Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. september 2026 blev i sag nr. 105086:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er et rækkehus opført i 2009 og er overtaget af klageren den 1/12 2023. Klagerens advokat har i klageskema af 7/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

> "De sikrede, mine klienter, erhvervede ejendommen … i 2023. De fik i november 2024 foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen med [klagerens arkitekt] (rapport og bilag vedhæftet). Denne konkluderede omfattende byggetekniske mangler samt overhængende risiko for skader grundet flere ulovlige konstruktioner, særligt i ejendommens klimaskærm, der er udført med de kontroversielle MgO plader. Herudover konstaterede arkitekten og overhængende risiko for skader i ejendommens indvendige konstruktion, herunder på badeværelset. Der henvises til bilaget for en grundig gennemgang af bygningsdelene.
>
> Som følge af dette indleverede vi en skadesanmeldelse for de sikrede den 27.01.2025 på baggrund af det der fremgik af arkitektens rapport og med fremsendelse af de vedhæftede billeder hvor der fremgår fugtskader og saltudtræk.
>
> Den 04.04.2025 afviste forsikringen alt dækning. På baggrund af supplerende oplysninger fra de sigtede genoptog forsikringsselskabet sagen og foretog genbesigtigelse. Den 12.06.2025 afviste de igen at dække nogen del af skadesanmeldelsen. Som følge heraf indleverede vi en intern klage den 16.07.2025, som blev besvaret af forsikringsselskabet den 08.10.25 med en fastholdelse af at afvise alt dækning.
>
> Der er uenighed om hvorvidt den ulovlige og risikofyldte konstruktion har ledt til faktiske fugtskader med skimmelvækst som følge, samt hvorvidt den notorisk problematiske konstruktion udgør en overhængende fare for yderligere skader.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker helt eller delvist dækningstilsagn fra forsikringsselskabet, særligt vedrørende bygningens klimaskærm. De skal anerkende at der er tale om en konstruktion med en overhængende risiko for skader, henset til den uvildige byggesagkyndiges rapport."

I brev af 17/2 2026 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"**Kl**agen vedrører særligt huset klimaskærm, hvor der i vægkonstruktioner er anvendt såkaldte MgO-vindspærreplader, og i tagkonstruktionen en hygrodiode dampspærre. Klagen vedrører muligvis også flere forhold. Dansk Boligforsikring har vedrørende alle anmeldte forhold afvist dækning, da der ikke er fundet skader på bygningen.

Sagsfremstilling:
Klager overtager ejendommen, som er opført i 2009, den 1. december 2023. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport …, udarbejdet den 6. september 2023. Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager. Tilstandsrapport fremlægges som **bilag A**.

Den 27. januar 2025 anmelder klagers advokat en række forhold, som er konstateret ved en byggeteknisk gennemgang d. 8. november 2024 udført af [klagerens arkitekt]. Der anmeldes i alt 8 forskellige forhold. Skadeanmeldelse og byggeteknisk notat er fremlagt af klager.

Den 18. februar 2025 har DBF besigtiget ejendommen. Besigtigelsesnotater fremlægges som **bilag B (1-8)**. Selskabet foretog en genbesigtigelse d. 21. marts 2025 med henblik på at få undersøgt hulrummet mellem facadebeklædning og vindspærre. Notat med billeder fremlægges som **bilag C**.

Den 4. april 2025 har DBF afvist dækning. Efterfølgende mente kunden at have konstateret tegn på skader, hvorfor der d. 27. maj 2025 blev gennemført yderligere en besigtigelse, hvor der på klagers opfordring, blev udført flere destruktive indgreb. Notat med billeder fremlægges som **bilag D**.

DBF har efterfølgende fastholdt, at der ikke er konstateret skader på klagers ejendom ved email af 12. juni 2025. Afgørelsen blev påklaget til DBF´s interne klageafdeling, der den 8. oktober 2025 har fastholdt dækningsafslaget. Korrespondancen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen:
Klager kræver, at DBF skal meddele helt eller delvist dækning særligt vedrørende bygningens klimaskærm.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2023 var forhold ved bygningen, som udgjorde dækningsberettigende skader eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 2009. Huset er opført som et præfabrikeret 2-plans rækkehus. Husets klimaskærm er med andre ord blevet samlet på en fabrik og transporteret til byggepladsen som færdige sektioner, der er samlet på en stålramme.

Der er enighed om, at væggene er udført i en let konstruktion, bestående af et isoleret træskelet, hvorpå der er monteret MgO-vindspærre plader, og yderst en uorganisk pudsplade monteret på 35 mm afstandslister.

Der er også enighed om, at der iht. byggesagen, skulle være anvendt en Hygrodiode dampspærre i konstruktionen under balkonen.

De enkelte punkter gennemgås nedenfor iht. den af klagers advokat fremsendte interne klage af 16. juli 2025 (fremlagt af klager).

MgO-plader samt manglende ventilation
Det er almindeligt kendt, at det i mange byggerier opført i perioden fra ca. 2008-2015, hvor der er anvendt vindspærreplader af typen MgO, har været nødvendigt at udskifte pladerne på grund af fugtskader.

Pladerne indeholder salte, som virker fugtsugende, hvilket betyder, at pladerne kan optage fugt fra udeluften, og afgive fugten inde i konstruktionerne. Pladerne er derfor dårligt egnede til brug i et fugtigt dansk klima, hvor den mængde fugt, der kan afgives til bygningens konstruktioner, kan være betydelig.

Uanset ovenstående, er det selskabets opfattelse, at der alene vil være grundlag for dækning, hvis det konkret kan dokumenteres, at der er nærliggende risiko for skade på den forsikrede bygning.

Det forhold, at et i øvrigt gængs og anerkendt byggemateriale, har vist sig ikke at have de forventede/ønskede egenskaber, udgør ikke i sig selv en skade. Der kan fx henvises til praksis vedrørende slagger anvendt som kapillarbrydende lag, Interproof undertage og tagplader fremstillet uden asbest.

Vindspærrepladerne stammer fra opførelsen i 2009, og efter 16 år har det ikke været muligt at konstatere tegn på unormal fugt eller fugtskader i bundremme eller afstandslister, hvor fugten normalt vil vise sig først. Alt træværk er ved destruktive indgreb konstateret i god stand uden misfarvninger eller tegn på begyndende nedbrud.

De steder hvor det har været muligt at konstatere tegn på fugt, ses årsagen at være utætheder i fuger omkring vinduer og i facaden, hvilket er beskrevet i tilstandsrapporten under nr. 1, 3 og 5. Der er ingen steder konstateret unormal fugt eller fugtskader, som kan henføres til vindspærrepladerne.

Vedrørende ydervægskonstruktionen er det desuden gjort gældende, at der skulle være utilstrækkelig ventilation. Besigtigelseskonsulenten har ved besigtigelsen konstateret, at der flere steder er etableret ventilationsåbninger, men det har ikke været muligt at fastslå præcist hvordan alle dele af konstruktionen er ventileret. Der ses dog ingen steder tegn på skader, som følge af utilstrækkelig ventilation, og det må derfor være op til klager at påvise, at der er nærliggende risiko for skade.

Uagtet, at der er anvendt en type vindspærre, som har vist sig uhensigtsmæssig i det danske klima og, at der muligvis er dele af ydervægskonstruktionen, som kun ventileres i begrænset omfang, må det fastholdes, at skaderisikoen er rent teoretisk, og at der trods flere destruktive undersøgelser ikke er konstateret nogen tegn på skader efter 16 år.

Under disse omstændigheder er det ikke DBF's vurdering, at klager har påvist en konkret skaderisiko, som kan begrunde et krav på dækning af udgiften til udskiftning af de anvendte MgO-plader.

Hygrodiode som dampspærre

I den byggetekniske rapport udarbejdet af [klagerens arkitekt] vurderes, at det er et forkert valg, at der iht. byggetegningerne er monteret en hygrodiode som dampspærre, idet det gøres gældende, at en hygrodiode kræver en solbeskinnet tagflade uden skygger for at kunne fungere.

Ifølge arkitekten er der tale om en tikkende bombe, men efter 16 år, er der dog ikke fundet tegn på skader.

Hygrodioden virker ved at være åben for diffusion ud af en lukket tagkonstruktion, men lukket for fugtvandring ind i tagkonstruktionen, som en normal dampspærre. Hygrodioden kan derfor anvendes som dampspærre i en lukket uventileret konstruktion forudsat, at taget regelmæssigt opvarmes af solen så der inde i den lukkede tagkonstruktion opbygges et damptryk, som presser vanddampen igennem hygrodioden ud af tagkonstruktionen.

Besigtigelseskonsulenten (bilag B,2) oplyser dog, at der ikke er tale om en lukket tagkonstruktion, hvorfor hygrodioden reelt ikke har funktion som hygrodiode, men derimod alene har funktion som en almindelig dampspærre. Det er derfor uden betydning, om altanen ligger i skygge.

Hygrodioden har den nødvendige tæthed, til at kunne fungere som dampspærre, og der vurderes derfor ikke at være en fejl, hvis der er anvendt en hygrodiode dampspærre. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at arkitekten må have overset, at konstruktionen er ventileret.

Det er rigtigt, at hygrodiode dampspærre i flere tilfælde har været anvendt i konstruktioner, hvor den har vist sig uegnet, med omfattende fugtskader som konsekvens, men anvendt rigtigt, er der også mange eksempler på, at konstruktionen har fungeret efter hensigten.

I forhold til spørgsmålet om dækning, er det ikke tilstrækkeligt, at der kan påvises en teoretisk risiko for skade. Klager må kunne påvise, at konstruktionen konkret vil medføre en nærliggende skaderisiko, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Det er ikke selskabets opfattelse, at klager har påvist et dækningsberettigende forhold.

Faldopbygning på vådrumsgulve

Besigtigelseskonsulenten har ikke konstateret problemer med faldet på badeværelsesgulvene (bilag B,5). Det er konstateret, at der indenfor brusenichen er korrekt fald mod afløbet, og udenfor brusenichen er gulvet næsten vandret. Det højeste punkt på gulvet er ved døren.

På billederne taget af [klagerens arkitekt] ses, at der er vand på gulvet i et område under håndvasken, dvs. modsat døren. Gulvet i dette område er belagt med fliser og må forudsættes tæt. Det

medfører ikke nærliggende risiko for skade, at der i perioder kan stå vand på gulvet i badeværelset udenfor brusenichen.

Klager har ikke tegnet udvidet dækning, og et eventuelt ulovligt forhold udgør derfor ikke i sig selv et dækningsberettigende forhold.

Da gulvet er konstateret højest ved døren, er der ikke risiko for, at vand på gulvet udenfor brusenichen kan trænge ud på trægulvene uden for brusenichen. Det må fastholdes, at der ikke ved normal brug af badeværelset vil være nærliggende risiko for skade som følge af, at der ikke overalt er fald mod gulvafløbet.

Fugtindtrængning ved vinduesparti og terrassedør

Forholdet blev anmeldt i forbindelse med besigtigelsen d. 18. februar 2025, fordi klager havde bemærket en mindre fugtaftegning på indervæggen ved terrassedøren. Der blev ikke ved besigtigelsen registeret fugt i konstruktionerne, og besigtigelseskonsulenten har vurderet at forholdet må tilskrives fugerne omkring dør-/vinduespartier.

Der er ingen steder konstateret skader eller unormal fugt, hvorfor det må lægges til grund, at det kun er ved slagregn fra en bestemt retning, at der kan trænge vand ind. Forholdet udbedres ved omfugning af de fuger, der ikke længere er tætte.

Udskiftning af elastiske fuger kan ikke beskrives som særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde, og forholdet medfører derfor ikke nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Der ses udtaget en enkelt tapeprøve, som viser vækst af skimmel. Det fremgår dog ikke hvor tapeprøven er foretaget, og det er heller ikke klart, hvad formålet har været med at udtage en skimmelprøve.

Der er ingen oplysninger i sagen om, at klager skulle have oplevet problemer med indeklimaet, og ved vores besigtigelse er der kun konstateret synligt skimmel i ubetydeligt omfang på steder, hvor der har været utætheder.

DBF har meddelt klager, at en udbedring af utætheder omkring vinduer og døre formentligt ikke vil overstige kr. 5.000, og det er uklart, om klager fortsat gør krav på dækning vedrørende dette forhold. Klagers advokat opfordres til at konkretisere, hvilke krav der gøres gældende.

Ujævnheder indvendige vægge

Forholdet har karakter af at være kosmetiske revner i indvendige gipspladebeklædninger, som må tilskrives udtørring og sædvanlige bevægelser i bygningen. Forholdet medfører ingen skaderisiko.

Det er ikke selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold kan siges at have betydning for bygningens værdi eller brugbarhed. Forholdet er delvist beskrevet i tilstandsrapporten under nr. 8, hvor revner i bagvæg korrekt er beskrevet som mindre alvorlige skader. Sådanne forhold opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb. Det fremgår ikke med sikkerhed af klagen, om der gøres krav på dækning af forholdet, som ikke kan siges at vedrøre klimaskærmen.

Trækproblemer ved døre

Besigtigelseskonsulenten beskriver forholdet som en følge af naturligt slid på dørpartiets tætningslister (bilag B,8).

Klager har selv forsøgt at løse problemet med en ekstra tætningsliste, hvilket dog har forværret problemet. Den korrekte løsning vil være at få justeret døren, og evt. udskiftet slidte tætningslister.

Det er ikke usædvanligt, at der efter 16 år kan være behov for at få justeret en tung yderdør. Forholdet indebærer ikke nogen skaderisiko.

Det skønnes endeligt ikke, at en justering af døren, vil kunne overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2023 var forhold ved husets klimaskærm, badeværelsesgulve eller indvendige vægge, som udgjorde skader eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der ses følgelig heller ikke at være grundlag for, at klager kan få dækket afholdte udgifter til den byggetekniske undersøgelse eller til advokatomkostninger. Det bemærkes, at klager har valgt at lade sig repræsentere ved en advokat allerede fra skadeanmeldelsestidspunktet.

Klagers krav bør afvises."

Klagerens advokat har i brev af 18/3 2026 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad MgO-plader
DB forudsætter i deres svar at MgO-plader er et 'i øvrigt gængs og anerkendt byggemateriale'. Dette bestrides.

Det skal præciseres, at MgO-pladerne blev påsat ejendommen da den blev opført i 2009. Dette var på et tidligt stadie i MgO-pladernes brede anvendelse i dansk byggeri. Det var faktisk først fra 2010 at materialet for alvor gjorde sit indtog på markedet.

For at uddybe historikken med pladernes problematiske indtog i Danmark, henvises der til følgende uddrag af en artikel herom fra Dagens Byggeri:

'Ansvar afhænger af tidspunkt for produktvalget

I den første principielle afgørelse fastslog voldgiftsretten, at det muligt at konstaterer pladernes fugtsugende egenskaber allerede i 2010 blot ved at bruge datidens kendte undersøgelsesmetode. At MgO-pladerne altså var uegnede at bygge med. Derfor kunne der heller ikke være tale om, at om en såkaldt udviklingsskade, hvor et ellers anerkendt system svigter. Derfor var det heller ikke bygherre selv, der skulle bære den økonomiske risiko ved materialevalget.

I den anden principielle afgørelse, bekræftede voldgiftsretten dette og tilføjede, at MgO-plader ud over at være et gængs og anerkendt produkt tillige skal være gennemprøvet i en sådan grad, at produktet kan anses for forsvarligt og fornuftigt til formålet.

7. 105086

I en tredje principiel MgO-afgørelse fastslog voldgiftsretten, at der 27. december 2013 kom et erfaringsblad fra Byg-Erfa som blåstemplede magnesiumbaserede plader som alment teknisk fælleseje, og dermed som ok at bygge med. Fra denne dato overgik risikoen for eventuelle skader fremkommet fra valget af MgO-plader til bygherren.

> ***Grundig rapport trak tæppet væk under MgO-pladerne***
> *Så i marts 2015 blev en undersøgelse fra fagekspert, civilingeniør Tommy Bunch fra Bunch Bygningsfysik, offentliggjort. Den fastslog, at der var store problemer med MgO-plader, og Byggeskadefonden fulgte op med advarsler mod at bruge dem.*
>
> *Og eftersom det nu var kendt i offentligheden, at pladerne var problematiske, var det heller ikke længere bygherre, der selv skulle stå med risikoen ved at vælge MgO-produkter, hvis de alligevel var blevet brug i et byggeri.'* ([link])

Da pladerne blev monteret på ejendommen i 2009 var de altså endnu ikke godkendt som gængs byggemateriale, de var ikke gennemprøvet på nogen måde, og branchen konstaterede da også, efter nogle år, at materialet var decideret uegnet til brug i det danske klima.

Der er altså tale om et materiale der på grund af tidspunktet og måden det blev opført og anvendt på, og dets medfødte egenskaber, medfører en overhængende risiko for fugt- og korrosionsskader på den omkringliggende konstruktion af hhv. træ og metal. Dette er almindeligt anerkendt i dansk byggeri og fastslået i praksis fra Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg.

DB anfører også følgende *'Vindspærrepladerne stammer fra opførelsen i 2009, og efter 16 år har det ikke været muligt at konstatere tegn på unormal fugt eller fugtskader i bundremme eller afstandslister, hvor fugten normalt vil vise sig først. Alt træværk er ved destruktive indgreb konstateret i god stand uden misfarvninger eller tegn på begyndende nedbrud.'* Dette bestrides ligeledes.

Den eneste grund til at der ikke forekommer væsentlig opfugtning af bundremmen, er at den allerede én gang er blevet udskiftet i 2022/2023 af de tidligere ejeres forsikring, grundet totalt nedbrud af bundremmen grundet fugt. Den nye bundrem er selvfølgelig ikke blevet beskadiget i samme grad som den gamle, da den kun er et par år gammel. Dette er også tidligere oplyst til DB, hvilket de faktisk også selv anerkendte i deres rapport. Se side 5 i bilag B,1. Det fremgår ligeledes af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten for ejendommen.

Som nyt bilag indleveres et billede af bundremmen fra den sammenbyggede naboejendom, som den så ud ved udskiftningen. Dette er nøjagtigt samme konstruktion som i nærværende ejendom. Årsagen til at dette fremlægges, er at Klagerne alene har kunnet fremskaffe et billede fra naboen, da hun beboede ejendommen under udskiftningen i 2022/2023, hvilket klagerne ikke gjorde. De var komplet uvidende om MgO-pladerne og problematikken herom, da de erhvervede ejendommen.

Det forhold at DB derfor ikke har kunnet konstatere fugtskader i bundremmen, er en følge af at denne allerede har været rådnet op én gang og udskiftet helt, inden klagerne flyttede ind.

Derudover har DB ikke foretaget alle prøver på en uvildig måde. Der er bl.a. taget en fugtprøve på yderkonstruktionen i carporten et steder hvor denne er overdækket, og derfor af denne årsag ikke er udsat for nær den samme fugtpåvirkning som den ikke-overdækkede del af ydermuren, hvilket ikke giver et retvisende billede. Ankenævnet bør ikke lægge DB's egne prøver til grund, men i stedet lægge undersøgelserne fra den byggetekniske rapport fra [klagerens arkitekt] af november 2024 til grund, da de er foretaget de steder hvor ydermuren er udsat for størst fugtpåvirkning.

Hvad angår utilstrækkelig ventilation, skal jeg igen henvise til den byggetekniske rapport af november 2024, hvor den uvildige Arkitekt [klagerens arkitekt] konkluderer, at der er manglende ventilation og konkluderer følgende: *'Som følge af den manglende ventilation samt de indbyggede MGO plader ses mange steder aftegninger af saltaflejringer…'*

Det er således ikke korrekt, når DB skriver at der ikke er påvist en skadesrisiko, fordi de ikke selv har
fundet skaderne. Deres undersøgelser har været mangelfulde, der er konkret konstateret fugt og skimmel i vinduespartiet i køkkenalrummet og der har faktisk været sket en alvorlig skade og et større udbedringsarbejde allerede som følge af MgO-pladerne, da bundremmen blev totalt skiftet ud i 2022-2023. Klagerne bare ikke vidende om at dette var en følge af MgO pladerne, på købstidspunktet.

Da MgO-pladerne allerede én gang har resulteret i omfattende skader, uden at den del af konstruktionen der var årsagen til skaden er blevet ændret, er der utvivlsomt stadig en overhængende fare for at det sker igen.

Ad Hygrodiode som dampspærre:
[Klagerens arkitekt] har i hans byggetekniske rapport ikke foretaget destruktive indgreb i balkonkonstruktionen, men har gransket tegningsmaterialet og svaret ud fra det der er forudsat heri. Hans konklusion er at konstruktionen under gulvbrædderne på balkonen ikke er ventileret, og at dette udgør en overhængende fare for fugtskader på konstruktionen, grundet valg af en hygrodiode som dampspærre.

DB har konkluderet at konstruktionen faktisk er ventileret, men nævner ikke at deres undersøgelse ifølge Klagernes vidneudsagn alene foregik i balkon-konstruktionens sidebeklædning, og dermed ikke under gulvet på balkonen, hvilket er den del af konstruktionen, som [klagerens arkitekt] kritiserer.

Derudover oplyser Klagerne, at der i en tilsvarende sag hos naboen, i den anden del af det sammenbyggede og identiske byggeri, er konkluderet at der faktisk slet ikke er blevet monteret en hygrodiode, men derimod en almindelig dampspærre, men efter principperne for en hygrodiode. Det har formodningen for sig, at konstruktionen er lavet ens i begge sider af den samlede ejendom.

Det må derfor konkluderes at DB's undersøgelser af dette forhold konkret har været mangelfulde, og derfor bør [klagerens arkitekts] konklusioner lægges til grund.

Ad Fugtindtrængning ved vinduesparti og terrassedør
DB anfører følgende: *'Der blev ikke ved besigtigelsen registeret fugt i konstruktionerne, og besigtigelseskonsulenten har vurderet at forholdet må tilskrives fugerne omkring dør-/vinduespartier.'*

Denne vurdering bestrides. Disse fuger blev skiftet i 2022/2023, hvorfor det forekommer usandsynligt, at de allerede i februar 2025 led af sådanne mangler at de i sig selv vil medføre fugtskader. Besigtigelseskonsulenten har da heller ikke konkret konstateret sådanne utætte fuger.

Herudover kritiserer DB at det ikke er tydeligt hvor prøven er udtaget, eller hvorfor. Dette savner dog mening. Besigtigelseskonsulenten fik selv prøven i hånden til besigtigelse og affotografering

ligesom han netop fik anvist at prøven blev taget der hvor [klagerens arkitekt] havde foretaget destruktivt indgreb på indersiden af ydermuren, på det sted hvor han også havde konstateret fugt indenfor. Se den byggetekniske rapport side 6, pkt. B.

Pointen med prøven var at påvise at fugtpåvirkningen fra ydersiden var så stor, at der var opstået skimmelvækst i vægkonstruktionen. Dette underbygger at årsagen til fugtproblemerne indvendigt er ydervæggens konstruktion med MgO-plader, og ikke utætte fuger.

Som svar på DB's opfordring skal det derfor anføres at der ikke gøres krav på noget beløb til udskiftning af fuger – det er slet ikke det der er pointen med nærværende kritikpunkt. Dette er en konstateret følgeskade af ydermurens mangelfulde konstruktion. Følgeskaden er ikke voldsomt fremskreden endnu, men det beviser, at der ikke blot er risiko for skader på grund af MgO-pladerne, men at skaderne sker kontinuerligt. Dette skal også ses i sammenhæng med det ovenfor anførte om den udskiftede bundrem der var totalskadet af fugt.

Årsagen til at Klagerne ikke har oplevet problemer med indeklimaet, endnu, er at der skete delvis udbedring i 2022/2023 vedr. fuger og bundrem, så der er ikke tale om 16 års stilstand i konstruktionen. Problemet vil dog opstå igen.

Ad Trækproblemer ved døre
DB synes også her at forudsætte at døren har været som den er i 16 år. Dette er ikke tilfældet idet også døren var en del af den delvis udbedring i 2022/2023. Der er ikke tale om 16 års slid, men derimod en skjult mangel der medfører yderligere risiko for fugtproblemer.

Konklusion
Klagerne gør på baggrund af sagens samlede dokumenter, samt ovenstående, gældende at klager har påvist at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2023, var forhold særligt ved husets klimaskærm og indvendige vægge, som udgjorde skader og nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Selskabet har i brev af 27/3 2026 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad MgO-plader
Klager gør gældende, at MgO-plader ikke var et gængs byggemateriale da huset blev opført. Det er der ikke enighed om. Pladerne har været importeret og anvendt siden 2007. Når det først er fra 2010 de for alvor blev udbredt hænger det i høj grad sammen med, at der var finanskrise i 2007-2009, hvor mange større byggerier var sat i stå.

Der er ikke enighed om, at DBF skulle have undersøgt materialer, der ikke stammer fra husets opførelse. Der blev helt bevidst ikke foretaget åbninger i de områder, som tidligere er blevet repareret grundet utætte vinduespartier.

Besigtigelseskonsulentens bemærkninger til oplysningerne i høringssvaret fremsendes som nyt **bilag E**.

De skader der vises i fotobilaget, ses også at have forbindelse til vinduespartier, hvor der i sagens natur ikke vindspærreplader. Se også tilstandsrapporten sælgeroplysninger under pkt. 3.3 og 5.3.

Der henvises i øvrigt til det tidligere fremsendte svar med tilhørende bilag.

Ad hygrodiode som dampspærre
Det fastholdes, at klager ikke har påvist skader. Den skaderisiko der gøres gældende er alene baseret på en teori og erfaringer fra andet byggeri, hvor en hygrodiode har været en dårlig løsning. Klager har ikke påvist at der konkret er nærliggende risiko for skade.

Ad fugtindtrængning ved vinduespartier og terrassedør
Jeg må forstå, at der ikke gøres selvstændigt krav på dækning vedrørende dette punkt, herunder eventuelle utætte eller fejlplacerede fuger, og at forholdet skal ses i forlængelse af kravet om udskiftning af MgO-vindspærreplader. Der henvises derfor til bemærkningerne vedrørende dette punkt ovenfor.

Ad trækproblemer ved døre
Det er ikke oplysninger om, at døre og vinduer skulle være udskiftet. Iht. sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten er det bundremme under dør-/vinduespartier der er skiftet.

Det må i øvrigt fastholdes, at løsningen på utætheder alene vil være en justering og/eller udskiftning af defekte tætningslister.

Foto nedenfor viser dør fra 2008 (det eneste foto besigtigelseskonsulenten kunne finde).
[Foto af datostempel på glasramme]"

I brev af 22/4 2026 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"**Ad MgO-plader**
DB anfører, at der ikke er enighed om, at MgO-plader ikke var et gængs byggemateriale, da huset blev opført, idet 'pladerne har været importeret og anvendt siden 2007', og at den begrænsede udbredelse fra 2010 og frem i høj grad hænger sammen med finanskrisen i 2007-2009. Dette bestrides.

Det afgørende spørgsmål er ikke, om pladerne var importeret og tilgængelige på markedet, men om de på opførelsestidspunktet i 2009 var et gennemprøvet og forsvarligt byggemateriale til det pågældende formål. Som redegjort for i det opfølgende klageskrift, følger det af Voldgiftsnævnets praksis, at MgO-plader

> *'ud over at være et gængs og anerkendt produkt tillige skal være gennemprøvet i en sådan grad, at produktet kan anses for forsvarligt og fornuftigt til formålet.'*

Det er denne betingelse, der ikke var opfyldt i 2009. Voldgiftsretten fastslog i den første principielle afgørelse, at det var muligt at konstatere pladernes fugtsugende egenskaber allerede i 2010 blot ved at bruge datidens kendte undersøgelsesmetode – og at der heller ikke kunne være tale om en såkaldt udviklingsskade.

Hertil kommer, at DB's eget supplerende konsulentnotat (bilag E) bekræfter det samme udgangspunkt: Konsulenten anfører, at

> *'Mgo-plader har i øvrigt været importeret og anvendt siden 2007. I starten i mindre omfang, fx private boliger. Når man ofte hører at de har været anvendt siden 2010 hænger det sammen med de retssager der har været vedrørende større entrepriser.'*

Konsulenten bekræfter herved, at materialet i 2007-2009 var i begrænset anvendelse og endnu ikke afprøvet i større entrepriser – præcis den problemstilling, som Voldgiftsnævnet har taget stilling til.

Spørgsmålet om, hvorvidt MgO-pladerne i 2009 var et *'gængs og anerkendt byggemateriale'*, er imidlertid i den konkrete sag ikke afgørende. Det er, fordi skaden på bundremmen allerede er realiseret – den er dokumenteret totalskadet og udskiftet i 2022/2023. Der er faktisk sket en alvorlig skade og et større udbedringsarbejde allerede som følge af MgO-pladerne, da bundremmen blev skiftet ud i 2022-2023. Da MgO-pladerne allerede én gang har resulteret i omfattende skader, uden at den del af konstruktionen, der var årsagen til skaden, er blevet ændret, er der utvivlsomt stadig en overhængende fare for, at det sker igen.

Uanset at det primært er bundremmen under vinduerne der er udskiftet, skete skaden stadig som følge af den opfugtning der er forårsaget af MgO pladerne. Soklen der hvor der ikke er vinduer indeholder ikke fritlæggende træværk, og derfor har den været mindre sårbar over for fugtpåvirkningen.

Ad DB's fravalg af undersøgelse ved de udskiftede partier
DB anfører, at 'der ikke er enighed om, at DBF skulle have undersøgt materialer, der ikke stammer fra husets opførelse', og at 'der blev helt bevidst ikke foretaget åbninger i de områder, som tidligere er blevet repareret grundet utætte vinduespartier.'

For det første er DB's fravalg af undersøgelse ved de partier, hvor bundremmen var totalskadet og er udskiftet, metodisk og bevismæssigt problematisk. DB's logik er cirkulær: Man undersøger ikke der, hvor skaden allerede er sket, fordi materialerne der ikke stammer fra husets opførelse – og konkluderer derefter, at der ikke er skader. Denne tilgang fraskriver selskabet muligheden for at opdage den afgørende årsagssammenhæng: at MgO-pladerne allerede én gang har forårsaget nedbrud af bundremmen, og at den konstruktionsmæssige årsag til skaden fortsat er til stede.

For det andet anfører DB's besigtigelseskonsulent i bilag E selv den afgørende kendsgerning, der underminerer DB's konklusion: Konsulenten anfører, at

> *'bundremmen er udskiftet under vindues- og dørpartier og ikke ved facaderne, hvor jeg har foretaget destruktivt indgreb, ellers ville man kunne se det ved facaderne og materialerne, at de var af nyere dato ... Der er ikke undersøgt under inddækningen, fordi bundremmen her er af nyere dato.'*

Konsulentens egne ord bekræfter altså, at de destruktive indgreb er foretaget ved facaderne – netop dér, hvor bundremmen ikke er udskiftet og dermed ikke tidligere har svigtet – og at man bevidst har undladt at undersøge under de partier, hvor bundremmen var totalskadet.

For det tredje er der ikke tale om, at de reparerede partier blot drejer sig om 'utætte vinduespartier' som påstået af DB.

Ad fotobilaget fra naboejendommen
DB anfører om det fremlagte fotobilag fra naboejendommen, at 'de skader der vises i fotobilaget, ses også at have forbindelse til vinduespartier, hvor der i sagens natur ikke [er] vindspærreplader', og henviser til tilstandsrapportens sælgeroplysninger under pkt. 3.3 og 5.3.

Dette bestrides. Formålet med billederne fra naboejendommen er ikke alene at dokumentere skader ved vinduespartier, men at vise det samlede skadesforløb, der opstod som følge af MgO-pladernes fugtudtræk i den identisk opbyggede naboejendom. Det bestrides ikke, at der ved selve vinduespartierne ikke er monteret vindspærreplader – men det er netop ved disse partier, at MgO-pladernes fugt akkumuleres og angriber bundremmen og den øvrige konstruktion. Billederne illustrerer præcis det skadesforløb, der allerede én gang er sket på klagernes ejendom, og som vil ske igen, da årsagen er uændret.

DB's henvisning til tilstandsrapportens pkt. 3.3 og 5.3 ændrer ikke herved. Disse punkter omtaler netop de reparationer, der allerede er foretaget – og bekræfter dermed, at skaderne har været reelle og af et sådant omfang, at forsikringsselskaber har dækket dem.

Ad hygrodiode som dampspærre
DB's anbringende imødegås på følgende grundlag:

[Klagerens arkitekt] har konkluderet, at konstruktionen under gulvbrædderne på balkonen ikke er ventileret, og at dette udgør en overhængende fare for fugtskader på konstruktionen, grundet valg af en hygrodiode som dampspærre. DB har konkluderet, at konstruktionen faktisk er ventileret, men bestrider ikke, at deres undersøgelse alene foregik i balkonkonstruktionens sidebeklædning, og dermed ikke under gulvet på balkonen, hvilket er den del af konstruktionen, som [klagerens arkitekt] kritiserer.

Det oplyses endvidere, at der i en tilsvarende sag hos naboen i den anden del af det sammenbyggede og identiske byggeri er konkluderet, at der faktisk slet ikke er blevet monteret en hygrodiode, men derimod en almindelig dampspærre, men efter principperne for en hygrodiode. Det har formodningen for sig, at konstruktionen er lavet ens i begge sider af den samlede ejendom.

Arkitekt [klagerens arkitekt] har registreret, at det valgte hygrodiode-dampbremse udgør et forkert valg i den aktuelle konstruktion, idet der ved valg af hygrodiode kræves en tagoverflade, der er fri for skygger, og altså udført så tagbelægningen kan blive solbeskinnet. Da det udførte kan være som en 'tikkende bombe' før konstruktionen kollapser grundet råd og svampeangreb, bør konstruktionen hurtigst muligt helt omlaves til korrekt håndværksmæssig udførelse.

DB's undersøgelse er – som klagerne allerede har anført – foretaget i sidebeklædningen og ikke under gulvet, og kan dermed ikke afkræfte arkitektens konklusion. DB's undersøgelser af dette forhold har konkret været mangelfulde, og derfor bør [klagerens arkitekts] konklusioner lægges til grund.

Ad fugtindtrængning ved vinduesparti og terrassedør
Den konstaterede fugtindtrængning og skimmelsvamp er netop en følgeskade af ydervæggens mangelfulde konstruktion med MgO-plader og manglende ventilation – ikke af utætte fuger.

Pointen med skimmelprøven var at påvise, at fugtpåvirkningen fra ydersiden var så stor, at der var opstået skimmelvækst i vægkonstruktionen. Dette underbygger, at årsagen til fugtproblemerne indvendigt er ydervæggens konstruktion med MgO-plader, og ikke utætte fuger. Den konstaterede skimmel er en følgeskade af ydermurens mangelfulde konstruktion. Følgeskaden er ikke vold-

somt fremskreden endnu, men det beviser, at der ikke blot er risiko for skader på grund af MgO-pladerne, men at skaderne sker kontinuerligt.

JURIDISK VURDERING
Skadesbegrebet – tre selvstændige grundlag
…
Der foreligger tre selvstændige grundlag for dækning:

Grundlag 1 – Realiseret skade (totalskadet bundrem): Det allerede skete nedbrud og udskiftning af bundremmen i 2022/2023 udgør i sig selv en 'ødelæggelse' i forsikringsbetingelsernes forstand. Årsagen – MgO-pladerne og manglende ventilation – er fortsat til stede og uændret. DB's undersøgelser er, som DB's konsulent selv bekræfter i bilag E, foretaget ved de facadepartier, hvor bundremmen ikke er udskiftet. Undersøgelserne er dermed ikke egnet til at påvise eller afkræfte skaderisikoen ved de partier, der allerede én gang har svigtet.

Grundlag 2 – Laboratoriebekræftet skimmel: [Klagerens arkitekt] fandt ved destruktivt indgreb skimmelsvamp ved vinduespartiet i alrummet, og laboratorieanalyse bekræftede fund af skimmelsvamp i det berørte område. Dette udgør en aktuel, dokumenteret skade, der opfylder skadesbegrebet i betingelsernes pkt. 3.1.

Grundlag 3 – Nærliggende risiko for ny skade: Ydervæggens vindstopplader består af de problematiske MgO-plader. Anvendelse af MgO-plader har vist sig at medføre alvorlige skader på udvendige vægkonstruktioner i form af fugt- og korrosionsskader i lette ydervægskonstruktioner. På registreringsbilag nr. 1 ses meget opfugtet plade samt flere synlige tegn på skader som følge af angreb fra saltholdigt vand. Da årsagen til den allerede realiserede skade (bundremsskaden) ikke er udbedret, er der en overhængende og erfaringsbaseret risiko for, at skaden opstår igen.

Betingelserne for dækning er opfyldt
Dækningen er betinget af, at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.

Bundremmen var dokumenteret totalskadet og udskiftet i 2022/2023 – forud for tilstandsrapporten af 6. september 2023 og forud for klagernes overtagelse den 1. december 2023. MgO-pladerne og den manglende ventilation var ubestrideligt til stede på overtagelsestidspunktet. Betingelsen er opfyldt.

DB bærer bevisbyrden for, at undersøgelserne er fyldestgørende
DB anfører, at skaderisikoen er 'alene baseret på en teori.' Klagerne er uenige. Det er DB, der hævder, at der ikke er skader. Denne konklusion hviler på destruktive indgreb, der – som DB's egne interne notater bekræfter – er foretaget ved facaderne men ikke under de vindues- og dørpartier, hvor bundremmen var totalskadet og udskiftet.

DB's undersøgelse er metodisk utilstrækkelig og kan ikke bære den konklusion, at der ikke foreligger skader eller nærliggende skaderisiko. Den uvildige arkitektrapport fra november 2024, der er baseret på destruktive indgreb på de mest fugtudsatte steder, bør tillægges større vægt end DB's egne besigtigelsesnotater, der er foretaget på de steder, der er mindst egnede til at afsløre konstruktionens reelle tilstand."

15. 105086

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Tilstandsrapport af 6/9 2023 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1	RØD	Ved tagterrassen er der, i begge sider (øst/vest), fugeslip i overgang mellem murkorne og væg mod soveværelset.	Der er risiko for at der trænger vand og fugt ind ved samlingerne	Fugerne skønnes at være ældet

...

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3	GRÅ	Fuge nederst ved terrassedør mod vest er med fugeslip.	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

...

5	RØD	Facaden har enkelte fugerevner, blandt andet i hjørnet mod nordvest (mod nabo) og på det udvendige hjørne mod nordøst i carporten.	Skaden er af en karakter, der giver risiko for indtrængning af fugt og dermed følgeskader.	-

...

BEBOELSE - Stueplan - Trappe

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8	GRÅ	Bagvæg har revner ved vinduerne i overgangen mellem stueetagen og 1. Sal.	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Bundremme er skiftet og isoleret rundt om døre/vinduesrammer

...

5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke skader har der været? - Hvor har der været skader - Hvornår er det blevet repareret	Råd i budremme under døre/vinduer i stueplan. Alle er udskiftet i 2022/2023

...

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	På væggen op langs trappen
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der har været fugtproblemer - Hvornår der har været fugtproblemer - Er der stadig fugtproblemer - Er fugtproblemerne udbedret	I skillevæg ind mod nabohuset, konstateret i foråret 2023, bliver udbedret snarest af tømren

"

Af rapport af november 2024 fra klagerens arkitekt fremgår bl.a.:

"**Rapport over BYGGETEKNISK UNDERSØGELSE**

...

Opgave:

[Klageren] og ... har henvendt sig til [klagerens arkitekt] for udførelse af et visuelt gennemgang/eftersyn med destruktive indgreb for registrering og dokumentation af evnt. byggetekniske mangler, med forslag til udbedring samt angivelse af de økonomiske udgifter til udbedring.

...

Indledning af mødet:

... anviste rådgiver hvor der var registreret spor efter vandindtrængen samt øvrige områder med skader – ujævnheder på vægge mv.

...

Generelt:

For projektets udførelse er der den 14. maj 2008 givet byggetilladelse med henvisning til Byggningsreglement for Småhuse 1998 (BR.S 98)

Følgende emner og områder har været undersøgt
Ude
1. Ydervægskonstruktionen – ventilation / MgO plader
2. Balkon – ventilation af konstruktion
3. Udvendig belægning – højder / ventilation af facadevæg
4. Adgang til boligen – niveaufri adgang

Inde
A. Faldopbygning på vådrumsgulve
B. Undersøgelse for fugt indtrængen
C. Ujævnheder på de indvendige vægge

1. Ydervægskonstruktion:
Den udvendige vægkonstruktion udgør dels regn- / klimaskærm dels den statisk bærende konstruktion for etagedæk og tagkonstruktion.

Opbygning af vægkonstruktionen, baseret på tekst på sagens vertikale snittegning A-A / C-C samt destruktivt indgreb, består af følgende – udefra og ind
Facade – STO VENTEC:
STO Ventec Facadeplade
Grundpuds
Armeringsvæv
Slutpuds

Ydermere
16mm skærmtegl på stålskelet (Findes imidlertid ikke på [klagerens ejendom])
8mm vindspærre (plade)
220mm reglar c/c 600mm / 220mm mineraluld
Dampspærre
13mm hård fibergips

[Klagerens arkitekt] finder ikke at ydervægskonstruktionen fuldt ud er udført som beskrevet på de ovennævnte snittegninger.

Ifølge anvisninger fra STO skal konstruktionen udføres med effektiv ventilation på minimum 20mm luftspalte mellem STO facadeplade og bagvedliggende materiale.

Destruktiv undersøgelse i ydervægskonstruktionen:
Der er registreret:
Der konstateres at de i bygningens ydervægge anbragte vindstopplader består af de problematiske MgO plader.

Se registreringsbilag nr 1

Anvendelse af MGO plader har vist sig at medføre alvorlige skader på udvendige vægkonstruktioner i form af fugt- og korrosionsskader i lette ydervægskonstruktioner. Pladerne kendetegnet ved at være baseret på et indhold af magnesiumoxid og magnesiumklorid. Da dette indhold er lig med vandsugende salt, bliver pladerne opfugtet hvilket medfører at når pladerne er mættet med fugt

vil det saltholdige vand angribe søm, skruer og metalbeslag. På registreringsbilag nr 1 ses meget opfugtet plade samt flere synlige tegn på skader som følge af angreb fra saltholdigt vand.

Herudover konstateres det at der ikke er den af STO anbefalede mulighed for ventilation af ydervæggen.

[Klagerens arkitekt] målte en ventilationsåbning på kun **3mm** hvilket er = så godt som ingen mulighed for at yde effektiv ventilation, ydermere så mangler der ventilationsmulighed ved murkroner, over vinduer samt ved sålbænke, hvorved der ikke er etableret den af STO krævede ventilation af ydervægskonstruktionen.

Se registreringsbilag nr 2

Som følge af den manglende ventilation samt de indbyggede MGO plader ses mange steder aftegninger af saltaflejringer, hvilket [klagerens arkitekt] formoder skyldes de førnævnte omstændigheder.

Se bilag nr 3

Tidsplan:
Grundet ovennævnte samt at det konstateres at ydervægskonstruktionen er udført uden den af STO anbefalede og foreskrevne ventilation samt da der er synlige tegn på skader som følge af MgO pladerne har efterladt fugtaflejringer på aluprofiler, indvendige gipsplader samt vinduespartier bør MgO pladerne udskiftes hurtigst muligt.

Udbedring:
Det foreslås at eksisterende vægges udvendige regnskærm bestående af plader med puds samt afstandslister fjernes. MgO pladerne udskiftes med 'lovlige' vindstoplader og fornyet beklædning udføres med afstandslister, STO system paneler samt afsluttende pudsbehandling på armeringsnet afsluttende med malebehandling af overfladerne med STO system. STO´s vejledning til min 20mm ventilationsspalte i ydervægskonstuktionen skal overholdes.

Økonomi:
En udbedring som ovenstående forslag estimeres til at andrage:
680.000,00kr + 25 % moms 170.000,00kr = i alt 850.000,00kr

2. Balkon:
Ifølge projekttegning/Tværsnit A-A fremgår det at udførelse af konstruktion omkring balkon er udført som følgende:

(2 7)1 .0 2 - TAGTERRASSE, VENTILERET:
20 MM. HÅRDTTRÆSBRÆDDER 50 X 4 0 - 8 0 MM.
HÅRDTTRÆSSTRØER C /C 6 0 0 MM.
MELLEMLÆG (BESKYTTELSESLAG MELLEM STRØER OG TAGMEMBRAN)
TAGMEMBRAN, FORSTÆRKET TAGRENDE (KASSERENDE) UDFØRES SOM FULDT ^UNDERSTØTTET KRYDSFINERSKONSTRUKTION. VANDTÆTNING UDFARES MED FORSTÆRKET TAGPAP. 19 MM. VF. TÅGKR.YDSFINER (MIN. FALD 1:40) 5 0 X 110 MM^KILESKÅRET SPÆRPÅFORING C /C 6 0 0 MM. 2 2 0 MM. TRÆBJÆLKELAG C /C 6 0 0 MM. HULRUM UDFYLOT MED 2 2 0 MM. MINERALULD (ISOL. FASTHOLDES MED TRÅD)

9 MM. KRYDSFiNER
HYGRODIODE DAMPBREMSE

Der er registreret:
Som det fremgår af tværsnit A-A så er der som dampbremse valgt Hygrodiode. Dette valg er et forkert valg i den aktuelle konstruktion, idet der ved valg af Hygrodiode kræves en tagoverflade der er fri for skygger og altså udført så tagbelægning kan blive solbeskinnet.

Se bilag nr 4 (Byg – Erfa blad)

Tidsplan:
Da det udførte, kan være som en tikkende 'bombe' før konstruktionen kollapser grundet råd og svampeangreb, bør konstruktionen hurtigst muligt helt omlaves til korrekt håndværksmæssig udførelse. Der henvises til yderligere omkring problematikken med forkert anbringelse og brug af Hygrodioden til indholdet i bilag nr 4.

Udbedring:
Arbejdet vil være af omfattende art. Hele gulvkonstruktionen skal fjernes og ny konstruktion udføres håndværksmæssig korrekt med en ventileret gulvkonstruktion. Det formodes at de udlagte ***hårttræsbrædder*** kan genanvendes, hvorfor disse ikke omfattet i nedennævnte økonomiske udgift.

Økonomi:
En udbedring som ovenstående forslag estimeres til at andrage:
105.000,00kr + 25 % moms 26.250,00kr = i alt 131.250,00kr

3. Udvendig belægning – højder i f.t. udvendig vægkonstruktion:
Der er registreret:
[Klagerens arkitekt] konstaterer at den udførte regnskærm er monteret al for tæt ned mod de udlagte betonsten rundt om huset, eller rettere er den udførte stenbelægning udlagt for tæt på regnskærmens underside og ikke >150mm som foreskrevet af STO.

Se bilag nr 5

Uagtet kravet fra STO målte [klagerens arkitekt] en afstand mellem overkant betonfliser til underkant STOVentec vægkonstruktion på ned til 5cm.

Se registreringsbilag nr 6

Tidsplan:
Af hensyn til vægkonstruktionens holdbarhed, afledning af regnvand på vægge samt etablering af effektiv ventilation i STO facadekonstruktionen bør etablering af sokkelrender udføres hurtigst muligt.

Udbedring:
I de tilfælde hvor dette ikke kan opnås skal/kan der etableres såkaldte sokkelaffugtere/sokkelrender ved husets fundamenter. Ved døråbninger udføres dette med galvaniserede riste Sokkelrender er defineret som lineære render til beskyttelse af bygningers sokkel mod fugt fra

omgivende terræn. Sokkelrender der tilføres regnvand fra andet end facader skal opfylde funktionskravene for afløbsrender.
Se bilag nr 7

Belægningen bestående af betonsten rundt omkring bygningen i ejendommens adgangsgårdmiljø optages og der monteres sokkelrender, hvorefter de eksisterende betonsten lægges på plads i niveau op til / mod sokkelrenderne, med faldopbygning min 1cm pr m, bort fra ejendommens ydervægge/sokkel.

Økonomi:
En udbedring som ovenstående forslag estimerer [klagerens arkitekt] til at andrage:
95.000,00kr + 25 % moms 23.750,00kr = i alt 118.750,00kr

4. Adgang til boligen – niveaufri adgang:
Der er registreret:
Der måles en stigning / et trin på 15-16cm op til boligen fra de udlagte betonsten til husets gulvniveau,
Se bilag nr 8

hvilket ikke er en lovlig udførelse, idet der ifølge BR-S 98 kap. 3.2 skal være etableret en niveaufri adgang til boligen. Dette krav fremgår af BR-S 98 kap. 3.2.1. *'Ved indgangsdøre skal der være niveaufri indgang'.*
Se bilag nr 9

[Klagerens arkitekt] bemærker at den lagte og løsliggende metalriste ikke er tilladt i h.t. BR-S-98.

Udbedring:
I forbindelse med udbedring nævnt under afsnit 3 vil kravet til niveaufri adgang til boligen kunne opnås ved etablering af metalriste over sokkelrenden som angivet på bilag 8.

Økonomi
Udgiften til denne udførelse er medtaget under pkt. 3.

A Faldopbygning på vådrumsgulve:
Der er registreret:
Ved kontrol af ejendommens vådrumsgulve konstaterer [klagerens arkitekt] at gulvene er udført med bagfald og ikke som foreskrevet og i anbefalet af SBI-anvisning 189 samt– By og Byg Anvisning 200.

Se bilag nr 10

Tidsplan:
Af konstruktive hensyn samt henset til personsikkerheden ved ophold på badeværelset i forbindelse med badeaktivitet bør gulve omlægges til korrekt håndværksmæssig udførelse snarest.

Udbedring:
Gulve ophugges i berørte områder og betongulve høvles/slibes så der opnås et fald på gulvet med brusenichen 1-2 %, hvorefter der udføres vådrumssikring og ny gulvflise.

Økonomi:
En udbedring i begge bade-/vådrum som ovenstående forslag estimeres til at andrage:
35.000,00kr + 25 % moms 8.750,00kr = i alt 43.750,00kr

B Undersøgelse for fugt indtrængen
Der er registreret:
Idet [klagerens arkitekt] har registeret fugtindtrængen over vinduespartiet i Alrum samt synlige tegn på vandindtrængen på vinduespartiets karmtræ

Se bilag 11

har [klagerens arkitekt] foretaget destruktive indgreb ved indvendig side på ydervæg ved vinduespartiet i alrum og fundet mindre angreb af skimmelsvamp i dette område, hvorfor der blev i den forbindelse sendt et udtaget tape-tryk af vækst til aut. laboratorie som har rapporteret konstateret skimmelsvamp i det berørte område.

Se bilag 12

Tidsplan:
Af hensyn til at hindre fortsat indtrængen samt fortsat udvikling af skimmelsvamp bør udbedring foregå snarest muligt.

Udbedring:
Gipsplader fjernes/udskiftes i berørte områder, hvorefter der udføres malearbejder. Gulve og inventar skal være forsvarlig afdækket i de berørte områder.

Økonomi:
18.000,00kr + 25 % moms 4.50,00kr = i alt 22.500,00kr

C Ujævnheder på de indvendige vægge
Der er registreret:
[Klagerens arkitekt] konstaterer en del ujævnheder, niveauforskeller og små revnedannelser på de vertikale vægoverflader, hvor [klagerens arkitekt] anser dette som følge af bevægelser i de bagvedliggende konstruktioner.

Tidsplan:
Der bør pågå nærmere undersøgelse i de berørte områder for afklaring af konstruktive forhold, idet det ikke kan udelukkes at der sker bevægelser i selve de bærende konstruktioner.

Udbedring:
Gipsplader fjernes/udskiftes i berørte områder, hvorefter der udføres inspektion af den bagved bærende konstruktion afsluttende med udførelse af malearbejder. Gulve og inventar skal være forsvarlig afdækket i de berørte områder.

Økonomi:
50.000,00kr + 25 % moms 12.500,00kr = i alt 62.500,00kr

22. 105086

D Trækproblemer
Der er registreret:
[Klagerens arkitekt] konstaterer store trækgener ved vinduespartiets bundstykker og gulvkonstruktionen. Der anes flere steder træproblemer bl.a. også ved terrassedøren som ses skævt indbygget For at kunne give en beskrivelse af udbedring mv kræves en større destruktiv indsats og undersøgelse.
…
Registreringsbilag
Bilag 1
…
Fugt der løber ned på fundament og vindueskarme Endvidere ses angreb af vækst/skimmel
Måling visende tæt på 100 % fugtindhold
Rustangreb i udboret drænhul i et forsøg på afhjælpning
Saltaflejringer

Bilag 2
4mm luftafstand
I stedet for ventilation er der fuget tæt med elastisk fuge
Ses ingen ventilation af skærmvæggen
Ingen ventilation, saltudblomstring
Ingen ventilation, Ukorrekt afslutning
Ingen ventilation, men Elastisk fuge

Nedennævnte bilag angiver den at STO anbefalede ventilationsmulighed

Bilag 3
Fotos visende misfarvninger saltaflejringer
…
Bilag 10
Fotos visende op til ca 6mm bagfald på gulve
Fotos visende bagfald i begge vådrum/badv.

Bilag 11
Hvidlig stribe fra løbende saltholdig fugt
Synlige tegn på fugtindtrængen, Ligner saltudslag

Bilag 12
Laboratorieanalyse - Skimmel, tapeprøve
…
Analyseresultat
Ved den biologiske analyse af prøvematerialet kunne følgende konstateres:

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Konstaterede skimmelsvampe	Vækst / bemærkninger*
1	Køkken-alrum	Memnoniella echinata	Vækst

* Resultatet opgives enten som vækst eller aflejring af sporer og deles i tre kategorier afhængig af mængden som kan påvises. Følgende kategorier bliver anvendt:
Få sporer – sporer – mange sporer og lidt vækst – vækst – meget vækst

Konstaterede skimmelsvampe
Memnoniella echinata er en skimmelart, som hyppigt optræder på fugtige gipsplader og andre celluloseholdige bygningsmaterialer. Den producerer cellulosenedbrydende enzymer, som sætter arten i stand til at udnytte mange næringskilder indendørs. Memnonielle echinata er nært beslægtet med Stachybotrys og er som den i stand til ved givne betingelser at producere toxiner som bl.a. Satrotoxin, som kan give anledning til sundhedsmæssige gener."

Klagerens advokat har i skadeanmeldelse af 27/1 2025 til selskabet bl.a. anført:

"Efter overtagelsen har mine klienter konstateret adskillige skader på ejendommen. I den forbindelse har mine klienter fået udarbejdet en byggeteknisk rapport, hvor skaderne er beskrevet, ligesom der er estimeret omkostninger til udbedring. Rapporten medsendes nærværende anmeldelse.

På baggrund heraf foretages nu ved nærværende henvendelse en samlet anmeldelse af de af mine klienter konstaterede skader. For skadesbeskrivelse henvises der til rapporten."

Af selskabets besigtigelsesnotat "1 – MGO-plader brugt som vindplade i konstruktionen" af 19/2 2025 fremgår bl.a.:

"**Forhold: 1 - MGO-plader brugt som vindplade i konstruktionen**
…
Anmeldt forhold omhandler: MGO-plader brugt som vindplade i konstruktionen og manglende ventilation mellem vindplade og facadeplade.
…
Konklusion
Årsagen til forholdet er sædvanlig byggeskik ved opførelsen af huset.

Huset er målt efter for fugt indvendigt pr. stikprøve i alle rum, der måles normal lav luftfugtighed i beboelsen, der måles normal fugt i vægge, lofter og gulve, bortset fra partielt over terrassedøren mod vest og ved bunden til højre ved terrassedøren mod nord, se plantegningen, hvor der er utætheder ved gummifuger og sålbænke, og hvor gummifugen er lagt uhensigtsmæssigt i forhold til vedlagte vejledning og afvanding ved vinduet, ved vinduet mod vest oven over terrassedøren og ved gummifugen ved terrassedøren mod nord på 1 sals plan.

Der ses tegn på indtrængende fugt/vand ved terrassedøren mod vest, der er løbere på midtesprossen mellem det faste parti og den dobbelte terrassedør, forvoldt af den uhensigtsmæssig

lagte gummifuge og utætheder og ikke fordi MGO-pladerne afgiver fugt, så vurderes det at ville være tilfældet ved alle lysninger ved alle døre og vindueselementer.

Ved tagterrassen er der lavet et destruktivt indgreb indvendigt i værnet for altanen, her ses og måles der tegn på opfugtninger på træværket på den yderste del, der er ingen nedbrud eller råd.

Der ses ventilation af facadevæggene ved sokkel og murkrone, ved vinduesinddækningerne er der boret huller i toppen, ved bunden er sålbænken med ventilation under, ved glasfacaderne er der begrænset/ingen ventilation ved bunden.

Huset er genbesigtiget D. 21-03-2025, hvor der laves destruktivt indgreb ved bunden i facadevæggen mod nord, det vurderes at opfugtningen i det område, ville være mest udbredt, på grund af begrænset sol og varme. Der ses ingen tegn på opfugtninger bagved vindpladen inden i konstruktionen, der måles normal fugt i træværket og normal lav luftfugtighed. Ydersiden af vindpladen ses med vækst ved bunden, der måles forhøjet fugt i trælisten mellem facade- og vindplade, fra den almindelige opfugtning fra ventilation/udeluften, der er ingen råd eller nedbrud, dette kan også ses på vedlagte fotos.

Ved besigtigelsen meldes der tegn på opfugtning ved toplysningen ved terrassedøren mod øst, der måles normal fugt i indervæg på stueplan og 1 sal, der er en udposning på indervæggen ca. ø 5 cm.

Huset er fra 2009, det var en sædvanlig byggemetode i 2009, MGO-plader blev hovedsageligt brugt fra 2010-2015, men de ses brugt både i 2007 og 2008.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen, der er ikke ændret på konstruktionen siden.

Fortalt af forsikringstager. Er gjort opmærksom på forholdet af naboen, som har den igangværende sag, derefter er der gjort brug af advokat og rådgiver af erfaring fra naboen. Naboen og sælger har kommunikeret angående MGO-pladerne, blandt andet i forbindelse med en vandskade i bryggerset ved naboen, sælger ville gerne udbedre MGO-pladerne fra naboens side, men endte med at nedtage køkkenet på egen side for at udskifte de ca. 3 MGO-plader.

Det er almindeligt kendt blandt de 11 huse, med hensyn til opbygningen og valg af vindplade, bundremmen er udskiftet ved alle huse under vindues- og dørelementer ved grundplan i 2022-2023.

Ejendomsmægleren har ifølge egen udtagelse til FT, ikke haft kendskab til opbygningen af konstruktionen. [Familiemedlem] er bygningskonstruktør og har besigtiget huset inden købet.

Sælger er kontaktet, men frasiger sig et hvert ansvar, huset er købt som beset, forsikringstagers advokat har skrevet til sælgers advokat, der er ikke kommet svar endnu.

Sælger har haft en sag anmeldt til deres ejerskifteforsikring ang. MGO-plader, firmaet bag forsikringen gik konkurs imens sagen blev behandlet, forsikringstagers advokat har info om sagen liggende.

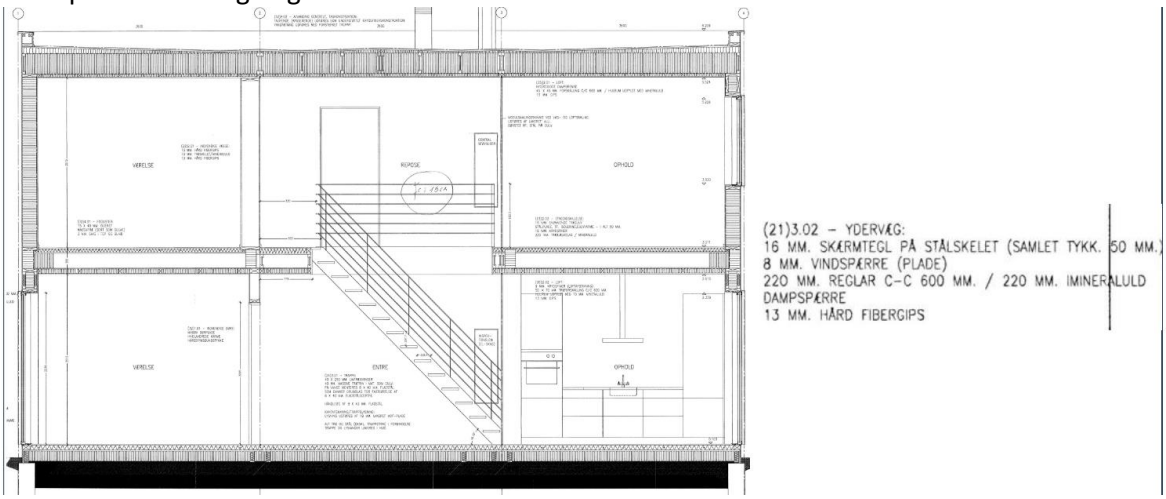
25. 105086

Forsikringstager føler sig bondefanget ved købet af huset, som ikke kan sælges til prisen, ved en eventuel selvbetalt udbedring, ville den forhøjede salgspris ifølge FT ikke kunne bære det.

Byggesag, digitale oplysninger, historik
Byggesagen er hentet og ligger på sagen, MGO-pladerne er ikke beskrevet, der er ingen byggeskadeforsikring, den blev indført i 2008, huset er projekteret i 2008, men havde alligevel kun gældt i 10 år.

MGO-pladen er bekræftet og testet i sagen i NR. [klagerens nabo], udklip tilsendt af advokaten er vedlagt på sagen. Der er ingen plantegning og begrænsede fotos, huset er solgt som skuffesag.

Observationer og målinger
Principskitse: Snittegning med beskrivelse.



Beskrivelsen i byggesagen, er ikke tilsvarende den reelle opbygning, der ses ingen skærmtegl på stålskelet, der er brugt en facadeplade med puds og maling, fastgjort med klammer på trælister. Planløsningen er lidt anderledes end på tegningen.

Plantegning med målinger.
Foto 1 Der er tegn på indtrængende vand oven over terrassedøren mod vest.
Foto 2 Der måles normal fugt i træværket over terrassedøren mod vest, der ses tegn på indtørrede salte.
Foto 3 Der måles generelt normal fugt indvendigt se også foto 4.
Foto 4 Huset er gennemmålt pr. stikprøve.

Plantegning med målinger og vindue mod vest.
Foto 5 Under vinduet mod vest måles der forhøjet fugt i lysningen, målingen kan være forhøjet af salte.
Foto 6 Ved vinduet på 1 sal, ses gummifugen til forkant, hvor den lukker drænene i bundkarmen, og med slid og ælde.
Foto 7 Der måles normal fugt i gulve og fodlister.
Foto 8 Luftfugtigheden er lavere i beboelsen, end normalt i tilsvarende huse.

Luftfoto med ventilation.

Foto 9 Der er boret huller i topinddækningen udvendigt for ventilation, der ses saltudtræk ved enkelte huller.
Foto 10 Murkronen er med ventilation mellem inddækning og facade.
Foto 11 Der måles normal fugt i indervæggen i stueplan og på 1 sal.
Foto 12 Ved vinduer på 1 sals plan ses der ventilationsmulighed under inddækningen, til v ved glas er der ingen åbninger.

Luftfoto med destruktivt indgreb mod nord.
Foto 13 Der måles normal fugt inden i konstruktionen, der er ingen tegn på opfugtninger.
Foto 14 Konstruktionen ses uden tegn på opfugtninger, træværk ses og måles normal.
Foto 15 Der måles lav luftfugtighed inden i konstruktionen, både oppe og ved bunden.
Foto 16 Konstruktionen ses tør der måles normal fugt i træværk, der ses ingen tegn på opfugtninger på vindpladen.

Tilstandsrapport
Side 12, pkt. 1 og 5.
Side 17, pkt. 6,2, MGO-pladerne bliver opdaget."

Af selskabets besigtigelsesnotat "2 – Hygrodiode brugt som dampspærre ved den ventilerede konstruktion under tagterrassen" af 19/2 2025 fremgår bl.a.:

"**Forhold: 2 - Hygrodiode brugt som dampspærre ved den ventilerede konstruktion under tagterrassen.**
…
Konklusion
Årsagen til forholdet er en sædvanlig opbygning.

Der måles normal fugt i loftet under tagterrassen og samme lave fugtværdi som i resten af lofterne. Der måles normal luftfugtighed i ventilationsmellemrummet over isoleringen og under tagterrassen og tagpap. Der ses ingen tegn på opfugtninger på loftet under tagterrassen.

Hygrodioden er forbedret ifølge vejledningen fra 2005, vejledningen er vedlagt på sagen, diffusionsmodstanden blev væsentligt forbedret i 2005, det er beskrevet på side 6 at hygrodioden kan anvendes ved ventilerede tage.

Huset er fra 2009, det er en sædvanlig byggemetode som ses brugt ved forskellige tagbelægninger, der er ingen følgeskader.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen, der er ikke ændret på konstruktionen siden. Forholdet er opdaget og beskrevet i rådgiverens rapport i forbindelse med anmeldelsen af Forhold 1, jeg er i tvivl om rådgiveren har set at konstruktionen er ventileret.
…
Plantegning med anvisning.
…
Tagterrassen er ved den grønne firkant. Ventilation og konstruktion er undersøgt via destruktivt indgreb ved den gule firkant.
…

Plantegning af 1 sal med målinger i stueplan.
Foto 1 Der måles normal lav fugt i loftet under tagterrassen.
Foto 2 Der måles omtrent samme måling i loftet under 1 sal.
Foto 3 Balkonnen ses med træterrasse over tagpappen.
Foto 4 Lofter og vægge er malet efter overtagelsen, der er ikke tegn på opfugtninger på grund af forholdet.

Plantegning af 1 sal med ventilation og målinger.
Foto 5 Taget er ventileret ved de 3 murkroner/værn.
Foto 6 Der er monteret en ventilationsliste under inddækning og over indvendig beklædning.
Foto 7 Konstruktionen ses med ventilations over isoleringen i loftet.
Foto 8 Der måles normal luftfugtighed i konstruktionen under træterrassen.

Tilstandsrapport
Side 9. Tag: Tagbelægning og inddækninger under træterrassen på 1. Sal
Side 12, pkt. 1."

Af selskabets besigtigelsesnotat "3 – Manglende afstand mellem terræn/belægning og facade" af 19/2 2025 fremgår bl.a.:

"**Forhold: 3 - Manglende afstand mellem terræn/belægning og facade.**
…
Konklusion
Årsagen til forholdet er den sædvanlige varierende terrænhøjde på belægninger. Der ses varierende afstand mellem belægning og facade ved huset, på grund af fald og terrænhøjder, der ses eller måles ingen skader på baggrund af forholdet.

Huset er fra 2009, det er en sædvanlig byggemetode, der er ingen følgeskader efter 16 år. Forholdet har været til stede ved overtagelsen, der er ikke ændret på konstruktion eller belægning siden. I forhold til rådgiver og rapport, er der basisdækning.
…
Plantegning med anvisninger.
Der er facader ved de grønne streger, med varierende afstande til belægningen. Planløsningen er lidt anderledes end på tegningen.

Plantegning med facade og belægning.
Foto 1 Der varierende højder på belægningen, facadepladen ses tør og uden tegn på stænk eller opfugtninger.
Foto 2 Ved fordøren er der større afstand til facaden.
Foto 3 En del af facaderne er med glaspartier.
Foto 4 Mod nabohuset er en del af facaden overdækket som ved garagepladsen ved huset."

Af selskabets besigtigelsesnotat "4 – Manglende niveaufri adgang til boligen" af 19/2 2025 fremgår bl.a.:

"**Forhold: 4 - Manglende niveaufri adgang til boligen.**

…
Konklusion
Årsagen til forholdet er sædvanlig opbygning. Ved terrassedøre og fordør er der afstand til belægningen fra dørtrinet/gulvhøjde, der er lagt en rist for at minimere afstanden. Der er ikke lavet et ekstra forhøjning eller rampe ved terrassedøre eller fordør i stueplan, man må formode at det ikke har været til gene i 16 år, ellers må man formode at man havde valgt en anden løsning.

Huset er fra 2009, det er en sædvanlig byggemetode, der er ingen følgeskader. Forholdet har været til stede ved overtagelsen, der er ikke ændret på konstruktionen siden. I forhold til rådgiver og rapport, der er basisdækning.
…
Plantegning med anvisning.
Der er udvendige døre ved de blå streger. Planløsningen er lidt anderledes end på tegningen.

Plantegning med højde fra terræn til gulvhøjde.
Foto 1 Fordøren med rist for at rengøre skotøj og minimere forskellen.
Foto 2 Der er ca. 15 cm. forskel uden rist.
Foto 3 Mod vest ses der også forskel mellem gulvhøjde og terrænhøjde.
Foto 4 Samme som foto 3 bare mod øst."

Af selskabets besigtigelsesnotat "5 – Faldopbygning på vådrumsgulve" af 19/2 2025 fremgår bl.a.:

"**Forhold: 5 - Faldopbygning på vådrumsgulve.**
…
Konklusion
Årsagen til forholdet er opbygningen af konstruktionen, som beskrevet i snittegningen.

Badeværelserne er næsten identiske i planløsningen, de ses begge med forsænket gulv i brusenichen og fald mod afløbet i brusenichen, brusere er afprøvet uden at trække forhænget for uden at der kommer vand på det øvrige gulv, vandet løber fint til afløbet. Gulvet uden for brusenichen måles lige eller med et lille fald mod brusenichen, der ses ingen tegn på opfugtninger og der måles normal fugt i de tilstødende og underliggende konstruktioner. Håndvasken er med overløbsventil.

Huset er fra 2009, det er en sædvanlig byggemetode, der er ingen følgeskader efter 16 år. Forholdet har været til stede ved overtagelsen, der er ikke ændret på konstruktionen siden. Fortalt af forsikringstager. Har aldrig haft problemer med vand på gulvet. I forhold til rådgiver og rapport, der er basisdækning og ingen skader efter 16 år.
…
Plantegning 1 sal med målinger.
Foto 1 Bruseren tændes ved begge badeværelser, vandet løber fint i afløbet.
Foto 2 Der måles normal lav fugt i tilstødende og underliggende konstruktioner.
Foto 3 Der måles normal fugt i træværk i badeværelset.
Foto 4 Brusenichen er forsænket med 20 mm på det dybeste sted.

Plantegning med målinger på gulvet.

Foto 5 Gulvet måles lige eller med et lille fald mod brusenichen.
Foto 6 Gulvene måles med laser der er et lille fald mod brusenichen dette er 1 mm under 0 punktet ved døren.
Foto 7 Laveste punkt udover brusenichen, 3 mm under 0 punktet.
Foto 8 0 punkt og derved højeste punkt ved døren, der er ingen tegn på opfugtninger.

Tilstandsrapport
Der er ikke noget relevant angående fald på gulvene.
Side 13, pkt. 7 og 9."

Af selskabets besigtigelsesnotat "Forhold: 7 – Ujævnheder ved de indvendige vægge" af 19/2 2025 fremgår bl.a.:

"**Forhold: 7 - Ujævnheder ved de indvendige vægge**
…
Konklusion
Årsagen til forholdet er almindelige bevægelser i huset. Ved trappeopgangen ses der enkelte fine revner i indervæggen af gips ved trappen, der ses ingen synlige skævheder. Der måles normal fugt i indervæggen og der ses ingen tegn på opfugtninger.

Der kan være risiko for revner i indervægge af gips, samtidigt er huset opbygget af et træskelet som også giver risiko for flere bevægelser end i et fuldmuret hus, revnerne er også anmærket i tilstandsrapporten, det er set ved besigtigelsen det eneste sted, hvor forholdet er til stede.

Huset er fra 2009, det er en sædvanlig byggemetode, der er ingen følgeskader fra revnerne. Fortalt af forsikringstager. Revnerne er repareret ved overtagelsen, der er ikke sikkerhed for om der er brugt net/bånd ved reparationen, det er [familiemedlem], som har malet huset ved overtagelsen. Ved lofterne mellem gang-stue og gang-køkken, er der opsat en træliste for at dække revner. Er opmærksom på at revner kan forekomme i et træhus og en gipsvæg.
…
Plantegning med anvisning.
Der ses fine revner enkelte steder ved den grønne streg. Planløsningen er anderledes i virkeligheden.
…
Plantegning med revner i indervæggen.
Foto 1 Ifølge FT er der opsat 2 lister for at dække for revner i loftet.
Foto 2 Den anmærkede indervæg med enkelte revner, væggen ses sædvanligt lige uden skævheder.
Foto 3 Der ses en fin revne ved pladesamlingen, se også foto 4. Det vurderes ikke at der er brugt net eller bånd.

Tilstandsrapport
Side 13, pkt. 6.
Side 17, pkt. 6.1."

Af selskabets besigtigelsesnotat "8 – Trækproblemer ved døre" af 19/2 2025 fremgår bl.a.:

"**Forhold: 8 - Trækproblemer ved døre.**
…
Konklusion
Årsagen til forholdet er slid og ælde.

Der ses utæthed ved bunden af de dobbelte terrassedøre, i lukkesiden ved den gående dørramme, tætningsbåndet er med slid og ælde, tætningsbåndet har trukket sig og er presset sammen, man kan kigge ud ved hjørnet, ved de andre partier er der ikke utætheder. Der måles normal fugt i gulv og fodlister ved dørene.

Døre kan generelt kræve løbende justeringer for at opnå 100 % tæthed, forsikringstager har monteret ekstra tætningsbånd som bevirker at det oprindelige tætningsbånd, har endnu sværere ved at blive tæt. Bundstykker og glas måles koldere i overfladetemperatur end gulvet med gulvvarme, dette vurderes at være sædvanligt, især bundstykket af alu på 1 sal.

Huset er fra 2009, det er tætningsbåndene også, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskade er træk. Forsikringstager må have tæppe på, når det blæser og stolen foran døren benyttes, der er monteret ekstra tætningsbånd.
…
Plantegning af stueplan med anvisning.
Dobbeltdøren er ved gule streg. Der kan kigges ud ved den grønne ring.
…
Plantegning med terrassedør i stueplan.
Foto 1 Døren er lukket, man kan stadigvæk kigge ud.
Foto 2 Der er af FT påsat 2 ekstra tætningsbånd, dog kun på den lodrette del. Så bund og top får svære ved at være tæt.
Foto 3 Der måles normal fugt i gulvet.
Foto 4 Tætningsbåndet er klemt og trukket ved hjørnet, men en form for ophør af levetid.

Plantegning med terrassedør på 1 sal.
Foto 5 Terrassedøren har alubundstykke, dørrammen går på i bunden og trænger til justering.
Foto 6 Der måles normal fugt i gulvet, man kan kigge ud ved hjørnet.
Foto 7 Termografisk foto det koldeste sted er ved åbningen.
Foto 8 Samme situation ved døren i stueplan, bundstykket er her varmere og er af træ."

I mail af 4/4 2025 fra selskabet til klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Forhold 1 – MGO-plader
Ved besigtigelsen blev der foretaget destruktivt indgreb ved bunden i facadevæggen mod nord. Der ses ingen tegn på opfugtning bagved vindpladen inde i konstruktionen ligesom der måles normal fugtværdi i træværket og normal lav luftfugtighed. Konstruktionen fremstår pæn og tør. På ydersiden af vindpladen ses der vækst ved bunden. Der konstateres ingen råd eller nedbrud af konstruktionen. Der måles sædvanlig fugt i mellemrumslisten.
…
Det forhold, at der er anvendt MGO-plader udgør i sig selv ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Henset til at det har stået sådan siden opførslen i 2009 uden at give anledning til skade, har konstruktionen fungeret efter hensigten, hvorfor der ikke kan ydes dækning.
…
Forhold 2 – Hygrodiode som dampspærre
Der ses, at tagterrassen er ventileret ved de 3 murkroner/værk, og der er monteret ventilationsliste under inddækning og over indvendig beklædning. I loftet ses konstruktionen med ventilation over isoleringen. Der kunne ikke konstateret skader ligesom fugtmålingerne foretaget viste normale fugtværdier.

Det forhold, at der er brugt hygrodiode som dampspærre er en helt sædvanlig byggemetode for opførselsåret, og som er brugt ved forskellige tagbelægninger. Der er således ikke konstateret nogen skader, hvorfor der ikke kan ydes dækning – se punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne. Jeg henviser desuden til tilstandsrapporten for ejendommen, hvor tagterrassen ses anmærket under punkt 1.

…

Forhold 3 – Afstand imellem terræn/belægning og facade

Der ses varierende afstand mellem belægning og facade ved huset grundet fald og terrænhøjde. Der ses ingen skader, som følge heraf.

Dertil kan det oplyses, at forsikringen ikke omfatter forhold, som ikke er en del af hussynsefterordningen herunder forhold uden for bygningen, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen i henhold til punkt 2.2 i forsikringsbetingelserne.

Forhold 4 – Manglende niveaufri adgang til boligen

Der ses ved terrassedøre og fordør, at der er afstand til grunden fra dørtrin, og der ses lagt en rist for at minimere afstanden.

Dertil kan det oplyses, at forsikringen ikke omfatter forhold, som ikke er en del af hussynsefterordningen herunder forhold uden for bygningen, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

…

Forhold 5 – Faldopbygning på vådrumsgulve

Der ses, at badeværelser er med forsænket gulve i bruseniche, og med fald mod afløbet i brusenichen. Bruser blev afprøvet ved besigtigelsen, og der kom ikke vand på det øvrige gulv – vandet løber altså fint til afløbet. Gulvet uden for brusenichen måles lige eller med et lille fald mod brusenichen. Håndvasken ses med overløbsventil, og der ses ingen tegn på opfugtninger ligesom der måles normal fugt i de tilstødende og underliggende konstruktioner.

Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringen forstand.

…

Forhold 6 – Undersøgelse fugtindtrængning - Efteranmeldes ved besigtigelsen terrassedør mod øst

I forbindelse med gennemgang af ejendommen ses der partielt over terrassedøren mod vest og ved bunden til højre ved terrassedøren mod nord utætheder i/ved gummifuger og sålbænk. Der ses tegn på indtrængende fugt/vand ved terrassedøren mod vest, der er løbere på midtesprossen mellem det faste parti og den dobbelte terrassedør, som vurderes at komme fra vindue på 1. sal, hvor gummifuger er utætte. Derudover ses gummifuger i bunden af vinduer, at være lagt uhensigtsmæssigt, da der kan ledes vand ind i underliggende konstruktion.

Vores kunder efteranmelder ligeledes terrassedør mod øst, hvor der ses opfugtning ved toplysningen. Der ses en udposning på indervæggen over terrassedøren på cirka ø 5 cm. Måling foretaget viste normale fugtværdier i stueplan og 1. sal.

…

At utæthederne skulle have været til stede ved overtagelse af ejendommen den 1. december 2023 vurderes ikke at være tilfældet, da vi igennem de sidste par år, har haft rigtige meget ned-

bør, hvorfor vores kunder ville have oplevet fugt-/vandindtrængen længe før ligesom, at forholdet ville have været af langt større omfang end nu.

Det forhold, at bundfuger i vinduerne er lagt uhensigtsmæssigt, har ikke givet anledning til skader siden opførslen i 2009. Derimod er fugt-/vandindtrængen et resultat af manglende vedligeholdelse. Derudover kan det oplyses, at når man overtager en ejendom, har man en latent vedligeholdelsespligt – det vil sige, at man løbende skal vedligeholde sin ejendom. Dertil kan det oplyses, at fuger generelt er vedligeholdelseskrævende. En fuge har en gennemsnitlig levetid på cirka 5 år.
…
Forhold 7 – Ujævnheder indvendige vægge
Der ses ved trappeopgangen enkelte fine revner i indervæggen af gips ved trappen – der ses ingen synlige skævheder. Der ses ingen tegn på opfugtninger ligesom måling foretaget i indervæggen viste normale fugtværdier.

Bevægelsesrevner er helt almindelige og skyldes, at konstruktionen arbejder som følge af de naturlige bevægelser i materialerne. Der ses ingen revner, der går ud over, hvad der er forventeligt henset til ejendommens alder set i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og stand, ligesom der ikke er tale om et stabilitetsspørgsmål, men alene almindelige bevægelsesrevner.

Det bemærkes, at bevægelsesrevner kan repareres, men de vil opstå igen. Løbende vedligehold/reparationer af bevægelsesrevner i den forbindelse henhører under ejers almindelige vedligehold, som ikke er dækket af en ejerskifteforsikring. Derudover ses forholdet anmærket i tilstandsrapporten for ejendommen under punkt 8.
…
Forhold 8 – Trækproblemer ved døre
Årsagen er manglende vedligeholdelse. Der ses utæthed ved bunden af de dobbelte terrassedøre. I lukkesiden ved den gående dørramme fremstår tætningsbåndet nedslidt. Derudover ses der, at tætningsbåndet har trukket sig og er presset sammen, og man kan se ud ved hjørnet. Terrassedøren på 1. sal har alubundstykke og dørrammen går på i bunden samt trænger til justering – også her kan man se ud ved hjørnet. Der måles normale fugtniveauer i gulv og fodlister ved dørene.

Dertil kan det oplyses, at døre herunder tætningsbånd generelt er vedligeholdelseskrævende. Almindelig vedligeholdelse af ens ejendom er noget man som husejer selv skal sørge for. Forholdet er således ikke omfattet af forsikringen."

Klagerens advokat har i mail af 24/4 2025 til selskabet bl.a. bemærket:

"Vedrørende forhold 1, så er jeg uforstående det sted der er blevet foretaget et destruktivt indgreb. Konstruktionen på det pågældende sted er i carporten, hvor regn ikke rammer konstruktionen. Dette ses også på det vedhæftede billede, IMG_0691, hvor det fremgår tydeligt, at regnen ikke rammer konstruktionen dér hvor der er foretaget et destruktivt indgreb.

Mine klienter kan selv, ved blot at fjerne skruer og kigge bag konstruktionen, konstatere, at der tydeligt er fugt og skimmelvækst i konstruktionen. Jeg vedhæfter billeder IMG_0680 og IMG_0686, hvor dette fremgår. Det af mine klienter konstaterede understøttes i øvrigt af den byggetekniske rapport mine klienter har indhentet, som allerede er blevet fremsendt. Der er således tale om en aktuel skade, og der er i øvrigt ved anvendelse af MGO-plader nærliggende risiko for skade, henset til konsekvenserne ved anvendelsen af disse plader."

Ankenævnet *for* Forsikring

34. 105086

35. 105086

Af notat af 4/6 2025 fra taksators 2. genbesigtigelse fremgår bl.a.:

> "Forholdet er besigtiget D. 27-05-2025, der måles normal fugt indvendigt, der ses løbere udvendigt på terrassedørene mod øst og vest, hvor der er vindueselementer oven over, og fugen udvendigt er fuget til forkant, som tidligere beskrevet efter den første besigtigelse, det vand som løber bagom aludelen på vinduerne løber igennem konstruktionen og videre ned på terrassedørene mod øst og vest, mest udbredt mod vest på grund af mere vind og slagregn fra denne side.
>
> På opfordring af forsikringstager, laves der et destruktivt indgreb mod vest ved det nordlige hushjørne, der måles normal fugt og luftfugtighed inde i konstruktionen og der ses ingen tegn på opfugtninger, hverken på træværk, vindplade eller facadeplade, dette er også forevist til forsikringstager ved besigtigelsen (se vedlagte fotos).
>
> Overdækningen åbnes ved besigtigelsen, plamagen på undersiden af træremmen, har ikke noget at gøre med vindpladen, men den normale periodevise opfugtning fra den normale påvirkning fra udeluften.
>
> Forsikringstager er stadigvæk utilfredse med situationen, især med historikken vedr. sælger og deres viden om MGO-pladerne."

I mail af 12/6 2025 fra selskabet til klagerens advokat hedder det bl.a.:

> "Indledningsvis kan jeg oplyse, at grunden til at der netop blev åbnet op i bunden af facadevæggen mod nord er, at en eventuel opfugtning i dette område ville være mest udbredt grundet den begrænset sol og varme.
> …
> Af de indsendte billeder ses der, at være åbnet op i udvendige loft i overdækningen/garagen mod nordvest, og ved vores genbesigtigelse blev overdækningen åbnet. Uanset om der var brugt MGO-plader som vindspærre eller ej, ville man opleve fugt/kondens med vækst til følge her, da udvendigt udhæng altid vil være påvirket af den normale ventilation for udluftning.
>
> Det vil sige, at den lettere opfugtning samt meget begrænset vækst, der ses på indsendte billeder og som der konstateres på undersiden af trærammen ved genbesigtigelsen skyldes ikke brugen af MGO-plader, men derimod udvendigt udhæng som periodevis vil være opfugtet. Periodevis fugtdannelse er ikke en skade i sig selv, og konstruktionen vil tørre naturligt op, og dermed vil opfugtningen ikke give anledning til skade.
>
> I tilstandsrapporten for ejendommen ses forholdet omkring facaden anmærket under punkt 5.
> …
> Ved genbesigtigelsen blev facaden mod vest gennemgået, idet vores kunde havde konstateret at facade over terrassedør var blevet hvid. Der blev indvendigt foretaget fugtmåling som viste et normalt fugtniveau. Udvendigt ses der på terrassedørene mod øst og vest løbere efter vand. De hvide aftegninger, som vores kunde oplever på facaden mod vest skyldes ikke MGO-pladerne, men derimod som tidligere oplyst utæthed fra vindue på 1. sal, hvor gummifuger er utætte.
>
> Dertil kan det oplyses, at uanset om fugerne er fra 2022-2023 – altså 2-3 år gamle, skal man som husejer løbende vedligeholde fuger på sin ejendom, hvis man ikke gør dette risikere man som her,

at fugerne bliver utætte. Derudover er det et ufravigeligt krav, at utætheden har været til stede ved overtagelse af ejendommen.

Herudover blev der også ved besigtigelsen på foranledning af vores kunde foretaget et destruktivt indgreb mod vest ved det nordlige hushjørne. Hverken på træværk, vindplade eller facadeplade ses der opfugtninger eller skader i form af nedbrud eller andet ligesom fugtmåling foretaget viste normalfugt og luftfugtighed inde i konstruktionen – dette blev vores kunde forevist ved besigtigelsen."

Klagerens advokat har i brev af 16/7 2025 til selskabet bl.a. anført:

"MGO-plader samt manglende ventilation

…

MGO-plader er generelt særdeles problematiske, da pladerne medfører alvorlige skader på udvendige vægkonstruktioner i form af fugt- og korrosionsskader. Dette er et generelt og anerkendt problem.

Også i dette tilfælde, viser det sig, at MGO-pladerne er ekstremt problematiske, da det kan konstateres, at der allerede er opstået skader på bygningen. De skader der kan konstateres på bygningen stemmer fuldstændig overens med de skader, som MGO-pladerne er kendt for at forårsage.

Som allerede angivet i mine tidligere henvendelser til Dansk Boligforsikring, kan det visuelt konstateres, at der er fugt- og skimmelsvamp i vægkonstruktionen, ligesom der er ses saltaflejringer og udtræk af salte adskillige steder på bygningen, herunder ved på bygningens facade.

Udover de synligt konstaterbare skader er der ligeledes foretaget målinger i vægkonstruktionen, hvor der kan måles tæt på 100% fugtindhold. Dette understøtter, at der er utrolig meget fugt i konstruktionen.

Medvirkende årsag til skaderne er også den manglende ventilation i konstruktionen, som Dansk Boligforsikring ikke i afvisningerne har kommenteret på, men som bidrager til opfugtning af konstruktionen.

Jeg henviser til den byggetekniske rapport af 8. november 2024 og tilhørende registreringsbilag, som jeg fremsendte med den oprindelige anmeldelse til Dansk Boligforsikring, hvor det tydeligt fremgår, at MGO-pladerne og den manglende ventilation har medført skader på bygningen.

I forhold til det af Dansk Boligforsikring angivne, så bestrides det, at der alene er tale om lettere opfugtning, som er forventeligt og ikke giver anledning til skade. Som netop angivet må det på nuværende tidspunkt konstaterede allerede anses for at være en skade, ligesom det må forventes, at omfanget af skaden vil tiltage, henset til hvad der kan konstateres på nuværende tidspunkt, sammenholdt med konsekvenserne ved og kendskabet til effekten af MGO-plader.

Da der er tale om en fejl i konstruktionen, både med henblik på anvendelsen af MGO-plader og den manglende ventilation, er der ikke tale om periodisk fugt som vil udtørre, men derimod konsekvent og tiltagende opfugtning, skimmelvækst og saltudtræk. Dette er en skade på konstruktionen.

I øvrigt ses forholdet ikke benævnt i tilstandsrapporten. Rapporten angiver at: *'glasværn ved altan har stedvis begyndende fugtindtrængning mellem glaslagene.'* Dette svarer ikke til det anmeldte forhold. Det forhold, der er anmeldt til Dansk Boligforsikring, er gennemgående i vægkonstruktionen og skade kan konstateres adskillige steder i konstruktionen, hvilket ses på det foreliggende materiale.

Begyndende fugtindtrængning ved glasværn ved altanen er ikke relevant for denne skade, hvor det ligeledes skal bemærkes, at der ikke anmeldes begyndende fugtindtrængning, men derimod skade i selve konstruktionen, bestående i at vægkonstruktionen opfugtes indefra, som følge af opfugtning af MGO-pladerne samt manglende ventilation.
…
Hygrodiode som dampspærre
…
Det fastholdes dog, at der er dækning for det anmeldte forhold, da der er nærliggende risiko for at konstruktionen, som angivet i byggeteknisk rapport af 8. november 2024, kan kollapse grundet råd og svampeangreb.

Som det fremgår af rapporten, kræver brugen af hygrodiode, at der er en tagoverflade fri fra skygger og således at tagbelægningen kan blive solbeskinnet. Dette er ikke tilfældet ved denne konstruktion, og der er således ikke tale om sædvanlig byggemetode, henset til de konkrete omstændigheder.

I øvrigt skal det bemærkes, at mine klienter nyligt er blevet bekendt med, at der hos deres nabo, hvor bygningen burde være identisk, er anvendt et andet materiale end hygrodiode. Da det ikke hos mine klienter er konstateret, at der er anvendt andet end hygrodiode, må det dog lægges til grund, at der, som det fremgår af projekttegningerne, er anvendt hygrodiode, hvilket med henblik på ovenstående bemærkninger ikke er byggeteknisk korrekt.
…
Faldopbygning på vådrumsgulve
…
Først og fremmest fastholdes det, at der er bagfald på gulvet i badeværelserne. Jeg henviser til byggeteknisk rapport af 8. november 2024 samt tilhørende registreringsbilag, hvor det fremgår, at der er målt op til cirka 6 mm. bagfald, hvilket er dokumenteret med billeder.

Dansk Boligforsikring har også i afvisningen angivet, at der kunne måles *'lige eller et lille fald mod brusenichen'*. Dette er ikke tilstrækkeligt, da vand ved et lige fald ikke vil bevæge sig mod brusenichen, men derimod vil ligge sig på gulvet.

Bagfald på badeværelserne, som er vådrum, medfører både nærliggende risiko for vandskade, ligesom bagfald i sig selv må anses for at være en skade, da der er er stor risiko for personskade ved fald på grund af vand på gulvet.

Det fastholdes således, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.

Fugtindtrængning ved vinduesparti og terrassedør
Ved anmeldelse af 27. januar 2025 blev det anmeldt til Dansk Boligforsikring, at der kan konstateres fugtindtrængen ved vinduespartiet i alrum, samt at det ved indsendt prøve er konstateret, at

der er tale om skimmelvækst. Ved besigtigelsen har mine klienter ligeledes anmeldt utæthed ved terrassedør.

Ved afgørelse af 4. april 2025 afviste Dansk Boligforsikring dækning for det anmeldte forhold.

Dansk Boligforsikring har ved besigtigelsen konstateret tegn på indtrængende fugt/vand ved terrassedøren mod vest, løbere på midtesprossen mellem det faste parti og den dobbelte terrassedør, som vurderes at komme fra vindue på 1. sal, hvor gummifuger er utætte, samt gummifuger i bunden af vinduer, der ses at være lagt uhensigtsmæssigt, da der kan ledes vand ind i underliggende konstruktion.

Alligevel har Dansk Boligforsikring afvist dækning, blandt andet med begrundelsen om, at det ikke vurderes, at utæthederne skulle have været tilstede ved overtagelse af ejendommen den 1. december 2023, idet det vurderes, at fugt-/vandindtrængen er et resultat af manglende vedligeholdelse, og at det forhold, at bundfuger i vinduerne er lagt uhensigtsmæssigt, har ikke givet anledning til skader siden opførslen i 2009.

Det fastholdes dog, at der er dækning for det anmeldte forhold.

Som angivet af Dansk Boligforsikring overtog mine klienter ejendommen den 1. december 2023. Forholdet er anmeldt til Dansk Boligforsikring i januar 2025. Dansk Boligforsikring vurderer således, at forholdet er opstået i løbet af år 2024.

Mine klienter har foretaget den påkrævede vedligeholdelse i den periode, hvor de har ejet huset, og det må lægges til grund, at utætte gummifuger og fuger, der er lagt uhensigtsmæssigt, som altså var eksisterende fuger inden mine klienter overtog huset, ikke pludselig har forårsaget skade efter mine klienters overtagelse, men derimod har været tilstede inden overtagelse og at skaden løbende har udviklet sig.

Dansk Boligforsikring konstaterer utætte fuger, og det må lægges til grund, at denne utæthed, uagtet om mine klienter ikke til fulde havde foretaget vedligehold et års tid efter deres overtalelse, ikke er forårsaget på så kort tid, men derimod er er opstået inden overtagelsen.

Den skade der er konstateret, og som er forårsaget af fugt- og vandindtrængen, er ikke opstået på den korte tid mine klienter har ejet ejendommen, men kan tilbagedateres til før mine klienters ejertid. Det fastholdes derfor, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.

<u>Ujævnheder indvendige vægge</u>
…
Det fastholdes dog, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.

At det i tilstandsrapporten fremgår, at: *'Bagvæg har revner ved vinduerne i overgangen mellem stueetagen og 1. Sal.'* undtager ikke dækning for det anmeldte forhold, som vedrører revner udover det i tilstandsrapporten angivne.

Revnerne må i øvrigt anses for at være revner udover hvad der kan forventes, hvorfor forholdet kan anses for en skade omfattet af ejerskifteforsikringen. Det fastholdes således, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

39. 105086

40. 105086

Trækproblemer ved døre
Ved anmeldelse af 27. januar 2025 blev det anmeldt til Dansk Boligforsikring, at der kan konstateres store trækgener ved vinduespartiets bundstykker og gulvkonstruktionen, ligesom terrassedøren ses skævt indbygget.

Ved afgørelse af 4. april 2025 afviste Dansk Boligforsikring dækning for det anmeldte forhold.

Dansk Boligforsikring har ved besigtigelsen konstateret utæthed ved bunden af de dobbelte terrassedøre. Det er ligeledes konstateret, at ved lukkesiden ved den gående dørramme fremstår tætningsbåndet nedslidt, og at det ses, at tætningsbåndet har trukket sig og er presset sammen, og man kan se ud ved hjørnet. Dansk Boligforsikring angiver også, at terrassedøren på 1. sal har alubundstykke og at dørrammen går på i bunden samt trænger til justering – også her kan man se ud ved hjørnet.

Dansk Boligforsikring afviser alligevel dækning med henvisning til, at årsagen til skaden er manglende vedligeholdelse, og at døre herunder tætningsbånd generelt er vedligeholdelseskrævende Det fastholdes dog, at der er dækning for det anmeldte forhold.

Som angivet af Dansk Boligforsikring overtog mine klienter ejendommen den 1. december 2023. Forholdet er anmeldt til Dansk Boligforsikring i januar-februar 2025. Dansk Boligforsikring vurderer således, at forholdet er opstået i løbet af år 2024.

Mine klienter har foretaget den påkrævede vedligeholdelse i den periode, hvor de har ejet huset, og det må lægges til grund, at nedslidte tætningsbånd og de øvrigt nævnte årsager til skaden er forhold, som ikke pludseligt er opstået og har forårsaget skade efter mine klienters overtagelse, men derimod har været tilstede inden overtagelse og at skaden løbende har udviklet sig.

For de forhold som Dansk Boligforsikring konstaterer, må det lægges til grund, at forholdene, uagtet om mine klienter ikke til fulde havde foretaget vedligehold et års tid efter deres overtalelse, ikke er forårsaget ved kort tids manglende vedligehold, men derimod er er opstået inden overtagelsen.

Den skade der er konstateret, bestående i utæthed ved dørene, er ikke opstået på den korte tid mine klienter har ejet ejendommen, men kan tilbagedateres til før mine klienters ejertid. Det fastholdes derfor, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i mail af 4/8 2025 til klagerens advokat bl.a. bemærket:

"Af købsaftalen fremgår det på side 6, at sælger får udskiftet vindplader bag køkken, og der er blevet udleveret et tilbud dateret 11. september 2023. Det fremgår af købsaftalen, at køber er blevet informeret om problemerne med vindpladerne.

Jeg kan ikke se, at tilbuddet er blevet fremsendt til os, og vi har heller ikke modtaget nærmere oplysninger om den information, som køber har modtaget fra sælger. For at jeg kan behandle klagen, skal jeg venligst anmode om at modtage det tilbud køber modtog ifm. handlen, samt kopi af korrespondancen med sælger, vedrørende tilbuddet og vindpladerne."

Ankenævnet *for* Forsikring

41. 105086

42. 105086

Hertil har klagerens advokat i mail af 22/8 2025 til selskabet bl.a. anført:

> "Vedrørende vindpladerne ved køkkenet mod nabohuset, så blev mine klienter i forbindelse med handlen informeret om, at problemer med og udskiftning af disse vindplader er udelukkende skyldes en vandskade i nabohuset. Mine klienter blev informeret om, at man valgte at udskifte vindpladerne for sikre, at fugt ikke trængte ind på modsatte side, og at fugten skulle være opstået som følge af utætheder på naboens tagterrasse.
>
> Mine klienter er således på intet tidspunkt blevet informeret om, at der var tale om MGO-plader, eller at vindpladerne i sig selv var problematiske, idet udskiftningen alene var begrundet i fugtproblemer i nabohuset.
>
> Der foreligger ikke skriftlig dialog herom, da mine klienter er blevet mundtligt orienteret om ovenstående. Tilbuddet, som der henvises til i købsaftalen, og som blev fremsendt sammen med de øvrige dokumenter i handlen, vedhæfter jeg denne mail."

I mail af 8/10 2025 fra selskabet til klagerens advokat hedder det bl.a.:

> "MGO-plader samt manglende ventilation.
> Der er enighed om, at der er anvendt MGO-plader som vindspærre i konstruktionen, men hverken vores kundes rådgiver eller vores egne besigtigelseskonsulenter, har fundet skader på bygningen. Der er enkelte steder, hvor der er boret huller i metalinddækninger, konstateret nogle mindre saltaflejringer, men vores undersøgelser af konstruktionerne har ingen steder afsløret skader eller tegn på, at de anvendte MGO-plader skulle have afgivet fugt.
>
> Den byggetekniske rådgiver, har I sin rapport beskrevet, at der flere steder mangler ventilationsmuligheder, fx ved sålbænke. Ved vores besigtigelse er det dog konstateret, at der generelt er ventilationsmuligheder ved sokkel og murkroner, og der er også flere steder konstateret ventilationsmuligheder under sålbænke og i toppen af vindueslysninger.
>
> Rådgiveren påpeger at der udvendigt på altanen ikke ses ventilationsmuligheder i beklædningen eller under inddækninger. Til gengæld er der indvendigt monteret ventilationslister ved murkronerne. Om der herfra også kan ventileres bag facadebeklædninger, kan ikke konstateres uden, at konstruktionen åbnes.
>
> Da der ingen steder er tegn på skader, må det konstateres, at ventilationen i praksis har været tilstrækkelig. Det vil være op til vores kunder at udføre yderligere åbninger i konstruktionen med henblik på evt. at finde tegn på skadelig opfugtning.
>
> Vi er enige om, at anvendelsen af MGO-plader andre steder har resulteret i skader på bygningerne, men når der ikke efter 16 år er nogen tegn på skadelig opfugtning af konstruktionerne, må det fastholdes, at skadebegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 ikke er opfyldt. Jeg bemærker, at vi har besigtiget ejendommen tre gange, og at der i forbindelse med besigtigelserne er blevet foretaget åbninger i facadeklædningerne på steder, som vores kunder har udpeget, uden at dette har afsløret skader.
>
> Under de omstændigheder er det min opfattelse, at det må være op til vores kunder at påvise skader, som kan begrunde dækning.

Hygrodiode anvendt som dampspærre.
En hygrodiode er beregnet til at blive anvendt som dampspærre og det er derfor ikke en fejl, at der er anvendt en sådan dampspærre. Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der er etableret ventilation over isoleringen under balkonen, hvorfor hygrodioden alene skal opfylde funktionen som almindelig dampspærre, hvilket den også udmærket vil kunne. Konstruktionen er fra 2009, og der er ingen steder konstateret skader. Det er op til vores kunder at påvise skader på konstruktionen, som kan begrunde kravet om forsikringsdækning.

Faldopbygningen på vådrumsgulve.
Der er konstateret et minimalt fald på ca. 6 mm over 2 m på gulvet udenfor vådzonen. Forholdet har ikke medført skader i de 16 år, der er gået siden huset blev opført, og vores kunder har også bekræftet, at problemet består i, at der efter brug af brusenichen kan ligge vand på gulvet. Gulvet er dog udført som et tæt klinkegulv, og der vil ikke være nogen risiko ved, at der ligger vand på gulvet.

Det forhold, at der efter brug af brusenichen kan ligge lidt vand på gulvet, som må fjernes med en bruseskraber, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Fugtindtrængning ved vinduesparti og terrassedør
Forholdet blev anmeldt i forbindelse med besigtigelsen d. 18. februar 2025, fordi vores kunder havde bemærket en mindre fugtaftegning på indervæggen ved terrassedøren. Der blev ikke ved besigtigelsen registeret fugt i konstruktionerne, og vurderingen er, at fugtindtrængningen må være sket som følge af mindre utætheder ved fugerne omkring døren, som ses at trænge til vedligehold. Normalt kan man regne med, at sådanne elastiske fuger har en levetid på ca. 5 år, hvorfor det hører til almindeligt vedligehold at eftergå fugerne i klimaskærmen.

Da der ikke kunne registreres aktuel fugt, må det antages, at det kun er ved regn og blæst fra en bestemt retning, at der kan trænge vand ind. Udbedringen består i at få omfuget dør og vinduesparti. Udgiften til udskiftning af gamle elastiske fuger hører til almindeligt vedligehold, og jeg er derfor enig med skadebehandleren i, at der ikke er grundlag for dækning, når det i øvrigt må lægges til grund, at konstruktionerne har været tætte, da vores kunder overtog huset i december 2023.

I forhold til spørgsmålet om, at bundfugen er placeret uhensigtsmæssigt, oplyser besigtigelseskonsulenten, at bundfugen ligger for langt fremme, hvilket betyder, at den lukker for drænhullerne i bunden af vinduet. Kommer der vand ind ved vinduesrammerne, vil det derfor ikke blive drænet ud på forkanten af vinduet. Forholdet ses ikke at have medført skader, formentligt fordi de øvrige fuger tidligere har været intakte. En udskiftning af fugen under vinduet vil ikke kunne koste mere end kr. 5.000, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen. Se forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4.

Ujævnheder indvendige vægge
Forholdet består i tynde revner, som er opstået i indvendige pladesamlinger som følge af naturlige bevægelser i materialerne. Forholdet er delvist beskrevet i tilstandsrapporten, som mindre alvorlige skader, der ikke har betydning for bygningsdelens funktion. Forholdet er ikke beskrevet alle steder, formentligt fordi nogle af revnerne er opstået efter, at tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Revnerne har ingen betydning for husets værdi eller brugbarhed, og sådanne forhold, er ikke omfattet af forsikringsdækningen jf. betingelsernes pkt. 3.1.

Trækproblemer ved døre
Forholdet skyldes ifølge bestigelseskonsulenten, at dørene har sat sig lidt i hængslerne, hvorfor der er behov for, at de bliver justeret på plads. Desuden er tætningslisten blevet slidt, hvorfor den med fordel kan udskiftes. Der ses ikke fejl ved dørenes konstruktion eller montering, og der er heller ikke tale om et forhold, som vil kunne medføre skader på bygningen. Det vurderes ikke at dørene er mere eller mindre slidt, end andre tilsvarende døre af samme alder, og det må derfor betragtes som almindeligt vedligehold at tætne dørene. Forholdet kan ikke betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Af taksators notat fra februar/marts 2026 til selskabets sagsbehandler fremgår bl.a.:

"Efter min viden og vurdering, er bundremmen udskiftet under vindues- og dørpartier og ikke ved facaderne, hvor jeg har foretaget destruktivt indgreb, ellers ville man kunne se det ved facaderne og materialerne, at de var af nyere dato, man ville kunne se, skar i vindpladen og facaderne for at kunne skifte bundremmen. Under vindues- og dørpartier ses inddækning af nyere dato, netop på grund af udskiftningen af bundremmen partielt der, der er ikke undersøgt under inddækningen fordi bundremmen her er af nyere dato og der vurderes ikke at være monteret vindplade i det område.

Fugt og skimmel over vinduespartiet i køkken/alrum, er som tidligere en følge af de overliggende gummifuger ved vinduer over terrassedøren/vinduespartiet.

At vores undersøgelser ved besigtigelserne, er mangelfulde, er jeg ikke enig i, huset er gennemmålt for fugt pr. stikprøve og der er lavet 3 destruktive indgreb, 2 i facaden og 1 i overdækningen.

Fugten over terrassedøren kommer fra indtrængende vand ved vinduet på 1 sal ovenover, fugerne vurderes ikke at være fra 2022/2023, men ældre og ses med slid og ælde.

Prøven er udtaget over terrassedøren, jeg så gipspladen ved besigtigelsen.

Uanset materialetyper, kan der være risiko for fugt i underliggende konstruktion fra overliggende elementer med utætheder.

Jeg har vedlagt fotos, som underbygger mine forklaringer.

Foto 6, gummifuge ved bundkarm fra overliggende vindue.
Foto 12(2), kan man se facaden med det overliggende vindue.
Foto 12 (1) gips stykket fra lysningen over terrassedøren, hvor prøven er taget.
Foto 11, for at illustrere hvor jeg mener at bundremmen er udskiftet, under dørpartiet ses inddækningen fornyet, facaden ses som ved opførsel i 2009.

På mange typer træ/alu vinduer er det også et problem for dræningen, hvis gummifugen ligger for langt ude, så fugt og vand ikke på normal vis, kan trænge ud fra alu-delen men trænger ind i kon-

struktionen og derfor opfugter underliggende konstruktioner. Dette har ikke noget at gøre med den brugte vindplade.

Mgo-plader har i øvrigt været importeret og anvendt siden 2007. I starten i mindre omfang, fx private boliger. Når man ofte hører at de har været anvendt siden 2010 hænger det sammen med de retssager der har været vedrørende større entrepriser. Det er nok meget naturligt, at der går noget tid før de kom med i større udbud. Nok så væsentligt var der en finanskrise i 2007-2009."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

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

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

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
3.4 Forhold under 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et rækkehus fra 2009, som er overtaget af klageren den 1/12 2023. Klageren har i november 2024 indhentet en byggeteknisk rapport og har den 27/1 2025 anmeldt de skadeforhold, der er behandlet i arkitektrapporten. Selskabet har afvist, at der foreligger dækningsberettigende skader. Klageren ønsker dækning for de omtvistede skadeforhold.

Nævnet lægger på baggrund af klageskemaet og klagerens partsindlæg til nævnet til grund, at klagen til nævnet kan sammenfattes i følgende punkter: A) Klimaskærm, MgO-plader, fugtind-

trængning ved vinduesparti og terrassedør samt manglende ventilation. B) Hygrodiode som dampspærre ved tagterrasse. C) Faldopbygning på vådrumsgulve. D) Trækproblemer ved døre.

A. Klimaskærm, MgO-plader, fugtindtrængning ved vinduesparti og terrassedør samt manglende ventilation

Ejendommens ydervægge er udført i en let konstruktion med et isoleret træskelet, hvorpå der er monteret MgO-vindspærreplader og yderst en uorganisk pudsplade monteret på 35 mm afstandslister.

Klageren har anført, at ejendommens klimaskærm er udført med omfattende byggetekniske mangler og ulovlige konstruktioner, og at der er overhængende og erfaringsbaseret risiko for fugt- og korrosionsskader. Der er anvendt de kontroversielle MgO-plader, der er decideret uegnede til brug i det danske klima. Pladerne er monteret i 2009 og var ikke godkendt som gængs byggemateriale eller gennemprøvet på nogen måde. Bundremmen under vinduer er blevet udskiftet i 2022/2023 af tidligere ejers forsikring på grund af totalt nedbrud som følge af fugt. Klageren har anført, at dette var en omfattende følgeskade til klimaskærmens opbygning. Klageren har fremlagt fotos af, hvordan bundremmen så ud hos naboen, da naboen fik den skiftet. Naboejendommen er identisk opbygget. Klagerens arkitekt har med laboratorieanalyse påvist skimmel samt fugtindtrængen ved vinduesparti og terrassedør. Klageren har anført, at dette er en følgeskade til ydervæggens konstruktion med MgO-plader, der fører til stor fugtpåvirkning af de indvendige konstruktioner. Det skyldes ikke utætte fuger, som selskabet påstår, idet fugerne blev skiftet i 2022/2023. Klageren har anført, at selskabet ikke har foretaget sine undersøgelser på en uvildig måde, idet der er målt for fugt ved den overdækkede carport og ikke er målt for fugt, hvor der tidligere er opstået fugtskade. Klageren var komplet uvidende om MgO-pladerne og problematikken herom, da de købte ejendommen.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist en konkret skaderisiko, som kan begrunde et krav på dækning af udgiften til at udskifte de anvendte MgO-plader. Vindspærrepladerne stammer fra opførelsen i 2009, og efter 16 år har det trods flere destruktive indgreb ikke været muligt at konstatere tegn på unormal fugt eller fugtskader i bundremme eller afstandslister,

hvor fugten normalt vil vise sig først. Alt træværk er ved destruktive indgreb konstateret i god stand uden misfarvninger eller tegn på begyndende nedbrud. De steder, hvor det har været muligt at konstatere tegn på fugt, ses årsagen at være utætheder i fuger omkring vinduer og i facaden, hvilket er beskrevet i tilstandsrapporten under nr. 1, 3 og 5. Der er ingen steder konstateret unormal fugt eller fugtskader, som kan henføres til vindspærrepladerne.

Det fremgår af rapport af november 2024 fra klagerens arkitekt, at "Den udvendige vægkonstruktion udgør dels regn-/klimaskærm dels den statisk bærende konstruktion for etagedæk og tagkonstruktion. … Der konstateres at de i bygningens ydervægge anbragte vindstopplader består af de problematiske MgO plader. … Anvendelse af MGO plader har vist sig at medføre alvorlige skader på udvendige vægkonstruktioner i form af fugt- og korrosionsskader i lette ydervægskonstruktioner. Pladerne kendetegnet ved at være baseret på et indhold af magnesiumoxid og magnesiumklorid. Da dette indhold er lig med vandsugende salt, bliver pladerne opfugtet hvilket medfører at når pladerne er mættet med fugt vil det saltholdige vand angribe søm, skruer og metalbeslag. På registreringsbilag nr 1 ses meget opfugtet plade samt flere synlige tegn på skader som følge af angreb fra saltholdigt vand. Herudover konstateres det at der ikke er den af STO anbefalede mulighed for ventilation af ydervæggen. [Klagerens arkitekt] målte en ventilationsåbning på kun 3mm hvilket er = så godt som ingen mulighed for at yde effektiv ventilation, ydermere så mangler der ventilationsmulighed ved murkroner, over vinduer samt ved sålbænke, hvorved der ikke er etableret den af STO krævede ventilation af ydervægskonstruktionen. … Som følge af den manglende ventilation samt de indbyggede MGO plader ses mange steder aftegninger af saltaflejringer, hvilket [klagerens arkitekt] formoder skyldes de førnævnte omstændigheder. … Det foreslås at eksisterende vægges udvendige regnskærm bestående af plader med puds samt afstandslister fjernes. MgO pladerne udskiftes med 'lovlige' vindstoplader og fornyet beklædning udføres med afstandslister, STO system paneler samt afsluttende pudsbehandling på armeringsnet afsluttende med malebehandling af overfladerne med STO system. STO's vejledning til min 20mm ventilationsspalte i ydervægskonstuktionen skal overholdes. … En udbedring som ovenstående forslag estimeres til at andrage: 680.000,00kr + 25 % moms 170.000,00kr = i alt 850.000,00kr. … **B Undersøgelse for fugt indtrængen** … Idet [klagerens arkitekt] har registeret fugtindtrængen over vinduespartiet i Alrum samt synlige tegn på

vandindtrængen på vinduespartiets karmtræ … har [klagerens arkitekt] foretaget destruktive indgreb ved indvendig side på ydervæg ved vinduespartiet i alrum og fundet mindre angreb af skimmelsvamp i dette område, hvorfor der blev i den forbindelse sendt et udtaget tapetryk af vækst til aut. laboratorie som har rapporteret konstateret skimmelsvamp i det berørte område. … Af hensyn til at hindre fortsat indtrængen samt fortsat udvikling af skimmelsvamp bør udbedring foregå snarest muligt. … Gipsplader fjernes/udskiftes i berørte områder, hvorefter der udføres malearbejder".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat nr. 2 af 19/2 2025, at "Huset er målt efter for fugt indvendigt pr. stikprøve i alle rum, der måles normal lav luftfugtighed i beboelsen, der måles normal fugt i vægge, lofter og gulve, bortset fra partielt over terrassedøren mod vest og ved bunden til højre ved terrassedøren mod nord, se plantegningen, hvor der er utætheder ved gummifuger og sålbænke, og hvor gummifugen er lagt uhensigtsmæssigt i forhold til vedlagte vejledning og afvanding ved vinduet, ved vinduet mod vest oven over terrassedøren og ved gummifugen ved terrassedøren mod nord på 1 sals plan. Der ses tegn på indtrængende fugt/vand ved terrassedøren mod vest, der er løbere på midte-sprossen mellem det faste parti og den dobbelte terrassedør, forvoldt af den uhensigtsmæssig lagte gummifuge og utætheder og ikke fordi MGO-pladerne afgiver fugt, så vurderes det at ville være tilfældet ved alle lysninger ved alle døre og vindueselementer. Ved tagterrassen er der lavet et destruktivt indgreb indvendigt i værnet for altanen, her ses og måles der tegn på opfugtninger på træværket på den yderste del, der er ingen nedbrud eller råd. Der ses ventilation af facadevæggene ved sokkel og murkrone, ved vinduesinddækningerne er der boret huller i toppen, ved bunden er sålbænken med ventilation under, ved glasfacaderne er der begrænset/ingen ventilation ved bunden. Huset er genbesigtiget D. 21-03-2025, hvor der laves destruktivt indgreb ved bunden i facadevæggen mod nord, det vurderes at opfugtningen i det område, ville være mest udbredt, på grund af begrænset sol og varme. Der ses ingen tegn på opfugtninger bagved vindpladen inden i konstruktionen, der måles normal fugt i træværket og normal lav luftfugtighed. Ydersiden af vindpladen ses med vækst ved bunden, der måles forhøjet fugt i trælisten mellem facade- og vindplade, fra den almindelige opfugtning fra ventilation/udeluften, der er ingen råd eller nedbrud, dette kan også ses på vedlagte fotos. Ved besigtigelsen meldes der tegn på opfugtning ved

toplysningen ved terrassedøren mod øst, der måles normal fugt i indervæg på stueplan og 1 sal, der er en udposning på indervæggen ca. ø 5 cm. Huset er fra 2009, det var en sædvanlig byggemetode i 2009, MGO-plader blev hovedsageligt brugt fra 2010-2015, men de ses brugt både i 2007 og 2008. Forholdet har været til stede ved overtagelsen, der er ikke ændret på konstruktionen siden. … Byggesagen er hentet og ligger på sagen, MGO-pladerne er ikke beskrevet".

Det fremgår af selskabets notat fra genbesigtigelse den 27/5 2025, at "der måles normal fugt indvendigt, der ses løbere udvendigt på terrassedørene mod øst og vest, hvor der er vinduesselementer oven over, og fugen udvendigt er fuget til forkant, som tidligere beskrevet efter den første besigtigelse, det vand som løber bagom aludelen på vinduerne løber igennem konstruktionen og videre ned på terrassedørene mod øst og vest, mest udbredt mod vest på grund af mere vind og slagregn fra denne side. På opfordring af forsikringstager, laves der et destruktivt indgreb mod vest ved det nordlige hushjørne, der måles normal fugt og luftfugtighed inde i konstruktionen og der ses ingen tegn på opfugtninger, hverken på træværk, vindplade eller facadeplade, dette er også forevist til forsikringstager ved besigtigelsen (se vedlagte fotos). Overdækningen åbnes ved besigtigelsen, plamagen på undersiden af træremmen, har ikke noget at gøre med vindpladen, men den normale periodevise opfugtning fra den normale påvirkning fra udeluften".

Det fremgår af taksators notat af februar/marts 2026, at "Efter min viden og vurdering, er bundremmen udskiftet under vindues- og dørpartier og ikke ved facaderne, hvor jeg har foretaget destruktivt indgreb, ellers ville man kunne se det ved facaderne og materialerne, at de var af nyere dato, man ville kunne se, skar i vindpladen og facaderne for at kunne skifte bundremmen. … Fugt og skimmel over vinduespartiet i køkken/alrum, er som tidligere en følge af de overliggende gummifuger ved vinduer over terrassedøren/vinduespartiet. At vores undersøgelser ved besigtigelserne, er mangelfulde, er jeg ikke enig i, huset er gennem-målt for fugt pr. stikprøve og der er lavet 3 destruktive indgreb, 2 i facaden og 1 i overdækningen. Fugten over terrassedøren kommer fra indtrængende vand ved vinduet på 1 sal ovenover, fugerne vurderes ikke at være fra 2022/2023, men ældre og ses med slid og ælde. Prøven er udtaget over terrassedøren, jeg så gipspladen ved besigtigelsen. … På mange typer træ/alu vinduer er det også et

problem for dræningen, hvis gummifugen ligger for langt ude, så fugt og vand ikke på normal vis, kan trænge ud fra alu-delen men trænger ind i konstruktionen og derfor opfugter underliggende konstruktioner. Dette har ikke noget at gøre med den brugte vindplade".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der er tale om en skade i forsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade ved ejendommens klimaskærm som følge af MgO-vindspærrepladerne og de konkrete ventilationsforhold. Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at foretage yderligere undersøgelser af dette forhold. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde dækning vedr. dette forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at anvendelse af MgO-vindspærreplader ikke i sig selv er udtryk for, at der foreligger en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at ejendommen er opført i 2009. Det må antages, at en eventuel nærliggende risiko for skade på grund af MgO-vindspærreplader på nuværende tidspunkt ville have givet sig udslag i væsentlige opfugtninger. Det er nævnet bekendt, at anvendelse af MgO-plader kan føre til bygningsskader, idet MgO-pladerne kan suge fugt, der kan resultere i fugt-, nedbruds- og korrosionsskader på omkringliggende bygningsdele. Det må imidlertid bero på en konkret vurdering af forholdene ved bygningen, om der foreligger en skade i forsikringens forstand som følge af MgO-vindspærreplader og eventuelt nedsat ventilation.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der forekommer følgeskader og/eller opfugtninger i et omfang, der opfylder forsikringens skadedefinition.

Nævnet har tillige lagt vægt på selskabets erklæringer fra taksator. Taksator har målt normale fugtværdier indvendigt i vægge, lofter og gulve. Taksator har foretaget destruktive indgreb og har ikke set tegn på opfugtninger bag vindpladen i konstruktionen, og der måles normal fugt i

træværket og normal luftfugtighed. Der ses vækst på ydersiden af vindpladen i bunden og måles forhøjet fugt i trælisten mellem facade- og vindplade, hvilket taksator henfører til almindelig opfugtning fra udeluften. Der ses ingen råd eller nedbrud. Taksator vurderer, at de lokale opfugtninger og registrerede skimmelforekomster ved terrassedøre, vinduesparti og tagterrasse skyldes utætte fuger.

Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1, 3 og 5, at der er skader vedrørende fuger, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at udbedre de utætheder ved fuger, som taksator har beskrevet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerens arkitekt ikke har beskrevet konkrete skadeforhold, der efter nævnets vurdering opfylder forsikringens skadedefinition.

Nævnet har også lagt vægt på, at nævnet lægger til grund, at udskiftningen af nedbrudt bundrem, som klageren har oplyst, blev foretaget i 2022-2023, angår bundremmen under vinduespartier og ikke bundremmen under facadepartier med MgO-vindspærreplader. Klageren har ikke sandsynliggjort, at udskiftningen af bundrem har sammenhæng med det anmeldte om MgO-plader og nedsat ventilation i klimaskærmen.

<u>B. Hygrodiode som dampspærre ved tagterrasse</u>

Klageren har anført, at arkitekten har konkluderet, at konstruktionen under gulvbrædderne på balkonen ikke er ventileret, og at der er overhængende fare for råd og svamp, fordi der fejlagtigt er valgt hygrodiode, hvilket konstruktionsmæssigt forudsætter, at tagoverfladen er uden skygge. Selskabet har kun undersøgt ventilationsforholdene i sidebeklædningen og ikke under gulvet, der er den del af konstruktionen, som klageren kritiserer. I en tilsvarende sag hos naboen er det konstateret, at der ikke er hygrodiode, men en almindelig dampspærre monteret efter principperne for en hygrodiode. Selskabets undersøgelser af det anmeldte forhold har været mangelfulde.

Selskabet har anført, at der ikke er fundet tegn på skader efter 16 år. Det er ikke tilstrækkeligt, at arkitekten omtaler en teoretisk risiko for skade. Hygrodiode kan anvendes som dampspærre i en lukket tagkonstruktion, hvis taget regelmæssigt opvarmes af solen, så der i den uventilerede konstruktion opbygges et damptryk, der presser vanddamp ud gennem hygrodioden. I klagerens ejendom er der dog ikke tale om en lukket tagkonstruktion, idet den er ventileret. Hygrodioden har derfor reelt ikke funktion som hygrodiode, hvorfor det er uden betydning, om altanen ligger i skygge. Hygrodioden har den nødvendige tæthed til at fungere som en almindelig dampspærre.

Det fremgår af rapport af november 2024 fra klagerens arkitekt, at "Som det fremgår af tværsnit A-A så er der som dampbremse valgt Hygrodiode. Dette valg er et forkert valg i den aktuelle konstruktion, idet der ved valg af Hygrodiode kræves en tagoverflade der er fri for skygger og altså udført så tagbelægning kan blive solbeskinnet. … Da det udførte, kan være som en tikkende 'bombe' før konstruktionen kollapser grundet råd og svampeangreb, bør konstruktionen hurtigst muligt helt omlaves til korrekt håndværksmæssig udførelse. … Hele gulvkonstruktionen skal fjernes og ny konstruktion udføres håndværksmæssig korrekt med en ventileret gulvkonstruktion. Det formodes at de udlagte hårdttræsbrædder kan genanvendes … En udbedring som ovenstående forslag estimeres til at andrage: 105.000,00kr + 25 % moms 26.250,00kr = i alt 131.250,00kr."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat nr. 2 af 19/2 2025, at "Der måles normal fugt i loftet under tagterrassen og samme lave fugtværdi som i resten af lofterne. Der måles normal luftfugtighed i ventilationsmellemrummet over isoleringen og under tagterrassen og tagpap. Der ses ingen tegn på opfugtninger på loftet under tagterrassen. Hygrodioden er forbedret ifølge vejledningen fra 2005, vejledningen er vedlagt på sagen, diffusionsmodstanden blev væsentligt forbedret i 2005, det er beskrevet på side 6 at hygrodioden kan anvendes ved ventilerede tage. Huset er fra 2009, det er en sædvanlig byggemetode som ses brugt ved forskellige tagbelægninger, der er ingen følgeskader. Forholdet har været til stede ved overtagelsen, der er ikke ændret på konstruktionen siden … jeg er i tvivl om rådgiveren har set at konstruktionen er ventileret. … Ventilation og konstruktion er undersøgt via destruktivt indgreb ved den gule firkant.

53. 105086

… Foto 1 Der måles normal lav fugt i loftet under tagterrassen. Foto 2 Der måles omtrent samme måling i loftet under 1 sal. Foto 3 Balkonen ses med træterrasse over tagpappen. Foto 4 Lofter og vægge er malet efter overtagelsen, der er ikke tegn på opfugtninger på grund af forholdet. Foto 5 Taget er ventileret ved de 3 murkroner/værn. Foto 6 Der er monteret en ventilationsliste under inddækning og over indvendig beklædning. Foto 7 Konstruktionen ses med ventilations over isoleringen i loftet. Foto 8 Der måles normal luftfugtighed i konstruktionen under træterrassen".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der er tale om en skade i forsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at foretage yderligere undersøgelser af dette forhold. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde dækning vedr. dette forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret aktuelle bygningsskader eller påvist tegn på uhensigtsmæssige opfugtninger som følge af konstruktionen under tagterrassen. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på selskabets besigtigelseskonsulents rapport af 19/2 2025. Konsulenten har ikke målt eller set tegn på usædvanlige opfugtninger, og konsulenten har konstateret, at der er etableret ventilation ved de tre murkroner/værn, idet der er monteret en ventilationsliste under inddækning og over indvendig beklædning.

Nævnet har videre lagt vægt på, at den forsikrede ejendom er opført i 2009. Det må antages, at en eventuel nærliggende risiko for skade på grund af dampspærre- og ventilationsforholdene på nuværende tidspunkt ville have givet sig udslag i tegn på fugtskader. Det opfylder ikke i sig forsikringens skadebegreb, at der ifølge bygningstegningerne er anvendt hygrodiode.

C. Faldopbygning på vådrumsgulve

54. 105086

Klageren har anført, at der er bagfald på gulvet i badeværelserne. Klageren har anført, at vand vil lægge sig på gulvet, at der er nærliggende risiko for vandskade, og at der er stor risiko for personskade ved fald på grund af vand på gulvet.

Selskabet har anført, at der ikke foreligger nærliggende risiko for skade. Besigtigelseskonsulenten har ikke konstateret problemer med faldet på badeværelsesgulvene. Inden for brusenichen er der korrekt fald mod afløb, og uden for brusenichen er gulvet næsten vandret. Højeste punkt er ved døren, og der er ikke risiko for, at vand kan trænge ud på trægulvene ved normal brug. Arkitekten har taget fotos af vand på gulvet under håndvasken modsat døren, hvor gulvet er flisebelagt og må forudsættes tæt.

Det fremgår af rapport af november 2024 fra klagerens arkitekt, at vådrumsgulve "er udført med bagfald og ikke som foreskrevet og i anbefalet af SBI-anvisning 189 samt– By og Byg Anvisning 200. … Af konstruktive hensyn samt henset til personsikkerheden ved ophold på badeværelset i forbindelse med badeaktivitet bør gulve omlægges til korrekt håndværksmæssig udførelse snarest. … Fotos visende op til ca 6mm bagfald på gulve. Fotos visende bagfald i begge vådrum/badv.".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat nr. 5 af 19/2 2025, at badeværelserne "ses begge med forsænket gulv i brusenichen og fald mod afløbet i brusenichen, brusere er afprøvet uden at trække forhænget for uden at der kommer vand på det øvrige gulv, vandet løber fint til afløbet. Gulvet uden for brusenichen måles lige eller med et lille fald mod brusenichen, der ses ingen tegn på opfugtninger og der måles normal fugt i de tilstødende og underliggende konstruktioner. Håndvasken er med overløbsventil. Huset er fra 2009, det er en sædvanlig byggemetode, der er ingen følgeskader efter 16 år. … Fortalt af forsikringstager. Har aldrig haft problemer med vand på gulvet. … Foto 6 Gulvene måles med laser der er et lille fald mod brusenichen dette er 1 mm under 0-punktet ved døren. Foto 7 Laveste punkt udover brusenichen, 3 mm under 0-punktet. Foto 8 0-punkt og derved højeste punkt ved døren, der er ingen tegn på opfugtninger".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde dækning vedr. dette forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de konstaterede forhold angående hældningen af gulv-ene ikke i sig selv nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Nævnet bemærker, at det fremgår af bilag 3 i bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer som et eksempel på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende: "Manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv".
Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at forholdet ved gulvene har ført til skader på omkringliggende bygningsdele, eller at der som følge af uhensigtsmæssige vandpåvirkninger konkret foreligger nærliggende risiko herfor. Nævnet bemærker, at konstruktionerne er udført i 2009.

D. Trækproblemer ved døre

Klageren har anført, at der er store trækgener ved vinduespartiets bundstykker og gulvkonstruktionen, ligesom terrassedøren ses skævt indbygget. Klageren har anført, at der ved selskabets besigtigelse er konstateret utæthed ved bunden af de dobbelte terrassedøre, og at tætningsbåndet fremstår nedslidt, har trukket sig og er presset sammen. På 1. sal går dørrammen på i bunden og trænger til justering. Man kan se ud nede ved hjørnet af dørene i stueplan og på 1. sal. Klageren har anført, at de har foretaget den påkrævede vedligeholdelse i deres ejerperiode, og de nedslidte tætningsbånd og øvrige skadeårsager har været til stede ved overtagelsen og har løbende udviklet sig. Klageren har anført, at døren i stueetagen var del af den delvise udbedring, der blev foretaget i 2022/2023 ved bundliste.

Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten beskriver forholdet som værende en følge af naturligt slid på dørpartiets tætningsliste. Klageren har selv forsøgt at løse problemet med en ekstra tætningsliste, hvilket dog har forværret problemet. Den korrekte løsning vil være at få justeret døren og eventuelt udskiftet slidte tætningslister. Det er ikke usædvanligt, at der efter

56. 105086

16 år kan være behov for at få justeret en tung yderdør. Der er ikke oplysninger om, at vinduer eller døre skulle være udskiftet siden opførelsen. Forholdet indebærer ikke nogen skaderisiko. En justering af døren skønnes ikke at kunne overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Det fremgår af rapport af november 2024 fra klagerens arkitekt, at "[Klagerens arkitekt] konstaterer store trækgener ved vinduespartiets bundstykker og gulvkonstruktionen. Der anes flere steder træproblemer bl.a. også ved terrassedøren som ses skævt indbygget. For at kunne give en beskrivelse af udbedring mv kræves en større destruktiv indsats og undersøgelse".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat nr. 8 af 19/2 2025, at "Årsagen til forholdet er slid og ælde. Der ses utæthed ved bunden af de dobbelte terrassedøre, i lukkesiden ved den gående dørramme, tætningsbåndet er med slid og ælde, tætningsbåndet har trukket sig og er presset sammen, man kan kigge ud ved hjørnet, ved de andre partier er der ikke utætheder. Der måles normal fugt i gulv og fodlister ved dørene. Døre kan generelt kræve løbende justeringer for at opnå 100 % tæthed, forsikringstager har monteret ekstra tætningsbånd som bevirker at det oprindelige tætningsbånd, har endnu sværere ved at blive tæt. Bundstykker og glas måles koldere i overfladetemperatur end gulvet med gulvvarme, dette vurderes at være sædvanligt, især bundstykket af alu på 1 sal. Huset er fra 2009, det er tætningsbåndene også, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskade er træk. Forsikringstager må have tæppe på, når det blæser og stolen foran døren benyttes, der er monteret ekstra tætningsbånd. … **Plantegning med terrassedør i stueplan** Foto 1 Døren er lukket, man kan stadigvæk kigge ud. Foto 2 Der er af FT påsat 2 ekstra tætningsbånd, dog kun på den lodrette del. Så bund og top får svære ved at være tæt. Foto 3 Der måles normal fugt i gulvet. Foto 4 Tætningsbåndet er klemt og trukket ved hjørnet, men en form for ophør af levetid. **Plantegning med terrassedør på 1 sal** Foto 5 Terrassedøren har alubundstykke, dørrammen går på i bunden og trænger til justering. Foto 6 Der måles normal fugt i gulvet, man kan kigge ud ved hjørnet. Foto 7 Termografisk foto det koldeste sted er ved åbningen. Foto 8 Samme situation ved døren i stueplan, bundstykket er her varmere og er af træ".

57. 105086

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved dørene, som udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde dækning vedr. dette forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent vurderer, at årsagen til forholdet er sædvanligt slid og ælde, og at udbedringen består i justering af dørene og eventuelt udskiftning af tætningslister. Sådanne forhold må henføres under husejers almindelige vedligeholdelse og opfylder ikke forsikringens skadebegreb. Det er ikke godtgjort, at der er et behov for en mere omfattende reparation eller udskiftning af dørene.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret opfugtninger eller andre tegn på skadeudvikling på omkringliggende bygningsdele som følge af de anmeldte forhold ved dørene.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck