv og viste Mycometer-tal i kategori C, hvor "Niveauet af skimmelsvamp er højt over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes moderat til massiv skimmelvækst på prøvestedet". Dyrkningsprøve P.1A udtaget på betondæk viste lav kimbelastning af spiredygtig skimmelsvamp, P.3A udtaget på reol viste høj kimbelastning af spiredygtig skimmelsvamp, og P4.A udtaget på vitrineskab viste middel kimbelastning af spiredygtig skimmelsvamp. Det fremgår af undersøgelsen, at "Ved middel til meget høj kimbelastning af spiredygtig skimmelsvamp er der risiko for, at der frigives en mængde af skimmelsporer til indeluften, som kan påvirke indeklimaet negativt. Mængden af luftbårne sporer afhænger dog af flere faktorer, fx hvilke skimmelarter der er til stede, og hvor stort omfanget af skimmelvæksten er. Der var ingen dominerende skimmelarter i prøverne, dvs. at der formentlig er tale om op-hobede sporer i aflejret støv, men ikke vækst på prøvestedet. Der er konstateret massiv af skimmelsvamp i gulvkonstruktion og der formodes at skimmelforekomsten stammer fra denne vækst kilde". Det fremgår videre, at det ved undersøgelsen er "påvist vækst af skimmelsvamp under gulve, som vurderes at kunne påvirke indeklimaet negativt (jf. SBI-anvisning 274)". Nævnet bemærker, at henvisningen til SBI-anvisning 274 ikke kan antages at ændre ved ejerskifteforsikringens skadebegreb. At der således kan konstateres moderat til massiv skimmelvækst i gulvkonstruktionen, medfører ikke i sig selv, at der foreligger et massivt skimmelsvampeangreb, som 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.

# Ankenævnet *for* Forsikring

37.

104653

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

# Ankenævnet for Forsikring

38.

104653

## Genhusning, bygge- og forsikringsteknisk bistand og klagevejledning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til genhusning og bygge- og forsikringsteknisk bistand. Klageren har anført, at selskabet ikke har overholdt klagevejledningspligten i henhold til forbrugerklagelovens § 4 og almindelig god forsikringsskik, idet selskabets afvisninger af 26. juni 2025 og 2. september 2025 ikke indeholder klagevejledning.

Selskabet har afvist at dække udgiften til bygge- og forsikringsteknisk bistand, idet klageren ikke har påvist dækningsberettigede forhold.

Da der ikke er påvist dækningsberettigende forhold, er der ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til genhusning.

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ligeledes ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til bygge- og forsikringsteknisk bistand.

Nævnet finder det kritisabelt, at selskabet i afvisningerne af 26/6 og 2/9 2025 ikke har oplyst om klageadgangen til Ankenævnet for Forsikring.

Det som klageren i øvrigt har anført – herunder om manglende klagevejledning – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

# Ankenævnet *for* Forsikring

39.

104653

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand