

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. august 2025 blev i sag nr. 101829:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren er sikret under en byggeskadeforsikring. I brev af 17/6 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Tidslinie

Den 25. maj 2021 - overtager klager ejendommen
Den 6. juli 2023 - skimmelhund konstaterer forekomst af skimmel
Den 17. juli 2023 – [Skimmelfirma 1] foretager målinger og klager fraflytter derefter huset
Den 8. august 2023 - rapport fra [skimmelfirma 1]
Den 12. august 2023 – klager anmelder til ejerskifteforsikringen
Den 23. august 2023 – klager har samtale med og skriver mail til byggefirmaets [entreprenør]
Den 28. august 2023 – [Entreprenør] afviser, at der kan være tale om byggefugt på grund af manglende udtørring inden etablering af gulvbelægning.
Den 29. august 2023 - besøg af konsulent fra [ejerskifteforsikringen]
Den 30. august 2023 - ejerskifteforsikring henviser til at Byggeskadesforsikringen er primær
Den 30. august 2023 - skadesanmeldelse til Frida/Domus
Den 27. september 2023 – klager skriver mail til Domus og byggefirma med tidsfrist på 7 hverdage
Den 9. oktober 2023 – klager får mail fra Domus og sende en opfølgende mail til [entreprenør]
[Entreprenør] ringer for besigtigelse den 10. oktober 2023.
Den 17. oktober 2023 – rykker klager Domus og [entreprenør] den 17/10 og 18/10, hvor det viser sig at [entreprenør] har svaret Domus den 16. oktober 2023
Den 18. oktober 2023 – afviser Domus at dække skaden
Den 16. februar 2024 – klager er flyttet tilbage i huset efter endt skimmelsanering.
Den 4. juni 2024 – mail med klagebrev til Klageafdelingen hos Domus, hvilket fornyet klage Domus fravælger at svare på og således må klager desværre lægge til grund, at Domus fastholder den tidligere afgørelse om, at Byggeskadeforsikringen ikke dækker skaden.

Den 17. juni 2024 - idet der tidligere er klaget til Domus og Domus har afvist klagen sendes klagen nu til Ankenævnet for Forsikring med henblik på vurdering og afgørelse.

Sagsfremstilling

Klager har den 25. maj 2021 overtaget ejendommen, som er med et relativt nybygget hus fra 2017 med en Byggeskadeforsikring.

Klager har anmeldt en fugtrelateret skade til Byggeskadeforsikringen. Sagen drejer sig om rest-/byggefugt i gulvkonstruktionen og deraf følgende skimmeldannelse. Skimmeldannelsen medførte så store helbredsmæssige gener, at klager måtte fraflytte ejendommen.

Klager iværksatte derfor en undersøgelse med en skimmelhund, som påviste at der var skimmel i gulvkonstruktionen i bygningen.

Herefter iværksatte klager en undersøgelse foretaget af specialistfirmaet [skimmelfirma 1], som primært beskæftiger sig med fugt- og skimmelskader. Resultatet af den undersøgelse kom også frem til, at der var tale om restfugt i gulvkonstruktionen, som burde have været udtørret inden gulvkonstruktionen blev færdigbygget.

Årsagen til at klager kunne konstatere generne skyldes, at gulvpanelerne ikke var tætsluttende, men sad med mellemrum, hvorved skimmelsvampesporer uhindret har fået adgang til boligen.

Som det fremgår af rapporten fra [skimmelfirma 1], så har klager et nærmest usædvanligt højt rengøringsniveau og det var begrundet i at klager først tilskrev de helbredsmæssige gener støv og at vedvarende grundig rengøring ville fjerne problemet. Dét fjernede imidlertid ikke problemet.

Boligen var så rengjort ved undersøgelsen, at det ikke var muligt at foretage indeklimaundersøgelse, som kunne give udslag, men [skimmelfirma 1] påpeger samtidigt at forekomsten af skimmel er i en så stor koncentration i de udtagne prøver erfaringsmæssigt vil give indeklimaproblemer.

Klager har efter afvisningen af skaden været nødt til at foretage udbedring af skaden og bevissikringen ligger i rapporten fra [skimmelfirma 1] og fra Skimmelhunden. Bevissikringen ligger også i, at både håndværkerfirmaet som foretog udbedringen af bygningen og [skimmelfirma 4] som foretog skimmelsaneringen i forbindelse med udbedringen af resterende byggefugt bekræfter, at der var forekomst af omfattende restbyggefugt og deraf følgende skimmeldannelse i gulvkonstruktionen.

Følgende firmaer vil derfor kunne bevise, at det forholder sig som klager har fremstillet sagen:

- Skimmelhunden (undersøgelse)
- Specialistfirma [skimmelfirma 1] (undersøgelse og rapport)
- [Skimmelfirma 3] (skimmelsanering)
- Udførende tømrerfirma (udbedring)

Idet det ikke har været muligt at formå byggeskadeforsikringen til at anerkende at erstatte den ret omfattede udbedring, som den resterende byggefugt medførte i form af opfugtning af bygningsdele i gulvkonstruktionen og deraf følgende skimmel, er en klage til Ankenævnet for Forsikring desværre nødvendig.

Det er almindelig kendt at resterende byggefugt i konstruktioner er skadelige

Domus slår blandt andet på, at der er gået en årrække siden husets opførelse og at der af den grund ikke er en byggeskade.

Dèt argument holder ikke allerede af den grund, at det er almindelig kendt at manglende tilstrækkelig udtørring før etablering af gulv, erfaringsmæssigt medfører en meget stor risiko for at der opstår følgeskader på grund af restfugten.

...

Det er derfor desværre ikke overraskende at klager har oplevet helbredsgener og af den grund konstaterer forekomst af skimmel, der udspringer af en resterende byggefugt, som ikke er foranlediget udtørret inden etablering af gulvet i bygningen. Det fremgår tydeligt, da fodpanelet blev afmonteret, hvilket fodpanel i øvrigt ikke sluttede tæt til væg og gulv, hvilket er bekræftet af [skimmelfirma 1] i firmaets rapport.

Fotos af skaden

...

Billedet viser tydeligt, at der er vand mellem betongulv og fugtspærre. Vandet er den resterende byggefugt.

...

Vand mellem betongulv og fugtspærre = resterende byggefugt.

...

Opfugtet og mørkfarvet betongulv, hvilket skyldes at beton er våd og der er vækst af skimmelsvamp.

...

Opfugtet betongulv.

Klagers fotoserie understøtter klagers fund af byggefugt og skimmel i gulvkonstruktionen. Det fremgår af Bekendtgørelsens bilag 1 med eksempler på dækningsberettigede byggeskader, at blandt andet følgende skader betragtes som dækningsberettigede skader:

– Opstigende grundfugt, indtrængende overfladevand eller fugtbelastede terrændæk.

Der er valid dokumentation for at terrændækket var fugtbelastet.

– Fugtskader i sokkel, terrændæk eller gulve

Der er en tydelig opfugtning af terrændæk og det nederste af væggen bag fodpanel er nedbrudt og med skimmelsvampevækst.

– Skjult skimmelsvamp, der udgør en generel og ikke ubetydelig risiko for sundhedsskade som følge af luftstrømme til beboelses- eller opholdsrum og/ eller skimmelsvampens placering i forhold til beboelses- eller opholdsrum.

Der er dokumenteret skimmelsvampevækst bag fodpaneler, hvilke fodpaneler er dokumenteret ikke siddende tætsluttende, se rapporten fra [skimmelfirma 1] og foto fra klager.

– Fugtskader som følge af brug af opfugtede materialer.

Den resterende byggefugt er ikke udtørret inden etablering af gulvkonstruktionen, hvilket har resulteret i, at nederste del af væg bag fodpanel er nedbrudt og med synlig skimmelvækst.

Ankenævnet for Forsikring

4.

101829

– Væsentlig nedsat levetid for konstruktioner og materialer i forhold til normal forventet levetid.

Nedbrydningsskaden på vægbeklædningen er synligt bevis for, at materialet har væsentlig nedsat levetid i forhold til normal forventet levetid.

Klager har haft følgende udgifter i forbindelse med udbedringen af skaden

Dato	Fakt. Nr.	Beskrivelse	Firma	Faktisk fra Budget konto
06-jul	...	Skimmelhund	[Skimmelfirma 2]	7.250,00 kr.
17-jul	...	Undersøgelse, målinger og rapport	[Skimmelfirma 1]	15.000,00 kr.
21-aug	...	Skimmelsanering ifølge tilbud	[Skimmelfirma 3]	48.625,00 kr.
29-dec	...	Kvalitetskontrol [skimmel-firma 1]	[Skimmelfirma 1]	16.875,00 kr.
22-jan	...	Nyt gulv	[Gulvfirma]	53.532,13 kr.
31-jan	...	Nyt gulv	[Gulvfirma]	8.978,36 kr.
	Lejekontrakt	Genhusning i 7 mdr. á 10.599	[Udlejningsfirma]	74.193,00 kr.
nov/dec		El til affugtere nov. 434kw x 3,87 + dec. 247kw x 3,85		2.630,53 kr.
		Reparationsarbejde maling, gardin, opsætning af skabe	Det har vi selv gjort	7.064,00 kr.
			I alt	234.148,02 kr.

Tømrer- og malerarbejdet udførte klager selv, så dette fremkommer klager med et krav om hurtigst muligt, som baserer sig på timeantal for eget arbejde, som afregnes med 100 kroner pr. time

Derudover får klager en udgift til [klagerens repræsentant] på 7.900 kroner inklusive moms for

- Telefonisk dialog
- Mailkorrespondance
- Gennemgang af sagsmaterialet
- Klage til forsikringsselskab

Dette ønsker klager at opnå med klagen over [ejerskifteforsikringen]

Klager ønsker med klagen at opnå erstatning fra Byggeskadeforsikringen hos Domus.

Byggeskadeforsikringen er primær i forhold til klagers Ejerskifteskadeforsikring hos ..., som også er indklaget for Ankenævnet for Forsikring, idet begge selskaber har afvist dækning."

Selskabets advokat har i brev af 19/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I nærværende sag har indklagedes klageafdeling truffet afgørelse.

Afgørelsen af 31. juli 2024 fremlægges som **bilag A**.

Klager **opfordres (A)** til at meddele, om klagen ved Ankenævnet for Forsikring opretholdes.

Såfremt klagen opretholdes, skal indklagede anmode om, at der fastsættes frist for realitetssvar fra indklagede til Ankenævnet for Forsikring i anledning af den til Ankenævnet for Forsikring indgivne klage."

Klagerens repræsentant har i brev af 11/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for svaret fra Domus med endnu en afvisning af at erstatte en udbedring af skaden over Byggeskadeforsikringen.

Klager undrer sig over svaret, hvor Domus indleder med at være 'enig' i, at der ikke er registreret faktiske skader på bygningen. Klager er ikke klar over, hvem det er som Domus er enig med det om, idet det ikke er klagers synspunkt, at der ikke er konstateret faktiske bygningsskader med betydning for bygningens brugbarhed/holdbarhed.

At der fortsat resterer en opfugtning af terrændækket, der er ud over det almindelige og forventelige flere år efter bygningen er færdigbygget og taget i brug, er i sig selv en dækningsberettiget skade under Byggeskadeforsikringen – særligt når fugten har genereret synlig skimmelvækst.

Domus fortsætter med at være enige i, at der er lagt en fugtspærre i gulvkonstruktionen og klager har ikke klaget over, at der ikke var fugtspærre, men derimod over, at fugtspærren *er afsluttet forkert langs randzonen i overgangen til vægkonstruktionen*, hvilket har medført, at skimmelvækst – genereret af fugtophobningen fra byggefugten – har fået adgang til beboelsen.

Det fremgår af Bekendtgørelsens bilag 1 med eksempler på dækningsberettigede byggeskader, at blandt andet følgende skader betragtes som dækningsberettigede skader. Overskrifterne på nedenstående punkter med streg foran, er direkte taget fra Bekendtgørelsens skadeeksempler:

– **Opstigende grundfugt, indtrængende overfladevand eller fugtbelastede terrændæk.**

Der er valid dokumentation for at terrændækket i klagers hus aktuelt er fugtbelastet af byggefugt.

– **Fugtskader i sokkel, terrændæk eller gulve**

Der er en tydelig opfugtning af terrændæk og den nederste af væggen bag fodpanel og følgende er konstateret af [skimmelfirma 1]:

PE-folien (fugtspærren) var ikke tapet bag fodpanelerne jf. foto 2.

[Foto]

Soveværelse – Konstruktionsåbning 1

Fugtspærren var ikke klæbet bag fodpaneler

Således er der adgangsvej til boligen for fugt og skimmel, fordi fugtspærren ikke er monteret/tætnet korrekt.

– **Skjult skimmelsvamp, der udgør en generel og ikke ubetydelig risiko for sundhedsskade som følge af luftstrømme til beboelses- eller opholdsrum og/ eller skimmelsvampens placering i forhold til beboelses- eller opholdsrum.**

Der er et faktum, at der er dokumenteret skimmelsvampevækst på terrændækket som følge af resterende byggefugt.

Det er også et faktum, at det er dokumenteret, at fugtspærren ikke er monteret korrekt og derfor ikke er tæt i overgangen mellem terrændæk og fundament/væg, hvilket fugtspærren naturligvis skal være. Der er derfor tale om en fejlmonteret fugtspærre.

Endelig er det også et faktum, at fodpaneler ikke er monteret helt tæt, idet det næsten er en fysisk umulighed over hele boligen, at få fodpanelet så tæt, at der ikke kan udlufte fugt og skimmelsvampesporer til beboelsen, når dampspærre dokumenteret er utæt.

[Skimmelfirma 1's] rapport, fotos fra konstruktionsåbning 1 dokumenterer den utætte dampspærre.

Klagers eget foto:

...

Dette foto dokumenterer at dampspærre er skåret til for at ligge langs med væggen og i indhakked ved en dør og således ikke er ført op af fundament/væg og tapet fast, så dampspærre er tætslutende.

Ligeledes vil varm indeluft kunne trænge ned bag fodpaneler og den utætte dampspærre og bidrage til at opfugtningen bevares. Der kan således ikke ske en reel udtørring af terrændækket både fordi fugtspærren holder på den del af byggefugten, som ikke kan udluftes til beboelsen, og fordi at varm indeklimaluft kan trænge ned i sprækker langs med fodpanelet lige som byggefugt og skimmelsvampesporer nedefra kan trænge op i beboelsen.

Faktum er, at der **ER** skimmelsvampe i høj intensitet under PE-folien i både åbning 1 og åbning 3. Og at der kan ske en afledning af fugt og skimmelsvampesporer til beboelsen via den utætte fugtspærre.

...

Der er helt sortsværtet til venstre for døren.

– Fugtskader som følge af brug af opfugtede materialer.

Den resterende byggefugt er ikke udtørret inden etablering af gulvkonstruktionen, hvilket har resulteret i, at nederste del af væg bag fodpanel er nedbrudt og med synlig skimmelvækst.

– Væsentlig nedsat levetid for konstruktioner og materialer i forhold til normal forventet levetid.

Nedbrydningsskaden på vægbeklædningen er synligt bevis for, at materialet har væsentlig nedsat levetid i forhold til normal forventet levetid.

Endvidere har den permanente opfugtning af fodpanelet ikke bidraget til at dette har den forventede holdbarhed/levetid.

Klager fastholder at der er konstateret og fotodokumenteret skimmelvækst i beboelsen ved fodpaneler

Det ses tydeligt af klagers fotodokumentation, at der er skimmelvækst bag fodpanelerne og dermed inde i selve beboelsen. Det fremgår også at fodpanel i øvrigt ikke sluttede tæt til væg og gulv,

hvilket er bekræftet af [skimmelfirma 1] i firmaets rapport. der har således været uhindret adgang til beboelsen for skimmelsvampesporer.

Det er derfor desværre ikke overraskende at klager har oplevet helbredsgener og af den grund konstaterer forekomst af skimmel, der udspringer af en resterende byggefugt, som ikke på korrekt vis er foranlediget udtørret inden etablering af gulvet i bygningen. Det fremgår tydeligt, da fodpanelet blev afmonteret, hvilket fodpanel i øvrigt ikke sluttede tæt til væg og gulv og det er bekræftet af [skimmelfirma 1] i firmaets rapport.

Klagers fotoserie understøtter klagers reelle fund af byggefugt og skimmel i gulvkonstruktionen.

Domus skriver, at det følger således af anvisningen, at man kan vælge en løsning, hvor man etablere fugtspærre til at adskille restfugten i terrændæk og således beskytte bygningen. Netop fugtspærren skal sikre overliggende gulve m.m. mod byggefugt fra terrændækket.

Det nytter dog ikke at montere en fugtspærre, hvis den ikke monteres korrekt og tætsluttende. Den skal være afsluttet korrekt i overgangen mellem terrændæk og fundament/væg, fordi i modsat fald er fugtspærren ikke tætsluttende og holder ikke resterende byggefugt nede under fugtspærren ud over at varm indeluft ligeledes kan trænge ned i gulvkonstruktionen.

Dels kan resterende byggefugt udtørre med udluftning direkte til beboelses på grund af manglende tætsluttende afslutning og det givet både fugt og skimmelsvampeporer adgang til beboelsen.

Dels kan varm indeluft trænge samme vej ned til terrændækket og bidrage til lune gode forhold for skimmelvækst ligesom det ses ved f.eks. utætte loftslemme. Princippet er det samme.

Klager må fastholde, at klager har dokumenteret, at der foreligger en dækningsberettiget skade i og på bygningen, idet der er konstateret og dokumenteret 1) resterende byggefugt, 2) utæt dampspærre og 3) synlig skimmelsvampevækst i beboelsen.

Dette ønsker klager at opnå med klagen over Domus

Klager ønsker med klagen fortsat at opnå erstatning fra Byggeskadeforsikringen hos Domus for udgiften til udbedring af den væsentlige byggeskade, der umiddelbart opfylder kriterierne for dækning i henhold til Bekendtgørelsen om Byggeskadeforsikring og de tilhørende skadeeksempler for dækningsberettigende skader.

Derudover også erstatning for genhusningsudgiften af klager i udbedringsperioden samt for udgiften til rapporten fra [skimmelfirma 1]."

Selskabets advokat har i brev af 30/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Domus Forsikring er blevet gjort opmærksom på, at der foreligger en besigtigelsesrapport fra [ejerskifteforsikringen] i anledning af, at klager også har anmeldt det konstaterede til [ejerskifteforsikringen].

Klager **opfordres (A)** til at fremlægge besigtigelsesrapporten. Såfremt klager ikke er i besiddelse af rapporten, bedes klager sørge for at rekvirere rapporten med henblik på at fremlægge den i nærværende sag.

Herefter vil Domus Forsikring kommentere yderligere på sagen."

Klagerens repræsentant har i brev af 15/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager fremlægger gerne besigtigelsesrapporten, som klager først er gjort bekendt med i forbindelse med ankenævnsklagen over Ejerskifteforsikringens manglende dækning af skaden.

Klager gør dog opmærksom på, at det er helt forkert, når [ejerskifteforsikringens] besigtigelseskonsulent i sin rapport skriver, at der ikke er konstateret skimmel i beboelsen. Konsulenten har ikke åbnet andre steder eller foranlediget åbnet andre steder, så konsulenten har ikke konstateret skimmel, men klagers fotos dokumenterer skimmel i beboelsen. Det er fakta.

Der er konstateret en skade i Byggeskadeforsikringens forstand

Der skal ikke i en beboelsesbygning opført i 2017 forefindes højt niveau af resterende byggefugt, der kan give skade på bygningen og gøre den ubeboelig for mennesker. Fugt der kan trænge ud giver skade eller i det mindste nærliggende risiko for skade, hvis ikke der foretages tiltag til at hindre dette i at ske. Opfugtning og skimmelvækst som er fotodokumenteret i randzoner i beboelsen er i sig selv en dækningsberettiget skade under en Byggeskadeforsikring, når dette har sin årsag i byggefejl sket i forbindelse med opførelsen af bygningen.

Der skal heller ikke i en beboelsesbygning opført i 2017 forefindes en fugtspærre, der ikke er monteret korrekt og dermed ikke er tætsluttende.

Fugtspærre monteres med mindst 100 mm tapet overlæg og altid med en tape og fugtspærre fra samme producent. Fugtspærren foldes op ad alle tilstødende vægge og klemmes af bag fodpanelerne.

I det konkrete tilfælde er der ikke 100 mm tapet overlæg og der kan så heller ikke være anvendt tape og fugtspærre fra samme producent og som derfor passer til hinanden allerede af den grund at der ikke er hverken 100 mm overlæg eller tape i forbindelse med monteringen af fugtspærren.

Der er således en væsentlig byggeskade, idet fugtspærren netop ikke opfylder sin funktion korrekt i bygningen og dette har givet skade på bygningen i form af opfugtning og skimmeldannelse i randzonen op ad fundament/væg, se klagers billeder.

At besigtigelseskonsulenten fra [ejerskifteforsikringen] mener, at der ligger rester fra byggeriet på terrændækket, fordi det heller ikke er rengjort tilstrækkeligt inden den fejlagtige montering af fugtspærren og lægning af trægulvet, forværrer kun situationen. Resterne fra byggeprocessen fungerer som fødekilde for skimmelsvampesporer i et fugtigt miljø og dermed bliver et bidrag til en udvikling af skimmel, der gennem de påviste utætheder i fugtspærre og langs fodpaneler påvirker beboelsen.

Skulle Ankenævnet – mod klagers forventning – nå det resultat, at fugt og skimmelvækst i randzonen mod og op ad fundament/væg samt resterende byggefugt i terrændækket ikke i sig selv er en skade i Byggeskadeforsikringens forstand, da gør klager gældende at der under alle omstændigheder er tale om en nærliggende risiko for skade, hvis ikke fugtniveauet nedbringes, fugtspærren monteres korrekt og der skimmelsaneres, hvor der er konstateret skimmel. Klager minder om,

at det af SBI-anvisning 274 fremgår, at der tolereres langt mindre skimmelvækst i nye beboelsesbygninger end hvad der kan forekomme i ældre bygninger.

Skimmelvæksten i randzonen/i overgangen mellem fundament og væg har mere end et par håndfladers størrelse samlet set og overstiger også begrænsningen i bekendtgørelse om Byggeskade-forsikring, hvor skimmelsvamp på et areal større end 400 m² er dækningsberettiget. Bemærk at arealerne kan sammentælles.

Bekendtgørelse om Byggeskade-forsikring har defineret, hvad der kendetegner en dækningsberettiget byggeskade med betydning for bygningens holdbarhed og brugbarhed og i relation til klagers hus er følgende relevant:

...

Klager kan med rette have større forventninger til korrektheden af udførelsen af bygningskonstruktioner i en relativ nyopført bygning opført efter et nyere bygningsreglement.

Besigtigelseskonsulenten fra [ejerskifteforsikringen] har dokumenteret den forhøjede fugtforekomst i terrændækket

Det her billede fra [ejerskifteforsikringens] besigtigelsesrapport dokumenterer en alt høj opfugtning på terrændækket under trægulvbelægningen sammenholdt med at besigtigelseskonsulenten samtidigt også har dokumenteret i besigtigelsesrapporten, at fugtspærren ikke er korrekt monteret og derfor ikke kan holde fugten nede i terrændækket:

...

Besigtigelseskonsulentens foto viser 105,9 digits, som er meget højt vandindhold i terrændækket. Den laveste måling viser 89,8 digits som også er alt for højt.

Og da byggefugten har resteret i gulvkonstruktionen siden 2017 og fortsat resterer, så vil der findes forhøjet fugt i terrændækket i mange år endnu, medmindre der foretages udbedring af byggeskaden.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at man i byggeprocessen ikke har affugtet terrændækket, inden der er lagt fugtspærre (plastfolie) på terrændækket. Derfor er der tale om byggefugt, der kan være lukket inde. Men der er jo netop ikke tale om, at byggefugten er lukket inde, idet den kan afdunste til beboelsen.

[Skimmelfirma 1] har konstateret, at 'Der kunne måles fugtniveauer i terrændækket varierende mellem halvtørtfugtigt (85-98 digits) og den måling er fra den 8. august 2023, hvor besigtigelseskonsulenten den 29. august 2023 konstaterer også et højere antal digits, nemlig 105,9 digits 20 dage efter [skimmelfirma 1's] måling.

Der må herefter kunne være enighed om, at terrændækket er alt for vådt og at det skyldes resterende byggefugt, der ikke er nedbragt til et rimeligt niveau inden montering af utæt fugtspærre og trægulvbelægning.

Fugtspærre er ikke korrekt fastgjort til væggen og derfor er fugtspærren ikke tæt

Besigtigelseskonsulenten konstaterer, at 'Fugtsikringen er ikke fuget til væggen rundt langs kanterne, men kun klemt bagved fodlisterne,

...

.....derfor er der en teoretisk risiko for at fugt og partikler kan sive op langs væggene' oplyser konsulenten. Der er en tydelig opfugtning af terrændæk og overgangen til fundament/væg, der er med skimmelsvamp under og bag forpanel.

Følgende er konstateret af [skimmelfirma 1]:

PE-folien (fugtspærren) var ikke tapet bag fodpanelerne jf. foto 2.

At risikoen ikke er teoretisk og at der rent faktisk er trængt fugt og skimmelsvampesporer op langs væggene dokumenterer klagers fotos fra beboelsen, hvor der ses tydelig sort skimmelvækst bag ved og under fodpanelerne flere steder.

Der må herefter kunne være enighed om, at fugtspærren ikke er monteret, som den burde have været monteret, og at den derfor ikke har den fornødne tæthed.

Klager har påvist at der er en dækningsberettiget skade gennem blandt andet – og ikke kun - rapporten fra [skimmelfirma 1] og egne billeder.

Besigtigelseskonsulenten oplyser i sin rapport, at '*Der er ikke foretaget prøver under besigtigelsen D. 29-08- 2023, fordi der var lavet destruktive indgreb. Terrændækket undersøges de samme steder som der er lavet destruktive indgreb*'.

Havde konsulenten undersøgt yderligere steder eller genbesigtiget efter aftagning af gulvbelægningen, da ville skimmeldannelsen have været tydelig – også for ham. Det var der imidlertid ikke noget ønske om fra [ejerskifteforsikringens] side. Derfor har klager taget billeder, der viser skimmelsvamp i beboelsen.

Konsulenten bemærker også, at '*Af rapporten fra [skimmelfirma 1] fremgår, at der under fugtspærren er konstateret skimmel i støvet. 2 steder på meget højt niveau (Aspergillus og Cladosporium) og et sted på middel niveau. Tape prøverne udtaget samme steder viser dog lav forekomst af hyfer, dvs. ikke vækst af betydning*'.

Uanset at der nogle steder måtte være lav forekomst af hyfer, ændrer det ikke ved,

- at der frigives skimmelsvampesporer uanset omfanget af hyfer
- at der er konstateret synlig skimmelsvamp i beboelsen i randzonen
- at fugtspærre er utæt
- at gulvpanel ikke er hermetisk tætsiddende til væg og gulvbelægning og derfor ikke kan standse emissioner fra gulvkonstruktionens utætte fugtspærre

Skimmelsvamp er bittesmå mikroorganismer, der vokser. Hvis disse sporer/frø lander et sted med ilt, fugt og næring, så vil de vokse sig til skimmelsvamp. Der har været vækstbetingelser til stede på terrændækket og bag fodpanelerne, hvor fugten også presses hen (pumpeeffekt).

Skimmelsvampesporer fungerer ved at blive spredt gennem luften. Gang på gulvarealer medvirker til at 'pumpe' skimmelsvampesporer op i indeklimaet, når samlingen mellem fugtspærre og væg ikke er så tæt, som den skal være. Det kaldes pumpeeffekt og er almindeligt kendt.

Ligeså gør utætheden i fugtspærren, at varm indeklimaluft får adgang til gulvkonstruktionen, da der ikke er en korrekt monteret fugtspærre til at standse det.

Sortsværtet fundament/væg indvendigt i henhold til det tidligere forstørrede billede og tydeligt sortsværtet terrændæk, er som klager ser det et uønsket resultat af:

- Resterende restfugt i terrændækket under en organisk gulvbelægning
- En organisk gulvbelægning uden korrekt monteret fugtspærre og det er dokumenteret at fugtspærre ikke er lagt korrekt. At fugtspærre ikke ligger korrekt er erkendt af [ejerskifteforsikringens] besigtigelseskonsulent
- At ukorrekt monteret fugtspærre i sig selv er en åbning i gulvkonstruktionen, der giver adgang til passage af a) fugt til konstruktioner uden for terrændækket, herunder også til beboelsen, b) varm indeklimaluft, der trænger ud i tilstødende konstruktioner fra beboelsen og c) skimmelsvampesporer til konstruktioner uden for terrændækket, herunder beboelsen og blandt andet via en pumpeeffekt ved gang på gulvarealerne hjælper til spredningen.

Dét er naturligvis et problem, når der konstateres resterende byggefugt i terrændækket og det samtidigt er dokumenteret, at fugtspærre ikke er lagt/monteret korrekt:

...

Her er det tydeligt, at der ikke er 'nok' fugtspærre til at føre den tilstrækkeligt op ad væggen og fastgøre den, som den skal for at den er tæt og ikke lader fugt og skimmelsvampesporer trænge op i beboelsen eller varm indeklimaluft den modsatte vej, blandt andet og ikke kun – ved den pumpeeffekt, der opstår ved almindelig gang hen over gulvet.

At besigtigelseskonsulenten kun sporadisk har besigtiget enkelte steder, dokumenterer netop ikke, at der ikke har været skimmelvækst andre steder efter fjernelse af gulvbelægning. Klager er ikke enig i konsulentens konklusion om, at der er ikke konstateret skimmel i beboelsen og klager har fremlagt fotos fra beboelsen, der dokumenterer klagers påstand om skimmel i beboelsen.

Realiteten er, at et fodpanel ikke lukker hermetisk til mod gulvbelægningen og mod væggen, og at der i disse åbninger vil kunne komme fugt og skimmelsvampesporer ind i beboelsen på den måde og forstærket gennem pumpeeffekt ligesom varm indeklimaluft kan trænge ud fra beboelsen til indvendig side af væg/fundament og terrændæks overside – alene på grund af en fejlagtig udført fugtspærre."

Selskabets advokat har den 15/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Domus Forsikring A/S, i det følgende benævnt Domus Forsikring, skal undertegnede supplerende fremkomme med indlæg i sagen, efter at klager har fremlagt rapporten fra [ejerskifteforsikringen], besigtigelsesnotatet udarbejdet af ...

i) Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 25. maj 2021 overtog klagerne ejendommen beliggende ...

Købsaftalen fremlægges som **bilag B**.

Forud for købet af ejendommen havde klagerne modtaget tilstandsrapport dateret 21. august 2020, hvilken tilstandsrapport fremlægges som **bilag C**.

Tilstandsrapporten indeholdt bl.a. sælgers oplysninger vedrørende ejendommen, og som det ses af sælgeroplysningerne side 12f, havde sælger boet i ejendommen fra dennes opførelse og til medio 2020.

Sælger havde ikke registreret skader, herunder fugtskader, i sin ejertid.

Entreprenøren ... tegnede i forbindelse med, at Qudos Insurance A/S i december 2018 blev erklæret konkurs, efterfølgende restperiodeforsikring for byggeskade.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag D**.

Restperiodeforsikringen for byggeskaden trådte i kraft 21. juni 2019.

Den 30. august 2023 anmeldte klagerne under byggeskadeforsikringen de forhold, der danner grundlag for nærværende sag.

Skadeanmeldelsen fremlægges som sagens **bilag E**.

På tidspunktet for skadeanmeldelsen havde klagerne boet i ejendommen i ca. 2 år og 3 måneder.

Domus Forsikring rettede helt standardmæssigt i anledning af skadeanmeldelsen henvendelse til entreprenøren. Henvendelsen af 9. oktober 2023 til entreprenøren fremlægges som **bilag F**, mens entreprenørens svar af 16. oktober 2023 fremlægges som **bilag G**.

Af entreprenørens svar af 16. oktober 2023 fremgår følgende:

'Jeg har nu været forbi på adressen ... Jeg har målt i de huller som var lavet i gulvet. Samtidig har jeg selv lavet et hul for at måle i et friskt hul. Der er ikke i nogen af målingerne fundet tegn på fugtigt beton. Se vedhæftede billeder. Underlaget er lavet med dampspære som ikke er fuget ved alle kanter så evt fugt vil kunne trække op ved alle begrænsninger. Helt som man plejer. Der er ingen synlige tegn på skimmel. I den fremsendte rapport står der at der er meget lav og begrænset skimmelsporer. Dette er altså meget normalt i næsten alle huse idag. Selv i vores fødevarer er der lav skimmel at sporer. Jeg er derfor af den opfattelse at dette ikke kan betragtes som en skade.'

På baggrund af tilbagemeldingen fra entreprenøren rettede Domus Forsikring henvendelse til klagerne den 18. oktober 2023. Henvendelsen fremlægges som **bilag H**.

Sideløbende hermed havde klagerne anmeldt skaden til ejerskifteforsikringen, der den 25. oktober 2023 afviste dækning under ejerskifteforsikringen.

Afvisningsmailen af 25. oktober 2023 fremlægges som sagens **bilag I**.

Afvisningsmailen fra ejerskifteforsikringen var bl.a. begrundet i besigtigelsesnotatet fremlagt af klagerne.

ii) Bevis for dækningsberettiget byggeskade?

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klagerne at føre bevis for, at der foreligger en dækningsberettiget byggeskade, således som byggeskadebegrebet er defineret i police med forsikringsbetingelser.

Dette bevis er efter Domus Forsikrings opfattelse ikke ført.

- Konstruktioner – fugt

Udførende entreprenør, ..., foretog i oktober 2023 undersøgelser på ejendommen, og som det ses af sagens bilag G, registrerede entreprenøren følgende:

'Jeg har nu været forbi på adressen ... Jeg har målt i de huller som var lavet i gulvet. Samtidig har jeg selv lavet et hul for at måle i et friskt hul. Der er ikke i nogen af målingerne fundet tegn på fugtig beton. Se vedhæftede billeder. Underlaget er lavet med dampspære som ikke er fuget ved alle kanter så evt fugt vil kunne trække op ved alle begrænsninger. Helt som man plejer. Der er ingen synlige tegn på skimmel. I den fremsendte rapport står der at der er meget lav og begrænset skimmelsporer. Dette er altså meget normalt i næsten alle huse idag. Selv i vores fødevarer er der lav skimmel at sporer. Jeg er derfor af den opfattelse at dette ikke kan betragtes som en skade.'

[Ejerskifteforsikringen], lod ... udarbejde besigtigelsesnotat på baggrund af besigtigelse og undersøgelser af ejendommen, idet besigtigelse fandt sted den 29. august 2023.

Med hensyn til fugten i terrændækket anføres i besigtigelsesnotatet bl.a. følgende:

'Vedrørende fugten i terrændækket, vurderer jeg, at man i byggeprocessen ikke har affugtet terrændækket, inden der er lagt fugtspærre (plastfolie) på terrændækket. Derfor er der tale om byggefugt, der kan være lukket inde imellem radonsikringen i bunden og fugtsikringen i toppen af terrændækket.'

Huset er opført 2017, dvs. iht. SBI 224. Heraf fremgår:

7.2.1 Byggefugt

Terrændæk udføres i reglen med en betonplade støbt på stedet. Betonen vil efter støbning have et betydeligt fugtoverskud. Inden der lægges gulv eller igangsættes andre aktiviteter, som er følsomme for høj relativ luftfugtighed, er det derfor nødvendigt enten at fjerne den overskydende fugt, eller at etablere en fugtspærre, som adskiller de fugtfølsomme dele fra betonpladen.

Når man vælger løsningen med en fugtspærre, accepteres det altså, at der efterlades byggefugt i konstruktionen.'

Det forhold, at der er efterladt en vis mængde byggefugt, er – som det fremgår af besigtigelsesnotatet – således som konstruktionen er udført, i overensstemmelse med gængs byggeskik og opfylder således ikke skadesbegrebet under en byggeskadeforsikring.

Med hensyn til terrændækket i øvrigt og opfugtning anføres i besigtigelsesnotatet side 4 nederst følgende:

'Der måles, lettere forhøjet fugt i terrændækket, luftfugtigheden ligger normalt inden i huset, ved målinger under fugtsikringen er der ca. et tilskud på 4 gram pr. m² luft.'

Der er normal/ingen fugt i inder- og skillevægge, fodlister og trægulve.

Fugtsikringen er ikke fuget til væggen rundt langs kanterne, men kun klemt bagved fodlisterne, derfor er der en teoretisk risiko for at fugt og partikler kan sive op langs væggene. I praksis er det ikke konstateret.

Huset ligger på en skråning med terrænhævning på 1,1 m ved facaden/fundament mod nord, med jordlag af moræneler under huset, begge dele kan give risiko for opfugtninger inden i huset, det vurderes ikke at være tilfældet her, i forhold til målinger og undersøgelser.'

Som det ses, er det konstateret, at fugtsikringen ikke er fuget til væggen rundt langs kanterne, men kun klemmt bag fodlisterne, hvilket medfører en teoretisk risiko for, at fugt og partikler kan sive op langs væggene, men i praksis er dette ikke registreret.

Ej heller med hensyn til fugtsikringen er der således tale om udførelse i strid med gængs byggeskik, henholdsvis at der er registreret en byggeskade, således som byggeskadebegrebet er defineret.

Der er således tale om konstruktioner, som er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik, og hvor der 6 år efter, at konstruktionerne er udført, ikke er registreret egentlige skader.

Det bemærkes for god ordens skyld, at byggeskadebegrebet er snævrere end skadesbegrebet under en ejerskifteforsikring, hvilket bl.a. fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5, hvorefter der under punkt 5 litra A, nr. 2, bl.a. anføres:

'andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed eller'

Der er således knyttet et væsentlighedsbegreb til byggeskedeforsikringsbegrebet, idet der skal være tale om forhold, som på *'afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed'*. Dette er ikke tilfældet i nærværende sag.

- Skimmel

Indledningsvis bemærkes, at klagerne overtog ejendommen i maj 2021 og først anmeldte det af sagen omhandlede forhold i august 2023; dvs. 2 år og 3 måneder efter overtagelsesdagen.

Dette skaber i sig selv en formodning for, at der ikke er forhold vedrørende fugt og skimmel, som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed.

Af besigtigelsesnotatet udarbejdet af ..., side 5, fremgår følgende:

'Forsikringstager kvinde er på ... og opholder sig derfor mest derhjemme, hun har siden ... været igennem et langt sygdomsforløb med mange undersøgelser, blandt andet for ..., det er først i ... 2023 at der bliver påvist et højt indhold af skimmel i blodet, forsikringstager bor i deres autocamper som holder uden for huset, forsikringstager kvinde har fået det bedre efter hun ikke opholder sig i huset mere, forsikringstager mand har stadigvæk [kontor] i huset men sover og opholder sig i autocamperen.'

Jeg har ikke fundet skader på bygningen, som kan forklare sygdomsforløb. Fugtspærren har fungeret efter hensigten, og indeklimaet kan ikke konstateres påvirket af skimmel.'

Besigtigelseskonsulenten kommenterer i øvrigt rapporten fra [skimmelfirma 1], bilag 4, hvori det anføres:

'Prøveresultaterne skyldes mest sandsynligt, at betondækket ikke er rengjort/støvsuget inden fugtspærren er udlagt. Der er ikke påvist vækstområder. Se analyserapport bilag 4.'

...

Risikoen ved en lille støvmængde er, at man kan få et falsk positivt resultat. Dvs. at en ellers begrænset mængde skimmel, kan 'fylde' for meget, i en lille mængde støv.

Her er resultatet på A- niveau, dvs. at der ikke er tegn på, at indeklimaet er påvirket af fugtskader.'

Der ses således ikke registreret skimmelsvamp, der i sig selv opfylder skadesbegrebet under byggeskadeforsikringen.

ooo000ooo

Domus Forsikring kan således på ingen måde nikke genkendende til de forhold, som klager beskriver i klagen af 17. juni, henholdsvis det supplerende indlæg af 15. oktober, herunder er der ej heller registreret og konstateret opstigende grundfugt, indtrængen af overfladevand eller egentlige fugtskader i sokkel, terrændæk eller gulve, herunder er der ikke registreret skimmelsvamp, der udgør en generel og ikke ubetydelig risiko for sundhedsskade.

Der er ej heller registreret væsentlig nedsat levetid for konstruktioner og materialer i forhold til normalt forventet levetid.

Med henvisning til det i nærværende indlæg anførte og med henvisning til det i sagens bilag A anførte, fastholdes det således, at klager ikke har sandsynliggjort byggeskader."

Klagerens repræsentant har i brev af 4/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt, at sælger i tilstandsrapportens sælgeroplysningsskema skriver, at der ikke er konstateret fugtskader, men den omstændighed at sælger oplyser det, er ikke ensbetydende med at det er en loyal oplysning.

Hvis sælgere altid gav loyale oplysninger i forbindelse med hussalg, ville der ikke eksistere ret mange sager imod sælgere. Det er dog et faktum, at der stadig er en del erstatningskrav imod sælgere på grund af, at sælgere ikke altid afgiver loyale oplysninger om bygningen i sælgeroplysningsskemaet.

Der er derfor en reel mulighed for, at sælger tidligere har oplevet fugtproblemer selv om sælger skriver noget andet.

Der er omfattende fugtproblemer i bygningen og Domus har i øvrigt anerkendt en anden og også omfattende skade forårsaget af vandindtrængning gennem facaderne. Det er skade [2], som endnu ikke er indbragt for Ankenævnet. Her har Domus anerkendt en væsentlig byggeskade, der drejer sig om, at der i klagers hus er trængt vand ind gennem facaderne. Klager citerer fra Domus anerkendelsesmail fra den 2. august 2024:

I det følgende kan I se, hvad forsikringen dækker:

- *Forsikringen dækker omlægning af murpap over de 7 vinduer, hvor fugtmålingerne tydelig viser, at murpap ligger forkert.*

En udbedring af årsag til skade og følgeskader beløber sig til flere hundrede tusinde kroner. Der er således trængt en del vand ind gennem facaden. Det indtrængende vand kan have haft en generel

betydning for at skimmel har kunne gro inde i bygningen. [Skadeservice] har for husforsikringen bidraget til at afdække vandskadens omfang:

Beskrivelse og omfang:

Stueplan

*Ved Gann målinger af gasbeton vægge i markeret områder, kan der konstateres forhøjede fugtniveauer

FUGTRAPPORT

Punkt	Konstruktion	Materiale	Beskrivelse	Instrument	Måleværdi start	Referencemåling	Dato
1	Vægge	Gasbeton	Stue	Gann	141gd	32gd	11-03-2024
2	Gulv	Træ	Stue	Tramex	18%	18%	11-03-2024
3	Vægge	Gasbeton	Køkken alrum	Gann	132gd	32gd	11-03-2024
4	Vægge	Gasbeton	Soveværelse	Gann	122gd	44gd	11-03-2024
5	Vægge	Gasbeton	Entree	Gann	102gd	45gd	11-03-2024
6	Vindueslysning	Gasbeton	Værelse	Gann	111gd	46gd	11-03-2024

...

Således gør klager også gældende, at der i hele byggeriets levetid har pågået en vandindtrængning gennem facaderne indtil opfugtningen er så voldsom, at det kan konstateres inde i selve bygningen. Vandpåvirkningen har stået i facaderne har derfor overvejende sandsynligt også haft en afgørende

betydning for, at der opstod skimmelvækst i bygningen.

Henset til tyngdekraften og den omstændighed, at vand løber nedad, når det kan løbe nedad, så forklarer det meget godt, at der i bunden af facaderne ses skimmelvækst:

...

Således er det overvejende sandsynligt – tyngdekraften taget i betragtning og kendskabet til fugtvandring - at også facaderne har givet et vist vandbidrag til terrændækket og den nederste del af ydervæggen i overgangen mellem væg og fundament og dermed også til den konstaterede og dokumenterede skimmelvækst. Det betyder, at den manglende tilstrækkeligt udførte/fejlmonterede fugtspærre i overgangen fra gulvkonstruktionen til ydervæggen ikke har kunne holde vandet tilbage i ydervæggen hverken den ene eller den anden vej.

Fugtophobningen i facaderne kan derfor indlysende være en medvirkende faktor til at der kom så voldsom opfugtning, at det bidrog til skimmelvækst i boligen, som påvist på billederne fra klager, idet der var fri adgang for at fugt fra terrændæk kunne trække ud i ydervæggene og der var fri adgang til at fugt fra facaderne kunne trække nedad til betondækket, fordi fugtspærren ikke var monteret korrekt og ikke standsede fugten.

Fugt giver skimmelvækst og erfaringsmæssigt opstår skimmelvækst inden for cirka 5-6 dage efter at vandpåvirkningen har henstået i tilstrækkeligt omfang.

Domus har anerkendt at der er trængt vand ind i bygningen på grund af fejlkonstruktion fra byggefirmaets side, men anerkender underligt nok ikke, at der er yderligere fejlkonstruktioner også ved gulvkonstruktionen, uanset at det er decideret påvist med fotodokumentation ud over skimmelvækst er en helt almindelig kendt følge af opfugtning.

Domus henholder sig blandt andet til, at byggefirmaet ikke mener at have begået fejl Det kan der så være flere meninger om og Domus har i den skade, som ikke endnu er sendt til Ankenævnet, anerkendt at der er væsentlig byggeskade i forhold til bygningens facader og vandindtrængning derigennem.

Domus er derfor klar over, at der er væsentlige byggefejl sket i forbindelse med opførelsen og har anerkendt dette i en anden skade i selv samme bygning. Derudover har klager dokumenteret, at andre bygninger i nabolaget ligeledes har væsentlige byggeskader og er opført af selv samme byggefirma og vel og mærke byggeskader omfattet af byggeskadeforsikringer hos Domus.

Men at den fejlmonterede fugtspærre i sig selv skulle kunne bidrage til skade på bygningen i form af fugt og skimmelvækst, anerkender Domus så ikke, **uanset det er dokumenteret, at fugtspærren er fejlmonteret og ikke indvendigt kunne holde fugten væk fra bygningen.**

Domus henviser i deres svar på klagen til, at entreprenøren har udtalt:
'Underlaget er lavet med dampspære som ikke er fuget ved alle kanter så evt fugt vil kunne trække op ved alle begrænsninger'. Det er som at bede 'ræven vogte gæs'. Entreprenøren har naturligvis ikke lyst til at indrømme sin fejl, fordi det koster ham penge.

Det fremgår af ejerskifteforsikringssselskabet besigtigelsesnotat fra den 29. august 2023, at:
'Vedrørende fugten i terrændækket, vurderer jeg, at man i byggeprocessen ikke har affugtet terrændækket, inden der er lagt fugtspærre (plastfolie) på terrændækket. Derfor er der tale om byggefugt, der kan være lukket inde imellem radonsikringen i bunden og fugtsikringen i toppen af terrændækket'.

Det er normalt at affugte byggefugt og det er umiddelbart ikke sket. At det måske skulle kunne undlades, hvis der er en fugtspærre, er muligt, men det må så være under forudsætning af, at fugtspærre monteres korrekt og med tilstrækkelig tæthed, der ikke tillader passage af fugt til boligområdet, altså at det kan passere gennem ydervæggen og give problemer andre steder i bygningen.

Samtidigt er det jo også dokumenteret – og anerkendt af Domus – at der har været en omfattende

indtrængning af vand gennem facaderne, som Domus erstatter en udbedring af under byggeskadeforsikringen. Det vand tilføres kontinuerligt til terrændækket, når fugtspærren ikke er tæt. Det er jo helt åbenlyst og indlysende.

Klager må klart afvise, at der her kun er tale om teoretisk fugtpassage, men derimod er det et faktum, at fugt sagtens kan passere begge veje og også har gjort det, hvorved der er kommet den skimmelvækst som klager har fotodokumenteret.

En fugtspærre i en gulvkonstruktion skal monteres tæt til ydervæggen. Dette sikrer, at fugt og radon ikke kan komme op i konstruktionen og beskadige bygningsdele eller forurene indeklimaet. Det er vigtigt at placere fugtspærren korrekt for at forhindre fugtskader som råd, skimmelsvamp og andre skadelige svampe, der netop får optimale trivselskår gennem opfugtning:

...

Det er et faktum, at en fugtspærre skal være tæt og at den fugtspærre som lå i klagers bygning ikke var monteret tæt. Det er således efter klagers opfattelse en væsentlig byggeskade, når terrændækket efterlades med resterende byggefugt og en ukorrekt monteret fugtspærre, der tillader fugtvandring og det som følger deraf i form af skimmelsvamp samt derudover også tilførsel af radon til boligen.

Klager har ikke rejst et radon-issue i sig selv i ankenævns sagen, idet klager ikke har fået foretaget en måling af radon i boligen, men det er et faktum, at radon ville kunne tilføres, når den fornødne tæthed ikke er etableret. Derfor nævner klager det blot som et af flere argumenter for at en fugtspærre naturligvis skal etableres tæt, så gasarten ikke trænger ind i beboelsen.

Radon er - som bekendt for Ankenævnet - en gasart. Det er en radioaktiv, farveløs og lugtfri ædelgas, der forekommer naturligt i jordskorpen. Radon kan trænge ind i bygninger gennem revner i fundamentet og andre åbninger, hvilket kan udgøre en sundhedsrisiko, især fordi radon er kendt for at kunne forårsage lungekræft ved langvarig eksponering.

Ud over at fugtspærre ikke er monteret korrekt, er der flere steder revner i betondækket, se også andre fremlagte fotos, så der er heller ikke den fornødne tæthed fra gulvkonstruktionen under terrændækket, når fugtspærren er utæt på grund af fejlmontering:

...

Domus gør gældende, at der er således tale om konstruktioner, som er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik, og hvor der 6 år efter, at konstruktionerne er udført, ikke er registreret egentlige skader.

Huset er opført i 2017. Bygningsreglementet fra 2010 (BR10) var gældende og det reglement er funktionsbaseret. Der er ikke i dagældende bygningsreglement lempet på kravet om, at bygninger skal udføres på en sådan måde, at den håndværksmæssige udførelse eller de anvendte materialer ikke kan blive årsag til skade på bygningen.

Derfor skal bygningskonstruktionerne udføres på en sådan måde, at de ikke i udførelsesmåde eller på grund af anvendte materialer forårsager skade på bygningen.

Fugtrelaterede skader, hvor vand finder vej ind i bygningen gennem klimaskærmen, hvad enten det sker nede fra eller fra siden eller for den sags skyld oppe fra på grund af byggeriets udførelse eller materialevalget, er uacceptabel. Klimaskærmen skal naturligvis af flere grunde være tæt. >Det er indiskutabelt som klager ser det.

Der er ikke en lempeligere vurdering af byggeskader som Domus argumenterer for. Tværtimod så må en boligejer med rette kunne forvente en bedre udførelse og længere holdbarhed uden skader i et nyere byggeri – ikke mindst fordi huset er ret nyt og viden om byggerier og deres holdbarhed samt vigtigheden af korrekte udførelser af bygningskonstruktioner er bedre end tidligere.

Eller rettere burde i hvert fald være bedre, men det er altså ikke lykkedes ret godt for det byggefirma, der byggede klagers hus og i øvrigt også flere nabohuse. Det har Domus erkendt og dækker indtrængning af vand gennem facaderne i en anden skadesag.

Ankenævnet for Forsikring

19.

101829

I forhold til et argument om, at skimmelvæksten først blev konstateret omkring 2 år efter overtagelsen, henviser klager f.eks. til kendelse:

...

Her gik der lidt over 6 år før skimmelvækst efter en vandskade blev konstateret.

Det er almindelig kendt, at flere faktorer har betydning for, hvor hurtigt skimmel vækster og om hvornår det kan konstateres visuelt. Klager har fremlagt fotos med tydelig skimmelvækst inde i boligen i randzonen af den indvendige vægkonstruktion og på terrændækket.

Domus Forsikring oplyser, at de '*på ingen måde kan nikke genkendende*' til de forhold, som klager har beskrevet om fugt og skimmelsvamp. Dette udtaler Domus 'med den ene hånd' samtidigt at de 'med den anden hånd' anerkender at dække indtrængende vand gennem bygningens facader samt årsagen til dette i skade [2], som ikke er kommet til Ankenævnet, fordi Domus har anerkendt at erstatte indtrængende vand og årsagen til indtrængningen i den skade/sammenhæng.

Der er - uanset hvad Domus end måtte finde frem af argumenter - tale om et fejludført byggeri med væsentlige byggeskader, der har genereret vand/fugt til boligen, herunder også til boligen indvendigt. Det ved Domus godt."

Selskabets advokat har i brev af 17/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede fastholder, at der ikke i nærværende ankenævns sag er registreret skimmelsvamp, der i sig selv opfylder skadesbegrebet under byggeskadeforsikringen.

Med hensyn til skade [2] bemærkes, at den ikke er omfattet af ankenævns sagen."

Klagerens repræsentant har i brev af 4/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager kan ikke udelukke, at utæthed i facader (skade [2]) også er årsag til eller medvirkende årsag til, at der er skimmelvækst bag fodpaneler, i randzoner etc. Der kan således være tale om konkurrerende skadeårsager for en del af skaden med fugt og skimmel i betondæk, herunder randzoner og bag fodpaneler som er i umiddelbar forbindelse med betondækket.

Domus har i skade [2] anerkendt at erstatte en udbedring af skaden, som i den skadesag er, at der er fundet fejlplaceret/fejlmønteret murepap over vinduer.

Undersøgelsen viser, at murfolien er rigtigt nok ført 200 mm ud fra murhullet til hver side, *men folien var lagt ind i murværket og stoppede ca. 40-45 mm fra forkanten af murværket*. 'Vejledning om fugtspærre over vinduer og døre murværk' – anfører på henholdsvis, at papindlæg/folie skal føres helt ud til ud 13 mm fra forkant murværk ved anvendelse af hæftemørtel. *Der er målt forholdsvis høje fugtværdier indvendigt i murværket mellem døre og vinduespartier.*

...

Den 2. august 2024 anerkendte Domus at byggeskadeforsikringen dækker en udbedring af byggeskaden på facaderne:

Vores afgørelse vedrørende vandindtrængen om døre/vinduer, skadenummer [2]:

Byggeskadeforsikringen dækker væsentlige skader på bygningen, der skyldes forhold ved opførelsen.

I det følgende kan I se, hvad forsikringen dækker:

- Forsikringen dækker omlægning af murpap over de 7 vinduer, hvor fugtmålingerne tydelig viser, at murpap ligger forkert.

Så utætte facader er allerede anerkendt dækningsberettigede så det vi diskuterer, er resterende byggefugt og skimmel på betondæk og tilstødende bygningskonstruktioner samt den omstændighed, at opfugtning og skimmelvækst i et eller andet omfang også kan komme fra de utætte facader og sprede sig til tilstødende bygningskonstruktioner.

Domus har ønsket at der blev foretaget en yderligere undersøgelse i forhold til facaderne:

...

I ovenstående sag med skadenummer [2], ønsker min klient, Domus Forsikring A/S, at iværksætte en skimmelundersøgelse ved [skimmelfirma 5] på forsikringstagers ejendom.

Nedenfor finder I kontaktoplysninger på [skimmelfirma 5], således I kan aftale nærmere dato for besigtigelse:

...

[Skimmelfirma 5] er orienteret om undersøgelses omfang.

...

Den undersøgelse skete forleden dag og klager forventer svar inden for omkring 14 dage.

Der er en elastisk fuge langs med ydervæggen mod betondækket. Den elastiske fuge er udført på en sådan måde, at den er lagt på flamingo, hvilket betyder at fugen ikke er fastgjort og ikke kan slutte tæt. Det ses at klager med en rød pind kan skubbe fugen til siden. Fugen er en skjult fuge i bygningskonstruktionen, idet den er gemt bag fodpanelet, hvorfor klager ikke har kunne se fugen. Billedet er tidligere sendt til ankenævns sagen og dokumenterede skimmelvækst:

...

Det fremgår af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring:

...

Fugt i bygninger og skimmelsvampevækst inde i boligen er der endnu ikke kommet noget godt ud af inde i bygninger, medmindre fugten elimineres og skimmelsvampevæksten saneres.

Der er en grund til at lovgiver har været specifik i formuleringen og decideret har nævnt fugt fra byggeriets opførelse samt skimmelsvamp som følge heraf, som værende dækket af byggeskadeforsikringen.

Det fremgår derudover af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, skadeeksemplerne i bilag 1:

...

1. Der er utætheder i klimaskærmen, idet vand trænger ind gennem facaderne.
2. Der er fugtskader i betondækket og tilstødende bygningskonstruktioner på grund af resterende byggefugt og måske også på grund af fugt trænger ind gennem facaderne.
3. Der er synlig skimmelsvampevækst og arealet skal ikke blot være et sted med 400 cm², men kan være flere steder, der sammentælles.
4. Der er skjult skimmelsvampevækst med luftstrømme til boligen.

Der er derfor mange gode grunde til at der er tale om dækningsberettigede skader på grund af byggeriets udførelse og det er klager og hans familie der dagligt dør med udfordringerne. Det var ikke derfor klager købte et så nyt hus, men netop for at undgå et problemfyldt hus købte klager et nyt hus.

Gulvkonstruktionen er samlet set udført utroligt ringe, hvilket har tilladt fugtvandring fra resterende byggefugt og fra utætte facader og der opstod skimmelvækst i boligen. Væggen bag fodpaneler betragtes som værende inde i boligen. Et fodpanel skærmer ikke imod eller indespærre skimmelvækst."

Selskabets advokat har i brev af 20/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende i forhold til det tidligere fremlagte fremlægges som sagens **bilag J, K og L**:

- rapport udarbejdet af [skimmelfirma 5] af 7. februar 2025,
- taksatorrapport udarbejdet af taksator ... på baggrund af besigtigelse den 31. marts 2025, og
- mailkorrespondance af 8. og 11. april mellem Domus Forsikring og dets taksator ...

• Rapporten fra [skimmelfirma 5]

Uagtet at denne skadessag ikke er en del af ankenævns sagen, fremlægges rapporten i den versende ankenævns sag med oplysning om, at Domus Forsikring i relation til området ved køkkenalrum (prøve KA/TA4) dækker udgifterne knyttet til skimmelsanering i overensstemmelse med anbefalingen fra [skimmelfirma 5].

• Sökkelpuds

Det ses af taksatorrapporten, at taksator ... (se bilag K) har registreret følgende:

'Ved udboring af mursten over sokkel er mørtlen fugtig. Selve murstenen er også opfugtet, målt 142 digit, vådt. Måling en ½-meter højere oppe er stenen målt til 151 digit, vådt. Efter at stenen er udtaget ses mørtel spild i hulmuren, især foran indmuret søjle. Mørtlen og hulmursisoleringer er tør. Murepap af murefolie placeret over sokkel 1 lag, er ført op af bagmuren. Det har ikke været muligt at konstatere yderligere murefolie, hvorfor det ikke vides om der er lagt murerfolien under bagmuren. Murefolien ligger 15 mm tilbagetrukket fra forkant sokkel (Foto 11). Sökkelpuds er delvis udført med skrå affasning. Sökkelfolie ses bukket op så der dannes et kar, (foto 12) idet sokkelpuds er pudset ind mod folien og presset folie op.'

Det ses af samme rapport, at [taksator] ikke har registreret egentlige skader som følge af forholdet.

Udbedringsudgifterne udgør beskedne kr. 5.000 – 6.000 inkl. moms og således under gældende selvrisiko, og forholdet er allerede af den grund ikke dækket.

Dernæst fremgår af den supplerende udtalelse fra taksator ... (bilag L), at han uddybende oplyser, at overkant af sokkelpappen og isolering i hulmuren ikke var opfugtet i forbindelse med undersøgelsen, og at årsagen til det opfugtede murværk snarere skal skyldes murværksløsning over vindues- og dørpartier (skade [2]).

Der er således i relation til sokkelpudsen ikke dokumenteret en dækningsberettiget byggeskade."

Klagerens repræsentant har i kommentar af 22/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har lagt sit svar i klagesagen og har samtidigt sendt svaret i en mail til indklagedes advokat, idet klagers hustru er meget syg på grund af skimmelforekomsten inde i boligen, hvorfor klager venligt har henstillet til et hurtigt svar fra Domus i sagen, der har verseret ved Ankenævnet i 11 måneder på tidspunktet."

Klagerens repræsentant har i brev af 22/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager ønsker fortsat en revurdering af byggeskadens samlede omfang.

Det er dokumenteret, at der er skimmelsvampevækst i boligen samt fugtskader i flere bygningsdele. Domus har erkendt, at der er fejlplacering af murpap ved vinduer, men de afviser stadig at dække de afledte fugtskader i gulvkonstruktionen.

Domus' anerkender

✓ At facaderne er en væsentlig byggeskade og dækker omlægning af murpap over de berørte vinduer, da fugtmålinger tydeligt viser, at murpappen er placeret forkert.

Domus' afviser

✗ At dække fugtskader i gulvkonstruktionen, på trods af dokumentation for vandindtrængning fra facaderne.

✗ At dække skjult skimmelvækst, som udgør en sundhedsrisiko i beboelsen og skimmel kan dokumenteret nedbryde bygningsdele over tid.

✗ At dække resterende byggefugt, der ikke blev korrekt udtørret ved byggeriets opførelse.

✗ At dække fejlkonstruktion af plastfolien i gulvkonstruktionen, som har indkapslet byggefugt og medført skimmelsvampevækst.

✗ Afviser at dække nedbrudt vægbeklædning, som har nedsat levetid på grund af opfugtning.

Teknisk dokumentation for skaden

✓ [Skimmelfirma 1] dokumenterer forhøjede fugtværdier og skimmelvækst i gulvkonstruktionen og bag fodpaneler.

✓ Skimmelhunden har identificeret skimmel i gulvet.

✓ [Skimmelfirma 5's] rapport bekræfter forhøjede fugtværdier i ydervæggene, hvilket understøtter skadens bredere omfang

✓ [Skimmelfirma 5's] rapport bekræfter at der igen er opstået skimmel bag fodpanelerne i boligen og fodpaneler er som bekendt ikke hermetisk tillukket mod væggen.

✓ Klagers egen fotodokumentation viser opfugtning af gulvkonstruktionen og nedbrudt vægbeklædning.

✓ Forhøjede fugtniveauer i gulvet, hvilket bekræfter, at fugt har spredt sig fra facaderne nedad.

✓ Indeklimapåvirkning, hvor skimmelarten *Aspergillus versicolor* stemmer overens med klagers hustru's helbredsgener.

✓ Konstruktionens fejl: PE-folien er ikke korrekt tapet bag fodpanelerne, hvilket har tilladt fugt og skimmelsvamp at sprede sig.

✓ Fejlagtig plastfolie i gulvet har indkapslet byggefugt og dermed medført skimmelvækst.

Forsikringsretlige argumenter

Byggeskadeforsikringen skal dække skaden, da den opfylder kriterierne i Bekendtgørelsens bilag 1, herunder:

- **Fugtskader i sokkel, terrændæk eller gulve (skaden er dokumenteret).**
- Skjult skimmelsvamp med luftstrømme til boligen (skimmel bag fodpanelerne er dokumenteret).
- Fugtskader som følge af brug af opfugtede materialer (byggefugt blev ikke udtørret korrekt).
- Væsentligt nedsat levetid for materialer (nedbrydningen af vægmaterialet er synlig).
- Fejlagtigt udført plastfolie i gulvkonstruktionen, som har medført skimmelsvampevækst og fugtproblemer.

Økonomiske konsekvenser for klager i forbindelse med udbedring af skaderne

Klager har afholdt udgifter på 234.148 kr. til udbedring af skaden i terrændækket og nederste del af ydervæggene, herunder at få placeret fugtspærre korrekt i konstruktionen og få affugtet og skimmelsaneret. Det har krævet afmontering og reetablering af gulve i bygningen.

Klager må klart afvise, at *'Udbedringsudgifterne udgør beskedne kr. 5.000 – 6.000 inkl. moms og således under gældende selvrisiko, og forholdet er allerede af den grund ikke dækket'*.

Domus har desværre kun tilbudt en delvis erstatning til udbedring af bygningsskaderne

- ✗ Domus' anerkendelse tager ikke højde for, at der skal affugtes i ydervæggene.
- ✗ Der er ingen plan for indvendig reetablering af de berørte områder.
- ✗ Isoleringen i ydervægge bør undersøges nærmere, da den kan være nedsat på grund af vedvarende opfugtning.
- ✗ Facaden udvendigt er skadet som følge af vandpåvirkningen, men Domus har ikke tilbudt at udbedre den.

Konklusion

På trods af gentagne klager og omfattende dokumentation fra klager, har Domus afvist at dække skaderne i et tilstrækkeligt omfang, selvom Domus' egen eksterne rapport fra [skimmelfirma 5] også bekræfter klagers påstande.

- ✓ Domus' egen rapport fra [skimmelfirma 5] **bekræfter skimmelvækst og fugtproblemer**, hvilket understøtter, at skaden **har bredere konsekvenser** end Domus anerkender.
- ✓ Teknisk dokumentation fra [skimmelfirma 1], Skimmelhunden og klagers fotomateriale bekræfter, at **skimmelsvamp og fugt har migreret fra ydervæggene ned i gulvkonstruktionen**.
- ✗ Domus afviser stadig dækning af disse forhold, trods omfattende beviser.

Da Domus' egen rapport også bekræfter skimmelsvampen, og denne rapport sammen med klagers

indsendte tekniske dokumentation viser, at skaden opfylder byggeskadeforsikringens kriterier for en væsentlig og dækningsberettiget byggeskade, bør Ankenævnet træffe en afgørelse, der sikrer fuld dækning af klagers udgifter til udbedring af skaden og dens følgeskader.

Betaling af klagers udgifter til bistand i skadesagerne

Der er registreret to skadesager hos Domus. En for gulvkonstruktionen og en for ydervæggene.

I skadesagen med gulvkonstruktionen er der tale om konkurrerende skadeårsager, idet vandtilførslen er sket både på grund af fejlkonstruktion i facaderne og manglende udtørring af byggefugt kombineret med fejlkonstruktion af fugtspærren.

[Klagerens repræsentant] har bistået klager i begge skadesager = 2 x honorar for bistand af 8.900 kr. = 17.800 kr. inklusive moms.

Derudover har klager ladet sig bistå af [skimmelfirma 2] og [skimmelfirma 1], hvilke udgifter klager beder om refunderes over for klager.

Klager afventer Ankenævnets vurdering og afgørelse

Klager anmoder om, at forsikringen anerkender det samlede skadesomfang, herunder både facadeskaden, fugt i gulvkonstruktionen og skimmelvæksten i boligen som dækningsberettigede under Byggeskadeforsikringen samt refunderer klagers udgifter til fugt-/skimmelmæssig bistand og forsikringsteknisk bistand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af fugtundersøgelse af 8/8 2023 fra skimmelfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Baggrunden for undersøgelsen var, at [klagerens] kone oplevede indeklimagener ved ophold i boligen. De oplevede gener opstod efter indflytning i boligen, hvorfor hun havde kontaktet praktiserende læge som kunne konkludere, at hun reagerede på tre typer af skimmelsvampeslægten *Aspergillus*. I den forbindelse havde boligejere rekvireret [skimmelfirma 2] til gennemgang af boligen med skimmelsvampehund, som resulterede i flere markeringer i boligens gulve.

Formålet med undersøgelsen var derfor at undersøge boligens gulve for eventuelle fugt- og skimmelskader.

...

Generelle forhold

Boligen fremstod ved undersøgelsen i ekstraordinær god rengøringsstand, hvor det var svært finde repræsentative støvsedimenter. Det oplyses, at der holdes en skærpet rengøringsindsats grundet de konstaterede indeklimagener.

Det skal bemærkes, at der var høj terræn på den nordlige facadevæg, da boligen var opført på en skråning. Der kunne dog måles tørt (30-50) digits i væggen stikprøvevist, hvilket er tørt – og der var ingen visuelle indikationer på skader på væggen.

Der var etableret gulvfliser i entreen, køkken og badeværelser. I stuen og værelser var der svømmende trægulve.

Yder- og skillevægge kunne generelt måles tørre (30-40 digits) stikprøvevist over fodpanelerne. Fodpaneler kunne ligeledes måles tørre (11-13% træfugt) stikprøvevist.

Der blev målt fugt- og temperaturmåling i indeklimaet med en Gann RHT fugtmåler. Følgende data kunne udmåles efter 15 minutters stabilisering* (jf. foto 1):

Relativ fugtniveau: 52% RF

Temperatur: 22,9 [grader]C

Vanddampindhold: 10,8 g/m³

**Huset var etableret med mekanisk balanceret ventilation*

Konstruktionsåbninger

Konstruktionsåbning 1 – Gulv i soveværelse (ved markering af skimmelsvampehund)

Følgende gulvopbygning kunne konstateres, set oppefra:

- Svømmende trægulv på PE-folie, direkte på terrændæk.

PE-folien (fugtspærren) var ikke tapet bag fodpanelerne jf. foto 2.

Der blev udført fugtmåling under PE-folien, hvor følgende data kunne udlæses efter 15 minutters stabilisering (jf. foto 3):

Relativ fugtniveau: 87% RF

Temperatur: 22,1 [grader]C

Vanddampindhold: **17,0 g/m³**

Det kunne konstateres, at der var kantisolering mellem betonpladen og ydervæggen (soklen jf. foto 4).

Der kunne måles fugtniveauer i terrændækket varierende mellem halvtørt-fugt (85-98 digits) jf. foto 5

Der blev udtaget 1 stk. kombinationsprøve (aftryk- tapeprøve) på oversiden af terrændækket til analyse for skimmelsvampe.

Konstruktionsåbning 2 – Gulv i værelse (ved markering af skimmelsvampehund)

- Samme gulvopbygning, dog med trinlydsdæmper

Der blev udført fugtmåling under PE-folien, hvor følgende data kunne udlæses efter 15 minutters stabilisering (jf. foto 6):

Relativ fugtniveau: 75% RF

Temperatur: 23,8 [grader]C

Vanddampindhold: **16,1 g/m³**

Terrændækket kunne måles tørt (75-85 digits).

Der blev udtaget 1 stk. kombinationsprøve (aftryk- tapeprøve) på oversiden af terrændækket til analyse for skimmelsvampe.

Konstruktionsåbning 3 – Gulv i stuen

- Samme gulvopbygning som konstruktionsåbning 1

Der blev udført fugtmåling under PE-folien, hvor følgende data kunne udlæses efter 15 minutters stabilisering (jf. foto 7):

Relativ fugtniveau: 80,4% RF

Temperatur: 23,7 0C

Vanddampindhold: **17,2 g/m³**

Ankenævnet for Forsikring

26.

101829

Terrændækket kunne måles tørt (75-85 digits).

Der blev udtaget 1 stk. kombinationsprøve (aftryk- tapeprøve) på oversiden af terrændækket til analyse for skimmelsvampe.

Mikrobielle forhold

DNA-test

Der blev udtaget 1 stk. DNA-luftprøve til påvisning af skimmelmateriale i indeklimaet. Prøver er analyseret af ... Prøveresultaterne fremgår af nedenstående tabel 3, samt af bilag 3.

Prøve nr.	Lokale	Prøveresultat	Bemærkninger
DNA-1	Stuen – på billedramme	Kategori A	

Tabel 1: Analyseresultater: DNA-prøver

Intensitet af skimmelsvampe:

Resultaterne fra analysen inddeles i følgende kategorier (jf. SBI-anvisning 274):

- Lav:  Kategori A
- Middel:  Kategori B
- Høj:  Kategori C+D
- Meget høj:  Kategori E+F

Aftryksprøver

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 3 stk. aftryksprøver. Med aftryksprøver kan spiredygtige skimmelsvampesporer påvises.

Analyseresultat for de udtagne prøver ses af nedenstående tabel, samt af bilag 4.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	CFU	Skimmelsvampe
AF-1	Gulv – åbning 1, på terrændæk	>50 32 26 2 2 1	Aspergillus versicolor <i>Penicillium sp.</i> <i>Cladosporium sp.</i> <i>Scopulariopsis brevicaulis</i> <i>Mycelia sterilia</i> Gær
		>113	Total
AF-2	Gulv – åbning 2, på terrændæk	5 4 4 1	<i>Aspergillus versicolor</i> <i>Penicillium sp.</i> <i>Cladosporium sp.</i> <i>Mycelia sterilia</i>
		14	Total

*Antallet af kolonier kan ikke fastlægges på grund af overgroning af dyrkningspladen.

AF-3	Gulv – åbning 3, på terrændæk	>50 ~50 11 3 2 2 1 1	Aspergillus versicolor <i>Cladosporium sp.</i> <i>Aspergillus sudowii</i> <i>Tritirachium oryzae</i> Gær <i>Mycelia sterilia</i> <i>Penicillium sp.</i> <i>Aspergillus niger</i>
		>120	Total

Tabel 2: Analyseresultater aftryksprøver.

In-

tensitet af skimmelsvampe

Resultaterne fra analysen inddeles i følgende kategorier (jf. SBI-anvisning 274):

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

(IA): Indikatorarter (Indikerer kraftig opfugtning over ca. 75 % RF eller vandskade).

Tapeprøver

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 3 stk. tapeprøver. Med tapeprøver kan sporer og hyfer fra skimmelsvampe påvises.

Analyseresultat for den udtagne prøve ses af nedenstående tabel, samt af bilag 4.

Prøve nr.		Prøvetagningssted	Sporer	Hyfer	Intensitet af skimmelsvampevækst
TP-1		Gulv – åbning 1, på terrændæk	(+)	+	Lav forekomst
TP-2		Gulv – åbning 2, på terrændæk	+	+	Lav forekomst
TP-3		Gulv – åbning 3, på terrændæk	++	+	Moderat forekomst
Tabel 3: Analyseresultater: Tapeaftryk.					

Tabelforklaring

+ Lav forekomst af sporer/hyfer

++ Moderat forekomst af sporer/hyfer

+++ Høj forekomst af sporer/hyfer

Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Jf. fugtmålingerne under konstruktionsåbningernes PE-folie, kunne der måles et vanddampindhold som lå mellem 5,3-6,4 g/m³ højere end referencemålingen i indeklimaet. Hvilket indikerer, at der er et fugttilskud. Endvidere kunne den relative fugt måles helt op til 87% RF ved stuetemperatur. Det er derfor vores vurdering, at fugtniveauerne ligger meget højere end hvad man kan forvente af et terrændæk støbt i 2017 og affugtet forskriftsmæssigt inden udlægning af gulve. Der var udført kapillarbrydende kantisolering og det antages, at der er sikret mod opstigende grundfugt med polystyrenplader under betonpladen, hvilket var gængs på byggeåret. Det er derfor [skimmelfirma 1's] vurdering, at der er tale om indkapslet byggefugt mellem terrændækket og PE-folien og at byggefugten på tidspunktet for udlægning af gulvene, har været langt højere end gældende anvisninger. Udfaldskrav til korrekt affugtning var i 2017 ved moderat byggefugt, var <90% RF (målt i betondækket) ved anvendelse af almindelig 0,2 mm PE-folie, jævnfør Træ 64 'Lægning af trægulve' af 2010.

Fugtforholdet vurderes at have forårsaget meget høj intensitet af levedygtige skimmelsvampe under trægulvenes PE-folie. Her skal bemærkes, at den dominerende skimmelsvampeart er *Aspergillus versicolor*, hvorfor det ikke kan udelukkes at være en af de skimmelsvampearter som boligejer muligvis kan reagere på. Endvidere skal det bemærkes, at *Aspergillus versicolor* er en skimmelsvampeart en fugtskadesvampe som er typisk i opfugtede gulvkonstruktioner og terrændæk (læs eventuelt SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', tabel 13. Endegyldig vurdering af helbredsmæssige gener, bør dog udføres af praktiserende læge med speciale i skimmelsvampe.

Jf. DNA-prøven kunne der ikke påvises forhøjede skimmelsvampeniveauer i indeklimaet på undersøgelsestidspunktet. Det bør dog bemærkes, at der nærmest 'klinisk' var rengjort i boligen, hvilket erfaringsmæssigt vil kunne påvirke analyseresultat. Endvidere gøres der opmærksom på, at der er tale om en 'her-og-nu' måling af indeklimaet. Tages fugt- og skimmelsvampeforholdende i boligens trægulvkonstruktioner i betragtning er det dog [skimmelfirma 1's] vurdering, at der er meget stor risiko for påvirkning eksponering af skimmelsvampe i indeklimaet, hvorfor forholdende formentlig vil udvikle sig, såfremt rengøringsniveauet blev sænket til normalt forventelig rengøringsstand. Dette begrundes i SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', tabel 17-18. Hvoraf det fremgår, at der er meget høj risiko for belastning af indeklimaet, ved skjulte fugt- og skimmelskader i gulve over >3 m². Særligt da fodpaneler ikke var klæbet tæt bag fodpanelerne.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Der er forhøjede fugtniveauer under PE-folien i boligens svømmende trægulve. Årsagen vurderes at være gammel byggefugt som indkapslet under PE-folien. Altså byggefugt som vurderes at have været markant højere end de pågældende anvisninger på byggeåret.
- Fugtforholdende forårsager vækst af *Aspergillus versicolor* og andre skimmelsvampearter under boligens trægulve.
- Forholdet vurderes overordnet set at være generelt for boligens trægulve.
- Der kunne ikke dog ikke ved undersøgelses påvises forhøjede skimmelsvampeniveauer i indeklimaet. Prøveresultatet skønnes dog præget af den meget grundige og hyppige rengøring.
 - [Skimmelfirma 1] vurderer derfor, at der er meget stor risiko for påvirkning af boligens indeklima."

Af ejerskifteforsikringens besigtigelsesnotat af 4/9 2023 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Der er ikke konstateret skimmel i beboelsen

Der er lavet en rapport af [skimmelfirma 1] hvor de undersøger for skimmel. Der er ikke foretaget prøver under besigtigelsen D. 29-08-2023, fordi der var lavet destruktive indgreb. Terrændækket undersøges de samme steder som der er lavet destruktive indgreb.

Af rapporten fra [skimmelfirma 1] fremgår, at der under fugtspærren er konstateret skimmel i støvet. 2 steder på meget højt niveau (*Aspergillus* og *Cladosporium*) og et sted på middel niveau. Tape prøverne udtaget samme steder viser dog lav forekomst af hyfer, dvs. ikke vækst af betydning.

Prøveresultaterne skyldes mest sandsynligt, at betondækket ikke er rengjort/støvsuget inden fugtspærren er udlagt. Der er ikke påvist vækstområder. Se analyserapport bilag 4.

Der er lavet en DNA-prøve, som er udtaget et sted med ringe mængde støv. Det samlede sporetal er på ca. 21.000. Normalt vil man gerne have det dobbelte (ca. 50.000). Prøven bør dog ikke af den grund udgå af vurderingen. Risikoen ved en lille støvmængde er, at man kan få et falsk positivt resultat. Dvs. at en ellers begrænset mængde skimmel, kan 'fylde' for meget, i en lille mængde støv.

Her er resultatet på A- niveau, dvs. at der ikke er tegn på, at indeklimaet er påvirket af fugtskader.

Vedrørende fugten i terrændækket, vurderer jeg, at man i byggeprocessen ikke har affugtet terrændækket, inden der er lagt fugtspærre (plastfolie) på terrændækket. Derfor er der tale om byggefugt, der kan være lukket inde imellem radonsikringen i bunden og fugtsikringen i toppen af terrændækket.

Huset er opført 2017, dvs. iht. SBI 224. Heraf fremgår:

7.2.1 Byggefugt

Terrændæk udføres i reglen med en betonplade støbt på stedet. Betonen vil efter støbning have et betydeligt fugtoverskud. Inden der lægges gulv eller igangsættes andre aktiviteter, som er følsomme for høj relativ luftfugtighed, er det derfor nødvendigt enten at fjerne den overskydende fugt, eller at etablere en fugtspærre, som adskiller de fugtfølsomme dele fra betonpladen.

Når man vælger løsningen med en fugtspærre, accepteres det altså, at der efterlades byggefugt i konstruktionen.

Der måles, lettere forhøjet fugt i terrændækket, luftfugtigheden ligger normalt inden i huset, ved målinger under fugtsikringen er der ca. et tilskud på 4 gram pr. m² luft.

Der er normal/ingen fugt i inder- og skillevægge, fodlister og trægulve.

Fugtsikringen er ikke fuget til væggen rundt langs kanterne, men kun klemt bagved fodlisterne, derfor er der en teoretisk risiko for at fugt og partikler kan sive op langs væggene. I praksis er det ikke konstateret.

Huset ligger på en skråning med terrænhævning på 1,1 m ved facaden/fundament mod nord, med jordlag af moræneler under huset, begge dele kan give risiko for opfugtninger inden i huset, det vurderes ikke at være tilfældet her, i forhold til målinger og undersøgelser.

Huset er fra 2017, og vurderes opført iht. normal byggemetode.

Fugten i terrændækket har været til stede ved overtagelsen, det kan ses på fugtspærren og måles under fugtspærren.

Huset er så nyt, så der er tegnet en byggeskadeforsikring fra Frida på huset, som er gældende, dette er oplyst til forsikringstager, forsikringstager har pr. telefon fortalt at de afventer en tilbagemelding fra Frida.

Huset er 1 ud af ... huse der er bygget i 2017.

Fortalt af forsikringstager.

Forsikringstager kvinde er på ... og opholder sig derfor mest derhjemme, hun har siden ... været igennem et langt sygdomsforløb med mange undersøgelser, blandt andet for ..., det er først i ... 2023 at der bliver påvist et højt indhold af skimmel i blodet, forsikringstager bor i deres autocamper som holder uden for huset, forsikringstager kvinde har fået det bedre efter hun ikke opholder sig i huset mere, forsikringstager mand har stadigvæk [kontor] i huset men sover og opholder sig i autocamperen.

Forsikringstager er i gang med at pakke ned, og har lejet en lejlighed tæt på huset, de udtaler, at det ikke er en holdbar løsning at bo i eller uden for huset, det er både hårdt fysisk og psykisk.

Jeg har ikke fundet skader på bygningen, som kan forklare sygdomsforløb. Fugtspærren har fungeret efter hensigten, og indeklimaet kan ikke konstateres påvirket af skimmel."

Af mail af 16/10 2023 fra entreprenøren til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har nu været forbi på adressen ... Jeg har målt i de huller som var lavet i gulvet. Samtidig har jeg selv lavet et hul for at måle i et friskt hul. Der er ikke i nogen af målingerne fundet tegn på fugtigt beton. Se vedhæftede billeder. Underlaget er lavet med dampspære som ikke er fuget ved alle kanter så evt fugt vil kunne trække op ved alle begrænsninger. Helt som man plejer. Der er ingen synlige tegn på skimmel. I den fremsendte rapport står der at der er meget lav og begrænset skimmelsporer. Dette er altså meget normalt i næsten alle huse idag. Selv i vores fødevarer er der lav skimmel at sporer. Jeg er derfor af den opfattelse at dette ikke kan betragtes som en skade."

Af rapport af 7/2 2025 fra skimmelfirma 5 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Formål

Formålet med nærværende undersøgelse er i henhold til aftale, at undersøge og vurdere, hvorvidt fugt/vandindtrængning i relation til ydervæggene, har medført skimmelsvampevækst, og i bekræftende fald:

- a) Årsagen hertil, herunder om det vurderes at mangelfuldt udført murpap over vinduer er årsag hertil.
- b) Om det skønnes at have medført væsentligt negativ påvirkning af indeklimaet,
- c) Eventuelle relevante skimmelsaneringstiltag.

Observationer og registreringer

Ved besigtigelsen er der foretaget systematiske fugtregistreringer i tilgængelige konstruktionsoverflader omkring vinduer og døre. Omkring hovedparten af vinduer og døre der går til gulv kan der konstateres opfugtning i de nedre dele af bagmur og false.

Der blev udtaget støvprøver fra vandrette overflader i boligen som kontaktaftryk (KA1 og KA2) og til DNAanalyse, se foto 1, 2 og 3 i bilag 2. Resultatet af prøverne fremgår af skema under afsnittet Laboratorieresultater.

Ankenævnet *for* Forsikring

31.

101829

Omkring vinduesparti i stuen blev der demonteret et fodpanel for undersøgelse af tilstedeværelsen af skimmelsvampevækst. Herfra blev prøven KA/TA4 udtaget, se foto 4 i bilag 2. Prøven viser vækst og dominans af arten *Aspergillus versicolor* og slægten *Penicillium*. Der henvises til resultatskema under afsnittet Laboratorieresultater.

...

Konklusion

Der er konstateret skimmelsvampevækst bag fodpanel monteret i vinduesfals ved vinduesparti i stuen jf. prøven KA/TA4. I det følgende henvises til pkt. a, b og c jævnfør opstilling under rapportens formål.

- a) På baggrund af erfaringer fra tidligere sager, og det aktuelle skadesbillede, vurderes årsagen til den konstaterede skimmelsvampevækst jf. prøven KA/TA4 at kunne være forårsaget af manglende eller forkert udført murpap i bunden af hulmuren. Såfremt der mangler murpap over døre og vinduer, eller at dette er mangelfuldt udført, kan dette ligeledes også være helt eller delvist årsag.
- b) Jævnfør de udtagne støvprøver KA1, KA2 samt DNA4, vurderes indeklimaet ikke at være væsentligt negativt belastet af skimmelsvampemateriale.
- c) For skimmelsanering af området ved KA/TA4 kan tages udgangspunkt i det følgende. Processen kan udvides til også at omhandle øvrige områder med opfugtninger. Inden skimmelsanering skal årsag til opfugtningerne lokaliseres og elimineres. Skimmelsanering anbefales udført af professionelle, dvs. skadeservicefirmaer med erfaring inden for skimmelsanering og -rengøring. Skimmelsanering kan gennemføres som følger:
 - a. Hvis boligen fortsat anvendes under arbejdet, skal der foretages støvafskærmning mod tilstødende lokaler. Der opsættes recirkulerende luftrensere (min. HEPA H13) og om muligt undertryk i arbejdsområder. Luftrensere skal være i drift under hele arbejdet ind til udført slutrengøring.
 - b. Fodpaneler og gulvbelægning samt eventuelt løstsiddende filt på vægge, demonteres lokalt omkring vinduesfalsen ind til opfugtede konstruktioner, herunder bagmur og terrændæk, er blotlagte. Der udføres fugtregistreringer i overflader i takt med demonteringen for at kvalificere omfanget. Fodpaneler bortskaffes og udskiftes. Hvis gulvbelægning fremstår uden opfugtning eller skimmelsvampevækst kan det genanvendes. Vægge og betondæk der er opfugtede støvsuges grundigt med klasse H støvsuger, og desinficeres med et egnet desinfektionsmiddel som f.eks. Protox Hysan eller tilsvarende iht. producentens anvisninger. Afrensningen dokumenteres ved udtagning af Mycometer Surface Fungi, der skal vise kategori A.
 - c. Opfugtede konstruktioner affugtes til ligevægtsfugt på maks. 75% RF ved 20[grader]C. Fugtindholdet i tunge materialer dokumenteres ved måling i borehuller eller materialeprøver iht. SBI-anvisning 277-279.
 - d. Konstruktionsoverfladerne reetableres.
 - e. Slutteligt udføres en grundig rengøring af lufteksponerede overflader med klasse H støvsuger og aftørring af overflader med klud opvredet i almindeligt rengøringsmiddel. Klude og vand udskiftes ofte. Rengøringens kvalitet dokumenteres ved udtagning af luftprøve der analyseres ved DNAanalyse."

Af selskabets taksatorrapport af 31/3 2025 fremgår bl.a.:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen?

Formålet er at konstatere hvordan og hvorledes sokkelpappen er placeret mellem sokkel og hulmur.

2. Hvori består skaden og eventuel følgeskade?

Ved udboring af mursten over sokkel er mørtlen fugtig. Selve murstenen er også opfugtet, målt 142 digit, vådt. Måling en ½-meter højere oppe er stenen målt til 151 digit, vådt. Efter at stenen er

udtaget ses mørtel spild i hulmuren, især foran indmuret søjle. Mørtlen og hulmursisoleringer er tør. Murepap af murefolie placeret over sokkel 1 lag, er ført op af bagmuren. Det har ikke været muligt at konstatere yderligere murefolie, hvorfor det ikke vides om der er lagt murefolien under bagmuren. Murefolien ligger 15 mm tilbagetrukket fra forkant sokkel (Foto 11). Sokkelpuds er delvis

udført med skrå affasning. Sokkelfolie ses bukket op så der dannes et kar, (foto 12) idet sokkelpuds er pudset ind mod folien og presset folie op.

...

4. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Årsagen skyldes udførelsen, hvor der ikke er taget hensyn til at folien skal kunne afvandes ud over sokkel. Omfang vurderes at være pletvis rundt hele huset.

5. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet/skaden?

Med vinkelsliber fritskæres murefolie fri. Sokkelpuds skæres i 45 gr.

6. Samlet skøn over skadens samlede udgifter (inkl. moms)

1 murer i én dag plus materialer, kr. 5-6.000,- inkl. moms.

...

8. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

Der er ikke konstateret egentlige skader pga. forholdet."

Af selskabets mail af 8/4 2025 med taksators svar med kursiv fremgår bl.a.:

"Har lige et afklarende spørgsmål til din udførlige rapport. Du foreslår en udbedringsmetode med friskæring af murepappen. Hvordan finder man ud af hvor det nærmere skal ske? Ved eksempelvis fugtmålinger eller kan det ses visuelt?

Som jeg skrev i rapporten er der nogen steder hvor sokkelpudsens er udført korrekt med skrå kant så murepappen afvandes udover soklen, og andre steder hvor sokkelpudsens er pudset lodret op under mursten, og derved lukker for afvanding af murepappen udover soklen. Forholdet skal konstateres ved visuel undersøgelse.

Du har anslået en udbedringsomkostning på 5-6000 kr. incl. moms. Det betyder vi er inden for selvriskoen og allerede derfor er der ikke dækning (forudsat han ikke har flere skader og rammer det samlede loft på kr. 23.000) Hertil kommer om der overhovedet er tale om en skade og om den i givet fald er væsentlig. Ud fra de foreliggende oplysninger mener jeg ikke det er tilfældet. Hører gerne dine bemærkninger hertil?

Min vurdering er at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade idet overkant af sokkelpappen og isolering i hulmuren, ikke var opfugtet i forbindelse med undersøgelsen. Årsagen til det opfugtede murværk skyldes snare murværksløsningen over vindues- og dørpartier. Skade [2]."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"5. Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som du konstaterer og anmelder i forsikringstiden. Ved byggeskader forstår vi:

1. brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig, og som har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen

2. andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed eller
3. fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2. Ved nærliggende risiko forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægges der bl.a. vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, samt om offentlige forskrifter er overholdt. De eksempler, der nævnes i punkt 25 og 26 indgår i vurderingen af, om der foreligger en byggeskade."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2017 med betondæk, og der er fugtspærre af plastfolie, trægulve og fodlister. Klageren overtog ejendommen den 25/5 2021 og anmeldte den 30/8 2023, at der var skimmelsvamp under trægulvene. Forekomster af skimmelsvamp blev konstateret af en skimmelhund, hvorefter klageren rekvirerede en fugtundersøgelse. Entreprenøren – der opførte ejendommen – foretog besigtigelse og afviste, at der var tale om en byggeskade. Selskabet afviste dækning. Klageren fik herefter forholdet udbedret. Forholdet er ligeledes anmeldt til ejerskifteforsikringen, der er behandlet i sag 101.833.

Gulvkonstruktion

Klageren ønsker, at selskabet skal dække afholdte udgifter til skimmelundersøgelser, skimmel-sanering, nye gulve, el, reparationsarbejder og genhusning med 234.148,02 kr. Klageren ønsker, at selskabet skal dække klagerens udgift til repræsentant med 8.900 kr.

Klageren har anført, at der foreligger en dækningsberettigende skade i og på bygningen, idet der er konstateret og dokumenteret 1) resterende byggefugt, 2) utæt fugtspærre og 3) synlig skimmelsvampevækst i beboelsen. Skimmeldannelsen medførte så store helbredsmæssige ge-

ner, at klageren og ægtefællen måtte fraflytte ejendommen. Klageren har anført, at den resterende byggefugt på terrændækket ikke blev udtørret inden etablering af gulvkonstruktionen, hvilket resulterede i, at nederste del af væg bag fodpaneler var nedbrudt og med synlig skimmelvækst. Fugtspærren var ikke monteret korrekt, og var ikke tæt i overgangen mellem terrændæk og fundament/væg. Fodpanelerne var ikke tilsluttet tæt til væg og gulv, men sad med mellemrum, hvorved skimmelsporer uhindret fik adgang til boligen. Klageren har anført, at der ved gang på gulvet opstod en såkaldt "pumpeeffekt", der trykkede fugtig luft og skimmelsvampesporer op i beboelsen. Som det fremgår af fugtundersøgelse af 8/8 2023, har klageren et usædvanligt højt rengøringsniveau, og det er begrundet i, at klageren først tilskrev de helbredsmæssige gener støv. Boligen var derfor så rengjort ved undersøgelsen, at det ikke var muligt at foretage indeklimaundersøgelse, som kunne give udslag. Skimmelfirma 1 påpegede dog, at forekomsten af skimmel var i så stor en koncentration i de udtagne prøver, at det erfaringsmæssigt ville give indeklimaproblemer.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende byggeskade. Det forhold, at der er efterladt en vis mængde byggefugt er – således som konstruktionen er udført – i overensstemmelse med gængs byggeskik. Selskabet har anført, at fugtsikringen er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik, og at der 6 år efter, at konstruktionerne er udført, ikke er registreret egentlige skader. Selskabet har anført, at byggeskadebegrebet er snævrere end skadesbegrebet under en ejerskifteforsikring, og at der er knyttet et væsentlighedsbegreb til byggeskadeforsikringsbegrebet, idet der skal være tale om forhold, som på "afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed". Selskabet har anført, at dette ikke er tilfældet i nærværende sag. Selskabet har anført, at der ikke er registreret skimmel, der i sig selv opfylder skadebegrebet.

Det fremgår af fugtundersøgelse af 8/8 2023 fra skimmelfirma 1 rekvireret af klageren, at "Jf. fugtmålingerne under konstruktionsåbningernes PE-folie, kunne der måles et vanddampindhold som lå mellem 5,3-6,4 g/m³ højere end referencemålingen i indeklimaet. Hvilket indikerer, at der er et fugttilskud. Endvidere kunne den relative fugt måles helt op til 87% RF ved stuetempe-

ratur. Det er derfor vores vurdering, at fugtniveauerne ligger meget højere end hvad man kan forvente af et terrændæk støbt i 2017 og affugtet forskriftsmæssigt inden udlægning af gulve. Der var udført kapillarbrydende kantisolering og det antages, at der er sikret mod opstigende grundfugt med polystyrenplader under betonpladen, hvilket var gængs på byggeåret. Det er derfor [skimmelfirma 1's] vurdering, at der er tale om indkapslet byggefugt mellem terrændækket og PE-folien og at byggefugten på tidspunktet for udlægning af gulvene, har været langt højere end gældende anvisninger. Udfaldskrav til korrekt affugtning var i 2017 ved moderat byggefugt, var <90% RF (målt i betondækket) ved anvendelse af almindelig 0,2 mm PE-folie, jævnfør Træ 64 'Lægning af trægulve' af 2010. Fugtforholdet vurderes at have forårsaget meget høj intensitet af levedygtige skimmelsvampe under trægulvenes PE-folie. Her skal bemærkes, at den dominerende skimmelsvampeart er *Aspergillus versicolor*, hvorfor det ikke kan udelukkes at være en af de skimmelsvampearter som boligejer muligvis kan reagere på. Endvidere skal det bemærkes, at *Aspergillus versicolor* er en skimmelsvampeart en fugtskadesvampe som er typisk i opfugtede gulvkonstruktioner og terrændæk (læs eventuelt SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', tabel 13. Endegyldig vurdering af helbredsmæssige gener, bør dog udføres af praktiserende læge med speciale i skimmelsvampe. Jf. DNA-prøven kunne der ikke påvises forhøjede skimmelsvampeniveauer i indeklimaet på undersøgelsestidspunktet. Det bør dog bemærkes, at der nærmest 'klinisk' var rengjort i boligen, hvilket erfaringsmæssigt vil kunne påvirke analyseresultat. Endvidere gøres der opmærksom på, at der er tale om en 'her-og-nu' måling af indeklimaet. Tages fugt- og skimmelsvampeforholdende i boligens trægulvkonstruktioner i betragtning er det dog [skimmelfirma 1's] vurdering, at der er meget stor risiko for påvirkning eksponering af skimmelsvampe i indeklimaet, hvorfor forholdende formentlig vil udvikle sig, såfremt rengøringsniveauet blev sænket til normalt forventelig rengøringsstand. Dette begrundes i SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', tabel 17-18. Hvoraf det fremgår, at der er meget høj risiko for belastning af indeklimaet, ved skjulte fugt- og skimmelskader i gulve over >3 m². Særligt da fodpaneler ikke var klæbet tæt bag fodpanelerne".

Det fremgår af ejerskifteforsikringens besigtigelsesnotat af 4/9 2023, at der ikke er "konstateret skimmel i beboelsen. Der er lavet en rapport af [skimmelfirma 1] hvor de undersøger for skimmel. Der er ikke foretaget prøver under besigtigelsen D. 29-08-2023, fordi der var lavet destruktive indgreb. Terrændækket undersøges de samme steder som der er lavet destruktive indgreb. Af rapporten fra [skimmelfirma 1] fremgår, at der under fugtspærren er konstateret skimmel i støvet. 2 steder på meget højt niveau (Aspergillus og Cladosporium) og et sted på middel niveau. Tape prøverne udtaget samme steder viser dog lav forekomst af hyfer, dvs. ikke vækst af betydning. Prøveresultaterne skyldes mest sandsynligt, at betondækket ikke er rengjort/støvsuget inden fugtspærren er udlagt. Der er ikke påvist vækstområder. Se analyserapport bilag 4. Der er lavet en DNA-prøve, som er udtaget et sted med ringe mængde støv. Det samlede spore-tal er på ca. 21.000. Normalt vil man gerne have det dobbelte (ca. 50.000). Prøven bør dog ikke af den grund udgå af vurderingen. Risikoen ved en lille støvmængde er, at man kan få et falsk positivt resultat. Dvs. at en ellers begrænset mængde skimmel, kan 'fylde' for meget, i en lille mængde støv. Her er resultatet på A- niveau, dvs. at der ikke er tegn på, at indeklimaet er påvirket af fugtskader. Vedrørende fugten i terrændækket, vurderer jeg, at man i byggeprocessen ikke har affugtet terrændækket, inden der er lagt fugtspærre (plastfolie) på terrændækket. Derfor er der tale om byggefugt, der kan være lukket inde imellem radonsikringen i bunden og fugtsikringen i toppen af terrændækket. Huset er opført 2017, dvs. iht. SBI 224. Heraf fremgår: **7.2.1 Byggefugt** *Terrændæk udføres i reglen med en betonplade støbt på stedet. Betonen vil efter støbning have et betydeligt fugtoverskud. Inden der lægges gulv eller igangsættes andre aktiviteter, som er føl-somme for høj relativ luftfugtighed, er det derfor nødvendigt enten at fjerne den overskydende fugt, eller at etablere en fugtspærre, som adskiller de fugtfølsomme dele fra betonpladen.* Når man vælger løsningen med en fugtspærre, accepteres det altså, at der efterlades byggefugt i konstruktionen. Der måles, lettere forhøjet fugt i terrændækket, luftfugtigheden ligger normalt inden i huset, ved målinger under fugtsikringen er der ca. et tilskud på 4 gram pr. m² luft. Der er normal/ingen fugt i inder- og skillevægge, fodlister og trægulve. Fugtsikringen er ikke fuget til væggen rundt langs kanterne, men kun klemt bagved fodlisterne, derfor er der en teoretisk risiko for at fugt og partikler kan sive op langs væggene. I praksis er det ikke konstateret. ... Huset er fra 2017, og vurderes opført iht. normal

byggemetode. Fugten i terrændækket har været til stede ved overtagelsen, det kan ses på fugtspærren og måles under fugtspærren. ... Forsikringstager kvinde er på ... og opholder sig derfor mest derhjemme, hun har siden ... været igennem et langt sygdomsforløb med mange undersøgelser, blandt andet for ..., det er først i ... 2023 at der bliver påvist et højt indhold af skimmel i blodet, forsikringstager bor i deres autocamper som holder uden for huset, forsikringstager kvinde har fået det bedre efter hun ikke opholder sig i huset mere, forsikringstager mand har stadigvæk [kontor] i huset men sover og opholder sig i autocamperen. Forsikringstager er i gang med at pakke ned, og har lejet en lejlighed tæt på huset, de udtaler, at det ikke er en holdbar løsning at bo i eller uden for huset, det er både hårdt fysisk og psykisk. Jeg har ikke fundet skader på bygningen, som kan forklare sygdomsforløb. Fugtspærren har fungeret efter hensigten, og indeklimaet kan ikke konstateres påvirket af skimmel".

Det fremgår mail af 16/10 2023 fra entreprenøren – der opførte ejendommen – til selskabet, at "Jeg har nu været forbi på adressen ... Jeg har målt i de huller som var lavet i gulvet. Samtidig har jeg selv lavet et hul for at måle i et friskt hul. Der er ikke i nogen af målingerne fundet tegn på fugtigt beton. Se vedhæftede billeder. Underlaget er lavet med dampspære som ikke er fugtet ved alle kanter så evt. fugt vil kunne trække op ved alle begrænsninger. Helt som man plejer. Der er ingen synlige tegn på skimmel. I den fremsendte rapport står der at der er meget lav og begrænset skimmelsporer. Dette er altså meget normalt i næsten alle huse idag. Selv i vores fødevarer er der lav skimmel at sporer. Jeg er derfor af den opfattelse at dette ikke kan betragtes som en skade".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende byggeskade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved gulvkonstruktionen, som udgjorde byggeskade eller nærliggende risiko for byggeskade. Nævnet finder, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgjorde en dækningsberettigende byggeskade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret nedbrudsskader i gulvkonstruktionen. Det fremgår af ejerskifteforsikringens besigtigelsesnotat, at det er konsulentens vurdering, at "man i byggeprocessen ikke har affugtet terrændækket, inden der er lagt fugtspærre (plastfolie) på terrændækket. Derfor er der tale om byggefugt, der kan være lukket inde imellem radonsikringen i bunden og fugtsikringen i toppen af terrændækket". Huset er opført i henhold til SBI-anvisning 224, hvor det af afsnit 7.2.1 fremgår, at "Terrændæk udføres i reglen med en betonplade støbt på stedet. Betonen vil efter støbning have et betydeligt fugtoverskud. Inden der lægges gulv eller igangsættes andre aktiviteter, som er følsomme for høj relativ luftfugtighed, er det derfor nødvendigt enten at fjerne den overskydende fugt, eller at etablere en fugtspærre, som adskiller de fugtfølsomme dele fra betonpladen". Konsulenten har på den baggrund noteret, at "Når man vælger løsningen med en fugtspærre, accepteres det altså, at der efterlades byggefugt i konstruktionen". Det er konsulentens vurdering, at huset er opført i henhold til normal byggemetode. Han har ikke fundet skader på bygningen, og fugtspærren har fungeret efter hensigten.

Nævnet har også lagt vægt på, at inder- og skillevægge og fodpaneler er målt tørre. Det forhold – at der under fugtspærren er målt fugt, og højere luftfugtighed end i boligen – kan ikke føre til andet resultat, idet der er etableret fugtspærre.

Nævnet har videre lagt vægt på, at DNA-prøve i indeklimaet i stuen viste normale skimmelniveauer, og at der ikke var tegn på, at indeklimaet var påvirket af skjulte fugtskader. Der blev udtaget tre aftryksprøver på betondækket under fugtspærren, som viste høje og meget høje kolonier af skimmelsvampe. Tappeprøver viste ringe forekomster af hyfer og meget ringe til moderat forekomst af spore. Det fremgår af ejerskifteforsikringens besigtigelsesnotat, at prøveresultaterne mest sandsynligt skyldes, at betondækket ikke er rengjort/støvsuget inden fugtspærren er udlagt, og at der ikke er påvist vækstområder grundet den lave forekomst af hyfer.

Ankenævnet for Forsikring

40.

101829

Nævnet bemærker, at klageren har stillet sig i en bevismæssig vanskelig position ved at få udbedret gulvkonstruktionen, hvorfor det ikke længere er muligt at foretage yderligere undersøgelser af ejendommen.

Da der ikke er konstateret dækningsberettigende skader, er der ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til genhusning, til partsrepræsentant eller til teknisk bistand i forhold til gulvkonstruktionen.

Det som klageren i øvrigt har anført – herunder indholdet i fugtundersøgelse af 8/8 2023 – kan ikke føre til andet resultat.

Facader og sokkel

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgift til udbedring af facader og følgeskader. Klageren ønsker, at selskabet skal dække klagerens udgift til repræsentant med 8.900 kr.

Klageren har anført, at selskabet har anerkendt vandindtrængning gennem facader, og at det fremgår af selskabets anerkendelsesmail, at "Forsikringen dækker omlægning af murpap over de 7 vinduer, hvor fugtmålingerne tydelig viser, at murpap ligger forkert". Udbedring af årsag og følgeskader beløber sig til flere hundrede tusinde kroner. Den indtrængende vand kan have haft en generel betydning for, at skimmel har kunnet gro inde i bygningen. Der er målt forhøjede fugtværdier indvendigt i murværket, og der ses i bunden af facaderne skimmelvækst. Klageren har anført, at selskabets anerkendelse ikke tager højde for, at der skal affugtes i ydervæggene. Der er ingen plan for indvendig reetablering af de berørte områder. Isoleringen i ydervægge bør undersøges nærmere, da isoleringsevnen kan være nedsat på grund af vedvarende opfugtning. Facaden udvendigt er skadet som følge af vandpåvirkningen, men selskabet har ikke tilbudt at udbedre forholdet.

Selskabet har anført, at facaderne ikke er en del af ankenævns sagen. Uagtet dette fremlægges rapport af 7/2 2025 med oplysning om, at selskabet "i relation til området ved køkkenalrum

(prøve KA/TA4) dækker udgifterne knyttet til skimmelsanering i overensstemmelse med anbefalingen fra [skimmelfirma 5]". Selskabet har anført, at soklen kan udbedres for under gældende selvrisko, og at der i øvrigt ikke er dokumenteret en dækningsberettigende byggeskade.

Det fremgår af rapport af 7/2 2025 fra skimmelfirma 5 rekvireret af selskabet, at der ved besigtigelsen er "foretaget systematiske fugtregistreringer i tilgængelige konstruktionsoverflader omkring vinduer og døre. Omkring hovedparten af vinduer og døre der går til gulv kan der konstateres opfugtning i de nedre dele af bagmur og false". Det fremgår, at "Der er konstateret skimmelsvampevækst bag fodpanel monteret i vinduesfals ved vinduesparti i stuen jf. prøven KA/TA4. I det følgende henvises til pkt. a, b og c jævnfør opstilling under rapportens formål. a) På baggrund af erfaringer fra tidligere sager, og det aktuelle skadesbillede, vurderes årsagen til den konstaterede skimmelsvampevækst jf. prøven KA/TA4 at kunne være forårsaget af manglende eller forkert udført murpap i bunden af hulmuren. Såfremt der mangler murpap over døre og vinduer, eller at dette er mangelfuldt udført, kan dette ligeledes også være helt eller delvist årsag. b) Jævnfør de udtagne støvprøver KA1, KA2 samt DNA4, vurderes indeklimaet ikke at være væsentligt negativt belastet af skimmelsvampemateriale. c) For skimmelsanering af området ved KA/TA4 kan tages udgangspunkt i det følgende. Processen kan udvides til også at omhandle øvrige områder med opfugtninger. Inden skimmelsanering skal årsag til opfugtningerne lokaliseres og elimineres. Skimmelsanering anbefales udført af professionelle, dvs. skadeservicefirmaer med erfaring inden for skimmelsanering og -rengøring".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer, og hvor der vil kunne udmeldes syn og skøn. Det følger af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre denne del af sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører komplekse byggetekniske forhold omkring vandindtrængning gennem ejendommens facader og sokkel samt følgeskader heraf.

Nævnet har også lagt vægt på indholdet i rapport af 7/2 2025, hvor det fremgår, at der omkring hovedparten af vinduer og døre – der går til gulv – er konstateret opfugtning i de nedre dele af bagmur og fals. Det fremgår, at der er konstateret skimmelsvampevækst bag fodpanel monteret i vinduesfals ved vinduesparti i stuen, der vurderes, at "være forårsaget af manglende eller forkert udført murpap i bunden af hulmuren. Såfremt der mangler murpap over døre og vinduer, eller at dette er mangelfuldt udført, kan dette ligeledes også være helt eller delvist årsag". Det fremgår videre, at skimmelsanering kan udvides til øvrige opfugtede områder, og at årsagen til opfugtningerne skal lokaliseres og elimineres inden skimmelsanering. Selskabet ses i indlæg af 20/5 2025 at have meddelt dækning for området ved køkkenalrum (prøve KA/TA4). Selskabet ses ikke at have forholdt sig til øvrige områder.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er en betydelig usikkerhed om de faktiske oplysninger i sagen, idet selskabet og klagerens repræsentant kun i begrænset omfang har bidraget til sagens oplysning. På det foreliggende grundlag må det anses for ganske usikkert at fastsætte et eventuelt dækningsberettigende skadeomfang.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen for så vidt angår facader og sokkel samt følgeskader heraf.

Klageren får i øvrigt ikke medhold for så vidt angår forhold ved gulvkonstruktionen, herunder skimmelvækst i gulvkonstruktionen.

Klagegebyret tilbagebetales.

Ankenævnet *for* Forsikring

43.

101829



Hans-Jørgen Nymark Beck