

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. december 2024 blev i sag nr. 101619:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klage af 4/5 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hermed indbringer jeg en klage på vegne af ... over Domus afgørelse i en skadesag, hvor et ret nyt hus står med fugt og synlig skimmelvækst inde i beboelsen på grund af byggefejl fra sælgers opførelse af bygningen i 2018.

Sagsfremstilling

Den 25. juni 2023 anmeldte klager skaden til ejerskifteforsikringen hos Domus.

Der er efter klagers opfattelse tale om en dækningsberettiget ejerskifteskade, idet årsagen til skaden har været til stede ved overtagelsen. Kriterierne for at være en dækningsberettiget ejerskifteskade i henhold til Bekendtgørelse om ejerskifteforsikrings dækningsomfang og forsikringsbetingelserne er opfyldt.

Alligevel har Domus afvist at erstatte efter at deres faste samarbejdspartner på taksatorområdet - [selskabets rådgivende ingeniør] – har udarbejdet en rapport, som også peger på, at der kan være tale om byggefugt og følgeskader deraf.

Det er efter [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse konstateret, at der i forbindelse med byggeriet af huset ikke var udført tilstrækkelig kontrol med, at der ikke resterende byggefugt inden færdiggørelsen af huset. Det er også konstateret af klager, at der er fri adgang fra gulvkonstruktionens resterende byggefugt til beboelsen, fordi der ikke alle steder er en fugtspærre og hvor der er fugtspærre, er den ikke alle steder tæt.

Derfor er der i beboelsen konstateret forekomst af skimmelvækst blandt andet bag fodpaneler, fordi gulvkonstruktionen ikke er tætsluttende og derfor har rester af byggefugt og deraf følgende skimmelvækst - inklusive skimmelsvampesporer som følge deraf - spredt sig ud i bygningen derfra.

Klager er i den forbindelse på det kraftigste blevet anbefalet at fraflytte boligen omgående af skimmelrådgiver ... fra [firma med speciale i skimmelsvamp], da huset IKKE er egnet til beboelse på nuværende tidspunkt. Klager har derfor ladet sig genhuse.

Der er tale om et hus bygget i 2018 uden byggeskadeforsikring og derfor er det ejerskifteforsikringen, som klager henholder sig til.

Resterende byggefugt er ikke nødvendigvis konstaterbart lige efter indflytning. Byggefugt kan være flere år om at manifestere sig i skader i bygningen. Det er derfor ikke i sig selv udelukkelse fra dækning via ejerskifteforsikringen, at fugt og skimmelvækst først rigtigt har manifesteret sig efter nogle år. Det er desværre ret almindeligt i sådanne tilfælde, at der kan gå flere år før problemet bliver synligt for beboerne og typisk fordi beboerne oplever store gener fra skimmelvæksten og de deraf følgende skimmelsvampesporer inde i beboelsen.

Det er klagers opfattelse, at ejerskifteforsikringen bør erstatte udgiften til udbedring af de fejludførte bygningskonstruktioner således, at disse bliver udbedret/tætnet, så fugt og den dermed følgende skimmelvækst ikke fremadrettet kan sprede sig til beboelsen på grund af byggefejl i forbindelse med opførelsen af bygningen.

Klagers krav over for Domus er derfor dækning for udgifterne til udbedring af de årsager i gulvkonstruktionens opbygning, som er skyld i at byggefugt har kunne få adgang til beboelsen, udtørring, skadet fast inventar og bygningskonstruktioner samt en skimmelsanering af de berørte rum i beboelsen.

Klager har også et krav om betaling for genhusning indtil udbedring er udført og boligen igen kan bebos, fordi fugt- og skimmelsituationen er elimineret.

Derudover har klager et krav om dækning af udgifter til bistand fra [firma med speciale i skimmelsvamp], [klagernes rådgivende ingeniør] og [klagernes repræsentant].

Klager kan med rette forvente, at et så nyt hus ikke fremstår med omfattende fejlkonstruktioner i gulvkonstruktionen og skadefølger deraf. Jo nyere en bygning er, des større forventninger kan en boligkøber have til standen af bygningens udførelse. Det følger også af Ankenævnets egen praksis.

Dertil kommer, at der er udleveret en næsten anmærkningsfri tilstandsrapport til klager inden købet. Klager kunne ikke forudse hverken skaderne eller årsagen til skaderne på baggrund af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten eller af selve tilstandsrapporten udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig.

Idet Domus - efter behørig klage til Kvalitets- og klageafdelingen - fortsat ikke har ønsket at anerkende at erstatte en udbedring af skaden og dens følgeomkostninger, er en klage til Ankenævnet desværre nødvendig.

Sælger har selv bygget husets gulv- og vægkonstruktion og skadens årsag har været til stede fra 2018. Der er tale om en bygning, som sælger har opført i 2018 som selvbyg:

...

Uanset at bygningen er opført som selvbyg, kan klager naturligvis ikke med rette forvente, at der er omfattende byggefejl ved gulvkonstruktionen, hvorfor resterende byggefugt kan generere spredning af skimmelvækst til beboelsen.

Klager gør gældende, at der er tale om skadeårsager, som uden nogen som helst berettiget tvivl har været til stede inden overtagelsen af ejendommen og således er der tale om en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Det er klagers opfattelse, at Domus afvisning af at dække skadens udbedring og genhusning fra den 8. december 2023 ikke er korrekt.

Det fremgår også af [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport, at:

'På baggrund af ovenstående kan det konstateres, at der er indikation på, at indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning i perioder er lettere forhøjet. Det er ikke muligt på baggrund af nærværende undersøgelse at vurdere om det skyldes lang tids støvophobning, eller om der er tale om kilder fra byggematerialer'.

[Selskabets rådgivende ingeniør] konstaterer et forhøjet niveau, hvilket der ikke skal være i et hus fra 2018. [Selskabets rådgivende ingeniør] kan ikke afklare om det skyldes byggefugt, men oplyser, at det er en mulighed af to muligheder.

Det er således uden for al rimelig tvivl, at det er sandsynligt, at det forholder sig som klager påstår og som [firma med speciale i skimmelsvamp] er enig med klager i, nemlig at der er tale om forekomst af fejlkonstruktioner og resterende byggefugt, som er årsag til at fugt er trængt op i boligen og har givet skimmelvækst i beboelsen bag de ikke tætsluttende fodpaneler.

Alligevel griber Domus til at foretage en afvisning af dækning uden at have det fornødne sikre grundlag for dette.

Klager har foretaget destruktive indgreb for at dokumentere fejlkonstruktionerne i bygningen

På den baggrund har klager foretaget destruktive indgreb for at undersøge sagens rette sammenhæng og klarlægge årsagerne til opfugtning og skimmelvækst inde i beboelsen.

Herunder ses klagers fotoserie med tilhørende tekster og en kommentar fra undertegnede under de respektive fotos. Klager har medsendt fotoserien sammen med klagen, men citerer alligevel fra rapporten med en kort kommentar tilknyttet.

Fotoserien dokumenterer, at der er store udførelsesfejl i bygningen, der giver byggefugt direkte adgang til beboelsen og med fugt følger som bekendt ofte skimmelvækst over tid. Skimmelvækst er altid en følge af fugt, idet skimmelvækst ikke kan udvikle sig uden fugt:

...

Der skal naturligvis ikke være gab i samlinger og manglende pap under porebetonvæggene, idet pappens formål er at spærre for fugtvandring. Mangler pappen kan der ske fugtvandring. Der mangler fugtspærre i gulvkonstruktionen under køkkenskabene. Der skal naturligvis være fugtspærre i hele gulvkonstruktionen og den skal være tæt for at opfylde sit formål som fugtspærre.

...

Sådanne store gab/huller og ingen/utæt fugtspærre vil naturligvis give problemer på sigt, idet fugt har uhindret adgang fra gulvkonstruktionen og op i beboelsen. At der også her mangler pap under porebetonvægge øger muligheden for, at der sker opfugtning, da der ikke er en pap til at afbryde fugtvandringen, så fugten kan uhindret trænge op i vægkonstruktionen.

...

Flere store gabende samlinger og uhindret adgang for fugt til at trænge op i beboelsen.

...

Endnu en mulighed for at fugt kan trænge op fra gulvkonstruktionen og op i beboelsen.

...

Endnu en mulighed for at fugt kan trænge op fra gulvkonstruktionen og op i beboelsen.

...

Dokumentation for et fugtigt miljø i gulvkonstruktionen.

...

Yderligere dokumentation for et fugtigt miljø i gulvkonstruktionen.

[Firma med speciale i skimmelsvamps] undersøgelsesresultat:

...

Klager henleder opmærksomheden på, at [selskabets rådgivende ingeniør] rapport viser en klasse D, som jf. SBI er en høj koncentration og ikke blot 'lettere forhøjet', som [selskabets rådgivende ingeniør] helt fejlagtigt konkluderer i deres rapport.

Der fremgår ligeledes i SBI's kapitel 'Fortolkning af luftprøver', at disse ikke kan bruges til at frikende en bygning, såfremt de har et lavt eller normalt niveau af skimmelsvampe, hvilket [selskabets rådgivende ingeniør] fejlagtigt gør.

Efter [firma med speciale i skimmelsvamps] analyseresultat og egen destruktiv undersøgelse stod det klart for klager, at en supplerende undersøgelse af et specialistfirma var nødvendig for at dokumentere over for Domus, at der var tale om en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

På den baggrund kontaktede klager [klagernes rådgivende ingeniør] for at få udført en dyberegående undersøgelse, der på det fornødne sikre grundlag kunne afklare årsagen til, at der forekommer fugt og skimmelvækst inde i selve beboelsen i det ret nye hus fra 2018.

Den 18. januar 2024 foretog [klagernes rådgivende ingeniør] en besigtigelse og nærmere undersøgelse. Rapporten medsendes sammen med klagen.

Resultatet af undersøgelsen og de prøver som blev udført støtter klagers synspunkt om fejlkonstruktioner i gulvkonstruktionen er årsag til, at fugt og skimmel kan trænge op i beboelsen:

...

Konklusionen fra [klagernes rådgivende ingeniør] er ikke til at tage fejl af på baggrund af målinger og undersøgelse. Den er klar og utvetydig:

...

Klager har således fremlagt følgende dokumentation for en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen:

1. DNA-test fra [firma med speciale i skimmelsvamp]
2. Konklusion fra [firma med speciale i skimmelsvamp]

3. Egen fotorapport

4. Rapport fra [klagerens rådgivende ingeniør]

Alle disse test og rapporter støtter op om, at der er udført fejlkonstruktion af gulvkonstruktionen og derfor tillader gulvkonstruktionen, at resterende byggefugt trænger op i boligen og giver grobund for skimmelvækst i beboelsen.

Klager påpeger, at [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport ikke udtaler sig om, at der ikke er tale om byggefugt – tværtimod nævnes byggefugt som en direkte årsag.

[Selskabets rådgivende ingeniør] – som er fast samarbejdspartner for Domus og således har en økonomisk afhængighed af Domus – har nedtonet fundet af skimmelsvamp til at være 'lettere forhøjet', men klager kan dokumentere, at det er en 'tilpasset' vurdering fra [selskabets rådgivende ingeniørs] side i Domus favør, som klager ser det.

I henhold til [selskabets rådgivende ingeniørs] skimmeltest er der fundet voldsomt forøgelse i samlet spore antal. Flere sporearter er eksploderet siden klagers DNA-test er taget. Denne udvikling er dog ikke medtaget i rapporten.

På tværs af de 2 rapporter ser klager, at der faktisk nu er registreret 3 ud af 4 arter, som er indikator for høj fugt, selv ved fund af kun få sporer af hver slags. [Selskabets rådgivende ingeniør] finder selv de 2 nye typer, men skriver ikke om dette i deres rapport eller konklusion.

[Selskabets rådgivende ingeniør] vurderer forekomsten/antallet anderledes af Tricoderma Viride i deres skimmelindeks, end det klager ser SBI 274 (kapitel 3), øvrige skimmelrådgivere og Realdania bruger. Jf SBI er Tricoderma viride en indikator for højt fugtniveau ved kun få sporer, men [selskabets rådgivende ingeniør] skriver at den indikerer fugt ved mange sporer. Hvad skyldes det?

[Selskabets rådgivende ingeniør] udelader helt beskrivelse af Ulacladium Chartarum i deres indeks, mens de har fundet et antal af disse. Ulacladium Chartarum beskrives i SBI som indikator for fugtskade ved få antal. Hvorfor er den ikke nævnt som en indikator for fugtskade.

Er det normale med fund af disse 3 høj fugt indikatorer, i et tørt ikke skadet renholdt hus? Henholdsvis 2 – 21 -25 stk. Eller er der noget [selskabets rådgivende ingeniør] har mistolket?

Wallemia Sebi som er vokset markant, typen ses hyppigt i støv sammen med Aspergillus Versicolor i fugtskadede bygninger jf SBI 274. Den store stigning er ikke kommenteret i [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport.

Mange enkelttyper som er meget forhøjet fra tidspunktet, hvor klagers DNA-test, er taget til [selskabets rådgivende ingeniørs] prøve. Der er stigninger op i nærheden af 2000% på enkelte typer. Dette er relevant at inddrage i fortolkningen.

Der er store forekomster af enkelte skimmeltyper i klagers egen rådgivers DNA-test, som jo er behandlet på uafhængigt laboratorium, som [selskabets rådgivende ingeniør] slet ikke finder i deres prøve, eller kun finder i meget reduceret antal, hvad skyldes det?

Det tyder jo alt sammen på en utilstrækkelig undersøgelse fra [selskabets rådgivende ingeniørs] side.

...

Der er efterhånden flere spørgsmål end svar efter [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport og det er derfor klagers opfattelse, at rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør] er tilpasset i Domus favør og klager mener bestemt at kunne dokumentere dette:

Klager har forelagt fakta-betragtningerne i forhold til [selskabets rådgivende ingeniørs] konklusion om at der 'kun' er lettere forhøjet fugtniveauer i stedet for det reelle høje fugtniveau for [klager-nes rådgivende ingeniør], som har følgende kommentarer til klagers materiale:

...

Hej [den ene af klagerne]

Min umiddelbare tanke er, at vi kan fortolke på prøver til dommedag. Uagtet at du har ret i visse omfang. Man skal altid passe på med, at basere hele sin sag alene på prøver. Det er vigtigt at forstå, at en prøve er et stykke værktøj, som skal ses i sammenhæng med bygningsundersøgerens vurdering. Men du har fuldstændig ret, *Trichoderma viride* og *Ulocladium* markerer sig på [selskabets rådgivende ingeniørs] DNA-prøve, hvor begge er indikatorarter (IA) jf. SBI-anvisning 274, tabel 13. Så det indikerer i hvert fald, at der har været høje fugtniveauer - desuden er *Trichoderma* også markeret med gul i [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport.

Men igen. Vi har en DNA-prøve i kategori D (forhøjet niveau i forhold til rene, tørre og ikke-fugtskadede bygninger), som er taget af forsikringsselskabet/[selskabets rådgivende ingeniør] og vi har jeres prøve i kategori E, som er meget forhøjet. Citat fra [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport 'Den mikrobiologiske profil i prøven indplaceres i kategori D (skala fra A-F), og afviger således fra det normale.' – hvorefter de vurderer 'lettere' forhøjede niveauer, på trods af DNA-prøveresultatet ikke er et C-niveau (letforhøjet). De bruger resultatet af V8.luftprøverne til at 'tynde ud' og skaber deres egen vurdering i princippet. Det kunne være spændende at høre den redegøre for, hvordan et de fagligt kommer frem til et 'letforhøjet' niveau, når de har en DNA-prøve i kategori D.

o Igen, så har jeg det lidt svært ved at kun tage luftprøver i 2 minutter og så gange op med en faktor 5 (hvilket jeg antager de gør). Ganges de aktuelle tal om med den faktor, så vil der eksempelvis på luftprøve K.5 være 10 *Cladosporium* og 50 *Penicillium*. Kvantitativt set måske ikke meget, men boligen var også ubeboet (som jeg husker?) og dermed ikke så repræsentativ. Artsfordelingen er også noget skæv. Se eventuelt By og Byg Anvisning 205 'Undersøgelse og vurdering af skimmel-svampe i

bygninger' figur 61. iht. grafen burde *Penicillium* og *Cladosporium* være nogenlunde lige fordel i starten af oktober måned. Men igen, med så lav volumen på prøverne, bliver for meget lagt over til tilfældigheder. Men vores vurdering er, at der er skæv artsfordeling, selv om der er lav antal samlet CFU.

Nb! Bemærk i øvrigt [selskabets rådgivende ingeniørs] luftprøve K.1 (udereference). Der er 19 CFU *Cladosporium* og kun 1 CFU *Penicillium* – hvilket lidt understreger, at det nok er mindre sandsynligt, at den skæve artsfordeling skyldes en påvirkning fra udeluften.

Ved ikke om du kan bruge noget af det. Men det er lige umiddelbart mine bemærkninger.

[underskrevet: Klagerens rådgivende ingeniør]

Det er klagers opfattelse, at ejerskifteforsikringen bør erstatte udgiften til at udbedre fejlkonstruktionerne, der tillader byggefugten at trænge op i beboelsen. Udførelsen bør følge handlingsplanen beskrevet i rapporten fra [klagernes rådgivende ingeniør].

Det er klagers opfattelse, at udgifter til bygge-/fugtteknisk bistand i forbindelse med kontrol af udbedring og affugtning, herunder den afsluttende kvalitetssikring er en rimelig og nødvendig følge af skaden og dens omfang.

Klager henviser til illustrativ Ankenævnspraksis

Det er klagers opfattelse, at udgangspunktet er, at der ikke skal forekomme skadelig byggefugt og skimmelvækst af den grund i en nyere beboelsesbygning opført i 2018.

Følgende kendelser om konstruktionsfejl i byggerier og følgeskader af den grund er illustrative for klagers skadesag:

...

Genhusning

Klager beder om, at Domus tilpligtes at anerkende at refundere klager udgiften til genhusning fra tidspunktet for genhusningens start og indtil skaderne er udbedrede.

Skimmelsituationen har klager påvist, at den er opstået på grund af et for fugtigt miljø efter resterende byggefugt og reelle konstruktionsfejl.

Klager har dokumenteret, at genhusning har været nødvendig. At skadesagen har trukket ud, skyldes alene Domus forhold/vedvarende afvisning af en dækningsberettiget skade og følger heraf. Genhusningen kommer på grund af nødvendigheden for en ankenævnsklage til at overstige de nævnte 12 måneder i forsikringsbetingelserne. I det omfang at Nævnet vurderer, at Domus afvisning er fejlagtig og at skaden derfor er dækningsberettiget, bør Domus tilpligtes at anerkende den nødvendige genhusningsudgift ud over 12 måneder.

Refusion af udgifter til bistand

Klager har haft udgifter til [firma med speciale i skimmelsvamp], [klagernes rådgivende ingeniør] og [klagernes repræsentant i forbindelse med skadesagen. Klager mener, at Domus bør erstatte udgiften til bistanden, idet Domus fejlagtigt afviste at erstatte udbedringen af skaden, hvorefter klager havde behov for bistand for at dokumentere over for Domus, at selskabets afgørelse var fejlagtig.

Klager vedlægger fakturaer for bistanden.

Klager afventer nu svaret fra Domus på klagen

Klager venter nu på, at klagen forelægges for Domus og at Domus svarer på klagen.

Med disse ord indledes klagesagen for Ankenævnet."

Selskabet har i brev af 27/6 2024 til den ene af klagerne (bilag A) besvaret klagen. Af brevet fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået sagens dokumenter på baggrund af den klage du har indgivet til Ankenævnet for Forsikring på vegne af dine klienter den 17. maj 2024 vedrørende gulvkonstruktionen og skimmelsvamp.

Jeg skal på baggrund heraf, meddele at du ikke er fremkommet med nogen nye oplysninger, som kan ændre den afgørelse du har modtaget fra vores skadeafdeling. Det anmeldte forhold er derfor fortsat afvist.

Jeg har ved min revurdering lagt vægt på resultatet af de tre skimmelundersøgelser, herunder skimmelsvampearterne og niveauer, at der ikke ses aktiv skimmelvækst, at bygningens indeklima ikke ses at være påvirket nævneværdigt, at der ikke måles fugt og at der ikke er konstateret skader på andre bygningsdele grundet potentiel restfugt i betondækket, på nuværende tidspunkt, hvilket er 5 år efter dine klienter har overtaget ejendommen.

Begrundelse

Dine klienter har tegnet den 5-årige ejerskifteforsikring med basisdækning. Denne forsikring dækker forhold der udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2019, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.A-4.B. Ved vurderingen af, om et forhold opfylder en skade under ejerskifteforsikringen, sammenlignes der med, hvad man måtte forvente på købstidspunktet i forhold til bygningens alder og de oplysninger man som køber har modtaget.

Klagens indhold

Sådan som jeg forstår klagen, så omhandler den restfugt i betondækket, skimmelsvamp samt manglende tætning af fugtspærren under gulvbelægningen.

Den 28. september 2023 har [firma med speciale i skimmelsvamp] anbefalet at boligen ikke anbefales som bolig, og der bør tages beslutning i henhold til genhusning med det samme.

Den 1. november 2023 ses det af lejekontrakten for ... at begynde, hvorfor indflytning kunne ske fra dette tidspunkt.

Rapport fra [firma med speciale i skimmelsvamp]

Den 19. september 2023 er der foretaget analyse af en DNA-analyse – Støvprøve fra dine klienters bygning. Dette er blevet gjort af [firma med speciale i skimmelsvamp] og ... Af DNA-analysen fremgår det ikke, hvilken dato støvprøven er blevet udtaget, eller hvem der har udtaget støvprøven. Ligeledes fremgår placeringen af støvprøven eller andre relevante oplysninger ikke. Ejerskifteforsikringen har alene fået fremsendt selve DNA-analysen og ikke nogen faglig vurdering af resultatet eller tilsvarende.

Her ses alene høje niveauer af Acremonium Strictum, og nogle andre svampearter der placeres mellem højt og mellem niveau.

Uden at vide hvor, hvornår eller hvordan støvprøven er udtaget, kan der ikke drages nogen klare konklusioner ud fra resultatet i DNA-analysen alene.

Der er ligeledes blevet målt niveauet af pollen i prøven, for at afgrænse, hvornår det målte støv er fra. Her ses græspollen at have et højt niveau, hvorfor støvet sandsynligvis er fra juli eller august måned. Der kan således være tale om støv der er op mod 2,5 måned gammelt på analysedatoen.

Flere af de målte svampearter har højsæson i løbet af sommeren, hvorfor et højere generelt niveau kan forventes i støvprøven. Dette viser sig blandt andet ved, at flere af udendørsarterne ligger på omkring samme niveau. Dog kan nogle af disse arter også vokse indendørs.

Grundet usikkerheden omkring de konkrete forhold ved støvprøven fra [firma med speciale i skimmelsvamp]/..., er det ikke muligt at drage nogle konklusioner vedrørende de målte niveauer. Derfor valgte ejerskifteforsikringen at rekvirere [selskabets rådgivende ingeniør] til at foretage en indeklimaundersøgelse som gennemgås nedenfor.

[Selskabets rådgivende ingeniørs] rapport

[Selskabets rådgivende ingeniør] besigtiger ejendommen den 12. oktober 2023 for at foretage en indeklimaundersøgelse. Dette bliver gjort, for at undersøge, hvordan indeklimaet er i dine klients bolig. Her bliver der foretaget 5 luftprøver, hvoraf den ene er en udereference, og dertil bliver der taget en støvprøve.

Luftprøvemålinger

Der bliver foretaget en enkelt luftprøve udenfor til udereference af målte skimmelsvampe, og fire luftmålinger indvendigt for at sammenligne niveauet i fire forskellige rum i bygningen.

Det er korrekt at luftmålinger indvendigt ikke kan stå alene, hvilket er årsagen til, at der også blev foretaget en udvendig referencemåling samt en DNA-prøve af husstøvet.

For så vidt angår udemålingen pålydende 130 CFU/M3, så blev der fundet en overvægt af Cladosporium spp. I forhold til de andre målte svampe. Cladosporium svampe har sit højdepunkt udendørs i løbet af sommeren og er faldende hen over efteråret. På baggrund af udemålingen kan man derefter sammenligne resultatet af indemålingen i henhold til antal CFU/M3. Såfremt indemålingernes resultat er under 50% af udemålingen er det at betragte som en lav skimmelsvampebelastning indendørs.

[Selskabets rådgivende ingeniør] har foretaget 4 indemålinger, hvor den laveste var 45 CFU/M3, og den højeste var 65 CFU/M3. Målingerne er således under 50 % af niveauet fra udemålingerne, hvilket betyder at der er en lav skimmelsvampebelastning af indeklimaet i bygningen.

...

Ud fra luftprøverne alene, er der således ikke noget som tyder på, at indeklimaet skulle have været negativt påvirket i sådan en grad, at bygningens brugbarhed var væsentlig nedsat for 5 år siden på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2019. Dette skyldes at indeklimaet i boligen i oktober 2023 ved [selskabets rådgivende ingeniørs] undersøgelse ikke har været påvirket af skimmelsvampe, for så vidt angår antallet af CFU/M3 som der kunne måles.

I forhold til mængden af de konkrete arter som der kunne måles, ses der at være en større mængde af Penicillium Spp end Cladosporium Spp. Dog er det alene i legeværelset, hvor der er målt forholdsvis mere Penicillium spp end Cladosporium spp. Det målte niveau ligger dog fortsat ikke højt, og der kan være variationer af de målte niveauer inden for de overordnede acceptable grænser, hvilket er det der er tilfældet.

DNA-analyse af støvprøve

Foruden luftprøverne har [selskabets rådgivende ingeniør] også udtaget en støvprøve. Denne støvprøve er blevet udtaget over dørkarmen i køkkenalrummet. Her måles der en større antal

samlede skimmelsvampe end i støvprøven fra [firma med speciale i skimmelsvamp]. Dette kan skyldes, at der muligvis ikke har været rengjort over dørkarmen i køkkenalrummet, eller at støvprøverne er blevet udtaget forskelligt, da de konkrete forhold vedrørende støvprøven fra [firma med speciale i skimmelsvamp] ikke kendes nærmere. Differencen kan også skyldes, at det fremgår af mailkorrespondancen mellem dine klienter og [firma med speciale i skimmelsvamp], at de allerede i slut september 2023 har åbnet op i konstruktionen flere steder for at vurdere den underliggende konstruktion. Dette kan have medført at mere støv eller gammelt byggestøv bliver hvirvlet rundt. På trods af dette, ses indeklimaet og luften i bygningen ikke at være påvirket, men det kan det kan have medført udslag af større samlet antal skimmelsvampe i støvprøven.

I klagen gør du gældende, at der nu er konstateret en samlet forekomst af 3 ud af 4 arter, som kan indikere høj fugt.

De 2 registrerede arter forekommer således i [selskabets rådgivende ingeniørs] DNA-prøve:

...

Det ses af de 3 registrerede arter alene at være tale om ganske minimale forekomster, i så små niveauer, at der ikke en gang er tale om 1 % af de samlede registreringer. Det at disse arter registreres kan være en indikation på høj fugt, men ud fra de målte niveauer er dette ikke tilfældet her. Fugtmålingerne gennemgås nedenfor.

De svampearter som udgør større niveauer ifølge [selskabets rådgivende ingeniørs] DNA-analyse kan ligeledes indikere et lavere rengøringsniveau eller at døre og vinduer har stået åbent gennem sommerperioden, hvorfor sporer har samlet sig i støvet i bygningen, som der er foretaget prøve af. Disse arter er:

...

Hertil skal nævnes, at *Penicillium* arterne ikke er opdelt i [selskabets rådgivende ingeniørs] DNA-analyse, og at flere af *Penicillium* arterne naturligt findes i madvarer og ikke indikerer fugtskader på bygningen. Da støvprøven er taget i køkkenalrummet, er det ikke usandsynligt at nogle af de målte *Penicillium* sporer stammer herfra.

Samlet set er der et markant større antal samlede skimmelsvampe ved [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse i oktober 2023 end ved [firma med speciale i skimmelsvampe] støvprøve i september 2023, men dette kan skyldes flere forskellige årsager, som ikke nødvendigvis har noget at gøre med bygningens indeklima, eller skimmelforekomster på overtagelsesdagen 4,5 år forinden på daværende tidspunkt.

Fugtmålinger

Både [selskabets rådgivende ingeniør] og [klagernes rådgivende ingeniør] har foretaget fugtmålinger ved deres respektive besigtigelser af bygningen.

[Selskabets rådgivende ingeniør] oplyser i en mail til ejerskifteforsikringen at der er foretaget fugtmålinger i yder- og indervægge uden at kunne konstatere nogen opfugtninger. Derfor kan [selskabets rådgivende ingeniør] ikke måle nogle fugtforskydninger fra terrændækket grundet manglende fugtspærre. Dog har det ikke været muligt at foretage målinger på det støbte terrændæk, da der på tidspunktet for [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse ikke var åben adgang til konstruktionen. Det ses at dine klienter tidligere har haft åbnet op, men dette har været lukket på ny, eller ikke oplyst herom ved [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse, hvorfor de ikke har foretaget målinger på betondækket eller besigtiget dette.

Derfor kan [selskabets rådgivende ingeniør] hverken be- eller afkræfte at betondækket ikke har været affugtet tilstrækkeligt inden der er blevet lagt gulvbelægning. For at vurdere dette nærmere, skal gulvet optages flere steder, og der skal udtages prøver af disse områder.

[Klagernes rådgivende ingeniør] har ved sin besigtigelse i januar 2024 foretaget destruktive indgreb, og åbnet op i gulvkonstruktionen 4 forskellige steder til betondækket. Det ene sted er der derudover åbnet op bag fodpanelet også.

[Klagernes rådgivende ingeniør] oplyser at boligen fremstod i god forventelig rengøringsstand, på trods af, at boligen var ubeboet på besigtigelsestidspunktet. Dette er dog ikke ensbetydende med, at det samme har været tilfældet tilbage i oktober 2023.

Der blev foretaget fugtmålinger på *"alle yder- og skillevægge stikprøvevist, men repræsentativt."*, og fugtniveauerne i væggene var mellem 20-30 digits, hvilket indikerer at væggene var meget tørre og der var ikke nogen visuelle skader på væggene.

Ud fra ovenstående kan det derfor konkluderes, at der ikke er nogen aktiv opfugtning i bygnings vægge.

For så vidt angår vanddampindholdet og den relative fugt i bygningen er der alene foretaget en referencemåling indendørs og ikke en udendørs, hvorfor fugttilskuddet til niveauet indendørs ikke kan vurderes. Grundet den manglende udemåling kan fugttilskuddet i gulvkonstruktionen ej heller vurderes i forhold til eventuel fugtakkumulering.

Det er vigtigt ved disse målinger og værdier, at temperaturen og den relative fugt tages med i betragtningen i forhold til vanddampindholdet og om der er akkumulerende fugt. Dette skyldes at varm luft kan indeholde en større mængde vand end kold luft, hvorfor et højere vanddampindhold ikke nødvendigvis vil medføre at der sker fugtakkumulering eller skadelig/forhøjet fugt.

Alle målingerne af [klagernes rådgivende ingeniør] er foretaget under fugtspærren, direkte på betondækket, foruden referencemålingen.

Den højeste måling for relativ fugt er på 68 %, og den laveste er på 58 %. Der ses således ikke at være de store udsvingninger for den relative fugt som kan måles på betondækket. Der er større udsvingninger i vanddampindholdet, men dette skyldes de store temperaturmæssige forskelligheder ved de forskellige målesteder. Ingen af de relative fugtniveauer er over 75 %, som er grænseværdien for, hvor lav den relative fugtværdi skal være før skimmelsvampe kan leve og vokse. Dog har flere skimmelsvampearter brug for endnu højere relative fugtværdier før de aktivt kan være i vækst. Dette er blandt andet *Ulocladium Chartarum* som kræver mere end 90 % relativ fugt, som du gør gældende kan måles i DNA-analysen fra [selskabets rådgivende ingeniør].

...

Der kunne således ikke måles relative fugtværdier, som på nuværende tidspunkt er høje nok til, at skimmelsvamp aktivt kan leve og være i vækst. Dette er taget i betragtning af, at målingerne fra [klagernes rådgivende ingeniør] er foretaget i januar måned, direkte på betondækket efter at bygningen har stået ubeboet hen.

Ud fra ovenstående gennemgang, ses der ikke at være en relativ fugtindhold, som er så stort, at skimmelsvampe aktivt kan være i vækst på nuværende tidspunkt. Der kan ikke måles nogen former for fugt i bygningens vægge eller fodpaneler, da disse kategoriseres som værende meget tørre. På betondækket, må der forventeligt kunne måles højere niveauer, men de målte niveauer medfører ikke at der aktuelt måles høj fugt, foruden enkelte udslag på Gann måleren i mindre områder der blot viser fugt.

Årsagen til udsvingningerne kan ejerskifteforsikringen ikke afvise kan skyldes resterende byggefugt. Dog ses der ikke at være nogen skader på grund af de målte fugtniveauer. Der er ikke større misfarvninger, nedbrud eller andre forhold, som har medført skader på andre bygningsdele. Fodlisterne og selve gulvet som er nærmest til at fremstå med fugtskader eller nedbrud, ses uden nogen skader, hvorfor det ikke vurderes, at den mængde fugt der måles på nuværende tidspunkt udgør en skade. Dette er selv hvis der er tale om resterende byggefugt, da niveauet ved forsikringstagernes overtagelse tilbage den 1. maj 2019 ikke kan vurderes, og det således ikke kan vurderes om der har været en større opfugtning på daværende tidspunkt, eller om de målte niveauer har været konstante.

Aktiv eller inaktiv skimmelsvamp

Da der naturligt er skimmel i den danske luft, vil der også altid kunne måles skimmel inde i ens bolig. Den skimmel der kan måles, og som betragtes som lav skimmelforekomst i forhold til udeluften er så lav, at det normalt vil være uskadeligt. Såfremt der er de rette forhold, vil disse skimmelsporer kunne sætte sig og begynde at formere og udvikle sig. Disse forhold er høj relativ fugtighed, temperatur og næring. Når formationsperioden begynder, vil skimmelen fokusere på næringsindsamling, hvilket den gør ved at danne et hyfenetværk, og etabler sig på materialet. Når skimmelen når sin modenhed, udtørres eller der forekommer en anden stressfaktor, vil den begynde at danne sporer, for at sikre sin overlevelse. Afhængigt af svampearten, kan der dannes mange eller få sporer, og nogle sporer spreder sig let og meget, imens andre forholder sig mere lokalt. Cladosporium sporer er meget små, og spredes let af vind og luft, hvorfor de kan måles i et større område end Alternaria sporer, som falder ned gennem luftsøjlen og giver en lokal og mere intens spredning af sporer.

Dette vil sige, at såfremt der kan måles et hyfe-netværk, kan en skimmelsvamp være under aktiv vækst og dannelse, men såfremt der alene kan måles sporer fra skimmelsvampen, så er det tegn på at den er udtørret, og har forsøgt at sikre dens fremtidige overlevelse, ved at danne sporer, som kan sprede sig i luften. Måles der både sporer og hyfe-netværk, er det tegn på at skimmelsvampen er under aktiv dannelse, og nået modenhedsstadiet, hvor der dannes sporer til videre formation og spredning.

Tapeaftryk

[klagernes rådgivende ingeniør] har foretaget 4 tapeaftryk i bygningen, hvor både sporer og hyfer er blevet analyseret og vurderet i forhold til mængden af deres forekomst.

I 2 af tapeprøverne er der registreret lav forekomst af både sporer og hyfer. I de to andre tapeprøver er der registreret en moderat forekomst af sporer, men ingen hyfer. Det vil sige, at den skimmel som der er blevet foretaget prøver af, har en lav forekomst af sporer og hyfer, eller slet ingen hyfer og moderate sporer. Dette tyder på, at der på nuværende tidspunkt kun er ganske lidt aktiv skimmel tilbage, og den skimmel der har været tidligere, er udtørret og har i stedet forsøgt

at sprede sine sporer for at sikre dens fremtidige overlevelse, da dette område ikke længere giver den levedygtige forhold.

Dette stemmer også overens med de intensitetsprøver som er foretaget i tapeaftrykene. Her er der 3 i middel, som indikerer "*Nogen forekomst af svampesporer eller myceliestykker. Ofte skrumpede eller ødelagte.*" og 1 i lav som indikerer "*Ingen til få svampesporer eller myceliestykker.*".

Det at der kan måles forekomster af sporer betyder ikke i sig selv, at der er aktiv skimmelsvamp, men der er blevet indikeret, at disse er få eller skrumpede og ødelagte, hvorfor der ikke ses nogen aktiv skimmel i tapeaftrykene.

Aftryksprøver

Dertil har [klagernes rådgivende ingeniør] foretaget 5 aftryksprøver, med anvendelse af V8-agar tilsat antibiotika, som har fået lov til at inkubere i 5-7 døgn.

Da [klagernes rådgivende ingeniør] besigtiger boligen den 18. januar 2024, foretages der aftryksprøver, hvor der fremgår en overvægt af *Penicillium* sp og i åbning 2 kunne der ligeledes måles en større mængde *Aspergillus versicolor*.

Aspergillus er en svampeslægt, som er meget almindelig i bygninger og indeklime. Dog vokser de ikke kun i bygninger, hvorfor man skal sammenligne den fundne mængde, med den mængde der kan måles udendørs. [klagernes rådgivende ingeniør] har ikke foretaget en referencemåling udendørs, hvorfor det ikke er muligt at vurdere om den konkrete mængde af *Aspergillus* i [klagernes rådgivende ingeniør] rapport ses at være med stor forekomst. Derudover danner alle *Aspergillus* arter tørre sporer i store mængder, og de frigives meget let til luften, hvorfor de ofte forekommer i luft- og støvprøver.

Både *Penicillium* og *Aspergillus Versicolor* kræver en vandaktivitet for vækst på over 0,78, eller tilsvarende en relativ fugtighed på over 78 %. Derudover er de blandt mest almindelige svampe i bygninger. De kan både vokse i fugtskadede bygninger, men kan også findes i tørre områder. Den findes oftest i gulvkonstruktioner af træ, tapeter, puds og mineraluld.

Penicillium kan ligeledes vokse andre steder end i bygninger, og danner tørre sporer i store mængder som let frigives til luften. Også her skal et fund af *penicillium* i luft- og støvprøver vurderes i forhold til svampesammensætningen udendørs og en kritisk gennemgang af potentielle forureningskilder. Dette kan være skimmelsvampe på madvarer i køkkenet.

Da der ikke er foretaget nogen udemålinger i januar 2024, kan indholdet af de fundne svampearter og mængder i [klagernes rådgivende ingeniørs] rapport ikke stå alene. I vinterperioden i Danmark, vil der naturligt være en meget høj mængde af svampesporer der kan måles i CFU/M3. Der kan ej heller foretages en perspektivering eller sammenligning af de niveauer der måles i udeniveauet i oktober 2023, idet niveauet for disse to perioder er vidt forskellige.

Ejerskifteforsikringen afviser dog ikke, at et forhøjet niveau af *Aspergillus* og *Penicillium* kan indikere, at der har været fugt i bygningsdelen på et tidligere tidspunkt. Se hertil 'fugtmålinger'.

Afslutningsvist, så er 4 af aftryksprøverne udtaget direkte på betondækket. Her kan der være byggestøv fra bygningens opførelse, som ikke nødvendigvis er blevet rengjort tilstrækkeligt før fugtspærre og gulvbelægning er blevet lagt. Byggematerialer indeholder ofte skimmelsvampe, og ved opførelse af en bygning, er det normalt at sporer herfra kan sprede sig, og ofte lander disse på betondækket/underlaget, hvor materialerne er blevet tilskåret og monteret over. Ved målinger på gulvstøv kan der akkumuleres flere CFU/M3 end mange andre steder, hvorfor målinger herpå tages efter en anden skala end ellers.

...

Skimmelsvamp

På baggrund af ovenstående gennemgang af de tre skimmelanalyser fra [firma med speciale i skimmelsvamp], [selskabets rådgivende ingeniør] og [klagernes rådgivende ingeniør], må det således konkluderes, at der ikke ses at være tegn på aktiv skimmelvækst på nuværende tidspunkt, da der alene måles sporer og ingen til få hyfer. Dertil er der ikke de rette vækstbetingelser for skimmelsvampe på nuværende tidspunkt, hvorfor de sporer der kan måles ikke længere aktivt kan udvikle sig. Der måles ikke sådan et niveau af skimmelsvampesporer, at der må have været en mængde af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet tilbage i maj 2019, som kan have påvirket bygningens indeklima væsentligt. Dette skyldes at der på nuværende tidspunkt ikke kan måles niveauer, som medfører en væsentlig påvirkning af bygningens indeklima.

Årsagen til de målte skimmelsvampe kan skyldes manglende rengøring, skimmelsvampesporer fra udeluften, skimmelsvampesporer i byggematerialer fra bygningens opførelse eller andre forhold, som ikke længere gør sig gældende.

Restbyggefugt

På nuværende tidspunkt måles der ikke nogen aktive opfugtninger i vægge, fodpaneler eller gulvbelægning. Der måles enkelte steder med udslag på Gann måler direkte på betondækket, men ikke i sådan et omfang, at der konstateres aktuelle opfugtninger af større områder. Hvorvidt der har været restbyggefugt i betondækket på grund af manglende udtørring heraf, kan hverken be- eller afkræftes, men i så fald, har det ikke været at sådan et omfang, at det har været bemærket før slut september 2023, hvor det anmeldes til ejerskifteforsikringen. Dette er næsten 4,5 år efter dine klients overtagelse, og 5,5 år efter bygningen blev opført.

Såfremt der måtte have været meget fugt i betondækket, som ikke blev udtørret under opførelsen eller af bygningens gulvvarme, ville mængden af skimmelvækst og sporer have været betydeligt større når der måles direkte på betondækket og dette ville have påvirket dine klienter tidligere. Dertil ville der have været større og flere synlige tegn på nedbrud, misfarvninger eller andre fugtrelateret skader på de tilstødende konstruktioner, herunder fodpaneler, vægge og gulvbelægning hvilket ikke er tilfældet.

Utæt fugtspærre

Afslutningsvist gør du gældende, at fugtspærren ikke er tætnet korrekt, eller afsluttet bag fodpanelerne. Såfremt fugtspærren havde været tætnet og afsluttet bag fodpanelerne, ville der fortsat kunne ske fugtoptrængen i væggene. Dertil ville eventuel fugt og skimmelsporer være fanget under fugtspærren, og såfremt der var resterende byggefugt, ville betondækket ikke kunne udtørre i samme omfang, da fugt og eventuel skimmel alene kunne trænge gennem væggene.

Dine klienter har alene tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, hvorfor ulovlige bygningsindretninger ikke er omfattet af deres ejerskifteforsikring. Dog kan det oplyses, at det ikke er krav, at fugtspærren afsluttes bag fodpaneler, eller går under vægkonstruktionerne, men der er alene krav om at fugt ikke må suge op fra undergrunden. Da der ikke kan måles fugt i overliggende konstruktioner, eller for den sags skyld skadeligt fugt i betondækket, må dette krav således være opfyldt. Dertil er der alene tale om et udlagt underlag til gulvbelægningen med trindæmpning og fugtspærre, hvorfor det antages at dette blot er en ekstra foranstaltning.

Det at dette lag ikke ses med tætte samlinger, har ikke medført nogen fugtskader på de omkringliggende bygningsdele, eller at potentiel skimmel fra eventuelt byggestøv på betondækket har spredt sig til indeluften i bygningen, da de målte niveauer af skimmel i indeluften er betegnet som lav skimmelpåvirkning i reference til den udvendige måling som er blevet foretaget.

Fugtspærrens etablering ses således ikke at have medført nogen skader tidligere, eller medføre nogen skader på bygningen fremover, idet bygningen må anses som havende et tilstrækkeligt kapillarbrydende lag og terrændæk, hvor opstigende grundfugt standes.

Genhusning

Da der ikke ses at være tale om en dækningsberettigende årsag, eller følgeskader hertil, er genhusning ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

ANK 98474

I Ankenævnet for Forsikrings kendelse nummer 98474 bliver der lagt vægt på, at der har været et dårligt kapillarbrydende lag, gulvkonstruktionen har været overisoleret og en tidligere vandskade, hvilket har medført risiko for kondensdannelse på betondækket. Dertil ligges der vægt på, at der måles relative fugtmålinger mellem 75,10 og 78,90 %, hvilket giver grobund for skimmelsvampvækst. Endvidere måles der fugtværdier i betondækket med Gann måleren mellem 120 og 140 digits, og tilstedeværende træfugt i gulvkonstruktionen.

Ingen af disse forhold eller målinger ses at være gældende for nærværende sag. De målinger der er foretaget ses at være langt under niveauet i kendelse 98474 og ingen af årsagerne fra kendelsen ses at være til stede ved dine klienters bygning. Kendelsen fra Ankenævnet viser, hvornår fugt i betondækket og skimmelsvamp falder under ejerskifteforsikringen, hvilket ikke ses at være opfyldt i dine klienters konkrete sag.

Sagens status

Vi fastholder vores afvisning, idet der ikke foreligger dokumentation for en dækningsberettigende årsag som har været tilstede ved dine klienters overtagelse i maj 2019 eller dækningsberettigende følgeskader hertil, og din sag vedrørende restbyggefugt, skimmelsvamp og utætte samlinger i fugtspærren lukkes hos os.

Hvis dine klienter fortsat er uenige i vores afgørelse, bedes de meddele dette til Ankenævnet for Forsikring, således at deres sag kan genoptages. Læs mere herom på www.ankeforsikring.dk.

Klagernes repræsentant har i mail af 19/7 2024 bl.a. anført:

"Tak for svaret fra Domus, som endelig fik svaret på klagen, der tidligere blev sendt til Domus.

Hvis årsagen til en skade er til stede ved overtagelsen, så bør følgeskaden være dækket

Det er ikke et spørgsmål om der var indeklimaproblemer for 5 år siden på overtagelsestidspunktet, men om årsagen til, at der senere hen er indeklimaproblemer, kan henføres til den omstændighed, at der er konstateret resterende byggefugt i terrændækket og deraf følgende skimmeldannelse og utæt/manglende fugtspærre. Det er klagers påstand, at der er resterende byggefugt og hverken Domus eller deres samarbejdspartner [selskabets rådgivende ingeniør] har afvist, at der kan være resterende byggefugt i terrændækket.

Er årsagen til en skade til stede på overtagelsestidspunktet, så vil årsagen til skaden og følger af skadeårsagen være dækningsberettiget, selv om årsagen og følgerne først materialiserer sig nogle år senere. Det er ikke atypisk for fugt- og skimmelskader, at der kan gå flere år før situationen er eskaleret til et niveau, hvor skaden ikke længere kan skjule sig.

Der er utæthed og nogen steder manglende fugtspærre

Domus og deres samarbejdspartner [selskabets rådgivende ingeniør] har ikke afvist, at der er en utæt fugtspærre og nogen steder manglende fugtspærre således at fugtspærren ikke effektivt danner et værn imod fugt og skimmel fra gulvkonstruktionen, hvilket er dens primære funktion.

Der er ikke kun utæt fugtspærre i samlinger, men steder i bygningen, hvor det er påvist, at der slet ikke er en fugtspærre, se klagebrevet fra klager, hvor der er fotodokumentation.

Der er åbninger/sprækker i gulvbelægningen, der tillader indtrængning af fugt og skimmel, fordi gulvbelægningen ikke er tæt, se klagebrevet fra klager, hvor der er fotodokumentation.

Den omstændighed, at fugtspærren ikke er intakt eller måske ligefrem mangler delvist i sig selv være en dækningsberettiget skade. Klager henviser til f.eks. kendelse 58183, hvor manglende fugtspærre var en skade:

...

Om det kapillarbrydende lag måske også i klagers hus ikke er korrekt virkende og derfor bidrager med opfugtning eller om der er tale om resterende byggefugt er i princippet underordnet, idet der skal være en tæt fugtspærre, så der ikke kan trænge fugt og skimmelsvampesporer ind i beboelsen. Klager har påvist at der i beboelsen forefindes fugt og skimmel, se klagebrevet. Det fastholder klager på trods af de lange udredninger, som Domus kommer med i håb om, at Ankenævnet vil afvise sagen eller give en §4-kendelse og ikke afgøre sagen.

Det er klagers opfattelse, at der her er en skade, som kan afgøres af Ankenævnet.

Manglende bygningsdele kan i sig selv udgøre en dækningsberettiget skade. Det gælder også, hvis bygningsdelen mangler delvist. Klager henviser f.eks. til kendelse:

...

I den forbindelse vil Domus givet bemærke, at der ikke er skade på klagers bygning, men klager har netop påvist at der er sket skade, se klagers klagebrev og klager gentager for at sætte en tydelig streg under at der er konstateret skade:

...

Er der så stor mængde fugt under fugtspærren, så siger det - helt indlysende - sig selv, at fugt naturligvis kan trænge ind, hvor fugtspærren er utæt eller helt mangler. Fugtaftegninger vil ikke være opstået uden forekomst af fugt.

Der er en aktuel skade eller i det mindste en nærliggende risiko for skade, om Ankenævnet – mod klagers forventning – skulle gå med ombord i Domus påstand om, at en så stor og visuel synlig fugtphobning under en fugtspærre ikke vil medføre at der kan trænge fugt ind, hvor der netop ikke er tætnet med fugtspærre eller hvor den er utæt.

Der er konstateret og dokumenteret synlig skimmelvækst på gulvunderlag og bag fodpaneler inde i beboelsen.

Døde skimmelsvampesporer er lige så farlige som levende skimmelsvampesporer

Udtørrede skimmelsvampespore kan genoplives ved tilførsel af fugt, hvorfor disse er lige så skadelige som ikke udtørrede skimmelsvampesporer.

Domus skriver, at den skimmel der har været tidligere, er udtørret og har i stedet forsøgt at sprede sine sporer for at sikre dens fremtidige overlevelse. Dermed bekræfter Domus, at skimmelsvampesporer har et behov for at sikre sin overlevelse og dette sker på en måde, hvor tilgang af fugt på ny genopliver skimmelsvampene og derfor skal døde sporer, fjernes for at sikre at de ikke igen bliver et problem i bygningen.

Ved [klagerens rådgivende ingeniør] prøvetagning den 18. januar 2024 er der ikke et typisk forhøjet mængde skimmelsvampe udendørs, så en referencemåling burde ikke have vist forhøjet indhold af skimmelsvampesporer udendørs. Om vinteren overlever skimmelsvampene ved at gemme deres sporer i jorden, hvis der er vådt efter regn, sne eller der er frost.

Den 18. januar 2024 lå temperaturen lige under og på frysepunktet.

Der ville derfor typisk ikke kunne måles skimmelsvampesporer i luften i reelt omfang allerede af den grund. I januar 2024, hvor det var omkring frysepunktet, gav det derfor ikke mening at foretage en referencemåling udendørs, fordi den ville givet ikke have vist en videre forekomst af skimmelsvampesporer udendørs.

Den 18. januar 2024 har der ikke udendørs i området af ... været vilkår for, at der skulle være en større mængde frigivne skimmelsvampesporer i luften. Temperaturen lå lige under og på frysepunktet og luftfugtigheden var høj.

Derfor fugtindholdet i udeluften (udereferencen RF) er irrelevant for sagen

...

Vintersituationen den 24. januar 2024

Herover ses et IX diagram der viser hvordan luft indeholdende fugt fortættes ved forskellige temperaturer. Nederst er vist data fra DMI fra pågældende dag i ... I nedenstående redegørelse er udtaget døgnets højste relative fugtighed og temperatur.

Denne luft vil som det ses af ovenstående diagram indeholde omtrent 6,82g/kg fugt. Svarende overens med det målte.

Der tilføjes ikke fugt (ved bestøvning) i hverken udluftning eller i ventilationsanlægget, hvorfor der sker en såkaldt tør opvarmning. Bemærk at den relative fugtighed da falder fra pkt A1 til A2

fra 93 % til 46 %. Dette skyldes at kold luft ikke kan indeholde meget fugt og når det opvarmes, falder den relative fugt derfor.

I [klagernes rådgivende ingeniør] rapport er der end dog målt noget lavere RF end beregningsmæssigt, da tidspunkt for målt temperatur udvendigt, den relative fugtighed ude, temperaturen inde, og det atmosfæriske tryk afviger positivt i forhold til beregning.

Almindeligvis vil en boligs indeluft ligge omtrent på 60 % RF, men med et fugtstyret ventilationsanlæg, vil den relative fugt blive holdt under 45%, i tilfælde af fugttilførsel ved bad, vask eller madlavning, vil anlægget arbejde på forceret drift til denne 45 % RF opnås, men når der ikke tilføres fugt, vil anlægget stadig køre videre på minimumsdrift, og slå kondensvand af indeluften via veksleren.

...

I vinterhalvåret, vil der ved en indendørs fugtighed 45 % (eller 36 %) ikke kunne kondenseres fugt før luften møder en overfladetemperatur på 7 grader. Dette forefindes ikke i moderne bygninger. Her vil de koldeste hjørner typisk ligge langs vinduers glaskanter (kuldebro) på omtrent 14-18 grader. Der vil heller ikke foregå fugttransport ind i materialer, hvis materialets fugtighed ligger over indeluftens fugtighed, som den gør i klagers tilfælde.

I en tænkt situation hvor der er en vintermorgen er 14 grader ved vindueshjørner eksempelvis, kondensere luften først ved en relativ fugtighed på 68,5%. Det vil sige der skal tilføjes godt 1/3 mængde fugt, yderligere svarende til 10,2 g/kg. Dette punkt vil man aldrig opnå i en vintersituation, med et fugtstyret ventilationsanlæg og almindelig benyttelse af køkken, bad, bryggers mv med 4 beboere.

...

I sommersituationen vil temperaturer omkring kuldebroer grundet højere ude og indetemperaturer, være tilsvarende noget højere. De højere indetemperaturer generelt, kan rumme meget mere fugt, men tilsvarende stiger kondenspunktet også. Kondensering i nyere boliger vil derfor ikke ske indvendigt, men i stedet vil der forekomme kondens udvendigt på ruden, uden gene for indeklimaet i øvrigt, dette skyldes at moderne ruder isolere godt, så dugpunktet og den kolde luft vil være udvendigt.

Der vil heller ikke i en sommersituation være tilskud fra luft til betondæk, her vil stadig kun foregå en kontinuer udtørring, da ventilationsanlægget er i konstant drift for at nedbringe fugtigheden af indeluften, som selv uden anlægget ligger på gennemsnitligt 60 % RF.

DMI vejdata fra pågældende dag i vintersituationen. Bemærk at data er taget fra det fugtigste/koldeste tidspunkt på dagen. Hvor [klagernes rådgivende ingeniør] har foretaget deres test om eftermiddagen.

...

Når Domus skriver, at der i vinterperioden i Danmark naturligt vil være en meget høj mængde af svampesporer der kan måles i CFU/M3, så er det ikke korrekt. Der er ikke nogen videre biologisk gang i naturen i januar måned – naturen er så at sige på pause om vinteren, så forekomsten vil typisk være meget lav. Dertil kommer, at forekomsten også vil afhænge af vejrliget de respektive dage.

Er luftfugtigheden høj og er der lidt frost, da vil de skimmelsvampesporer som måtte forefindes udendørs blive våde af kondenseret fugt ved lave temperaturer og bundet til jorden af frosten.

En udendørs referencemåling vil derfor ikke vise et brugbart resultat og det er i den situation og på den tid af året ikke meget relevant med en udendørs måling allerede af den grund.

Derfor overskrider nuværende fugtindhold i beton kravene i BR15

I daværende bygningsreglement BR15 henvises til: SBI Vejledning om håndtering af fugt i byggeriet af 2010. Her vil huset høre under en fugtrisikoklasse 3 med høj sårbarhed og høj fugtpåvirkning.

...

Nedenfor er vejledende og ikke et decideret krav til håndteringen. Men giver endog en indikation om de risici klager er under. Når man ikke overholder en tilstrækkelig udtørring før der lægges gulve, sættes fodlister, opsættes væv og fast inventar i direkte forbindelse med de fugtige materialer.

...

I opførelsesperioden fremgår det af DMI, hvilket ligeledes er bekræftet af naboer, at der var veksende vådt med både sne, slud og regn. Fra 1. februar til 18 maj. Hvor der også har været koldt den første tid. Der skal ligeledes stå en overdækket bygning, beskyttet mod nedbør før udtørring kan begyndes, hvilket der jo ikke har gjort den første. Dersom vi ikke tillægger disse faktorer nogen værdi, men antager at udtørring af betonen dagen efter udstøbning ved 18 grader C. Vil tørretiden til RF 85% tage mellem 3,9 – 6 mdr.

....

Dog er det sådan, at hvis vi ser på kravene til trægulve og porebeton. Så er kravet for trægulve uden fugtspærre 65% RF. Da vi har en fugtspærre som desværre er meget mangelfuld, vil denne lede til øget fugtbelastning langs vægge, ved ikke-tapede samlinger, og ved fuldt manglende fugtspærre under køkkenelementer, hvor gulvvarmen vil presse fugten i mod. For at have lempet krav som eksempelvis 85%-90% vil det kræve epoxyfugtspærre eller PU gulvspærre.

...

Krav i forhold til tørre tider, når der ikke er en fungerende fugtspærre, er altså udtørringstid på omtrent 6 mdr og kontrol af RF under 65%, hvilket ikke kan være overholdt med nærværende byggeperiode, og en målt fugtighed nuværende efter 4,5 års udtørring på RF 68 %. Hvor der vel og mærke har været konstant udtørring, pletvis diffunderbar fugtspærre og lav relativ fugtighed i indeluften som følge af ventilationsanlæg.

...

Nedenstående er blot en bekræftelse af, hvorfor klager kan konstatere synlig skimmel bag paneler nu.

En tørretid på 3 mdr. er anbefalet grænseværdi sammenholdt med et luftskifte på 1 gang i timen, vel og mærke uden yderligere fugttilskud fra et vådt betongulv. Hvis vi holder den korte byggeperiode på sammenlagt 3,5 mdr i mente og her vil jeg understrege at der ikke er anvendt af murpap, henhold til dansk byggeskik, teknisk fælleseje og producentanbefalinger. Disse står altså på et gulv der ej heller har kunnet nå at tørre.

Luftskifte er i vores tilfælde omtrent 400m³/h.

Hvis ventilationsanlægget/eller anden affugter tilsluttes, vil det kræve en tæt klimaskærm, da udeluft ellers vil give utilsigtet tilskud af fugt.

Det vil være usandsynligt at der, er gravet ud, udført kloak, vvs/el installationer i terræn, støbt fundamenter, støbt terrændæk, sat porebetonvægge, opsagt spær til montering af dampspærre, monteret vinduer osv. indenfor 1-2 uger af byggestart.

Hvilket skulle være tilfældet hvis blot 75% RF skulle være overholdt, uden at blokke stod på vådt gulv. Dette vil endvidere forudsætte at alt øvrig inventar, så som køkken, skabe lister mv. er monteret på 1 uge.

Ventilationsanlægget der er et HCH 5 loftmonteret anlæg, vil i yderste max situation hvor der ikke er tilsluttet kanaler, taghætter armaturer der giver nogen form for tryktab, kunne yde under 420m³/h hvormed der formentlig ikke har været højere luftskifte en 1 gang i timen. Her skal også indtænkes at betongulve der tørrer for hurtigt vil slå revner.

...

Domus har ikke kunne tilbagevise, at der er resterende byggefugt i gulvkonstruktionen

[Selskabets rådgivende ingeniør] har alene udført en 'Indikationsundersøgelse', hvilket er rapportens 'navn'. Der er derfor ikke tale om en særlig grundig undersøgelse:

...

Der foreligger ikke i Indikationsundersøgelsen en oversigt over [selskabets rådgivende ingeniørs] påståede fugtmålinger. Den mail som Domus oplyser at være i besiddelse af, ses ikke fremlagt i klagesagen og klager må afvise mailen – selv uden at kende indholdet – som værende en efterrationalisering, idet det ingen steder i Indikationsrapporten fremgår, at der er foretaget de nævnte fugtmålinger.

Der er konstateret en skade i ejerskifteforsikringens forstand

Det fremgår af [klagerens rådgivende ingeniørs] rapport, at:

...

Fugtspærre er ikke tæt og der ses misfarvninger på grund af skimmel = skadebegrebet er opfyldt, fordi der trænger fugt op og der dannes skimmel på undersiden af gulvunderlaget for den ikke tætte gulvbelægning. Vi er her inde i beboelsen.

Konstruktionsåbning 2 – gulvareal i værelse

Bag fodpanelet kunne der konstateres synlig lokal skimmelsvampevækst jf. foto 8. Det samme gør sig gældende på bagsiden af fodpanelet, hvor der ligeledes kunne konstateres mindre lokal skimmelsvampevækst jf. foto 9.

Fodpanelet kunne måles med 6% træfugt, hvilket indikerer meget tørt jf. foto 10.

Gulvets fugtspærre var ikke tætnet til gulvet eller bag fodpanelet. På undersiden af fugtspærren kunne der konstateres mindre sporadiske misfarvninger, dog ikke i så omständigt omfang som konstruktionsåbning 1.

Betonpladen kunne måles mellem 95-105 digits, hvilket indikerer fugtigt jf. foto 11.

Fugtspærre er ikke tæt og der ses misfarvninger på grund af skimmel og der er konstateret fugtigt miljø = skadebegrebet er opfyldt, fordi der trænger fugt op og der dannes skimmel bag fodpanelet. Vi er her inde i beboelsen.

Konstruktionsåbning 3 – gulvareal i værelse

Gulvets fugtspærre var ikke tætnet til gulvet eller bag fodpanelet. Bag fodpanelet kunne der konstateres synlig lokal skimmelsvampevækst jf. foto 13.

Fodpanelet kunne måles med 6% træfugt, hvilket indikerer meget tørt jf. foto 14.

Der kunne måles fugtniveauer i betonpladen varierende mellem 60-100 digits, hvilket indikerer tørt-fugtigt.

Fugtspærre er ikke tæt og der ses misfarvninger på grund af skimmel og der er konstateret fugtigt miljø (op til 100 digits) = skadebegrebet er opfyldt, fordi der trænger fugt op og der dannes skimmel bag fodpanelet. Vi er her inde i beboelsen.

Konstruktionsåbning 4 – gulvareal i stuen

Gulvets fugtspærre var ikke tætnet til gulvet eller bag fodpanelet. Der kunne måles fugtniveauer i betonpladen varierende mellem 85-105 digits (jf. foto 16), hvilket indikerer halv tørt-fugtigt.

Fugtspærre ikke tæt og der er målt fugtigt miljø med op til 105 digits. Vi er her inde i beboelsen.

Som det med al tydelighed fremgår af fotodokumentationen fra de 4 destruktive indgreb, så er der alle 4 steder problemer med fugtspærrens tæthed ud over at der under køkkenskabe er konstateret slet ikke at være lagt fugtspærre i gulvkonstruktionen.

Som det også fremgår med al tydelighed, så er der forhøjet fugt og således opfugtning op imod 105 digits, hvor det er værst på målestederne.

Endelig fremgår det, at der er misfarvningen inde i beboelsen på gulvunderlag og skimmelvækst bag fodpanelerne.

[Selskabets rådgivende ingeniør] oplyser blandt andet i indikationsundersøgelsen, at:
På baggrund af ovenstående kan det konstateres, at der er indikation på, at indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning i perioder er lettere forhøjet. Det er ikke muligt på baggrund af nærværende undersøgelse at vurdere om det skyldes lang tids støvophobning, eller om der er tale om kilder fra byggematerialer.

Klager havde en dialog omkring støvniveauet med [selskabets rådgivende ingeniør], da han kommenterede, at der ikke var meget støv at tage fra, og klager spurgte om det ville skade resultatet af testen.

Domus skriver, at [selskabets rådgivende ingeniør] hverken kan be- eller afkræfte at betondækket ikke har været affugtet tilstrækkeligt inden der er blevet lagt gulvbelægning. Rapporten er således ikke retvisende og overrules af [klagernes rådgivende ingeniørs] rapport som bestemt ikke kun er en indikationsundersøgelse.

[Selskabets rådgivende ingeniør] kan konstatere, at der er tale om en forhøjet belastning af indeklimaet i forhold til skjulte skimmelsvampesporer i støvet. Det har [klagernes rådgivende ingeniørs] også konstateret ud over synlig skimmelvækst bag fodpanelerne inde i boligen.

Domus afviser da heller ikke, at, at et forhøjet niveau af Aspergillus og Penicillium kan indikere, at der har været fugt i bygningsdelen på et tidligere tidspunkt.

Domus erkender også, at der kan være manglende rengøring af byggestøv på betondækket i forbindelse med opførelsen af sælgers selvbyg inden lægning af gulvbelægningen. Dette vil sammen med resterende byggefugt udgøre en god 'cocktail' for dannelse og vækst af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen og vil trænge op i beboelsen på et tidspunkt, når der er utæt fugtspærre og utæt gulvbelægning.

Klager har ikke en udvidet dækning, men basisdækningen omfatter årsager til skader på bygningen, som var til stede ved overtagelsen. En delvist manglende fugtspærre som derudover også er utæt i samlinger skyldes byggeriets udførelse ved opførelsen af huset, og således bør restfugt og skimmel som følge deraf, der får adgang til boligen på grund af en utæt fugtspærre være en udbedringsudgift, der er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

[Klagernes rådgivende ingeniør] fugttekniker ... har følgende bemærkninger til Domus svar i klagesagen:

De henviser til at aftryksprøverne kunne være byggestøv. Det har jeg følgende bemærkninger til:

1. Eftersom der stort set kun er Aspergillus versicolor og Penicillium på aftryksprøverne og ingen udefra kommende skimmelsvampearter som f.eks. Cladosporium herbarum eller Alternaria. Medmindre huset var inficeret med skimmelsvampevækst under opførelsen, så har jeg svært ved at se det som byggestøv. Særligt Aspergillus versicolor.

2. Huset er bygget efter BR15 og under dagældende SBI-anvisning 224 'Fugt i bygninger' – som anviser i afsnit 5, tabel 9. Så er udfaldskravet til affugtning af betonpladen <75% RF (niveau for kritisk fugt), hvis der ligger støvsedimenter/byggestøv på betonpladen. Altså yderst skærpede krav, hvorfor der altid skal udføres grundig sanering af betonpladen for støv, inden der lægges gulv. Altså er der byggestøv som DOMUS her skriver det er, så er der NETOP vækstbetingelser for skimmelsvampe, da byggestøv overvejende sandsynligt er af organisk materiale. Så kort fortalt, uagtet den skæve artsfordeling som jeg omtaler. Så betragter DOMUS det som 'gulvstøv' fordi der ikke var gjort tilstrækkeligt rent inden gulvene blev lagt – og dermed strider imod det alment tekniske fælleseje (SBI-anvisning 224), da gulvene ikke var affugtet til et maksimalt porefugtindhold på <75% RF. Var de affugtet ned til det kriterie, så var der ikke forekommet fugtopstigning i væggene som gav skimmelsvampevækst på bagsiden af fodpaneler.

Der er skimmelvækst bag paneler, hvorfor fugten i betondæk må have været over de 75 %, ellers vil skimlen ikke kunne spire synligt op bag paneler og findes i aftryk på gulve.

Derudover skal der ikke lægges træbaseret gulv, oven på et fugtigt betongulv med gulvvarme uden en tæt fugtspærre. Betongulvet skal fremstå rengjort og fugtspærren skal være ført helt ud gennem ydervæg, da fugten vil presses op og ud af gulvvarmen.

Der er altså ikke bygget efter daværende reglement, som er funktionsbaseret og det har medført skade på bygningen i form af opfugtning, misfarvning og skimmelvækst inde i beboelsen, som påvirker indeklimaet, fordi der er fri diffunderbar adgang til alle rum ved almindelig gang på gulve (pumpeeffekt når gulvbelægningen betrædes).

Domus skriver i egen konklusion, da mærke D angiver højt niveau.

De 2 fugtskade indikerende svampe [selskabets rådgivende ingeniør] har fundet i deres DNA-prøve, har klager haft dialog om med ... Sporer med disse antal ville bonges stort ud med en ..., deres vægtning følger SBI's beskrivelser, af de enkelte svampearter, hvor det angives at få sporeækvivalenter er kraftig indikator på en fugtskade. Dersom deres rapport henfører til samme vægtning A-F som .../SBI. Hvis deres antal vægtes anderledes, ser vi gerne redegjort herfor.

Købers DNA-test mærke E, er foretaget af sagkyndig skimmelrådgiver ..., fra [firma med speciale i skimmelsvamp], efter instruktion/anvisningen fra ... Prøven er taget over karm i depotrum ved køkken, med opsamling af støv, fra længden af medfølgende prøveglas. Der foreligger i øvrigt kvit-

teringer for professionel rengøring, op til prøvetagningstidspunktet. Herefter har køber selv forestået rengøring indtil nu forestående sanering.

Klager fastholder klagen over for Domus, og at have ikke kun sandsynliggjort en dækningsberettiget, skade på grund af fejlkonstruktion fra byggeriets opførelse, men endog dokumenteret dette gennem en undersøgelse af et ekspertfirma på området, som har foretaget adskillige destruktive indgreb og fotodokumenteret forholdene i den forbindelse.

Domus har blot fået udført en indikationsundersøgelse, som er en overfladisk undersøgelse og slet ikke så grundig som den undersøgelse klager har foranlediget blev udført.

Klagers dokumentation af yderligere, synlig skimmel ved nedtagning af fodlister i husets øvrigerum

Der er sammenlagt fundet synlig skimmel ved nedtagning af 1-2 fodlister langs ydermur i stue, soveværelse, ... værelse, kontor, ... værelse.

Der er ikke åbnet i entre, WC1 og WC 2,

Stue langs fodliste mod øst:

Synlig skimmel fundet, aftegning der for os ligner skimmel nu også synlig på tapetet over.

...

Værelse 4, kontor ved entre, langs ydervæg mod nord:

...

Værelse 3, ... soveværelse, mod nord og indervæg mod WC:

...

Klager fastholder argumentationen og dokumentationen og venter nu på Ankenævnets afgørelse af uenigheden, idet klager går ud fra, at Domus ikke har flere nye oplysninger til klagesagen, som derfor burde kunne overgå til Ankenævnets vurdering på dette tidspunkt."

Selskabet har den 8/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"I anledning af klagers supplerende indlæg af 19. juli 2024 bemærkes, at indklagede, Domus Forsikring A/S, generelt kan henholde sig til det i sagens bilag A anførte.

Klager overtog den af sagen omhandlede ejendom med overtagelsesdag den 1. maj 2019, se her ved købsaftale, der fremlægges som sagens bilag B.

Klager modtog i forbindelse med købet af ejendommen tilstandsrapport af 29. marts 2019, hvilken tilstandsrapport fremlægges som sagens bilag C, og hvoraf fremgår, at ejendommen er opført i 2018.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager basis ejerskifteforsikring.

Police med forsikringsvilkår fremlægges som sagens bilag D.

Som anført af klager i klagen af 4. maj 2024 til Ankenævnet for Forsikring, anmeldte klager den 25. juni 2023 de af sagen omhandlede forhold til indklagede, Domus Forsikring A/S.

• Bevis for dækningsberettiget skade?

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for, at der foreligger en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Når klagers repræsentant således i indlægget af 19. juli 2024 anfører, at der ikke af Domus Forsikring er sket en tilbagevisning af de af klager fremførte påstande, bemærkes, at der på dette område ikke gælder en omvendt bevisbyrde.

Der gælder en ligefrem bevisbyrde, hvorefter klager skal dokumentere, at der pr. overtagelsesdagen forelå en dækningsberettiget skade, hvilket bevis efter Domus Forsikrings opfattelse ikke er ført.

Hvis det som anført af klager forholdt sig således, at der i ejendommen var resterende byggefugt af et omfang, som indebar en så negativ indvirkning på indeklimaet, at dette i sig selv pr. overtagelsesdagen udgjorde en retlig relevant skade, må det have formodningen for sig, at klager på et langt tidligere tidspunkt end sket ville have anmeldt det af sagen omhandlede forhold til indklagede, Domus Forsikring.

Klager overtog ejendommen den 1. maj 2019 og boede således i ejendommen i ca. 4 år, før man foretog skadeanmeldelse til indklagede.

Dette sandsynliggør efter indklagedes opfattelse, at der pr. overtagelsesdagen ikke var en retlig relevant skade som hævdet af klager.

Med hensyn til klagers supplerende bemærkninger omkring en utæt fugtspærre og nogle steder manglende fugtspærre (ifølge klager) bemærkes, at der ikke af klager er fremlagt dokumentation for mangler ved fugtspærren.

Som anført i tidligere indlæg (bilag A) er det ikke et krav, at fugtspærren afsluttes bag fodpaneler eller går under vægkonstruktionen, idet kravet i relation til fugtspærre går på, at fugt ikke må suge op fra undergrunden.

Der er ikke målt fugt i overliggende konstruktioner eller for den sags skyld skadelig fugt i betondækket, hvorfor det må antages, at fugtspærren har opfyldt sin funktion, herunder er der ikke konstateret fugtspærre på omkringliggende bygningsdele.

Måden, som fugtspærren er etableret på, ses således ikke at have medført skader – hverken tidligere eller nu – og forholdet udgjorde således pr. overtagelsesdagen ikke en retlig relevant skade, herunder indebar forholdet ikke nærliggende risiko for skade.

Med hensyn til det kapillarbrydende lag, som klager ganske summarisk omtaler i det supplerende indlæg af 19. juli, anfører klager, at det kapillarbrydende lag *'måske også i klagers hus ikke er korrekt virkende og derfor bidrager med opfugtning'*.

Der er tale om rent spekulative antagelser, som ikke er underbygget af relevant dokumentationsmateriale, og der er således ikke af klager fremlagt dokumentation for mangler ved det kapillarbrydende lag, der indebærer, at der med hensyn til denne bygningsdel forelå en retlig relevant skade pr. overtagelsesdagen.

Med hensyn til forhold omkring byggefugt og det konstaterede henvises til det i sagens bilag A, mail af 27. juni 2024 anførte.

Klagers supplerende indlæg af 19. juli 2024 ses således ikke at indeholde dokumentation for nye faktiske forhold, og indklagede, Domus Forsikring A/S, kan således henholde sig til det i sagens bilag A anførte."

Klagernes repræsentant har i mail af 15/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har ikke gjort gældende, at der gælder en omvendt bevisbyrde. Klager har påpeget, at klager har dokumenteret en dækningsberettigende skade i bygningen og at Domus ikke har kunne modbevise, at der er en dækningsberettigende skade.

Den omstændighed at Domus 'bare' afviser er ikke i sig selv en dokumentation for, at klagers indhentede rapporter, fotodokumentation og argumentation uden videre kan 'fejles af bordet'. Og slet ikke når Domus selv har indhentet en rapport, der ikke kan afklare sagen.

Det er for klager at se et faktum, at der er konstateret tilbageværende byggefugt i gulvkonstruktionen og der er ikke konstateret andre grunde til, at der skulle være fugt i terrændækket.

At klager anmelder skaden på det tidspunkt, hvor det sker, skyldes at klager ikke mærkede noget i starten, men derefter har sagen taget fart og det blev umuligt for klagerne at blive boende i huset på grund af skimmelvækstens indflydelse på indeklimaet.

Klager ikke havde fantasi til at forestille sig, at der fortsat resterede byggefugt i det ret nye hus, fordi der ikke i forbindelse med opførelsen var sket en nødvendig udtørring af betondækket inden etablering af gulvbelægning.

Klager havde da heller ikke forestillet sig, at fugtspærren i gulvkonstruktionen ikke var udført tæt-sluttende. Det er ikke noget almindelige mennesker går og tænker på, før de oplever problemer under beboelsen af huset.

Det er i øvrigt ikke et ukendt fænomen, at fugt kan ligge gemt i årevis og først når skimmelsituationen har udviklet sig alvorligt (det kan gå hurtigt og det kan gå meget langsomt afhængigt af levevilkårene for skimmelvæksten), kommer den rette sammenhæng frem i dagens lys. Klager henviser f.eks. til kendelse 98460, hvor fugten ligeledes var forblevet i vægkonstruktionen i årevis og først – igen – havde oparbejdet et skimmeltryk, der afslørede restfugten fortsat, var i væggen:

...

Kendelsen er absolut illustrativ for at restfugt ikke er til at spøge med, hvis ikke man er opmærksom på at få den fjernet/nedbragt, så skimmelvækst ikke får frit slag.

Der er således ikke noget 'odiøst' ved, at der går nogle år før, at klager anmelder skaden. Det er sket ind i mellem, at der går nogle år før problemerne, viser sig, f.eks. ses det også ofte ved rør-skader, hvor husforsikringerne blot strømpfører røret og lader opfugtningen være tilbage til 'naturlig fordampning over tid'. Det er blot en fordampning, som ikke nødvendigvis sker hurtigt og fordampningen kan i nogen tilfælde ske til beboelsen, se f.eks. kendelse 98474:

...

Her var der sket en tidligere vandskade i 2019/2020 og skaden var ikke blevet korrekt udbedret med affugtning etc. af husforsikringen, hvilket først blev konstateret flere år efter vandskaden var udbedret. En skønserklæring i sagen som forelå i december 2023, bekræftede, at der var tale om tidligere vandskade, der ikke blev udbedret fagligt korrekt af husforsikringen. Dèt var årsag til fugt, lugt og skimmelvækst flere år senere, da en ny ejer flyttede ind.

Klager mener derfor at dèt, at klager først efter nogle år kommer i en situation, hvor boligen bliver ubeboelig for dem og derfor anmelder en skade på en i øvrigt ikraftværende ejerskifteforsikring, ikke bør medføre at ejerskifteforsikringen kan undgå at erstatte en udbedring af restfugt, som var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen og den efterfølgende opståede skimmelvækst m.m. som følge deraf.

Klager henviser til, at [selskabets rådgivende ingeniør] – for Domus – har konstateret, at restfugt sagtens kan være tilfældet og har konstateret forhøjet skimmelsvampebelastning:

...

Da [selskabets rådgivende ingeniør] – som det fremgår skriftligt - erkender at den undersøgelse Domus har bestilt, er utilstrækkelig til en afklaring, foranlediger klager selv at der er et andet specialistfirma, der foretager en undersøgelse i bygningen. Resultatet ses i rapporten fra [klagernes rådgivende ingeniør]

Naturligvis skal en fugtspærre være tætsluttende, dels netop af hensyn til fugtdannelse, når varm indeklimaluft ellers kan trænge ned og forårsage kondensering i gulvkonstruktionen og give skimmelsituationer der og i beboelsen, dels skal en fugtspærre bruges til at beskytte gulvet mod opstigende fugt og radonforurening af indeklimaet, så der skal naturligvis være en tætsluttende fugtspærre, idet en ikke tætsluttende fugtspærre kan være årsag til fugt og skimmel i bygningen.

En fugtspærre skal hindre, at fugt fra betonlaget ikke trænger op gennem gulvkonstruktionen, herunder isolering og ikke mindst selve gulvbelægningen. Hvis fugtspærren ikke er tætsluttende/afsluttes korrekt i overgangen mellem gulv og væg, så kan fugt ledes ud i vægkonstruktionen, hvilket naturligvis ikke er meningen, fordi så spærres fugtspærren ikke for fugten.

Domus skriver, at en fugtspærre ikke skal virke imod byggefugt. Det er en helt forkert antagelse. På nyere betondæk lægges netop fugtspærre for at den tilbageholder fugt fra betondækket kan trænge op i tilstødende konstruktioner i beboelsen:

...

Det er en bemærkning, som er opfundet af Domus til lejligheden og den er helt uden hold i virkeligheden.

Fra Videnscentret Bolius:

...

Der skal således uden tvivl forefindes en fugtspærre, der skal sikre imod fugtopstigning fra terræn og fra byggefugt, kan trænge op i bygningen og give skade, og fugtspærre skal tætnes i kanterne for at holde fugt væk fra bygningskonstruktionerne i boligen. Det er korrekt, at det kapillarbrydende lag måske heller ikke er korrekt virkende, som det er udført og derfor bidrager med opfugtning. Det vil kunne konstateres i forbindelse med udbedringen af fugt- og skimmelskaden om det forholder sig sådan, som det kunne tyde på.

Dèt ændrer imidlertid ikke ved den omstændighed, at:

Domus har alene foretaget en helt utilstrækkelig undersøgelse, hvor [selskabets rådgivende ingeniør] erkender i deres rapport, at undersøgelsen er utilstrækkelig til at afklare skaden korrekt.

Klager har derfor selv indhentet en mere tilbundsående undersøgelse med destruktive indgreb, som har afklaret forholdene i langt bedre omfang end den undersøgelse som Domus betalte for, idet [klagerens rådgivende ingeniør] konkluderer følgende:

...

Allerede af den grund, at Domus ikke selv kan fremlægge en tilbundsående undersøgelse, må klagers uddybende undersøgelse med destruktive indgreb lægges til grund ved Ankenævnets behandling af klagesagen.

Det er klagers opfattelse – ikke mindst på baggrund af praksis hos Ankenævnet – at en boligejer med rette kan have større forventninger til en byggeteknisk korrekt udførelse af en bygning – altså en udførelse som ikke giver skade på bygningen i form af fugt og skimmel og dermed bygningens holdbarhed og brugbarhed som beboelse, idet indeklimaet er ramt - når der er tale om en bygning som kun er få år gammel end hvis der var tale om en ældre bygning, som ville være bygget efter tidligere tiders byggeskik og med deraf følger.

Klager henviser i den forbindelse til f.eks. kendelse 74638:

...

Klager henviser også til kendelse 85161:

...

Og til kendelse 61621:

...

Så det har en væsentlig betydning ved Ankenævnets vurdering, at der er tale om et nyt hus, som kun er få år gammel og naturligvis ikke skal fremstå med en opfugtning på grund af resterende byggefugt ikke er blevet håndteret korrekt i byggeprocessen, hvilket her nogle år senere har skadet huset og gjort huset ubeboeligt.

Det ser for klager ikke ud til at Domus har nye oplysninger at tilføre klagesagen og klager henstiller derfor til, at klagen overgår til Ankenævnets behandling og afgørelse. Klager har umiddelbart heller ikke nye oplysninger og sagen burde reelt nu kunne overgå til Ankenævnets behandling og afgørelse, som den foreligger oplyst fra begge parter."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 29/3 2019 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af DNA-analyse støvprøve fra firma med speciale i skimmelsvamp af 19/9 2023 indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"

SF 1137



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

"

Af rapport "Indikationsundersøgelse" af 20/10 2023 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Den 12. oktober 2023 har OBH Rådgivende Ingeniører (i det følgende OBH) udført indikationsundersøgelse af indeklimaets mikrobiologiske indemiljø på ovenstående adresse.

Der er tale om et fritliggende enfamiliehus med et boligareal på 166 m², der ifølge BBR er opført i 2018. Bygningen er ifølge tegningsmateriale fra [kommunens] digitale byggesagsarkiv opført på støbte fundamenter og med et støbt terrændæk. Bygningens skillevægge er af porebeton, mens ydervægge er opført med bagmur af porebeton og skalmur af blankt murværk. Tagkonstruktionen er sadeltag belagt med betontagsten på saksespær.

Til stede ved besigtigelsen var husets ejere [klagerne], samt undertegnede fra [selskabets rådgivende ingeniør]. Følgende blev oplyst i forbindelse med besigtigelsen:

- At de overtog ejendommen i maj 2019.
- At de har oplevet gener, som de mistænker skyldes ophold i boligen. Generne beskrives som allergisymptomer og almensymptomer.
- At de har fået udtaget en DNA-test af husstøv. Prøven er udtaget af [firma med speciale i skimmelsvamp] og analyseret af ... Prøvens resultat er indplaceret i kategori E (skala fra A-F).

...

Formål

Formålet med besigtigelsen var i henhold til aftale at foretage en undersøgelse af det mikrobiologiske indemiljø ved udtagning af luft- og støvprøver. Det mikrobiologiske indemiljø karakteriseres ud fra antal og sammensætning af spiringsdygtige og uspiringsdygtige skimmelsvampesporer og -fragmenter.

Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver er udtaget repræsentativt i relevante rum.

Fortolkning af prøveresultater

I det følgende refereres der til prøvenumre som fremgår af Bilag 1. Prøvernes udtagningssteder er vist på fotos i Bilag 4 og markeringer på Bilag 5.

Luftprøver (Kimal)

Luftprøver opsamles ved brug af en AIRWEL Biological air sampler, som opsamler luft med et konstant flow på 100 L/min. Skimmelsvampesporer i den opsamlede luft overføres til

dyrkningsplader med V8 agar, som efterfølgende inkuberes ved stuetemperatur. Artssammensætning og antal (cfu) af de resulterende kolonier evalueres efterfølgende ved mikroskopi.

Prøverne fra KI1 til KI5 er såkaldte øjebliksmålinger. Ved aktiv opsamling over 2 minutter opnås et billede af luftens indhold på det aktuelle besigtigelsestidspunkt. Prøven KI1 er en referencemåling af udeluften, som på dagen viste 140 cfu/m³ og dominans af *Cladosporium* samt tilstedeværelse af *Penicillium* og gærsvampe. Prøverne KI2, KI3, KI4 og KI5 er opsamlet i boligens indeluft og viser fra 45 til 65 cfu/m³. Iht. SBI-anvisning 274, Tabel 18, kan resultaterne henføres til *lav skimmelsvampebelastning* (<50% af udeluftens niveau). I indeluften ses en svag opkoncentrering af slægten *Penicillium* i forhold til udereferencen.

Støvprøve (DNA-metode)

DNA-metoden er baseret på quantitative polymerase chain reaction (qPCR), som måler på DNA sekvenser i svampesporer, hyfefragmenter og mikropartikler. Jf. WHO's 'Guidelines for Indoor Air Quality: Dampness and Mould, 2009' kan PCR-baserede metoder anvendes til evaluering af svampe og bakterier i indeklimaet. Det kan således samlet set sandsynliggøres, hvorvidt der er eller har været en opfugtning i bygningen, og hvorvidt boligzonen vurderes at være påvirket af atypiske forekomster af mikrobiologisk materiale.

DNA-prøven DNA6 viser et lettere forhøjet niveau af skimmelsvampe, med opkoncentrering af skimmel- svampeslægterne *Aspergillus* og *Penicillium* men også *Trichoderma viride* ses i forhøjet niveau. Den mikro- biologiske profil i prøven indplaceres i kategori D (skala fra A-F), og afviger således fra det normale. Prøven er udtaget i køkken/alrummet, og vurderes at vise et repræsentativt billede af skimmelsvampeforekomster i boligen. Det kan ud fra prøven ikke endeligt konkluderes om det registrerede niveau har relation til et endnu uidentificeret vækstområde i boligen.

Vurdering

På baggrund af de udtagne luftprøver KI1 til KI5 er det vores vurdering, at luftens indhold af spiringsdygtige skimmelsvampesporer ikke er over det normale og forventelige for tilsvarende bygninger. På baggrund af støvprøven DNA6 vurderes støvets sammensætning af spiringsdygtige og uspiringsdygtige skimmelsvampesporer og -fragmenter at være lettere forhøjet set i forhold til tørre, rene og ikke fugtskadede bygninger.

På baggrund af ovenstående kan det konstateres, at der er indikation på, at indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning i perioder er lettere forhøjet. Det er ikke muligt på baggrund af nærværende undersøgelse at vurdere om det skyldes lang tids støvophobning, eller om der er tale om kilder fra byggematerialer."

Af fugt- og mikrobiel undersøgelse af 9/2 2024 fra klagernes rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Den 18. januar 2024 har [klagernes rådgivende ingeniør] foretaget undersøgelse af boligen, der er beliggende på adressen Undersøgelsen blev gennemført efter aftale med [den ene af klagerne], boligejer. [Den ene af klagerne] var tilstede ved undersøgelsen.

Baggrunden for undersøgelsen var, at boligejere oplevede indeklimasympptomer ved ophold i boligen. De oplevede gener var umiddelbart kun aktuelle i boligen og ikke når beboerne var ude for

huset. I den forbindelse havde de rekvireret [firma med speciale i skimmelsvamp] til at undersøge boligen for fugt- og skimmelsvampe, hvoraf der blev udtaget en DNA-støvprøve i kategorien E – hvilket indikerer skimmelkoncentration og artsammensætning meget over et forventelig niveau for rene, tørre og ikke-fugtskadede bygninger. [Den ene af klagerne] og hendes familie overtog boligen for ca. 4 år siden.

[Selskabets rådgivende ingeniør] var efterfølgende rekvireret af forsikringsselskabet til at foretage indeklimamålinger i boligen. Der blev udtaget en DNA-støvprøve i kategorien D, hvilket jævnfør SBI- anvisning 274 *'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering'* afsnit 2.5.4. indikerer et forhøjet niveau og/eller artsammensætning i forhold til rene, tørre og ikke-fugtskadede bygninger. Der blev ligeledes udtaget luftprøver. Samlede vurdering af [selskabets rådgivende ingeniør] var, at der er indikationer på periodisk (lettere) forhøjede niveauer af skimmelsvampe i boligen. Årsagenssammenhængen er ikke undersøgt nærmere.

Formålet med nærværende undersøgelse var derfor at undersøge boligen med destruktive indgreb for at fastlægge årsagen til de forhøjede niveauer af skimmelsvampeforekomster. Nærværende undersøgelse skal derfor ses i forlængelse af tidligere undersøgelser. Boligejerne var flyttet ud af boligen, hvorfor denne havde stået tom noget tid inden undersøgelsen.

Bygningsbeskrivelse

Følgende er oplyst jf. BBR:

Ejendomsnummer:	...
Byggeår:	2018
Seneste ombygningsår:	0
Boligareal:	210 m ²
Carport:	52 m ²
Boligstørrelse:	218 m ²
Ydervæg:	Mursten
Varmeinstallation:	Fjernvarme Oplysninger fra boligejer.

Boligejer oplyser, at der var byggestart 1. februar 2018 og der var udført blowerdoor-test 10. maj 2018. Boligen er færdigmeldt 17. maj 2018. Altså en byggeperiode på ca. 3,5 måneder fra udgravning til færdigmelding. Det oplyses endvidere af nuværende naboer, at der ved byggeriet ikke var taget meget højde for vind og vejret under byggeprocessen.

Der har tidligere været undersøgt lokalt for fugtspærre mellem bagmuren og betonpladen, uden at denne kunne registreres.

Måleinstrumenter

Testo 606-2:

Måleskalaen er angivet i % træfugt. Måleresultaterne vurderes som følger:

...

Observationer

Det kunne konstateres, at der var en god forventelig rengøringsstand i boligen. Dette til trods for, at boligen fremstod ubeboet.

Der var tidligere udført lokalvis demontering af fodpaneler. Dette var dog sket i forbindelse med tidligere undersøgelser tilbage i september 2023 – og boligen havde været rengjort flere gange siden.

Huset fremstod primært med svømmende trægulve. Kun entreen og badeværelser var med gulvfliser.

Lofter var i den ene halvdel af boligen med loft til kip. Der var etableret mekaniskbalanceret ventilationsanlæg i boligen, som var fungerende.

Bagmuren var af gasbeton. Der blev udført fugtmålinger af alle yder- og skillevægge stikprøvevist, men repræsentativt. Fugtniveauer på de målte vægge var overordnet set mellem 20- 30 digits, hvilket indikerer at væggene er meget tørre jf. foto 1. Der var ingen visuelle skader på tilgængelige vægge.

Der blev udført en fugt- og temperaturmåling i boligen med en GANN Hydromette RHT-måler. Følgende værdier kunne udlæses efter 15 minutters stabilisering (jf. foto 2):

Relativ fugt: 36% RF

Temperatur: 21,5 oC

Vanddampindhold: 6,8 g/m³

Konstruktionsåbninger

Der blev udført følgende konstruktionsåbninger i boligens gulve:

Konstruktionsåbning 1 – gulvareal i spisestuen

Følgende gulvopbygning kunne konstateres, set oppefra:

8-10 mm svømmende klikgulv

Trinlydsdæmper med fugtspærre

Støbt terrændæk

Der blev udført en fugt- og temperaturmåling under gulvunderlaget med en GANN Hydro-mette RHT-måler. Følgende værdier kunne udlæses efter 15 minutters stabilisering (jf. foto 3):

Relativ fugt: 58% RF

Temperatur: 17,5 oC

Vanddampindhold: 8,7 g/m³

Det kunne konstateres, at gulvets fugtspærre ikke var tætnet til gulvet eller bag fodpanelerne jf. foto 4. På undersiden af gulvunderlaget var der sporadiske misfarvninger, som visuelt kunne ligne fugtrelaterede misfarvninger jf. foto 5.

Terrændækket kunne på undersøgelsestidspunktet måles tørt i overfladen (60-70 digits) jf. foto 6.

Der blev udtaget 1 stk. aftryksprøve på undersiden af gulvunderlaget

Konstruktionsåbning 2 – gulvareal i værelse

Følgende gulvopbygning kunne konstateres, set oppefra:

8-10 mm svømmende klikgulv

Trinlydsdæmper med fugtspærre

Støbt terrændæk

Der blev udført en fugt- og temperaturmåling under gulvunderlaget med en GANN Hydro- mette RHT-måler. Følgende værdier kunne udlæses efter 15 minutters stabilisering (jf. foto 7):

Relativ fugt: 66% RF
Temperatur: 17,2 oC
Vanddampindhold: 9,7 g/m³

Bag fodpanelet kunne der konstateres synlig lokal skimmelsvampevækst jf. foto 8. Det samme gør sig gældende på bagsiden af fodpanelet, hvor der ligeledes kunne konstateres mindre lokal skimmelsvampevækst jf. foto 9. Fodpanelet kunne måles med 6% træfugt, hvilket indikerer meget tørt jf. foto 10.

Gulvets fugtspærre var ikke tætnet til gulvet eller bag fodpanelet. På undersiden af fugtspærren kunne der konstateres mindre sporadiske misfarvninger, dog ikke i så omständigt omfang som konstruktionsåbning 1.

Betonpladen kunne måles mellem 95-105 digits, hvilket indikerer fugtigt jf. foto 11.

Der blev udtaget en aftryksprøve på væggen bag fodpanelet, samt en aftryks- og tapeprøve på betonpladen under gulvunderlaget.

Konstruktionsåbning 3 – gulvareal i værelse

Følgende gulvopbygning kunne konstateres, set oppefra:

8-10 mm svømmende klikgulv
Trinlydsdæmper med fugtspærre
Støbt terrændæk

Der blev udført en fugt- og temperaturmåling under gulvunderlaget med en GANN Hydro- mette RHT-måler. Følgende værdier kunne udlæses efter 15 minutters stabilisering (jf. foto 12):

Relativ fugt: 68,4% RF
Temperatur: 24,9 oC
Vanddampindhold: 15,7 g/m³

Gulvets fugtspærre var ikke tætnet til gulvet eller bag fodpanelet.

Bag fodpanelet kunne der konstateres synlig lokal skimmelsvampevækst jf. foto 13. Fodpanelet kunne måles med 6% træfugt, hvilket indikerer meget tørt jf. foto 14.

Der kunne måles fugtniveauer i betonpladen varierende mellem 60-100 digits, hvilket indikerer tørt-fugtigt.

Der blev udtaget en aftryk- og tapeprøver på betonpladen under gulvunderlaget.

Konstruktionsåbning 4 – gulvareal i stuen

Følgende gulvopbygning kunne konstateres, set oppefra:

8-10 mm svømmende klikgulv
Trinlydsdæmper med fugtspærre
Støbt terrændæk

Der blev udført en fugt- og temperaturmåling under gulvunderlaget med en GANN Hydro- mette RHT-måler. Følgende værdier kunne udlæses efter 15 minutters stabilisering (jf. foto 15):

Relativ fugt: 65,0% RF

Temperatur: 24,3 oC

Vanddampindhold: 14,4 g/m³

Gulvets fugtspærre var ikke tætnet til gulvet eller bag fodpanelet.

Der kunne måles fugtniveauer i betonpladen varierende mellem 85-105 digits (jf. foto 16), hvilket indikerer halv tørt-fugtigt.

Der blev udtaget en aftryk- og tapeprøver på betonpladen under gulvunderlaget.

Mikrobielle forhold

Aftryks- og tapeprøver

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 5 stk. aftryks- og tapeprøver til påvisning af skimmelsvampe. Resultatet fremgår af nedenstående tabel.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Aftryksprøver, intensitet	Tapeprøver, intensitet
AF-1 TA-1	Åbning 1 - underside af fugtspærre(Tape på terrændæk)	 Middel	 Middel
AF-2	Åbning 2 - murværk bag fodpanel	 Meget høj	
AF-3 TA-2	Åbning 2 - på terrændæk under fugtspærre	 Høj	 Middel
AF-4 TA-3	Åbning 3 - på terrændæk under fugtspærre	 Meget høj	 Middel
AF-5 TA-4	Åbning 4 - på terrændæk under fugtspærre	 Lav	 Lav

Aftryksprøver - Intensitet af skimmelsvampe (if. SBI-anvisning 274, tabel 18)

Lav:		< 10 kolonier
Middel:		10 – 50 kolonier
Høj:		50 – 100 kolonier
Meget høj:		> 100 kolonier

Tapeprøver – Intensitet af skimmelsvampe (jf. SBI-anvisning 274, tabel 18)

Lav:		Ingen til få svampesporer eller 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

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Konstruktioner

Set i forhold til referencemålingen i boligens indeklima, kunne der generelt måles fugttilskud på mellem 1,9-13,8 g/m² under fugtspærren i de undersøgte gulve (jf. fugt- og temperaturmålingerne). Taget terrændækkets opbygning i betragtning, vurderes fugttilskuddet alene at kunne forårsages af bygge/restfugt der akkumuleres under fugtspærren. Hvorfor der er så stor variation på målingerne, vides ikke. Men det skyldes sandsynligvis de høje temperaturer under PE-folien, som skyldes gulvvarmeslangerne, presser fugten hurtige op under fugtspærren.

Med en byggeperiode på kun 3,5 måneder fra byggestart til færdigmelding, er det [klagerens rådgivende ingeniør] vurdering, at terrændækket ikke har været affugtet tilstrækkeligt og forskriftsmæssigt på byggeåret, hvilket har være årsagen til fugtopstigning i væggene, samt skimmelsvampevækst under boligens trægulve og sporadisk bag fodpaneler jf. aftrykssprøverne.

Jævnfør BYG-ERFA 'Udtørring af byggematerialer' estimeres der en tørretid på omkring 112 døgn. Dette er beregnet ud fra følgende faktorer:

- Ensidig affugtning
- Betonstyrkeklasse 20 (2.323 kg/m³)
- Betontykkelse 100 mm
- Udfaldskrav på 90% RF – som var udfaldskrav for byggeåret jf. TRÆ 64 'Lægning af trægulve'.
- Indvendig temperatur på 20 oC
- En relativ fugtighed på 50% RF fra omgivelser i byggeperioden

Beregningen er en forenklet og tager ikke højde for eventuel forceret affugtning, som eksempelvis gulvvarme o.lign. Beregningen skal derfor alene betragtes som vejledende.

Bagmurene kunne generelt måles meget tørre på undersøgelsestidspunktet. På denne baggrund er det vores vurdering, at der overvejende sandsynligt er etableret fungerende fugtsikring i fundamenterne, som forhindrer kapillarsugning fra omkringliggende jordlag. Det vurderes derfor at den sporadisk konstaterede skimmelsvampevækst bag fodpanelerne, alene kan forårsages af fugtopstigning nedefra. Delvis fra terrændækket, hvor fugten via kapillarsugning trækker ud og op

i bagmuren. Men også fordi, at der ikke var etableret fugtsikring mellem bagmuren og det bærende betonfundament (se snittegningen). Betonen vurderes ud fra kote højderne på snittegningen at være omkring 200 mm. Med så tyk et betonlag og ensidig affugtning, vil affugtningsperioden for betonpladen være relativt lang i randzonerne – hvilket ikke harmonerer med den lave byggeperiode.

Indeklima

Først vil vi lige anføre, at der er en fejl i [selskabets rådgivende ingeniørs] vurdering af DNA-prøve 6 i deres rapport, hvor de angiver en DNA-prøve i kategori D, som et letforhøjet niveau. Jævnfør SBI- anvisning 274 *'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering'* afsnit 2.5.4., så indikerer kategori D et forhøjet niveau (ikke letforhøjet). Det fremgår endvidere også [selskabets rådgivende ingeniørs] egen rapport, at en DNA-prøve i kategori D, indikerer *'Kategori C-D: Artssammensætningen og koncentrationen af Dna-enheder er på et lettere forhøjet til et forhøjet niveau for tørre, rene og ikke- fugtskadede bygninger'* Vi må derfor antage, at dette en fejl i rapportens vurdering og at niveauerne er forhøjede. DNA-prøven udtaget af [firma med speciale i skimmelsvamp] var i kategori E, hvilket er en artsammensætning og koncentration højt over et forventeligt niveau for rene, tørre og ikke-fugtskadede bygninger. Begge prøver indikerer derfor, at der er forhøjede niveauer i indeklimaet. En vurdering som der deles af [klagernes rådgivende ingeniør] – baseret på prøverne.

Kigges der på luftprøverne af [selskabets rådgivende ingeniør], så var det samlede antal CFU relativt lave på undersøgelsestidspunktet. Det oplyses dog, at der var tvivl om hvorvidt prøverne var udtaget under aktivering af rumluften, eller ej. Uagtet det lave tal, så tages der i [selskabets rådgivende ingeniørs] vurdering ikke højde for artssammensætningen af skimmelsvampe. Men alene på de 2 minutters måling som så gange op med en faktor. Kigges der på alle 4 luftprøver i indeklimaet, er der en meget skæv fordeling af skimmelsvampearter, hvor *Penicillium spp.* er højere end *Cladosporium spp.* Tages udreferencen i betragtning er der 19 CFU af *Cladosporium spp.* og kun 1 enkelt CFU *Penicillium spp.* Dette indikerer derfor, at de påviste *Penicillium spp.* i indeklimaet, overvejende sandsynligt stammer fra fugtskadede konstruktioner.

Årsagen til de forhøjede skimmelsvampeniveauer i indeklimaet vurderes derfor, at være skimmelsvampeforekomster under boligens svømmende gulve og bag fodpaneler som er beskrevet ovenstående. Det skal bemærkes, at der ikke var lufttæt forbindelse mellem fugtspærren og tilstødende konstruktioner, hvorfor der nem kan eksponeres skimmelsvampe til indeklimaet fra gulvene ved over- og undertrykssituationer som forekommer under helt normal anvendelse af boligen. Med baggrund i SBI-anvisning 274 *"Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering"* tabel 17-18, er det [klagernes rådgivende ingeniørs] samlede vurdering, at indeklimaet primært påvirkes negativt som følge af forholdene under fugtspærren og fodpanelerne, da det samlede omfang af skjult skimmelsvampevækst vurderes at overstige >3 m², hvilket indikerer meget høj risiko for skimmelsvampebelastning af boligen.

[Selskabets rådgivende ingeniør] vurderer det kan skyldes støvophobninger og eventuelt gammel byggestøv. Dette stemmer ikke overens med rengøringsstanden som blev set på nærværende undersøgelsestidspunkt, som generelt var god. Selv da boligen var ubeboet – og det vurderes usandsynligt at være byggestøv 4 år efter færdigmelding af boligen. Det fremgår ej i [selskabets rådgivende ingeniørs]

rapport, at der ved deres undersøgelse var høje støvniveauer. [Klagernes rådgivende ingeniør] vurderer derfor, at det er usandsynligt at de høje niveauer på DNA-prøverne skyldes støvophobninger. Her gøres igen opmærksom på artssammensætningen af skimmelsvampearter.

Eftersom skaderne vurderes sket på opførelstidspunkt er det også vores vurdering, at skadesforholdene var til stede ved nuværende boligejeres overtagelse af boligen.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

Der er konstateret fugt under boligens gulve i meget varierende omfang. Årsagen vurderes at være restfugt fra byggeperioden.

Det vurderes at boligens terrændæk ikke har været tilstrækkeligt affugtet inden der blev lagt gulve, hvilket har forårsaget fugtopstigning i væggene og høje fugtniveauer under fugtspærren.

Konstruktionerne er dog sidenhen affugtet naturligt i visse omfang og væggene er nu tørre. Dog stadig indikationer på restfugt under de undersøgte gulve (særligt i åbning 3-4).

Fugtforholdene forårsager skimmelsvampevækst under boligens trægulve/gulvunderlag, samt sporadisk bag fodpaneler i et omfang, Det samlede omfang vurderes at overstige >3 m².

Skimmelsvampeforholdene i boligens gulve og bag fodpaneler forårsager negativ påvirkning af boligens indeklima jf. DNA-prøverne af [firma med speciale i skimmelsvamp] og [selskabets rådgivende ingeniør].

Forholdene vurderes at have været til stede ved overtagelsestidspunktet for de nuværende boligejere."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2018 – den 1/5 2019. Klagerne foretog skadesanmeldelse den 25/6 2023. Klagerne ønsker, at selskabet dækker "udgifterne til udbedring af de årsager i gulvkonstruktionens opbygning, som er skyld i at byggefugt har kunne få adgang til beboelsen, udtørring, skadet fast inventar og bygningskonstruktioner samt en skimmelsanering af de berørte rum i beboelsen" og "udgifter til bygge-/fugtteknisk bistand i forbindelse med kontrol af udbedring og affugtning, herunder den afsluttende kvalitetssikring er en rimelig og nødvendig følge af skaden og dens omfang", genhusning indtil udbedring er udført, udgift til sagkyndig bistand til [firma med speciale i skimmelsvamp] og [klagernes rådgivende ingeniør] samt udgifter til klagernes repræsentant.

Klagerne har anført, at resterende byggefugt ikke nødvendigvis er konstaterbart lige efter indflytning. Byggefugt kan være flere år om at manifestere sig i skader i bygningen. Klagerne har anført, at det er ret almindeligt, at der kan gå flere år, før problemet bliver synligt, og typisk fordi beboerne oplever store gener fra skimmelvæksten. Klagerne har påpeget, at der er en næsten anmærkningsfri tilstandsrapport, og at det ikke var muligt at forudse hverken skaderne eller årsagen til skaderne på baggrund af tilstandsrapporten eller sælgeroplysningerne. Selvom der er tale om selvbyg, kan man ikke forvente, at der er omfattende byggefejl ved gulvkonstruktionen, så resterende byggefugt kan generere spredning af skimmelvækst til beboelsen. Klagerne har anført, at selskabets rådgivende ingeniør har konstateret et forhøjet niveau af skimmelsvampemæssige belastninger, hvilket der ikke skal være i et hus fra 2018. Selskabets rådgivende ingeniør kan ikke afklare, om det skyldes byggefugt, men oplyser, at det er én af to muligheder. Klagerne har anført, at "det er således uden for al rimelig tvivl, at det er sandsynligt, at det forholder sig som klager påstår og som [firma med speciale i skimmelsvamp] er enig med klager i, nemlig at der er tale om forekomst af fejlkonstruktioner og resterende byggefugt, som er årsag til at fugt er trængt op i boligen og har givet skimmelvækst i beboelsen bag de ikke tætsluttende fodpaneler". Klagerne har oplyst, at de på den baggrund har foretaget destruktive indgreb for at undersøge sagens rette sammenhæng og klarlægge årsagerne til opfugtning og skimmelvækst inde i beboelsen. Klagerne har henvist til den fremlagte fotoserie med tilhørende tekster. Fotoserien dokumenterer, at der er store udførelsesfejl i bygningen, der giver bygge-

fugt direkte adgang til beboelsen og med fugt følger ofte skimmelvækst over tid. Klagerne har anført, at "der skal naturligvis ikke være gab i samlinger og manglende pap under porebetonvæggene, idet pappens formål er at spærre for fugtvandring. Mangler pappen kan der ske fugtvandring", og at "der mangler fugtspærre i gulvkonstruktionen under køkkenskabene. Der skal naturligvis være fugtspærre i hele gulvkonstruktionen og den skal være tæt for at opfylde sit formål som fugtspærre". Sådanne store gab/huller og ingen/utæt fugtspærre vil naturligvis give problemer på sigt, idet fugt har uhindret adgang fra gulvkonstruktionen og op i beboelsen. Klagerne har påpeget, at når "der også her mangler pap under porebetonvægge øger muligheden for, at der sker opfugtning, da der ikke er en pap til at afbryde fugtvandringen, så fugten kan uhindret trænge op i vægkonstruktionen". Klagerne har anført, at "naturligvis skal en fugtspærre være tætsluttende, dels netop af hensyn til fugtdannelse, når varm indeklimaluft ellers kan trænge ned og forårsage kondensering i gulvkonstruktionen og give skimmelsituationer der og i beboelsen, dels skal en fugtspærre bruges til at beskytte gulvet mod opstigende fugt og radonforurening af indeklimaet, så der skal naturligvis være en tætsluttende fugtspærre, idet en ikke tætsluttende fugtspærre kan være årsag til fugt og skimmel i bygningen", og at "en fugtspærre skal hindre, at fugt fra betonlaget ikke trænger op gennem gulvkonstruktionen, herunder isolering og ikke mindst selve gulvbelægningen. Hvis fugtspærren ikke er tætsluttende/afsluttes korrekt i overgangen mellem gulv og væg, så kan fugt ledes ud i vægkonstruktionen, hvilket naturligvis ikke er meningen, fordi så spærres fugtspærren ikke for fugten". Hvad angår at selskabets rådgivende ingeniørs rapport viser klasse D, har klagerne påpeget, at dette, jf. SBI er en høj koncentration og ikke blot "lettere forhøjet", som selskabets rådgivende ingeniør fejlagtigt konkluderer i deres rapport. Klagerne har oplyst, at der blev taget kontakt til klagernes rådgivende ingeniør for at få udført en dyberegående undersøgelse, der på det fornødne sikre grundlag kunne afklare årsagen til, at der forekommer fugt- og skimmelvækst inde i selve beboelsen. Klagerne har anført, at resultatet af undersøgelsen understøtter, at fejlkonstruktioner i gulvkonstruktionen er årsag til, at fugt og skimmel kan trænge op i beboelsen. Klagerne har påpeget, at konklusionen fra klagernes rådgivende ingeniør er klar og utvetydig. Klagerne har anført, at de fremlagte test og rapporter understøtter, "at der er udført fejlkonstruktion af gulvkon-

struktionen og derfor tillader gulvkonstruktionen, at resterende byggefugt trænger op i boligen og giver grobund for skimmelvækst i beboelsen".

Selskabet har anført, at "klager overtog ejendommen den 1. maj 2019 og boede således i ejendommen i ca. 4 år, før man foretog skadeanmeldelse til indklagede", og at "dette sandsynliggør efter indklagedes opfattelse, at der pr. overtagelsesdagen ikke var en retlig relevant skade som hævdet af klager". Hvis det som anført af klagerne forholdt sig således, at der i ejendommen var resterende byggefugt af et omfang, som indebar en så negativ indvirkning på indeklimaet, at dette i sig selv pr. overtagelsesdagen udgjorde en retlig relevant skade, må det have formodningen for sig, at klager på et langt tidligere tidspunkt end sket ville have anmeldt det af sagen omhandlede forhold. Hvad angår klagernes bemærkninger om en utæt fugtspærre – og ifølge klagerne nogle steder manglende fugtspærre – har selskabet påpeget, at der ikke er fremlagt dokumentation for mangler ved fugtspærren. Det er ikke et krav, at fugtspærren afsluttes bag fodpaneler eller går under vægkonstruktionen, da kravet i relation til fugtspærre går på, at fugt ikke må suge op fra undergrunden. Der er ikke målt fugt i overliggende konstruktioner eller for den sags skyld skadelig fugt i betondækket, hvorfor det må antages, at fugtspærren har opfyldt sin funktion, herunder er der ikke konstateret fugtspærre på omkringliggende bygningsdele. Selskabet har anført, at "måden, som fugtspærren er etableret på, ses således ikke at have medført skader – hverken tidligere eller nu – og forholdet udgjorde således pr. overtagelsesdagen ikke en retlig relevant skade, herunder indebar forholdet ikke nærliggende risiko for skade".

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

Gulvkonstruktionen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvkonstruktionen – herunder udførelsen af fugtspærren og

Ankenævnet for Forsikring

40.

101619

restfugt fra da ejendommen blev bygget – der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne overtog ejendommen den 1/5 2019 og anmeldte forholdet den 25/6 2023.

Nævnet har også lagt vægt på, at der efter nævnets vurdering ikke ses at være oplysninger i sagen, der godtgør, at der er dækningsberettigende forhold ved gulvkonstruktionen, og at den omstændighed, at der kan være resterende byggefugt, ikke i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, når dette ikke har medført skade på ejendommen.

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

Skimmelsvamp

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende 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 næneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at skimmelforekomsten er en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen.

Ankenævnet for Forsikring

41.

101619

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at skimmelforekomsten i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter nævnets vurdering ikke med de fremlagte rapporter er godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt.

Genhusning

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

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at der ikke er godtgjort dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, der nødvendiggør genhusning.

Sagkyndig bistand

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes udgifter til teknisk bistand eller "udgifter til bygge-/fugtteknisk bistand i forbindelse med kontrol af udbedring og affugtning, herunder den afsluttende kvalitetssikring er en rimelig og nødvendig følge af skaden og dens omfang".

Nævnet har lagt vægt på sagens udfald og forløb.

Udgifter til klagernes repræsentant

Ankenævnet *for* Forsikring

42.

101619

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet – under henvisning til sagens forløb og udfald – ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til klagerens repræsentant.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand