

# Ankenævnet for Forsikring

Den 19. august 2026 blev i sag nr. 105445:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1884 og er overtaget af klageren den 14/7 2021. Af tilstandsrapporten af 19/4 2021 fremgår bl.a.:

"

| SKADER UDEN PÅ BEBOELSE |                                                                                     |                                                                    |                             |            |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| BEBOELSE - YDERVÆGGE    |                                                                                     |                                                                    |                             |            |
| Nr.                     | Vurdering                                                                           | Skade                                                              | Risiko                      | Bemærkning |
| 1                       |  | Der er revnedannelse og afskalninger i gavl ved vindue mod sydøst. | Skaden er af mindre omfang. | -          |

"

I klageskema af 18/2 2026 har klageren bl.a. anført:

## "Kort redegørelse for sagen

Opstigende fugt til gulv og vægge fra fundament.

Årsager: Tilstopning (fjernelse af tidligere riste i kampestensfundament, ukorrekt konstruktion af forsatsvægge og overisolering af gulve ved plankegulve. Jeg har haft en fugtkonsulent på sagen, der i udførlige og saglige rapporter, har redegjort for omfanget af skaden samt årsager.

# Ankenævnet for Forsikring

2.

105445

Dansk Boligforsikring har i to omgange tilkendt erstatning, men ændret den undervejs for til sidst at trække tilsagn om erstatning fuldkomment tilbage. Denne tilbagetrækning skete efter egen besigtigelse. Forud for dette har selskabets konsulent været tilstede ved fællesbesigtigelse, hvor denne har ytret enighed med min egen konsulent om skadens omfang.

Der har ydermere været forveksling af nogle rum, og dette har ikke været muligt at tale med selskabet om, hvorfor selskabets svar ikke altid er i overensstemmelse med plantegning og billeder. Tilstedeværende besigtigelseskonsulent ønskede ikke at notere dette, men henviste til sagsbehandler.

Som det ses i vedlagte rapport har min hund reageret med hudallergi fra skimmelsvamp, og har efterfølgende været i binyrebarkhormonbehandling for allergisk reaktion på sine luftveje. Han ligger jo desværre direkte på gulvet til tider.

Det ene rum er hårdt ramt, og vi lever med aflukninger (babygitter) for hunden, og har begrænset adgang til husets stueetage. Lugten af skimmel er tilstede, og vægge og gulve er tilplastrede med gaffertape og malertape efter diverse undersøgelser for skimmelprøver. Det besværliggør rengøringen.

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at Dansk Boligforsikring dækker, hvad der, ifølge vilkår og lovgivning, bør dækkes i denne efterhånden mere omfattende sag. Jeg mener i øvrigt, det er imod lovgivningen at trække tilsagn om dækning tilbage. Eller tager jeg fejl?

Man kunne foranlediges til at tro, at de trækker det tilbage, da de ser omfanget af skaden, og så dækker sig ind under usaglige/ikkegyldige argumenter."

Selskabet har den 12/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

### "Indledning:

Klagen vedrører ukorrekt opbygning af husets forsatsvægge og overisolering af husets gulve, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er delvist forældet, og at der i øvrigt ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

### Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1884, den 14. juli 2021. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 19. april 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapporten som **bilag B**.

Den 12. april 2022 anmelder klager en jordslået lugt i sin entre. Det fremgår af anmeldelsen, at hun mistænker, at lugten skyldes skimmelsvamp. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Den 26. april 2022 besigtiger DBF's konsulent. Under besigtigelsen måles der efter fugt i rummet, der af klager betegnes som entreen, samt i husets fordelingsgang. Eftersom der ikke måles unor-

male fugtniveauer, afviser DBF's konsulent skadeanmeldelsen ved mail af 2. maj 2022. Mailen fremlægges som **bilag D**.

Den 14. maj 2025 anmelder klager fugt i husets gavlvæg, der tillige var begyndt at krakelere udvendigt. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag E**. Forholdet afvises med henvisning til tilstandsrapportens pkt. 1 ved mail af 21. maj 2025. Mailen fremlægges som **bilag F**.

Den 25. juli 2025 anmelder klager på ny problemer med fugt og lugtgener i husets ene værelse samt stue, idet hun henviser til rapport af 21. juli 2025 fra [klagerens tømrermester/rådgiver]. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag G**. Rapporten af 21. juli 2025 er fremlagt af klager.

Den 14. august 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag H**.

Ved mail af 12. september 2025 meddeler DBF dækning til udskiftning af gulvkonstruktionen i værelset mod sydøst og i fordelingsgangen, hvor der vurderedes at være isoleret med 350 mm mineraluldisolering. DBF afviser at dække husets forsatsvægge, det støbte gulv i stuen, samt gulvet i entréen, henset til at der ikke kunne konstateres skader eller nærliggende risiko for skader. For entréens vedkommende fandt DBF også, at forholdet var forældet.

Ved mail af 24. september 2025 fremsender klager bl.a. rapport af samme dato udarbejdet af [klagerens tømrermester/rådgiver] og bemærker, at der ved DBF's behandling af sagen er sket en forveksling af to af husets rum. Det rum, som klager i sin første skadeanmeldelse har kaldt entréen, er faktisk værelset mod sydøst. Det var altså det værelse, som DBF besigtigede i april 2022, og ikke det rum, der i plantegningen fra salgsoptstillingen er betegnet entré.

Ved mail af 3. oktober 2025 meddeler DBF, at forholdene vedrørende gulvene og væggene i det sydøstlige værelse er forældet, hvorfor DBF ikke kan tilbyde dækning til dette rum. DBF fastholder, at der ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko for skader i det rum, der i plantegningen fra salgsoptstillingen er betegnet entré.

På baggrund af rapporten fra 24. september 2025 vælger DBF at genbesigtige ejendommen den 30. oktober 2025. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager. Ved mail af 9. december 2025 fastholder DBF det tidligere meddelte dækningsafslag.

Korrespondancen mellem DBF og klager i perioden 7. august 2025 til 19. december 2025 fremlægges som **bilag I**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

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

Klager kræver, at DBF skal dække *'hvad der, ifølge vilkår og lovgivning, bør dækkes i denne efterhånden mere omfattende sag.'*

DBF forstår klagers krav således, at der kræves dækning til retablering af gulvkonstruktioner og forsatsvægge i værelset mod sydøst, entréen og stuen, samt gulvet i fordelingsgangen, som disse rum er betegnet på plantegningen i rapporten af 21. juli 2025 fra [klagerens tømrermester/rådgiver].

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 14. juli 2021 var forhold ved husets gulve og forsatsvægge, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Som støttebilag har DBF's konsulent udarbejdet en oversigt over konstruktionsopbygningen af gulvene og væggene i de for sagen relevante rum. Støttebilaget fremlægges som **bilag J**.

#### Fyrtræsgulve med 350 mm isolering

Efter en fornyet gennemgang af sagen er DBF villig til at dække retablering af fyrtræsgulvene, der er isoleret med 350 mm mineraluld.

Det drejer sig således om fyrtræsgulvene i følgende rum:

- værelset mod sydøst
- entréen, bortset fra under trappen
- den nordlige halvdel af stuen, og
- fordelingsgangen

Gulvopbygningen i fordelingsgangen er ikke undersøgt nærmere, men DBF's konsulent formoder, at denne er identisk med opbygningen i de ovennævnte rum. Hvis gulvopbygningen skulle vise sig at være en anden, bedes dette oplyst.

DBF dækker en udbedring beskrevet i [klagerens tømrermester/rådgivers] rapport af 21. juli 2025:

- fyrtræsgulve, strøer og isolering optages,
- eksisterende jordlag afrettes til bæredygtigt underlag,
- gulve opbygges med kraftigt ventileret hulrum under gulvstrøer, der ventileres via riste i husets sokkel.

Klager opfordres til at indhente et tilbud i overensstemmelse hermed og fremsende dette til DBF via mail ..., hvorefter DBF vil opgøre erstatningen.

#### Forsatsvægge

Der er tale om en ejendom opført i 1884, der løbende er renoveret. Det fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysninger, pkt. 3.2 og 3.3, at køkkenet senest er renoveret i år 2008. DBF's konsulent har anslået konstruktionernes alder baseret på konstruktionsmåden. Det er konsulentens vurdering, at forsatsvæggene alder spænder fra 17 til op mod 40 år. Tilsvarende har klagers rådgiver, [klagerens tømrermester/rådgiver], skønnet at forsatsvæggene i værelset mod sydøst er mellem 29 og 36 år.

[Klagerens tømrermester/rådgiver] skriver i rapporten af 21. juli 2025, at husets forsatsvægge ikke er udført korrekt i henhold til bygningsreglementet og SBI-anvisninger, og at fugten i forsatsvæggene kondenserer og løber videre ned til gulvene, der dermed også opfugtes.

Hvis forsatsvæggene udførelse havde væsentlig betydning for fugtniveauet i gulvkonstruktionen, burde der kunne ses fugtskader i et større antal af husets gulvbrædder. Ved DBF's besigtigelser er der alene konstateret begyndende råd i de yderste 2-3 cm af ét gulvbræt i stuen. Gulvbrættet har kontakt med soklen ved den østvendte facade, hvor der udvendigt ses terrænfald fra vejen mod

facaden. Råddet har ikke medført styrkesvækkelse, og DBF's konsulent vurderer, at råddet er tilkommet efter klagers overtagelse.

Forsatsvæggene i stuen, værelset og entréen vurderes at være mellem 25 til 40 år gamle og er således alle opført væsentligt før 2009, hvor man begyndte at fraråde indvendig efterisolering af fugtige ydervægge, jf. bilag H. På baggrund heraf vurderer DBF's konsulent, at forsatsvæggene generelt er opført i overensstemmelse med dagældende byggeskik.

Klager har fremlagt laboratoriesvar på de af DBF foretagne skimmelprøver. Der er både foretaget luft- og aftrykssprøver i entréen og stuen. Se laboratoriesvar fra [firma med speciale i bygningsmiljø]. Der er stedvist konstateret høj skimmelvækst på bagmuren bag forsatsvæggen i stuen, men væksten har ikke forplantet sig til forsatsvæggene. Der ses således ingen vækst på bagsiden af gipspladerne. I entreen er der hverken konstateret vækst på bagmur eller på bagsiden af gipspladerne.

Det gøres således gældende, at forsatsvæggene er tidstypiske, at forsatsvæggene ikke har resulteret i skader eller nærliggende risiko for skade på gulvene, og at forsatsvæggene ikke medfører skimmelvækst, der nedsætter brugbarheden af huset nævneværdigt.

#### Øvrige gulvkonstruktioner

Som nævnt er der under gulvet i den sydlige del af stuen konstateret ét gulvbræt med begyndende råd, hvilket kan forklares henset til gulvbrættets beliggenhed mod den fugtige sokkel og udvendige terrænforhold. Der ses ingen tegn på råd i gulvstrøerne, hvor der har været åbnet op i konstruktionen.

Gulvet under trappen i entréen er opført i overensstemmelse med, hvad der kan forventes af husets oprindelige gulvkonstruktioner. Der er forventeligt målt fugt i gulvstrøen, hvor der er åbnet op i konstruktionen, men der er ikke tegn på, at fugten har spredt sig til de overliggende spånplader. Der henvises til beskrivelsen og fotos i bilag H.

De foretagne skimmelprøver viser generelt sædvanlige forekomster. På det ene gulvbræt med begyndende råd er der forventeligt konstateret skimmelarter, der trives i fugtige miljøer.

På trods af konstateret skimmelvækst på bagmure og delvist i gulvkonstruktionerne ses kun begrænset sammenfald mellem de registrerede arter og koloniforekomster i indeklimaet og på overfladerne af forsatsvægge og gulve. Det er med andre ord ikke dokumenteret, at skimmelvæksten på bagmuren og i gulvet påvirker husets indeklima nævneværdigt.

DBF gør på baggrund af det ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der var forhold ved husets forsatsvægge og gulve, der udgjorde skader eller nærliggende risiko for skader i ejers kifteforsikringens forstand, når der i øvrigt bortses fra det, som DBF har anerkendt at dække."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 19/4 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 12/4 2022 fremgår bl.a.:

**"Hvornår blev skaden opdaget(dato)** Tuesday, 10 August 2021

**Hvordan blev skaden opdaget**

Der lugter jordslået i min entre. Jeg mistænker naturligvis skimmelsvamp.

Der mangler et panel i rummet, muligvis efter udbedring af skade. Men der er intet anført i tilstandsrapporten.

Jeg har i efteråret, efter overtagelse af ejendommen, kontaktet ejendomsmæglerfor at høre dem, hvordan de mente, jeg skulle forholde mig. Intet råd, og sagen blev lagt lidt til siden.

I forbindelse med anmeldelse af anden skade blev jeg af jeres rådgiver bedt om at lave en særskilt bemærkning om dette, så I kan tage stilling til, hvordan jeg skal gribe sagen an. Og så jeg kunne få en sag oprettet om emnet. Dette kan betragtes som en særskilt bemærkning.

**Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**

Der lugter jordslået i min entre."

Af skadesanmeldelse af 14/5 2025 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? D. 09-04-2022

**Hvordan blev skaden opdaget?**

Jeg kunne lugte at der måtte være fugt/skimmel i rummet. Oprindeligt i foråret 2022 – jeg kontaktede Dansk Boligforsikring, der sendte en mand, ... Sagen blev afvist. Nu er gavlens yderside begyndt at krakalere, og i dag opdagede så alligevel skimmelsvamp, da jeg skulle ændre indretning.

**Hvor er skaden lokaliseret? (F.eks. på badeværelset, på første sal.)**

Entre - ydervæg + på ydersiden af gavlen - murværket

**Hvad er årsagen til skaden?**

Fugt - ved ikke hvorfra eller hvordan

**Beskrivelse af skaden**

Jeg kunne lugte at der måtte være fugt/skimmel i rummet. Jeg kontaktede i 2022 Dansk Boligforsikring, der sendte en mand, ..., ud til besigtigelse af rummet. Han stak en lille måler i gulvet og væggen, og konstaterede, at han ikke mente, der var tale om fugt; men at den jordslåede lugt, jeg mente at kunne lugte nok var jorden under gulvbrædderne. Efterfølgende blev sagen afvist. Jeg har sidenhen været obs på rummet, og forsøgt at holde det udluftet og tørt. Her i foråret er gavlens yderside begyndt at krakalere og er helt fugtig indeni, og i dag opdagede så alligevel skimmelsvamp bag en tynd pap billedramme på væggen. Se billeder af både skimmel og den fugtige og krakelerede gavl. Hele muren synes fugtig."

Af fugt-/skimmelrapport af 21/7 2025 fra klagerens tømrermester/rådgiver fremgår bl.a.:

**"FUGT-/SKIMMELRAPPORT**

på grund af lugtgener/misfarvninger på vægge.

Ejer oplyser ved ankomst, at hun lige umiddelbart efter indflytning konstaterer mindre buler på tapet over fodpaneler/lugtgener fordelt på værelse/stue, dette anmeldt/afvist. Dette er blevet være samt at det er begyndt at lugte af råd/fugt samt skimmel i værelse, hvor ejer også har konstateret vand pletvis på gulv langs fodpaneler gavl værelse.

## Husets opbygning fra 1884.

Sokkel kampesten, dobbelt murstensvæg med 4 cm mellemrum.

Gulvopbygning over jordbund for huse af denne årgang er normalt 30 mm fyrgulv på bjælker 100x100 mm eller lignende med riste i sokkel/murværk for udluftning, ingen pap imellem sokkel/murværk.

## Ny ombygning i 2008.

Her har tidligere ejer ombygget jf. oplysninger i tilstandsrapport, det svarer overens med datoer i ny dør gavl/køkken.

Gulv – 28 mm fyrgulv på 45x125 mm reglar opklodset på jord, strørumshøjde 35 cm, jordbund afrettet med leca 3-5 cm, herefter er hele strørummet fyldt op med A-batts 350 mm, 'gulv ligger under lette forsatsvægge gips'.

Indervægge – mursten med puds, kalk, maling – her monteret sælpap/vindpap, 20x45 mm forskalling imellem forskalling 20 mm rockfonpl. Udenpå forskalling er monteret undertagslignende dug – se foto – afsluttet med 1 lag gips, 1 lag glasvæv, 1 lag savsmuldstapet, fodpanel.

## Konklusion

Vi må konstatere, at alle fyrtræsgulvene er opbygget uden fugtspærre/ventilationer til at dræne fugten ud fra jordlaget/sokler med fugttryk ude fra.

Forsatsvægge er monteret på ujævn puds med afskallinger uden korrekt fugtspærre, afsluttet således at kondens = vand kan løbe til gulvbrædder der støder op til isoleringen – se foto.

Vi må desværre konstatere, at udført arbejde 2008 ikke er udført korrekt jf. Bygningsreglementet/SBI-anvisninger.

Tiltag Skaden anmeldes til Ejerskifteforsikring.

Ilægning af dræn udenfor huset 'forbedring' – ejer

Alle forsatsvægge nedtages, pudset bagmur rengøres, rep. til glatte overflader, herefter kan nye forsatsvægge monteres jf. SBI-anvisning 224 med max 50 mm A-batts.

Om lette skillevægge imellem gang/værelse/stue kan opklodses afgøres når gulv optages.

Alle fyrtræsgulve/gulvligger, A-batts udtages

Eks. jordlag afrettes til bæredygtig underlag, herefter kan gulve opbygges med kraftig ventileret hulrum under gulvstrøer med ventilation ud gennem sokler.

Alternativ opbygning betongulv med isolering og kapillarbrydende lag mod bærende underlag/sokler (bedste løsning) evt. gulvvarme.

El - gulvstikkontakter bør flyttes ud som panelkontakter hvor kabler trækkes i fodpanelet for at undgå kuldebroer/kondens.

# Ankenævnet *for* Forsikring

8.

105445

[Fototekster:]

- Hård pudsskal afskaller på grund af fugt, væg har tydeligvis været rep. tidligere, meget vådt langs sokkel
- Åbning af gulv/væg – se isolering
- Vægopbygning
- Strørum fyldt op med A-batts, 3-5 cm leca ovenpå jord under gulv
- Jord meget våd, ingen ventilation
- Fugt over tid har mørnet papmateriale
- Fugt i gulvbrædder 17,5 %
- RF i væg 87 se skimmel/rust skruer gipspl.
- RF-måling i væg
- Hjørneværelse mod vej
- Fugt i forskalling 31,1
- Indervæg meget våd gann 143
- RF 78 under A-batts
- Oversigt over optaget gulv
- Gipsvæg højre side af dør 22 %
- Gipsvægge stue opfugtet 40-60 cm op fra gulv 20 %
- Gipsvægge stue 40 cm op 18,2 %
- Stue gips 20 % med overflademåler
- Oversigt stue
- Oversigt stue mod værelse

[Plantegning]

Det er kun forsatsvægge med rød streg der er undersøgt."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/8 2025 fremgår bl.a.:

**"Anmeldt forhold omhandler:**

Skimmel i forsatsvægge og gulvkonstruktion jævnfør rapport fra rådgiver.

Forholdet er tidligere besigtiget på sag ... og afvist den 02.05.2022, idet der ikke blev fundet tegn på opfugtning i gulve og forsatsvægge.

**Konklusion**

Årsag tilskrives uhensigtsmæssig konstruktionsopbygning.

Huset forsatsvægge ses forskelligt opbygget fra rum til rum, hvorfor opførelsestidspunkter er forskellige. Der er samme type gulvbrædder i alle rum undtagen køkken, og renovering af disse vurderes udført samtidig. For nærmere beskrivelse af opbygning, fugtmålinger og alder henvises til vedlagte bilag.

I værelset mod sydøst ligger gulvbrædder i samme højde som udvendigt terræn ved hushjørnet, hvorved strøgulvskonstruktion er øget udsat fra opstigende grundfugt og eventuelt også vandindtrængen gennem husets kampesten fundament. Gulvet er isoleret med 350 mm mineraluld udlagt på jord, hvor anbefaling kun er 50 mm isolering. Gulvet er således overisoleret, og der er risiko på sigt for udvikling af råd- og svampeskader. Der er af rådgiver målt 17,5 % fugt i underside af gulvbrædder, og grænseværdi for skimmelvækst er dermed overskrevet.

I entre er gulv under trappe udført med tæppe, spånplader på strøer, hvor strøerne er udlagt direkte på ler. Dette konstruktionsprincip svarer til en oprindelig gulvkonstruktion, jævnfør kendetegn og byggeteknik beskrevet på side 3 i tilstandsrapport.

I den resterende del af entre ses gulvbrædder, men undersøgelse af denne del er ikke udført. På plantegning af huset fra 1971 ses skillevæg ved overgang mellem gulvene, hvilket kan være årsag til de forskellige gulve. Entre ses oprindelig sammenhængende med nuværende fordelergang, hvorfor overisolering i værelse være begrænset til dette rum.

Stuens strøgulv er udført på et støbt klaplagt, og der er mindre overisolering i form af 100 mineraluld. Rådgiver har ved destruktivt indgreb målt 14,4 % fugt i underside af gulvbrædder, og der er dermed ingen tegn på, at overisoleringen medfører kritisk opfugtning i gulvkonstruktionen.

Alder på forsatsvægge vurderes at spænde fra 17-40 år, hvor de yngste vægge er udført i forbindelse med renovering af køkken i 2008. I de ældste forsatsvægge i gavl mod syd måles RF 75,3 %, hvilket ligger over grænseværdi for skimmelvækst. Erfaringsmæssigt kan indvendig efterisolering af ældre ydermure indebærer risiko for opfugtning og skimmel på de tidligere indvendige vægoverflader, og fra 2009 frarådes i Byg-Erfa blad indvendig efterisolering af samme årsag. Ved destruktive indgreb i forsatsvæggene for undersøgelse af opbygning blev der på ydervægges bagmure fundet tapetrester med skimmelvækst.

Med konstruktionernes alder taget i betragtning og Byg-Erfa blad fra 2004 og 2009 vedrørende forsatsvægge vurderes der med undtagelse af gulvkonstruktion i værelset at være tale om sædvanlig byggemetode ved udførelsestidspunktet.

Der er følgeskader med skjult skimmelvækst i gulv og på oprindelig bagmur.

Forholdet har relation til brugeradfærd, hvorfor det ikke er muligt, at fastslå i hvor stort omfang skimmel var tilstede ved overtagelse for 4 år siden, se fugtmåling fra tidligere besigtigelse i maj 2022.

## **Byggesag, digitale oplysninger, historik**

Byggesager indhentet fra weblager, men der er ingen relevante oplysninger vedrørende forsatsvægge og gulve i stueplan.

I 1971 indrette badeværelse og fyrrum i sidebygning, og er ligger i byggesag plantegning af huset.

Plantegning fra 1971

...

## **Udvendige forhold**

Foto 1 Gulve ligger i niveau med bundtrin i gavldøren, og sokkelpuds er ca. 10 cm højere

Foto 2 Terræn på hushjørne og langs facade mod vej er i næsten i højde med sokkelpuds, se også foto 3

...

Foto 4 Kampestenfundament, der ligger 10 cm under sokkelpuds på facade

**Gulv i værelse**

- Foto 5 Indgreb udført af rådgiver, se rapport  
Foto 6 Overaktn gulvbrædder er ca. 40 cm over jordlag  
Foto 7 Totalt 35 cm isolering på 4 cm Leca nødder

**Gulv under trappe, stuegulv ses på vedhæftet PDF 'stuegulv'**

- Foto 8 Strø og spånplade direkt på stampet ler  
Foto 9 Ingen fugt i underside spånplade  
Foto 10 Strø forventeligt kraftigt opfugtet

**Forsatsvægge i værelse**

- Foto 11 Forsatsvæg udført på trægulv, og med ca. 10 cm hulrum  
Foto 12 Forsatsvægge med 20 mm Rockfon plader monteret på bagmur, vindpap og ukendt dampspærre  
Foto 13 Dampspærre er ført ned på bagside af fundamentet, og den afsluttes løst ved jord

**Forsatsvægge i entre**

- Foto 14 Indgreb, der viser samme opbygning som gavlvæg i værelses, se foto 15-16  
Foto 15 Rockfon plade i ca. 2 cm tykkelse  
Foto 16 Bagur ikke afrenset for maling og tapet

**Forsatsvægge i stue**

- Foto 17 Forsatsvæg på lægteskelet, og udfyldt med isolering  
Foto 18 Tapet med skimmel på bagmur  
Foto 19 Vægoverfalde oprindeligt udført med glasvæv  
Foto 20 Ca. 30 mm spring, hvor skillevæg ses nedtaget

**Forsatsvægge i køkken**

- Foto 21 Skimmel på tapet bag nyeste forsatsvæg  
Foto 22 Væg udført med stålskelet, dampspærre og 12 mm spånplader, se foto 23

...

**Tilstandsrapport**

Ingen relevante anmærkninger.

Sælger oplyser, at gulv i køkken er ændret i 2008.

Forsatsvægge i denne del af huset vurderes ombygget i samme forbindelse, idet disse modsat de øvrige ses udført med folie fugtspærre.

Arbejdet er ikke udført i selvbyg."

Af laboratorieanalyse – skimmel, mycometer-test af 23/9 2025 indhentet af klagerens tømrermester/rådgiver fremgår bl.a.:

**"Vi har den 22.09.25 modtaget Mycometer Surface Fungi til analyse på vores laboratorium.**

**Metode**

Ved en Mycometer overfladetest (med det officielle navn Mycometer Surface Fungi) afvaskes et defineret område med en vatpind, og mængden af skimmel (svampe-biomasse) på vatpinden be-

stemmes. Målingen er baseret på et enzym, der findes i alle svampe, og siger dermed ikke noget om hvilke skimmeltyper, der er tale om. Analysen giver et konkret tal (MSF-værdi) hvorudfra mængden af skimmel kan vurderes og kategoriseres.

## Analyseresultat

Generelt gælder det, jo højere Mycometer-værdien (MSF) er, jo højere er niveauet af skimmel-svampe i prøven.

| Prøve nr. | Prøvetagningssted                 | Mycometer Surface Fungi - værdi | Kategori |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------|----------|
| 1         | Stue, under gulvbeton             | 93                              | B        |
| 2         | Stue, bag forsatsvæg, skelet, træ | 1107                            | C        |

**Kategori A:** Niveauet af skimmelsvamp er i normalområdet og svarer til, det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. MSF-værdi  $\leq 20$ .

**Kategori B:** Niveauet af skimmelsvamp er som det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Vækst af skimmel i lave koncentrationer kan dog ikke udelukkes.  $21 < \text{MSF-værdi} \leq 135$ .

**Kategori C:** Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Dette niveau indikerer at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen. MSF-værdi  $\geq 136$ .

Det skal bemærkes, at overstående resultat alene viser forholdet på prøvetagningsstedet. Vi er derfor ikke i stand til at rapportere om forholdene andre steder eller at give en samlet vurdering af omfanget."

Af tillægsrapport af 24/9 2025 fra klagerens tømrermester/rådgiver fremgår bl.a.:

## "TILLÆGSRAPPORT

Svar på skadebrev af 12/9-25

Her beskrives at vægge er massive, dette er ikke tilfældet – her er hulmur 2-3 cm luft.

Vedr. forsatsvægge i værelse er de opført ved ombygningen fra forretning i 1990/1997 ved ny ejer hvor også fyrgulvet er lagt helt ind under forsatsvægge og på steder fastgjort til gulve der går igennem alle berørte rum/dørhuller.

## Stuer

Her er 'modsat værelse' gulv støbt lecabeton 8-10 cm med skrå banket op mod mursten uden kantisolering/dampspærre på betongulv. Strørum fyldt med A-batts 95 mm – overisoleret. Under lecabeton ren muldjord meget fugtig – se foto. Forsatsvægge er monteret på fyrtræsgulv/fastgjort til loft/murstensvæg med træregler. Underlagspap er monteret op af bagmur til loft samt lidt ned over betongulv – skrå banket – se foto. Hulrummet i forsatsvæg fyldt med 45 mm A-batts (stramt) imellem mur/1 gipspl.

## Konklusion

Facadevægge er ikke massive, her er hulrum 2-3 cm imellem for- og bagmur. På bagmur er monteret underlagspap fra gulv til loft, det bevirker at der drænes fugt til gulvkonstruktioner (kondens) – se foto - våd isolering i strørum. Samtidig trækker overisolering fugt op igennem lecabe-ton fra muldlaget til underside Abatts – her imellem mangler fugtspærre.

Ovenstående konstruktion er ikke udført i henhold til bygningsreglementet/god byggeskik på ombygningstidspunktet. Her er nærliggende risiko for skader i henhold til pkt. 3.1 som nævnt i skadesbrev – men afvist. Dokumentation herfor er vedhæftet som fotorapport med fugtmålinger/begyndende råd i gulvbrædder under forsatsvæg, udtaget skimmelprøver. Ud fra medsendte ser vi frem til nyt skadesbrev eller ny undersøgelse fra jeres taksator."

Af laboratoriesvar for skimmelsvamp på baggrund af prøver af 10/11 2025 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Der er indleveret 3 stk. luftprøver på dyrkningsmedie, 4 stk. aftryksplader og 10 aftryk med supplerende tapeaftryk til analyse for skimmelsvamp.

## Prøveresultater

### Luftprøve

| Prøve nr. | Lokale        | Konstaterede skimmelsvampe                                                                                                                                            | cfu/m3 |
|-----------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1         | Ude reference | <i>Cladosporium</i> sp. 18<br>Sterilt mycel 20<br><i>Rhodotulora</i> sp. 100                                                                                          | 190    |
| 2         | Stue          | <i>Aspergillus versicolor</i> 1<br><i>Penicillium</i> spp. 10<br><i>Alternaria</i> sp. 4<br><i>Cladosporium</i> sp. 5<br>Sterilt mycel 5<br><i>Rhodotulora</i> sp. 15 | 125    |
| 5         | Entré         | <i>Aspergillus versicolor</i> 1<br><i>Penicillium</i> spp. 4<br><i>Alternaria</i> sp. 2<br><i>Cladosporium</i> sp. 4<br>Sterilt mycel 2<br><i>Rhodotulora</i> sp. 30  | 65     |

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

| CFU**    | Luftbårne spirringsdygtige skimmelsvampe kategori |
|----------|---------------------------------------------------|
| <50%     | Lav skimmelsvampebelastning                       |
| 50-99%   | Middel skimmelsvampebelastning                    |
| 100-200% | Høj skimmelsvampebelastning                       |
| >200%    | Meget høj skimmelsvampebelastning                 |

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

## Vurdering

Luftprøven 2 viser middel skimmelsvampebelastning

# Ankenævnet for Forsikring

14.

105445

Luftprøven 3 viser lav skimmelsvampebelastning

## Aftryk og tape

| Prøve nr. | Lokale                    | Overflade/materiale                         | Konstaterede skimmelsvampe                                                                                                                                                        | CFU  | Vækst       |
|-----------|---------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|
| 3         | Stue                      | Reol mod værelse                            | <i>Penicillium</i> spp. 42<br><i>Cladosporium</i> sp. 65<br><i>Epicoccum</i> sp.1<br>Sterilt mycel 3                                                                              | 114  | -           |
| 4         | Stue                      | Reol ved gavl                               | <i>Penicillium</i> spp. 8<br><i>Cladosporium</i> sp. 11<br>Sterilt mycel 2<br>Gær 3                                                                                               | 21   | -           |
| 6         | Entré                     | Højskab                                     | <i>Penicillium</i> spp. 75<br><i>Cladosporium</i> sp. >100<br><i>Epicoccum</i> sp.1<br><i>Rhizopus</i> sp. overgroet*                                                             | >176 | -           |
| 7         | Entré                     | Vinduesplade                                | <i>Aspergillus sydowii</i> 1<br><i>Aspergillus ochraceus</i> 1<br><i>Penicillium</i> spp. 65<br><i>Alternaria</i> sp. 4<br><i>Cladosporium</i> sp. >100<br><i>Epicoccum</i> sp. 6 | 177  | -           |
| 8/9       | Entré, Gulvkonstruktion 1 | Strøgulv hhv. underside af gulvbræt og strø | <i>Aspergillus versicolor</i> 8<br><i>Penicillium</i> sp. 1<br><i>Alternaria</i> sp. 1<br><i>Cladosporium</i> sp. 1                                                               | 11   | Ingen vækst |
| 10/11     | Entré, forsatsvæg 1       | Bagside gips                                | <i>Aspergillus versicolor</i> 4                                                                                                                                                   | 4    | Ingen vækst |
| 12/13     | Entré, forsatsvæg 1       | Bagmur bag forsatsvæg                       | <i>Aspergillus versicolor</i> 13<br>Sterilt mycel 1                                                                                                                               | 14   | Ingen vækst |

| Prøve nr. | Lokale                   | Overflade/materiale                          | Konstaterede skimmelsvampe                                                                                                   | CFU | Vækst           |
|-----------|--------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|
| 14/15     | Stue, gulvkonstruktion 2 | Strøgulv hhv. underside af gulvbræt og strø. | <i>Aspergillus versicolor</i> 11<br><i>Penicillium</i> spp. 3<br><i>Cephalotrichum</i> sp. 1<br><i>Mucor</i> sp. 1<br>Gær 20 | 16  | Vækst<br>middel |
| 16/17     | Stue, gulvkonstruktion 2 | Støbt terrændæk                              | <i>Stachybotrys</i> sp. 40<br><i>Lichtheimia</i> sp. overgroet*                                                              | 40  | Vækst<br>lav    |
| 18/19     | Stue, gulvkonstruktion 3 | Strøgulv hhv. underside af gulvbræt og strø  | <i>Aspergillus versicolor</i> 6<br><i>Penicillium</i> spp. 7                                                                 | 13  | Vækst<br>lav    |

# Ankenævnet for Forsikring

15.

105445

|       |                    |                       |                                                                                                |    |             |
|-------|--------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------|
| 20/21 | Stue, forsatsvæg 2 | Bagside gips          | <i>Penicillium spp.</i> 3<br><i>Cladosporium sp.</i> 1                                         | 4  | Ingen vækst |
| 22/23 | Stue, forsatsvæg 2 | Bagmur bag forsatsvæg | <i>Aspergillus versicolor</i> 2<br><i>Fusarium sp.</i> 30<br><i>Lichtheimia sp. overgroet*</i> | 32 | Vækst lav   |
| 24/25 | Stue, forsatsvæg 3 | Bagside gips          | <i>Cladosporium sp.</i> 1                                                                      | 1  | Ingen vækst |
| 26/27 | Stue, forsatsvæg 3 | Bagmur bag forsatsvæg | <i>Aspergillus versicolor</i> 11<br><i>Cladosporium sp.</i> 2<br><i>Sterilt mycel</i> 1        | 14 | Vækst høj   |

\*overgroet. Nogle skimmelsvampe som f.eks. *Mucor sp.* danner ikke kolonier, men vokser hurtig hen over hele pladen. Det vil derfor ikke altid være muligt at tælle antal CFU

| CFU**  | Aftryksplade kategorier                              |
|--------|------------------------------------------------------|
| <10    | Begrænset forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe |
| 10-50  | Moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe   |
| 51-100 | Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe       |
| >100   | Kraftig forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe   |

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

| Vækst     | Tapeaftryk kategori                                                                 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Ingen     | Ingen indikation på vækst, der kan dog være enkelte sporer til stede                |
| Lav       | Få svampesporer og myceliestykker                                                   |
| Middel    | Nogen forekomst af svampesporer eller myceliestykker. Ofte skrumpede eller ødelagte |
| Høj       | Mange og flest sundt udseende svampesporer eller myceliestykker                     |
| Meget høj | Mange og udelukkende sundt udseende svampesporer eller myceliestykker               |

## Vurdering

Prøve 3, 6 og 7 viser kraftig forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe, artssammensætningen og antallet er atypisk for aflejret husstøv.

Prøve 4 viser moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe, artssammensætningen og antallet er forventeligt for aflejret husstøv.

Prøve 14, 16, 18, 22 og 26 viser XX forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe. Det supplerende tapeaftryk viser skimmelvækst i det udtagne prøveområde. Forekomsten af *Stachybotrys sp* bør undersøges nærmere.

Prøve 8, 10, 12 og 24 viser begrænset og moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe. Det supplerende tapeaftryk viser ingen skimmelvækst i det udtagne prøveområde.

Vurderingen baserer kun på analyseresultaterne. Resultaterne bør dog aldrig stå alene, men ses i sammenhæng med evt. fugtmålinger og andre observationer på lokationen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 1/12 2025 fremgår bl.a.:

### "Anmeldt forhold omhandler:

Genbesigtigelse på baggrund af ny rapport fra [klagerens tømrermester/rådgiver], vedrørende råd og skimmel i gulv- og forsatsvæg konstruktioner i entre og stue.

Yderligere besigtigelse uden rådgiver er udført den 10.11.2025 for udtagning af skimmelprøver i indeluft samt i væg- og gulvkonstruktioner.

...

## Konklusion

Årsag til skimmel og råd tilskrives en kombination af byggemetode og forhold ude på grunden, se også notat fra tidligere besigtigelse.

Huset vurderes som helhed opført på kampestensfundament, hvilket stadig ses på husets gavl mod nord. Mod øst og vest er fundamentet overpudset med cementpuds, hvilket jævnfør fotos er udført efter 1994. Pudsen er ført 10 cm op på murværket, og den afsluttes minimum 15 cm under nuværende udvendigt terræn. Mod øst falder udvendigt terræn mod huset, hvorved fundament og facadevægge her fugtbelastes i øget grad i forhold til husets øvrige vægge. Samtidig ligger gulvkonstruktion delvist under udvendigt terræn, hvorfor der vil ske fugtindtrængen ved revner i kampestenenes mørtelfuger og i den efterudførte cementpuds. Der er ved besigtigelsen konstateret mindre revner i cementpudsen mod øst, og opfugtning langs facadevægge tilskrives vandindtrængen gennem disse.

I rådgivers rapport beskrives fugt og råd i gulvbræt, hvor dette ligger i kontakt med sokkel. Området ses begrænset til de yderste 2-3 cm, og der ses ingen på spredning til øvrige konstruktioner. Råd opstår som følge af opfugtning, der formodes at stamme fra ovennævnte forhold vedrørende husets fundament og udvendige terrænforhold. Hvis årsag skulle tilskrives husets forsatsvægge og gulvkonstruktioner, ville skaderne ses over et større område og ikke kun lokalt på et enkelt gulvbræts endetræ. Rådet har ikke medført styrkesvækkelse, og det vurderes derfor ikke at have været til stede ved overtagelsen. Under gulv i nordlig del af stue findes større myrerbo, og gulvbrædderne ses i området med lidt skimmelvækst på underside. Myrerne har samlet en stor mængde grus og jord, og dette ligger i kontakt med gulvkonstruktionen. Træet fugtskades af dette materiale samt af den fugt, myrerne selv producerer, hvorved skimmel er opstået. Dette vurderes heller ikke at have været til stede ved overtagelsen.

Skimmelprøver er udtaget af indeluft samt i væg- og gulvkonstruktioner, og der henvises til vedlagte laboratoriesvar fra [firma med speciale i bygningsmiljø].

Overordnet viser prøverne udbredt skimmelvækst på ydervæggens bagmur, hvor det samtidig bør bemærkes, at gammelt tapet ikke er afrenset, hvilket giver god grobund for skimmel. Ved sammenligning med prøver fra bagside af gips ses det, at skimmel på bagmur ikke forplantes til forsatsvæggene. Prøver i gulvkonstruktion viser med udtagelse af prøve nr. 16/17 skimmelniveauer, der ikke afviger væsentligt i forhold til forventeligt. Prøver 16/17 påviser forekomst af *Stachybotrys* sp., der typisk trives i fugtige miljøer, og prøver er taget i området, hvor der også er konstateret begyndende råd som følge af lokal opfugtning (beskrevet ovenfor). Skimmelvækst nær fundament er ikke usædvanlig, idet manglende isolering af dette medfører kuldefald og dermed øget relativ luftfugtighed i området.

Trods konstateret skimmelvækst på bagmure og til dels i gulvkonstruktion viser luftprøver ingen sammenhæng til husets indeklima, og det skal tillige bemærkes, at tidligere udførte destruktive indgreb kan have spredt skimmelspore til indeluften med højere prøveresultat til følge.

Luftprøver og overtagelsestidspunkt taget i betragtning vurderes husets brugbarhed ikke at have været nævneværdigt nedsat ved overtagelsen som følge af skimmelvækst. For konstruktionsopbygning, alder og fugtmålinger henvises til vedlagte beskrivelse.

# Ankenævnet *for* Forsikring

17.

105445

**Byggesag, digitale oplysninger, historik**

Huset er jævnfør foto væsentlig ombygget i 1994, hvor bl.a. nyt tag og vinduer er monteret.

Foto marts 1994 ... Foto oktober 1994

...

Bemærk, at terræn er med fald væk fra bygning, og at nuværende sokkelpuds ikke er fra dette tidspunkt. Samt tagnedløb midt på facade, dette er nu flyttet til gavl mod nord.

...

**Gulv i entre**

Foto 1 Destruktivt indgreb

Foto 2 Krybekælder udfyldt med isolering

**Gulv i stue på støbt terrændæk (mod syd)**

Foto 3 Destruktivt indgreb i hjørne ved skillevæg

Foto 4 Gulv i kontakt med fundament under skillevæg, og tegn på begyndende råd

Foto 5 Støbt terrændæk, og sokkelpap bag forsatsvæg er ført ned til terrændækket. Ingen tegn på råd i gulfstrøer

**Gulv i stue mod nord, gulvkonstruktion svarende til entre**

Foto 6 2 destruktive indgreb udført

Foto 7 Myrerbo med kontakt til gulvbrædder og strøer

Foto 8 Skimmelvækst grundet myrerboet

Foto 9 Gulvbrædder ligger meget tæt på fundament, ses også foto 10

Foto 10 Lidt tegn på skimmel på yderste gulvbræt

**Fundament**

Foto 11 Ærtesetenbelægning mod vej

Foto 12 Kampesten med forhøjet cementpuds, se også foto 13

...

Foto 14 Cementpuds mindst 15 cm under terræn

**Revner i sokkelpuds**

Foto 15 Flere revner i cementpuds, hvor der kan ske vandindtrængen til kampesten, se også foto 16-18

...

**Terræn falder mod bygning**

Foto 19 8 cm fald på terræn mod bygning ved værelser og del af stue, ses også foto 20."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

**"3. Hvilke forhold er dækket?**

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

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

faringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

## **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1884 – den 14/7 2021. Hun anmeldte 14/5 2025, at "jeg kunne lugte at der måtte være fugt/skimmel i rummet. Jeg kontaktede i 2022 Dansk Boligforsikring, der sendte ... ud til besigtigelse af rummet. Han stak en lille måler i gulvet og væggen, og konstaterede, at han ikke mente, der var tale om fugt; men at den jordslåede lugt, jeg mente at kunne lugte, nok var jorden under gulvbrædderne", at "jeg har sidenhen været obs på rummet, og forsøgt at holde det udluftet og tørt. Her i foråret er gavlens yderside begyndt at krakelere og er helt fugtig indeni, og i dag opdagede så alligevel skimmelsvamp bag en tynd pap billedramme på væggen".

Selskabet har efter klagen til nævnet anerkendt at dække reetablering af fyrtræsgulvene, der er overisoleret med 350 mm isolering i værelset mod sydøst, i entréen bortset fra under trappen, i den nordlige halvdel af stuen og i fordelingsgangen. Klageren ønsker, at selskabet "dækker, hvad der, ifølge vilkår og lovgivning, bør dækkes i denne efterhånden mere omfattende sag". Nævnet lægger til grund, at klageren ønsker dækning for gulvene under trappen i entréen og i den sydlige del af stuen, dækning for forsatsvæggene i værelset mod sydøst, entréen og stuen og dækning for den konstaterede skimmelsvamp.

Klageren har anført, at der er opstigende fugt til gulv og vægge fra fundament, og at årsagen er fjernelse af tidligere riste i kampestensfundament, ukorrekt konstruktion af forsatsvægge og overisolering af gulve ved plankegulve. Klageren henviser til udtalelser fra sin fugtkonsulent. Klageren har anført, at hendes kæledyr har reageret med hudallergi og har måttet behandles for allergisk reaktion på sine luftveje fra skimmelsvamp. Det ene rum er hårdt ramt, og de må leve med aflukninger med babygitter for kæledyret. Der lugter af skimmel, og vægge og gulve er tilplastrede med gaffatape og malertape efter diverse undersøgelser og skimmelprøver, hvilket besværliggør rengøring. Klageren har anført, at der har været et forløb, hvor selskabet i to

omgange har tilkendt erstatning, ændret det undervejs for til sidst helt at trække tilsagnet tilbage efter en besigtigelse, selvom selskabets besigtigelseskonsulent tidligere havde erklæret sig enig med klagerens rådgiver. Der er endvidere sket forvekslinger af nogle rum, og selskabets svar har ikke altid været i overensstemmelse med plantegninger og billeder.

Selskabet har afvist at dække yderligere. Selskabet har anført, at der i den sydlige del af stuen er konstateret ét gulvbræt med begyndende råd, hvilket kan forklares med fugtig sokkel og udvendige terrænforhold. Der er ikke tegn på råd i gulvstrøer, hvor der har været åbnet op i konstruktionen. Gulvet under trappen i entréen er udført, som det kan forventes af de oprindelige konstruktioner. Der er målt forventelig fugt i gulvstrøen, men der er ikke tegn på, at fugten har spredt sig til de overliggende spånplader. Selskabet har anført, at forsatsvæggene er udført tidstypisk og i overensstemmelse med byggeskik. Forsatsvæggene i stue, værelse og entré vurderes at være 25-40 år gamle og er opført væsentligt før 2009, hvor man begyndte at fraråde indvendig efterisolering af fugtige ydervægge. Selskabet har anført, at forsatsvæggene ikke har resulteret i skader eller nærliggende risiko for skader på gulve eller medført skimmelvækst, der nedsætter brugbarheden af huset nævneværdigt. Selskabet har oplyst, at der er foretaget luft- og aftryksprøver for skimmel i entré og stue. Der er stedvist konstateret høj skimmelvækst på bagmuren bag forsatsvæggen i stuen, men væksten har ikke forplantet sig til forsatsvæggene. Der ses ingen vækst på bagsiden af gipspladerne. I entréen er der hverken konstateret vækst på bagmur eller på bagsiden af gipspladerne. Skimmelprøverne viser generelt sædvanlige forekomster. Selskabet har anført, at der kun er begrænset sammenfald mellem de registrerede arter og koloniforekomster i indeklimaet og på overfladerne af forsatsvægge og gulve. Det er således ikke dokumenteret, at skimmel på bagmuren eller i gulvet påvirker husets indeklima nævneværdigt.

Det fremgår af fugt-/skimmelrapport af 21/7 2025 fra klagerens tømrermester/rådgiver, at klageren "lige umiddelbart efter indflytning konstaterer mindre buler på tapet over fodpaneler/lugtgener fordelt på værelse/stue, dette anmeldt/afvist. Dette er blevet værre samt at det er begyndt at lugte af råd/fugt samt skimmel i værelse, hvor ejer også har konstateret vand pletvis på gulv langs fodpaneler gavl værelse. **Husets opbygning fra 1884.** Sokkel kampesten,

dobbelt murstensvæg med 4 cm mellemrum. Gulvopbygning over jordbund for huse af denne årgang er normalt 30 mm fyrgulv på bjælker 100x100 mm eller lignende med riste i sokkel/murværk for udluftning, ingen pap imellem sokkel/murværk. **Ny ombygning i 2008.** Her har tidligere ejer ombygget jf. oplysninger i tilstandsrapport, det svarer overens med datoer i ny dør gavl/køkken. Gulv – 28 mm fyrgulv på 45x125 mm reglar opklodset på jord, strørumshøjde 35 cm, jordbund afrettet med leca 3-5 cm, herefter er hele strørummet fyldt op med A-batts 350 mm, 'gulv ligger under lette forsatsvægge gips'. Indervægge – mursten med puds, kalk, maling – her monteret sælpap/vindpap, 20x45 mm forskalling imellem forskalling 20 mm rockfonpl. Udenpå forskalling er monteret undertagslignende dug – se foto – afsluttet med 1 lag gips, 1 lag glasvæv, 1 lag savsmuldstapet, fodpanel. **Konklusion** Vi må konstatere, at alle fyrtræsgulvene er opbygget uden fugtspærre/ventilationer til at dræne fugten ud fra jordlaget/sokler med fugttryk ude fra. Forsatsvægge er monteret på ujævn puds med afskallinger uden korrekt fugtspærre, afsluttet således at kondens = vand kan løbe til gulvbrædder der støder op til isoleringen – se foto. Vi må desværre konstatere, at udført arbejde 2008 ikke er udført korrekt jf. Bygningsreglementet/SBI-anvisninger. **Tiltag** Skaden anmeldes til Ejerskifteforsikring. Ilægning af dræn udenfor huset 'forbedring' – ejer. Alle forsatsvægge nedtages, pudset bagmur rengøres, rep. til glatte overflader, herefter kan nye forsatsvægge monteres jf. SBI-anvisning 224 med max 50 mm A-batts. Om lette skillevægge imellem gang/værelse/stue kan opklodses afgøres når gulv optages. Alle fyrtræsgulve/gulvligger, A-batts udtages. Eks. jordlag afrettes til bæredygtig underlag, herefter kan gulve opbygges med kraftig ventileret hulrum under gulvstrøer med ventilation ud gennem sokler. Alternativ opbygning betongulv med isolering og kapillarbrydende lag mod bærende underlag/sokler (bedste løsning) evt. gulvvarme. ... Hård pudsskal afskaller på grund af fugt, væg har tydeligvis været rep. tidligere, meget vådt langs sokkel ... Oversigt stue mod værelse [Plantegning] Det er kun forsatsvægge med rød streg der er undersøgt".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 25/8 2025, at "**Anmeldt forhold omhandler:** Skimmel i forsatsvægge og gulvkonstruktion jævnfør rapport fra rådgiver. Forholdet er tidligere besigtiget på sag ... og afvist den 02.05.2022, idet der ikke blev fundet tegn på opfugtning i gulve og forsatsvægge. **Konklusion** Årsag tilskrives uhensigtsmæssig konstruktionsopbygning. Hu-

set forsatsvægge ses forskelligt opbygget fra rum til rum, hvorfor opførelsestidspunkter er forskellige. Der er samme type gulvbrædder i alle rum undtagen køkken, og renovering af disse vurderes udført samtidig. For nærmere beskrivelse af opbygning, fugtmålinger og alder henvises til vedlagte bilag. I værelset mod sydøst ligger gulvbrædder i samme højde som udvendigt terræn ved hushjørnet, hvorved strøgulvskonstruktion er øget udsat fra opstigende grundfugt og eventuelt også vandindtrængen gennem husets kampesten fundament. Gulvet er isoleret med 350 mm minaluld udlagt på jord, hvor anbefaling kun er 50 mm isolering. Gulvet er således overisoleret, og der er risiko på sigt for udvikling af råd- og svampeskader. Der er af rådgiver målt 17,5 % fugt i underside af gulvbrædder, og grænseværdi for skimmelvækst er dermed overskrevet. I entre er gulv under trappe udført med tæppe, spånplader på strøer, hvor strøerne er udlagt direkte på ler. Dette konstruktionsprincip svarer til en oprindelig gulvkonstruktion, jævnfør kendetegn og byggeteknik beskrevet på side 3 i tilstandsrapport. I den resterende del af entre ses gulvbrædder, men undersøgelse af denne del er ikke udført. På plantegning af huset fra 1971 ses skillevæg ved overgang mellem gulvene, hvilket kan være årsag til de forskellige gulve. Entre ses oprindelig sammenhængende med nuværende fordelergang, hvorfor overisolering i værelse være begrænset til dette rum. Stuens strøgulv er udført på et støbt klaplagt, og der er mindre overisolering i form af 100 mineraluld. Rådgiver har ved destruktivt indgreb målt 14,4 % fugt i underside af gulvbrædder, og der er dermed ingen tegn på, at overisoleringen medfører kritisk opfugtning i gulvkonstruktionen. Alder på forsatsvægge vurderes at spænde fra 17-40 år, hvor de yngste vægge er udført i forbindelse med renovering af køkken i 2008. I de ældste forsatsvægge i gavl mod syd måles RF 75,3 %, hvilket ligger over grænseværdi for skimmelvækst. Erfaringsmæssigt kan indvendig efterisolering af ældre ydermure indebærer risiko for opfugtning og skimmel på de tidligere indvendige vægoverflader, og fra 2009 frarådes i Byg-Erfa blad indvendig efterisolering af samme årsag. Ved destruktive indgreb i forsatsvæggene for undersøgelse af opbygning blev der på ydervægges bagmure fundet tapetrester med skimmelvækst. Med konstruktionernes alder taget i betragtning og Byg-Erfa blad fra 2004 og 2009 vedrørende forsatsvægge vurderes der med undtagelse af gulvkonstruktion i værelset at være tale om sædvanlig byggemetode ved udførelsestidspunktet. Der er følgeskader med skjult skimmelvækst i gulv og på oprindelig bagmur. Forholdet har relation til brugeradfærd, hvorfor det ikke er muligt, at fastslå i hvor stort omfang skimmel var tilstede ved overtagelse for 4 år siden, se

fugtmåling fra tidligere besigtigelse i maj 2022. **Byggesag, digitale oplysninger, historik** ... Sælger oplyser, at gulv i køkken er ændret i 2008. Forsatsvægge i denne del af huset vurderes ombygget i samme forbindelse, idet disse modsat de øvrige ses udført med folie fugtspærre. Arbejdet er ikke udført i selvbyg".

Det fremgår af laboratorieanalyse af skimmel af 23/9 2025 indhentet af klagerens tømrermester/rådgiver, at der i stue under gulvbeton (prøve 1) er målt Mycometer Surface Fungi-værdi 93, svarende til kategori B, og i Stue bag forsatsvæg, skelet, træ (prøve 2) er målt en værdi på 1107, svarende til kategori C.

Det fremgår af tillægsrapport af 24/9 2025 fra klagerens tømrermester/rådgiver, at "Svar på skadebrev af 12/9-25. Her beskrives at vægge er massive, dette er ikke tilfældet – her er hulrum 2-3 cm luft. Vedr. forsatsvægge i værelse er de opført ved ombygningen fra forretning i 1990/1997 ved ny ejer hvor også fyrgulvet er lagt helt ind under forsatsvægge og på steder fastgjort til gulve der går igennem alle berørte rum/dørhuller. **Stuer** Her er 'modsat værelse' gulv støbt lecabeton 8-10 cm med skrå bankèt op mod mursten uden kantisoleringsring/dampspærre på betongulv. Strørum fyldt med A-batts 95 mm – overisoleret. Under lecabeton ren muldjord meget fugtig – se foto. Forsatsvægge er monteret på fyrtræsgulv/fastgjort til loft/murstensvæg med træregler. Underlagspap er monteret op af bagmur til loft samt lidt ned over betongulv – skrå bankèt – se foto. Hulrummet i forsatsvæg fyldt med 45 mm A-batts (stramt) imellem mur/1 gipspl. **Konklusion** Facadevægge er ikke massive, her er hulrum 2-3 cm imellem for- og bagmur. På bagmur er monteret underlagspap fra gulv til loft, det bevirker at der drænes fugt til gulvkonstruktioner (kondens) – se foto – våd isolering i strørum. Samtidig trækker overisolering fugt op igennem lecabeton fra muldlaget til underside A-batts – her imellem mangler fugtspærre. Ovenstående konstruktion er ikke udført i henhold til bygningsreglementet/god byggeskik på ombygningstidspunktet. Her er nærliggende risiko for skader i henhold til pkt. 3.1 som nævnt i skadesbrev – men afvist. Dokumentation herfor er vedhæftet som fotorapport med fugtmålinger/begyndende råd i gulvbrædder under forsatsvæg, udtaget skimmelprøver".

Det fremgår af laboratoriesvar for skimmelsvamp på baggrund af prøve af 10/11 2025 indhentes af selskabet, at "**Prøveresultater Luftprøve ... Vurdering** Luftprøven 2 viser middel skimmelsvampebelastning. Luftprøven 3 viser lav skimmelsvampebelastning. **Aftryk og tape ... Vurdering** Prøve 3, 6 og 7 viser kraftig forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe, artssammensætningen og antallet er atypisk for aflejret husstøv. Prøve 4 viser moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe, artssammensætningen og antallet er forventeligt for aflejret husstøv. ... Det supplerende tapeaftryk viser skimmelvækst i det udtagne prøveområde. Forekomsten af *Stachybotrys* sp bør undersøges nærmere. Prøve 8, 10, 12 og 24 viser begrænset og moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe. Det supplerende tapeaftryk viser ingen skimmelvækst i det udtagne prøveområde. Vurderingen baserer kun på analyseresultaterne. Resultaterne bør dog aldrig stå alene, men ses i sammenhæng med evt. fugtmålinger og andre observationer på lokationen".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 1/12 2025, at "Genbesigtigelse på baggrund af ny rapport fra [klagerens tømrermester/rådgiver], vedrørende råd og skimmel i gulv- og forsatsvæg konstruktioner i entre og stue. ... **Konklusion** Årsag til skimmel og råd tilskrives en kombination af byggemetode og forhold ude på grunden, se også notat fra tidligere besigtigelse. Huset vurderes som helhed opført på kampestensfundament, hvilket stadig ses på husets gavlmur mod nord. Mod øst og vest er fundamentet overpudset med cementpuds, hvilket jævnfør fotos er udført efter 1994. Pudsen er ført 10 cm op på murværket, og den afsluttes minimum 15 cm under nuværende udvendigt terræn. Mod øst falder udvendigt terræn mod huset, hvorved fundament og facadevægge her fugtbelastes i øget grad i forhold til husets øvrige vægge. Samtidig ligger gulvkonstruktion delvist under udvendigt terræn, hvorfor der vil ske fugtindtrængen ved revner i kampestenenes mørtelfuger og i den efterudførte cementpuds. Der er ved besigtigelsen konstateret mindre revner i cementpudsen mod øst, og opfugtning langs facadevægge tilskrives vandindtrængen gennem disse. I rådgivers rapport beskrives fugt og råd i gulvbræt, hvor dette ligger i kontakt med sokkel. Området ses begrænset til de yderste 2-3 cm, og der ses ingen på spredning til øvrige konstruktioner. Råd opstår som følge af opfugtning, der formodes at stamme fra ovennævnte forhold vedrørende husets fundament og udvendige terrænforhold. Hvis årsag skulle tilskrives husets forsatsvægge og gulvkonstruktioner, ville skaderne ses over et

større område og ikke kun lokalt på et enkelt gulvbræts endetræ. Rådet har ikke medført styrkesvækkelse, og det vurderes derfor ikke at have været til stede ved overtagelsen. Under gulv i nordlig del af stue findes større myrerbo, og gulvbrædderne ses i området med lidt skimmelvækst på underside. Myrerne har samlet en stor mængde grus og jord, og dette ligger i kontakt med gulvkonstruktionen. Træet fugtskades af dette materiale samt af den fugt, myrerne selv producerer, hvorved skimmel er opstået. Dette vurderes heller ikke at have været til stede ved overtagelsen. Skimmelprøver er udtaget af indeluft samt i væg- og gulvkonstruktioner, og der henvises til vedlagte laboratoriesvar fra [firma med speciale i bygningsmiljø]. Overordnet viser prøverne udbredt skimmelvækst på ydervæggens bagmur, hvor det samtidig bør bemærkes, at gammelt tapet ikke er afrenset, hvilket giver god grobund for skimmel. Ved sammenligning med prøver fra bagside af gips ses det, at skimmel på bagmur ikke forplantes til forsatsvæggene. Prøver i gulvkonstruktion viser med udtagelse af prøve nr. 16/17 skimmelniveauer, der ikke afviger væsentligt i forhold til forventeligt. Prøver 16/17 påviser forekomst af *Stachybotrys* sp., der typisk trives i fugtige miljøer, og prøver er taget i området, hvor der også er konstateret begyndende råd som følge af lokal opfugtning (beskrevet ovenfor). Skimmelvækst nær fundament er ikke usædvanlig, idet manglende isolering af dette medfører kuldefald og dermed øget relativ luftfugtighed i området. Trods konstateret skimmelvækst på bagmure og til dels i gulvkonstruktion viser luftprøver ingen sammenhæng til husets indeklima, og det skal tillige bemærkes, at tidligere udførte destruktive indgreb kan have spredt skimmelspore till indeluften med højere prøveresultat til følge. Luftprøver og overtagelsestidspunkt taget i betragtning vurderes husets brugbarhed ikke at have været nævneværdigt nedsat ved overtagelsen som følge af skimmelvækst. For konstruktionsopbygning, alder og fugtmålinger henvises til vedlagte beskrivelse".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets tilbud om dækning for gulve er utilstrækkeligt til at dække de skader, der er omfattet af forsikringen i henhold til forsikringsbetingelserne. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække yderligere.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelser har anerkendt at dække reetablering af de fyrtræsgulve, der er markant overisolerede med 350 mm isolering i værelse mod sydøst, i entré bortset fra under trappen, i den nordlige halvdel af stuen og i fordelingsgangen. Dækningen omfatter i overensstemmelse med rapporten fra klagerens tømrermester/rådgiver optagning af gulve, strøer og isolering, afretning af jordlag til bæredygtigt underlag og opbygning af gulve med kraftig ventilation af hulrum under strøer via riste i sokkel.

Nævnet har også lagt vægt på, at de fremlagte sagkyndige rapporter ikke godtgør, at der er yderligere dækningsberettigende forhold ved gulvene, end hvad selskabet har anerkendt at dække.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 25/8 2025, at "i entre er gulv under trappe udført med tæppe, spånplader på strøer, hvor strøerne er udlagt direkte på ler. Dette konstruktionsprincip svarer til en oprindelig gulvkonstruktion, jævnfør kendetegn og byggeteknik beskrevet på side 3 i tilstandsrapport", og at "stuens strøgulv er udført på et støbt klaplagt, og der er mindre overisolering i form af 100 mineraluld. Rådgiver har ved destruktivt indgreb målt 14,4 % fugt i underside af gulvbrædder, og der er dermed ingen tegn på, at overisoleringen medfører kritisk opfugtning i gulvkonstruktionen".

## Forsatsvægge

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om ældre forsatsvægge opført på et tidspunkt, hvor opsætning af forsatsvægge var gængs byggeskik. At der forefindes forsatsvægge, udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af tillægsrapport af 24/9 2025 fra klagerens tømrermester/rådgiver, at "vedr. forsatsvægge i værelse er de opført ved ombygningen fra forretning i 1990/1997", og af selskabets besigtigelsesnotat af 25/8 2025, at "alder på forsatsvægge vurderes at spænde fra 17-40 år, hvor de yngste vægge er udført i forbindelse med renovering af køkken i 2008", at "erfaringsmæssigt kan indvendig efterisolering af ældre ydermure indebærer risiko for opfugtning og skimmel på de tidligere indvendige vægoverflader", og at "fra 2009 frarådes i Byg-Erfa blad indvendig efterisolering af samme årsag".

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er påvist nedbrudsskader eller andre skader på forsatsvæggene, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Nævnet bemærker, at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv udgør en skade, at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, eller at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, da det afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt. Det statuerer på den baggrund ikke en skade, at klagerens tømrermester/rådgiver i rapport af 21/7 2025 oplyser, at "forsatsvægge er monteret på ujævn puds med afskallinger uden korrekt fugtspærre, afsluttet således at kondens = vand kan løbe til gulvbrædder der støder op til isoleringen – se foto. Vi må desværre konstatere, at udført arbejde 2008 ikke er udført korrekt jf. Bygningsreglementet/SBI-anvisninger". Det er ikke påvist, at forholdet har medført skadefølger, således at forsikringens skadedefinition derved er opfyldt.

## Skimmelsvamp

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

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

Nævnet finder, som sagen foreligger oplyst, at der ikke er bevist en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

Nævnet har lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at de overisolerede gulve har været skyld i væsentlig skimmeldannelse og spredning af skimmelsvamp til indeklimaet.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

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

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

# Ankenævnet for Forsikring

29.

105445

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

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



Hans-Jørgen Nymark Beck