Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. september 2026 blev i sag nr. 105173:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark - en del af If Skadeforsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1979 og er overtaget af klageren den 27/2 2022. Tilstandsrapport af 8/5 2021 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse lille				
Nr.	**Vurdering**	**Skade**	**Risiko**	**Bemærkning**
12	GUL	Rør til termostat er placeret under gulv niveau.	Samlinger under gulvniveau er ikke hensigtsmæssigt	-

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse master				
Nr.	**Vurdering**	**Skade**	**Risiko**	**Bemærkning**
13	GUL	Overvægge ved badekar mangler beskyttelse af vådrumsmembran.	Forholdet øger risikoen for skader på vådrumsmembran	-
14	GUL	Rør til termostat er placeret under gulv niveau.	Samlinger under gulvniveau er ikke hensigtsmæssigt	-

...
SÆLGEROPLYSNINGER
...

2. 105173

	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	2 nye badeværelser, nye brugsvandsrør, nye bryggers/vindfangsgulve
...		
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 bade/bryggersrum, 2019, ingen problemer i dag, ja af [redacted] forsikring
...		
	Eventuelle bemærkninger	De ovenfor nævnte fugtskader skyldes en stor vandskade i 2019 og arbejdet blev betalt af [redacted] og forbedringerne af os selv

"

Klagerens repræsentant har i brev af 19/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen vedrører en omfattende fugt- og skimmelskade i ejendommen beliggende …, som klager gør gældende er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, idet skaden:

- var til stede forud for overtagelsen,
- har været skjult for klager ved købet,
- og skyldes en dokumenteret, men utilstrækkeligt udbedret vandskade fra 2019.

Topdanmark har afvist dækning under henvisning til, at der alene er tale om 'restfugt', og at klager ikke har løftet bevisbyrden. Denne vurdering bestrides.

Desuden er det konstateret, at der er ulovligt udførte bygningsudbedringer foretaget i forbindelse med vandskaden og konstateret ved gennemgang af [sælgers husforsikrings] skadesag og tilstandsrapporten.

Overordnet tidslinje

Januar 2019

Rørskade anmeldes til … (sælgers husforsikring), skade nr. ...

Januar-maj 2019

[Sælgers husforsikring] konstaterer omfattende vandindtrængning fra rørinstallationer med opfugtning af betondæk, vægge og gulvkonstruktion i store dele af stueetagen, herunder badeværelser, bryggers, entré, fordelergang, køkken og stue.

Maj-september 2019

Delvis udbedring foretages. Gulve åbnes stykkevist (badeværelser, bryggers, entré og en del af fordelergang), mens bl.a. stue, soveværelse og væsentlige dele af køkken og gang ikke åbnes, trods dokumenteret forhøjet fugt. Opfugtede vægge affugtes kun på den ene yderside og ikke på begge. I badeværelset fjerner man ***ikke*** badekar i forbindelse med affugtning af terrændæk og udbedring af vandskaden.

Der foreligger ***ingen*** dokumentation for CM-målinger, borehulsmålinger, frigivelsesrapport eller mikrobiologisk kvalitetssikring.

27. februar 2022
Klager overtager ejendommen og ejerskifteforsikringen træder i kraft.

2024-2025
Klager konstaterer indeklimagener. Der udføres destruktive undersøgelser og mikrobiologiske analyser, som dokumenterer forhøjet porefugt i terrændæk, aktiv skimmelvækst på betondæk og forhøjede DNA-niveauer i indeklimaet.

2025
Skaden anmeldes til ejerskifteforsikringen hos Topdanmark, som afslår dækning.

Utilstrækkelig omfangsbestemmelse i vandskaden fra 2019
[Sælgers husforsikrings] egne rapporter dokumenterer vand under fugtspærren, gennemgående opfugtning af terrændækket samt fugtopsug i vægge i flere rum. Alligevel blev gulvkonstruktionen ikke åbnet i alle berørte rum. Dette bekræftes direkte af [sælgers husforsikrings] egen skadeserviceleverandør …, som i skadesagen har noteret: *'ikke blotlagt i stue som aftalt'*. *Det udgør en klar teknisk fejl i omfangsbestemmelsen.*

Manglende dokumenteret udtørring og kvalitetssikring efter udbedringen af husforsikringsskaden
Der foreligger ingen dokumentation for dybdeudtørring, ingen slutkontrol, ingen uvildig frigivelse og ingen Mycometer- eller DNA-tests efter sanering i skadesagen hos [sælgers husforsikring].

Vand under fugtspærren er dermed indkapslet, hvilket er i strid med almindelig byggeteknisk praksis og gældende SBI-anvisninger om fugt og skimmel. Herved foreligger der ***ikke*** dokumentation for, at den forsikringsdækkede skade var endeligt udbedret, hvorfor skadevirkningen må anses for fortsat bestående.

Der foreligger dokumentation for, at der i forbindelse med skadeudbedringen i 2019 alene blev udført en yderst begrænset indsats relateret til skimmelsanering i tilknytning til murerarbejde og en skadeserviceydelse. Set i forhold til den dokumenterede og omfattende vandskade, som berørte store dele af stueetagens terrændæk, vægge og gulvkonstruktioner – reelt størstedelen af bygningen – fremstår denne indsats klart utilstrækkelig, idet skaden har fortsat sin udvikling.

Det centrale problem er dels, at der ikke blev iværksat nogen videre, nødvendig og systematisk skimmelsaneringsindsats, og dels at der ikke foreligger dokumentation for, hvad den foretagne beskedne indsats konkret bestod i, herunder om der blev gennemført tilstrækkelig og systematisk affugtning i alle berørte rum, om der blev foretaget egentlig skimmelsanering i opfugtede og mikrobiologisk påvirkede konstruktioner, eller om der blev gennemført afsluttende rengøring og kontrol, herunder HEPA-støvsugning og slutkontrol, inden retablering.

Der foreligger heller ingen dokumentation for, at der blev foretaget en samlet faglig vurdering af affugtnings- og saneringsbehovet i alle de bygningsdele, som efter [sælgers husforsikrings] egne målinger var berørt af vandskaden, herunder rum hvor man valgte ikke at afmontere badekar el-

ler – mod oprindelig aftale med skadeservicefirmaet – ikke fik optaget stuegulv i forbindelse med udbedringen. Det samme gælder andre gulv- og vægkonstruktioner, som forblev uændrede.

Samlet viser dette, at skadeudbedringen i 2019 ikke blev gennemført systematisk, konsekvent eller byggeteknisk kontrolleret, og at der ikke foreligger dokumentation for, at konstruktionerne blev bragt tilbage til en fugt- og hygiejnemæssigt forsvarlig tilstand som før rørskaden. Dette forklarer, hvorfor der fortsat konstateres restfugt, skimmelvækst og påvirkning af indeklimaet, og understøtter, at den oprindelige skade ikke var endeligt og korrekt udbedret.

Ulovlige bygningsindretninger efter udbedringen burde være beskrevet med tydelig advarsel til en køber
I forbindelse med udbedringen i 2019 blev begge badeværelser 'strippet'. Efterfølgende konstateres manglende eller utilstrækkelig vådrumssikring samt installationer og samlinger i konstruktionen, som ikke opfylder bygningsreglementets krav.

De pågældende forhold fremgår i et vist omfang af tilstandsrapporten, men er beskrevet på en måde, der er misvisende og klart ufyldestgørende. Beskrivelsen giver ikke et retvisende billede af forholdenes reelle karakter, omfang og byggetekniske betydning, herunder at der er tale om egentlige ulovlige udførelser, som indebærer en nærliggende risiko for skade, hvis der ikke iværksættes særlige foranstaltninger og foretages korrekt udbedring.

Tilstandsrapportens formuleringer har derfor ikke sat klager i stand til på grundlag af rapporten at tage forholdenes reelle karakter og betydning i betragtning. Klager kunne ved købet ikke forstå eller forudse, at der var tale om ulovlige installationer og ulovlig vådrumsopbygning, som kræver indgreb og udbedring, men blev derimod efterladt med det indtryk, at der var tale om mindre tekniske uhensigtsmæssigheder.

En beskikket bygningssagkyndig er forpligtet til at påtale ulovlige skader og forhold i bygningen, når disse kan konstateres, og når den bygningssagkyndige – qua sin faglige uddannelse og erfaring – ved eller burde vide, at der er tale om ulovlige forhold.

Dette gælder i særlig grad for kritiske konstruktioner i vådrumszoner, herunder skjulte rørsamlinger og mangelfuld eller ukorrekt udførelse af vådrumsmembran, hvor fejl indebærer en væsentlig og nærliggende risiko for fugt- og følgeskader.

Forholdene kan derfor ikke anses for afskåret fra dækning med henvisning til, at de er nævnt i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen er klart forkert i bekendtgørelsens forstand.

Skaden er dækningsberettiget
Skaden opfylder betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen, idet der foreligger en skjult skade med oprindelse før overtagelsen, som skyldes mangelfuld omfangsbestemmelse og utilstrækkelig udbedring af en tidligere vandskade i 2019, og som fortsat har skadevirkning i bygningen.

At skadeudviklingen er fortsat efter overtagelsen, afskærer ikke dækning, når årsagen er en utilstrækkelig udbedring af en husforsikringsskade i sælgers ejertid.

Bevisbyrde

Kendelse 98460

Det bemærkes i den forbindelse, at Ankenævnet i kendelse 98460 har taget stilling til en tilsvarende problemstilling, hvor skimmelsvamp blev konstateret flere år efter en tidligere anerkendt vandskade.

Nævnet lagde afgørende vægt på, at forsikringsselskabet ikke havde dokumenteret, at der i forbindelse med den oprindelige skade var foretaget tilstrækkelig fugtmåling, affugtning og kontrol, og fandt på den baggrund, at klager havde sandsynliggjort, at den senere konstaterede skimmelsvamp udgjorde en følgeskade af den tidligere skade.

Kendelsen illustrerer, at skimmel og restfugt kan manifestere sig meget længe efter, når en skade ikke er korrekt omfangsbestemt og udbedret, og understøtter klagers anbringende om, at tidsfaktoren i sig selv ikke afskærer dækning, når årsagen kan henføres til en utilstrækkelig tidligere skadeudbedring.

Kendelse 79326

Topdanmark gør gældende, at bevisbyrden fuldt ud påhviler klager. Dette er en forenklet og urigtig fremstilling.

Af Ankenævnets kendelse 79326 fremgår, at når klager har fremlagt sagkyndig dokumentation, som sandsynliggør mangelfuld udbedring og årsagssammenhæng til en tidligere skade, påhviler det selskabet at godtgøre, at udbedringen faktisk var korrekt.

Topdanmark har ***ikke*** dokumenteret, at terrændækket var udtørret, at skimmel var saneret, eller at konstruktionen var korrekt frigivet til udbedring af [sælgers husforsikring].

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettiget skade, jf. bl.a. FAL § 22. Bestemmelsen afspejler almindelige forsikringsretlige bevisbyrdeprincipper, som Ankenævnet efter klagers opfattelse også lægger til grund i sin praksis.

Den sagkyndige, der har udført undersøgelserne for klager, har dokumenteret relevant og indgående faglig baggrund inden for skimmel- og fugttekniske forhold, og der er ikke rejst saglig kritik af hverken undersøgelsesmetode eller faglig integritet.

Det bemærkes i den forbindelse, at Topdanmarks egen samarbejdspartner, [selskabets rådgivningsfirma], i sin rapport ikke har foretaget en faglig afvisning eller modbevisning af de foretagne undersøgelser eller de dragne konklusioner, ligesom [selskabets rådgivningsfirma] selv anfører forbehold om undersøgelsens begrænsede omfang.

Klager har udleveret fuldmagt fra sælger til [sælgers husforsikring] i henhold til aftale med taksator … – en fuldmagt *som Topdanmark reelt ikke behøvede henset til den loyale samarbejdspligt mellem selskaber*, men alligevel har fået til brug for at kunne indhente sagens bilag hos [sælgers husforsikring], som drøftet med taksatoren. Det har Topdanmark valgt ikke at gøre brug af og fastholder blot deres afvisning.

Den omstændighed at Topdanmark nægter at indhente sagsdokumenterne fra [sælgers husforsikring] skadesag på trods af at klager har dokumenteret, at der er restfugt og skimmel fra den tidligere vandskade, kan ***ikke*** medføre at Topdanmark dermed er fri af deres erstatningsforpligtelse.

Dokumentation, der direkte understøtter klagers ankenævnssag
De fremlagte dokumenter fra sælgers husforsikringssag hos [sælgers husforsikring] udgør samlet set et stærkt og sammenhængende bevisgrundlag for, at vandskaden i 2019 ***ikke*** blev korrekt omfangsbestemt og ***ikke*** udbedret byggeteknisk forsvarligt før reetablering.

Dokumenterne dokumenterer samtidig, at de forhold, som i dag konstateres i ejendommen, ***ikke*** kan afskrives som 'uskyldig restfugt', men udgør reelle følger af en utilstrækkeligt udbedret skade.

[Sælgers husforsikring] egne bilag fra 2019 dokumenterer væsentligt forhøjede fugtniveauer i betondæk og vægge i en lang række rum i stueetagen, herunder entré, fordelergang, stue, bryggers og øvrige opholdsrum. Altså en meget omfattende vandskade, der berørte stort set hele bygningen.

At den tidligere skade har været så omfattende kom bag på klager. At en forsikringsdækket vandskade desuden er udbedret utilstrækkeligt og med ulovlige bygningsindretninger, kunne klager ikke have forudset selv om klager havde været orienteret om at vandskaden stort set berørte hele beboelsen i bygningen.

Rapporterne dokumenterer tillige vand også er trængt ind under fugtspærren, hvilket i sig selv indebærer, at der *også* var tale om en gennemgribende konstruktiv opfugtning af terrændækket og ikke kun de oven på liggende gulv- og vægkonstruktioner.

Dette skadebillede forudsætter efter almindelig byggeteknisk praksis fuld omfangsbestemmelse, destruktive undersøgelser i alle berørte rum, dybdeudtørring samt dokumenteret kontrol før lukning og retablering af gulvkonstruktion i de respektive skaderamte rum.

[Sælgers husforsikrings skadeservice] notat i [sælgers husforsikrings] skadesag – hvori det udtrykkeligt anføres, at der ***'ikke er blotlagt i stue som aftalt'*** – dokumenterer, at ***den faktiske udbedring afveg væsentligt fra det aftalte og nødvendige skadeomfang uden at [sælgers husforsikring] reagerede på det***.

Notatet udgør en objektiv 3.djemands dokumentation for, at gulvkonstruktionen ikke blev åbnet i centrale beboelsesrum, selv om [sælgers husforsikrings] egne fugtmålinger viste, at fugten var gennemgående i terrændækket. Denne dokumentation viser en klar procedurefejl i udbedringen, som [sælgers husforsikring] hæfter for, og som samtidig forklarer, hvorfor der fortsat foreligger fugt- og skimmelproblemer i konstruktionen, men da klager har købt en ejerskifteforsikring, kan klager holde sig til den/Topdanmark med kravet om en byggeteknisk korrekt udbedring af bygningsskaden.

Det billedmateriale, der indgår i [sælgers husforsikrings] skadesag, understøtter samme konklusion. Materialet viser dels omfanget af opfugtningen, dels hvilke områder der faktisk blev åbnet, og – mindst lige så væsentligt – ***hvilke områder der ikke blev åbnet, herunder stue, køkken og dele af gangarealerne***. Billedmaterialet dokumenterer dermed uoverensstemmelsen mellem det dokumenterede skadeomfang og den udførte udbedring.

Den afsluttende fugtrapport fra maj 2019, som [sælgers husforsikring] oplyser var grundlag for genopbygning, *ændrer ikke dette billede.* Rapporten indeholder ingen dokumentation for CM-målinger eller borehulsmålinger, ***ingen*** slutkontrol af terrændækket og ***ingen*** uvildig teknisk frigivelse. Rapporten dokumenterer således ***ikke***, at konstruktionen var tilstrækkeligt udtørret, men alene, at *genopbygning blev iværksat uden eftervisning af, at de fugttekniske forudsætninger var opfyldt*.

Samlet dokumenterer [sælgers husforsikring] egne bilag derfor, at vandskaden i 2019:
- var omfattende og berørte store dele af husets terrændæk,
- ikke blev omfangsbestemt konsekvent i alle berørte rum,
- ikke blev fulgt op af dokumenteret dybdeudtørring og uvildig kontrol, og
- blev reetableret med indkapsling af restfugt og potentiel mikrobiologisk påvirkning.

Denne dokumentation understøtter direkte klagers anbringende om, at den konstaterede skade var skjult på overtagelsestidspunktet, og at de aktuelle fugt- og skimmelforhold udgør følger af en tidligere, utilstrækkeligt udbedret skade. Dokumenterne underbygger dermed, at Topdanmarks afvisning hviler på et ufuldstændigt og fejlagtigt grundlag, og at skaden er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af [sælgers husforsikring] skadesag, herunder fotodokumentation og genopbygningsforløb, at ***begge badeværelser i forbindelse med vandskaden i 2019 blev fuldt strippede ned til rå konstruktioner***. [Sælgers husforsikring] havde dermed fuld adgang til gulvkonstruktioner, installationer og vådrumsopbygning og bar det fulde ansvar for, at den efterfølgende genopbygning blev udført lovligt, byggeteknisk korrekt og i overensstemmelse med gældende regler på udførelsestidspunktet.

Ulovlige og risikofyldte bygningsindretninger som følge af udbedringen i 2019
I forbindelse med udbedringen i 2019 blev begge badeværelser strippet. Efterfølgende konstateres manglende eller utilstrækkelig vådrumssikring samt installationer og samlinger i konstruktionen, som ikke opfylder bygningsreglementets krav (BR18).

Forholdene vedrører skjulte dele af konstruktionen og kunne ikke konstateres ved almindelig visuel besigtigelse på overtagelsestidspunktet. De kan derfor ikke anses for afskåret fra dækning med henvisning til tilstandsrapporten, uanset at der i rapporten er anført generelle og bagatelliserende bemærkninger.

Det fremgår således af tilstandsrapporten, at der i begge badeværelser er udført rørsamlinger under gulvbelægningen, hvilket i rapporten alene er beskrevet som, at 'samlinger under gulvniveau er ikke hensigtsmæssigt'. ***Denne beskrivelse er klart misvisende***.

På udførelsestidspunktet i 2019 var det – også ved skadeudbedring – ikke tilladt at udføre skjulte samlinger på brugsvandsinstallationer under et flisebelagt badeværelsesgulv. Installationer skal udføres, så samlinger er tilgængelige for kontrol og vedligehold, og skjulte samlinger i vådrumsgulvkonstruktioner udgør en ulovlig VVS-installation.

Der er således ***ikke*** tale om et spørgsmål om hensigtsmæssighed, men om en installation, der ***ikke*** opfylder gældende lovkrav. Forholdet udgør et ulovligt forhold omfattet af ejerskifteforsikringens

basisdækning og indebærer samtidig en nærliggende risiko for skade, idet eventuelle utætheder ***ikke*** kan konstateres eller udbedres uden destruktive indgreb i gulvkonstruktionen.

Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, at overvægge ved badekar mangler beskyttelse af vådrumsmembran, og at forholdet øger risikoen for skader på vådrumsmembranen og dermed må der også være nærliggende risiko på tilstødende bygningsdele.

Også denne beskrivelse bagatelliserer forholdets reelle karakter. Ved genopbygning af vådrum i 2019 var det et grundlæggende krav efter gældende bygningsregler og anerkendt byggeteknisk praksis, at vådrumsmembranen skulle være korrekt beskyttet og indbygget, således at den kunne fungere efter sit formål.

En ubeskyttet vådrumsmembran kan ***ikke*** anses som funktionsdygtig, idet vand ved almindelig brug af badekar uundgåeligt vil kunne trænge ind bag membranen og videre ind i de bagvedliggende konstruktioner. Forholdet er en ulovlig udførelse af vådrumssikringen, der naturligvis skal kunne fungere efter hensigten, når den nu en gang er udført i badeværelserne.

Udførelsesfejlen udgør en nærliggende risiko for skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning, uanset om forholdet ikke måtte være omfattet af en udvidet dækning. Der er således ikke tale om mindre afvigelser, men om ulovlige og risikofyldte udførelser, der er opstået som led i udbedringen af en forsikringsdækket skade.

Klager kunne ved købet ikke vide, at de beskrevne forhold udgjorde ulovlige installationer og ulovlig vådrumsopbygning, idet tilstandsrapporten alene anvender formuleringer, som for en almindelig køber fremstår som mindre tekniske uhensigtsmæssigheder og ikke reelle ulovlige udførelsesfejl i forbindelse med udbedringen af vandskaden i 2019.

Der er derfor tale om en klart forkert og utilstrækkelig beskrivelse i tilstandsrapporten, idet der er en væsentlig forskel mellem en 'uhensigtsmæssighed' og en ulovlig udførelse – særligt når udførelsen er sket som led i udbedringen af en forsikringsdækket skade.

De ulovlige bygningsindretninger i badeværelserne understøtter samlet, at skadeudbedringen efter vandskaden i 2019 på flere punkter ikke blev udført korrekt, og at der fortsat foreligger både skjulte konstruktive svigt og en nærliggende risiko for yderligere skadeudvikling ud over en utilstrækkelig affugtning og skimmelsanering.

Forholdene må henføres direkte til [sælgers husforsikrings] genopbygning, hvor [sælgers husforsikring] havde fuld adgang, instruktionsbeføjelse og ansvar for arbejdets udførelse.

Dobbeltforsikring og selskabernes indbyrdes loyale samarbejdspligt
Klager gør gældende, at der i den foreliggende sag foreligger et dobbeltforsikringslignende forhold mellem sælgers husforsikring hos [sælgers husforsikring] og købers ejerskifteforsikring hos Topdanmark.

Der er tale om samme bygningsdele, samme skadeårsag og samme vandskade fra 2019, som var dækningsberettiget under sælgers husforsikring, men som ikke blev korrekt omfangsbestemt og udbedret inden ejerskiftet, og som derfor fortsat har haft skadevirkning i bygningen efter overtagelsen.

Efter fast praksis fra Ankenævnet for Forsikring kan et sådant overlap mellem forsikringsforhold ikke komme klager til skade. Det er uden betydning for klagers retsstilling, om skaden endeligt henføres til husforsikringen eller ejerskifteforsikringen, idet den indbyrdes fordeling, hæftelse og eventuel regres er et anliggende mellem selskaberne.

Klager henviser i den forbindelse til Ankenævnet for Forsikrings kendelse 90541, hvor nævnet fastslår, at forsikringsselskaber i situationer med overlappende dækning er underlagt en indbyrdes loyal samarbejdspligt, og at forsikringstager ikke må stilles ringere som følge af selskabernes uenighed om dækningsspørgsmålet.

Dette udgangspunkt understøttes endvidere af retspraksis. Østre Landsret har ved dom af 19. juni 2025 (BS-52254/2023-OLR) taget stilling til en situation, hvor en skade ikke var blevet korrekt udbedret under sælgers husforsikring, og hvor et ejerskifteforsikringsselskab efterfølgende rejste krav over for sælgers husforsikring.

Landsretten lagde vægt på, at skaden ikke entydigt kunne henføres til kun ét forsikringsforhold, når skadeårsagen bestod i mangelfuld udbedring af en tidligere dækningsberettiget skade. Landsretten anerkendte derfor, at der forelå et dobbeltforsikringsforhold, uanset at skaden oprindeligt var anmeldt under husforsikringen.

Den foreliggende sag er efter klagers opfattelse direkte sammenlignelig. Der er tale om en dokumenteret vandskade i 2019, som var dækningsberettiget under sælgers husforsikring, men som – som følge af mangelfuld omfangsbestemmelse og utilstrækkelig udbedring – fortsat har medført fugt- og skimmelproblemer i ejendommen efter ejerskiftet.

Klager kan derfor ikke afskæres fra dækning under ejerskifteforsikringen med henvisning til, at forholdet tillige vedrører sælgers husforsikring.

Efter fast nævnspraksis kan et sådant overlap ikke komme klager til skade. Det er uden betydning for klagers retsstilling, om skaden dækkes endeligt under husforsikringen eller ejerskifteforsikringen, idet den indbyrdes fordeling og eventuel regres er et anliggende mellem selskaberne.

Uanset hvordan den endelige fordeling måtte være mellem [sælgers husforsikrings] og Topdanmark, kan klager kræve, at skaden behandles som dækningsberettiget, og at selskaberne herefter indbyrdes afklarer hæftelse og regres. Det afgørende er, at klager ikke må stilles uden dækning som følge af, at to selskaber bestrider deres indbyrdes hæftelse.

Udgifter til nødvendig byggeteknisk bistand
Topdanmark har i sagen fastholdt, at der alene foreligger 'restfugt', og har baseret deres afvisning på en undersøgelse udført af selskabets faste samarbejdspartner, [selskabets rådgivningsfirma].

For at kunne afdække skadeårsagen og dokumentere sammenhængen mellem den tidligere vandskade i 2019 og de konstaterede fugt- og skimmelforhold har klager været nødsaget til at indhente uvildig byggeteknisk og skimmelfaglig bistand.

Efter at [klagerens ingeniørfirma] ved DNA-luftmålinger påviste væsentligt forhøjede skimmelniveauer i indeklimaet, blev der gennemført destruktive undersøgelser med henblik på at lokalisere

skadeårsagen. I den forbindelse blev der efter konkret faglig anvisning udført hultagning, boringer og efterfølgende fjernelse af gulvkonstruktionen i soveværelset for at give adgang til terrændæk og gulvopbygning, således at fugtforhold og skimmelvækst kunne undersøges og dokumenteres.

I den forbindelse har klager haft nødvendige udgifter til tømrerarbejde udført af [klagerens tømrer].

Tømrerarbejdet blev udført efter konkret anvisning fra [klagerens ingeniørfirma] og havde alene til formål at muliggøre destruktive undersøgelser og prøvetagning, herunder adgang til gulvopbygning og terrændæk, således at skadeårsagen kunne lokaliseres og dokumenteres. Disse arbejder havde udelukkende karakter af undersøgelse og dokumentation og udgjorde ikke udbedring. Arbejderne var nødvendige for at kunne påvise skadeudviklingen og dens relation til den tidligere vandskade.

Da [klagerens ingeniørfirma] herefter påviste skimmelvækst på terrændækket, blev det efter faglig anbefaling nødvendigt at fjerne og bortskaffe hele gulvkonstruktionen i soveværelset for at kunne afdække skadeudviklingen og afklare skadeårsagen nærmere.

Tømrerarbejdet udgør således ikke udbedring, men et nødvendigt led i den byggetekniske undersøgelse og dokumentation af skaden og dens årsag.

Det bemærkes, at klagers indhentelse af uvildig byggeteknisk og skimmelfaglig bistand gik forud for [selskabets rådgivningsfirmas] undersøgelse. Klagerens undersøgelser blev således iværksat som følge af konstaterede indeklimagener og den efterfølgende afdækning af skadeårsagen – ikke som reaktion på [selskabets rådgivningsfirmas] vurdering.

[Selskabets rådgivningsfirmas] undersøgelse var endvidere ***begrænset i omfang*** og *indeholder ingen faglig afvisning eller modbevisning af de forhold, som allerede var dokumenteret ved klagers forudgående undersøgelser.* [Selskabets rådgivningsfirma] anfører selv forbehold for undersøgelsens begrænsede omfang.

Under disse omstændigheder har det været både rimeligt og nødvendigt, at klager indhentede uvildig sagkyndig bistand for at kunne dokumentere skadeårsagen og sammenhængen mellem den tidligere vandskade og de konstaterede skadefølger.

De afholdte udgifter til nødvendig byggeteknisk bistand omfatter:

- **[Klagerens ingeniørfirma]**, faktura nr. …55 af 19.12.2024, Skimmel-DNA-luftmålinger, koordinering og prøvetagning **11.062,50 kr. inkl. moms**
- **[Klagerens ingeniørfirma]**, faktura nr. …96 af 11.02.2025, Skimmel-DNA-luftmåling i børneværelse samt fugtmåling og prøvetagning, **9.953,13 kr. inkl. moms**
- **[Klagerens fugtfirma]**, faktura nr. …53 af 23.06.2025, Fugtundersøgelser og destruktive prøver i soveværelse, **4.109,38 kr. inkl. moms**
- **[Klagerens tømrer]**, faktura nr. …70 af 04.03.2025, Hultagning og boringer i gulvkonstruktion efter faglig anvisning, **2.362,50 kr. inkl. moms**
- **[Klagerens tømrer]**, faktura nr. …45 af 01.07.2025, Fjernelse og bortskaffelse af gulvkonstruktion i soveværelse som led i destruktiv undersøgelse, **11.875,00 kr. inkl. moms**

De samlede udgifter til nødvendig byggeteknisk bistand udgør herefter **39.362,51 kr. inkl. moms.**

Udgifterne er ikke afholdt af komfort- eller bevissikringshensyn, men har været nødvendige og proportionale for at kunne oplyse sagen, dokumentere skade og årsagssammenhæng samt imødegå Topdanmarks afvisning.

Efter fast nævnspraksis kan sådanne nødvendige sagkyndige udgifter kræves refunderet, når de er en direkte følge af selskabets afvisning og har været påkrævede for sagens oplysning.

Det bemærkes i den forbindelse, at Ankenævnet i kendelse 98460 udtrykkeligt har anerkendt, at udgifter til sagkyndig bistand kan kræves erstattet, når selskabets mangelfulde skadebehandling har gjort det nødvendigt for klager at indhente uvildig teknisk dokumentation for at få prøvet sit krav.

De nævnte fakturaer vedlægges som bilag, og beløbene kræves forrentet i henhold til FAL § 24, i det omfang klager får medhold i klagen.

Udgifter til forsikringsteknisk bistand
Klager har endvidere været nødsaget til at antage forsikringsteknisk bistand for at kunne varetage sine interesser korrekt over for Topdanmark og sikre, at sagen blev oplyst i overensstemmelse med gældende forsikringsretlige principper.

Sagen angår komplekse forhold, herunder samspillet mellem husforsikring og ejerskifteforsikring, vurderingen af mangelfuld skadeudbedring, bevisbyrdens placering samt nævns- og retspraksis vedrørende følgeskader og dobbeltforsikringslignende forhold.

Topdanmark har i sagsbehandlingen indtaget en restriktiv position ved gentagne afvisninger, herunder ved at afvise dækning, afvise at indhente sagsmateriale fra [sælgers husforsikrings] skadesag på trods af, at klager fremsendte fuldmagt fra sælger, samt ved at fastholde, at bevisbyrden fuldt ud påhviler klager, uanset fremlagt sagkyndig dokumentation.

Under disse omstændigheder har det været både rimeligt og nødvendigt, at klager har modtaget forsikringsteknisk bistand for at kunne formulere sine anbringender korrekt, påpege faktuelle og forsikringsretlige mangler i Topdanmarks vurdering og sikre, at sagen blev tilstrækkeligt oplyst.

Udgiften til forsikringsteknisk bistand er således en direkte og nødvendig følge af Topdanmarks sagsbehandling og kan ikke afskæres med henvisning til, at klager selv kunne have ført sagen uden faglig bistand. Klager henviser i den forbindelse bl.a. til Ankenævnets kendelse 95336, hvorefter forsikringstager ikke kan stilles ringere som følge af, at selskabets håndtering gør professionel bistand nødvendig for at få prøvet sit krav.

Udgiften udgør 9.800 kr. for klagesagsbehandling i forhold til Topdanmark + 850 kr. for møde på ejendommen. Beløbene er inklusive moms og udgør **i alt 10.650 kr.** Fakturaer vedlægges og beløbene bedes forrentet i henhold til FAL § 24. Forrentning kræves i det omfang klager får medhold i klagen.

Klagers krav
Klager anmoder Ankenævnet for Forsikring om at give klager medhold i, at Topdanmark skal:
1. Anerkende, at der foreligger en dækningsberettiget skade.

2. Dække fuld, uvildig omfangsbestemmelse, herunder destruktive undersøgelser.
3. Dække byggeteknisk korrekt udbedring af terrændæk, vægge og gulvkonstruktion i nødvendigt omfang samt
4. Udbedre ulovlige VVS-installationer i de to badeværelser.
5. Udbedre ulovlig manglende beskyttelse af vådrumsmembranen, der skal afmontere den nærliggende risiko for vandudtrængning ved brug af badekar
6. Dække skimmelsanering
7. Dække nødvendig genhusning.
8. Refundere rimelige og nødvendige udgifter til bygge- og forsikringsteknisk bistand.

Afslutning
Sagen angår ikke forhold af bagatelmæssig karakter eller almindelig restfugt, men en dokumenteret funktionssvigtende bygningskonstruktion på flere punkter som følge af mangelfuld skadeudbedring.

Skaden indebærer både sundhedsmæssige konsekvenser ved brug af bygningen som beboelse og en nærliggende risiko for yderligere skadeudvikling som følge af udførelsesfejl ved vådrumsmembran, skjulte rørsamlinger samt utilstrækkelig udtørring og skimmelsanering.

Klager har løftet sin bevisbyrde. Topdanmark har ikke godtgjort, at skaden er korrekt udbedret eller ikke er dækningsberettiget."

I brev af 12/2 2026 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Uagtet at klagerens repræsentant har indhentet oplysninger fra tidligere ejer af ejendommens husforsikring vedrørende en tidligere vandskade, er det fortsat vores vurdering, at der ikke er dokumenteret tilstedeværelse af dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand, hvilket alt andet lige er den vurdering, som vi skal træffe – tidligere vandskade eller ej.

Sagsfremstilling
Som supplement til klagerens rådgivers oprids af sagshistorikken vil vi kort skrive en sagsfremstilling nedenfor.

Vi modtog en anmeldelsen fra klageren den 14. februar 2025 omhandlende skimmel og fugt i terrændæk. Vi bekræftede samme dag modtagelsen af anmeldelsen og anmodede om flere oplysninger, herunder fotos eller anden dokumentation om forholdet, som klageren måtte ligge inde med.

Klageren vendte tilbage den samme dag med de efterspurgte oplysninger.

Vi bekræftede modtagelsen af det fremsendte materiale den 17. februar 2025 og oplyste i samme forbindelse, at vi havde rekvireret en taksator til at besigtige det anmeldte.

Taksator tog kontakt til klageren den 21. februar 2025 og foreslog, at han kunne komme på besigtigelse den 26. februar 2025.

Taksator skrev til klageren den 10. marts 2025, at han beklagede, at han ikke havde kunnet vende tilbage med en vurdering efter besigtigelsen endnu, og at han forventede at vende tilbage inden for et par dage.

Den 13. marts 2025 sendte taksator således en afgørelse til klageren (fremlagt af klageren som bilag 2). Det fremgår af denne afgørelse blandt andet, at fugtmålinger i terrændækket under soveværelset viste, at der var fugt i terrændækket, men at strøer og parketgulve kunne måles tørre. Der kunne ikke konstateres fugtskader i gulvkonstruktionen, træværket så fint ud, og fugtmålinger på væggene viste et normalt fugtniveau. Konstruktionerne over den etablerede fugtspærre var altså tørre, og denne vurderedes at fungere efter hensigten.

I forhold til skimmelen oplyste taksator, at når der ikke kunne måles nævneværdig skimmel på isoleringen i gulvkonstruktionen under trægulvene, havde det formodningen imod sig, at der ved klagerens overtagelse af ejendommen omkring tre år tidligere skulle have været tale om et massivt angreb af skimmel, som havde påvirket indeklimaet i negativ retning i et omfang, så brugbarheden af beboelsesrummene (over gulvkonstruktionen) var væsentligt nedsat.

Klageren vendte herefter tilbage den 17. april 2025 med en indsigelse som taksator besvarede den 12. maj 2025. Af besvarelsen fremgår, udover en uddybende fastholdelse af den oprindelige afgørelse, oplysning om, at såfremt klageren fik undersøgt forholdet nærmere og i den forbindelse fik konstateret dækningsberettigende skader, var klageren velkommen til at vende tilbage.

Den 14. juli 2025 modtog vores kundeklagefunktion en henvendelse fra klagerens rådgiver. Dagen efter den 15. juli 2025 skrev vores kundeklageansvarlige til klagerens rådgiver, at vi ikke havde modtaget en rapport, som klagerens rådgiver havde henvist til i sin henvendelse (klagerens bilag 6).

Den 25. juli 2025 skrev vores kundeklageansvarlige igen til klagerens rådgiver og oplyste, at vi fortsat ikke havde modtaget den omtalte rapport. Senere samme dag fremsendte klagerens rådgiver rapporten. Senere igen samme dag bekræftede vores kundeklageansvarlige, at vi havde modtaget materialet, og at der skulle forventes en længere sagsbehandlingstid (blandt andet grundet ferieafholdelse).

Efter noget korrespondance mellem klagerens rådgiver og vores kundeklageansvarlige meddelte vores kundeklageansvarlige den 19. august 2025 klagerens rådgiver, at vi ville bekoste en undersøgelse ved en ekstern rådgiver.

Taksator skrev den 22. august 2025 til klageren, om han og den eksterne rådgiver kunne komme og besigtige ejendommen den 29. august 2025, hvilket ikke var muligt for klageren, hvorfor datoen blev aftalt til den 9. september 2025.

Efter besigtigelsen sendte klagerens rådgiver en fuldmagt til brug for eventuel regres mod klagerens husforsikring. Og efter en rykker sendte vores kundeklageansvarlige sin revurdering af sagen til klagerens rådgiver den 27. oktober 2025. Denne indeholdt kopi af rapporten fra vores eksterne rådgiver (fremlagt af klagerens rådgiver i nærværende sag som bilag 12).

Klagerens rådgiver vendte den 11. december 2025 tilbage til vores kundeklageansvarlige med oplysninger om, at der skulle være nyt omkring sælgeren af ejendommens husforsikring vedrørende

en tidligere skade i ejendommen. Vores kundeklageansvarlige skrev til klagerens rådgiver den 23. december 2025, at det påhvilede forsikringstageren at sandsynliggøre et dækningsberettigende forhold, og at det fortsat var hendes vurdering, at der ikke var fremlagt oplysninger (herunder fra sælgerens husforsikring), der dokumenterede, at det anmeldte realiserede forsikringens skadebegreb. Vores kundeklageansvarlige meddelte, at når klageren havde indhentet oplysninger fra sælgerens husforsikring, ville vi kunne behandle disse oplysninger og tage nærmere stilling til disse.

Herefter modtog vi meddelelse om klagerens rådgivers indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring sammen med de nye oplysninger, som vi ikke har modtaget tidligere (fra sælgeren af ejendommens husforsikring).

Vores vurdering
Betondæk
Der er som ovenfor nævnt tale om en ejendom, der er opført i år 1979.

Klagerens rådgiver mener – som også nævnt ovenfor – at ejerskifteforsikringen skal dække fugt og skimmel i, på og fra terrændækskonstruktionen.

Terrændækket er i henhold til det tilgængelige tegningsmateriale udført med 8 cm betondæk og fugtspærre (plastfolie), udlagt på et ikke-læseligt lag. Ophugningsprøve viser et varierende betonlag på 100-130 mm på stenlag. Gulvkonstruktionen i opholdsrum og fordelingsgang kan konstateres opbygget som opklodset strøkonstruktion med isolering (50 mm), og med egeparket. Parketgulvet oplyses af husejer som værende det oprindelige fra 1979.

Der er tale om en på opførelsestidspunktet gængs konstruktion, hvilket både taksator og vores eksterne rådgiver også udtaler (side 5 i deres rapport):

> *'Dækkets opbygning afviger ikke fra, hvad der må betegnes som gængs konstruktion på opførelsestidspunktet.'*

Der er foretaget fugtmålinger på betondækket i soveværelset, der viser, at betonen er fugtig.

Det er ikke konstateret, at opfugtningen af betondækket har medført skade på eller opfugtninger i de tilstødende gulvkonstruktioner. Der er hverken konstateret trænedbrydende svamp eller råd i konstruktionerne, som er intakte og tørre.

Der er som nævnt udlagt en fugtspærre, og denne virker tydeligt efter sin hensigt i og med, at der ikke er sket skader på konstruktionerne over fugtspærren.

Der er desuden ikke skader på selve betondækket i form af revner eller lignende som følge af fugten. Betondækket kan altså så at sige 'håndtere' fugten, uden at tage skade.

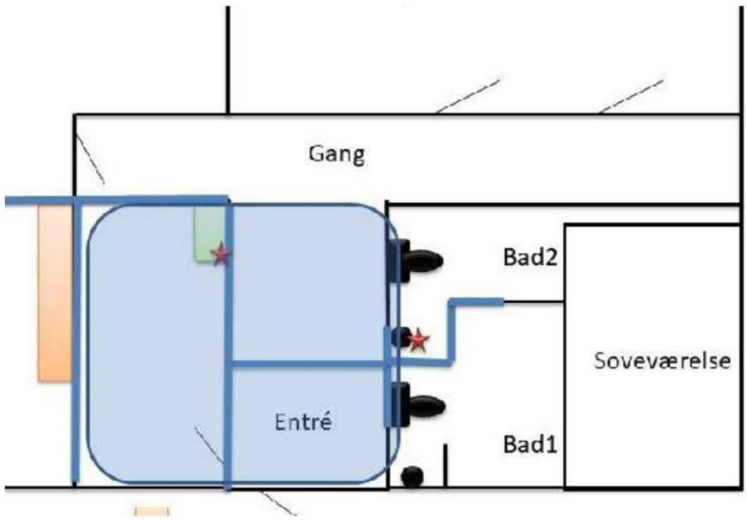
Vi bemærker i denne forbindelse, at klagerens rådgiver nævner, at ejendommen kan være opført på slagger. Der er ingen indikationer på, at disse – såfremt ejendommen er opført på dette materiale – skulle have udvidet sig, da betondækket ikke er revnet, trægulvene ikke er presset op, eller ydervæggene ikke er blevet presset ud. Taksator kiggede også på ejendommen udefra, og heller ikke her kunne der konstateres nogen nævneværdige revner i sokkel eller facade. Der er således ikke sket nogen skader som følge af dette mulige underlag.

15. 105173

Klagerens rådgiver har i forbindelse med indbringelse af sagen for ankenævnet indhentet oplysninger fra en tidligere vandskadesag hos tidligere ejers husforsikring.

Klagerens rådgiver mener, at håndteringen af denne sag ikke har været korrekt, herunder at skaden ikke har været korrekt omfangsbestemt og udbedret/affugtet.

Som vi forstår de fremlagte oplysninger, har vandskade været konstateret i 2019 ved de røde stjernemarkeringer (ved fyr og i 'bad 2').



Der har ikke kunnet måles forhøjet fugt omkring badeværelset, som kan indikere en klar relation til skadeforløbet i år 2019 (jf. vores eksterne rådgivers rapport side 5).

Der er ikke konstateret skade i forsikringens forstand ved betondækket
En ejerskifteforsikring dækker ud fra det lovbestemte skadebegreb, formuleret i vilkårenes punkt 15.
…
Der er som ovenfor beskrevet ikke konstateret skader på betondækket, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Uagtet at der kan måles fugt, kan der altså ikke konstateres skader som følge af den fugt. Tilstedeværelsen af fugt i sig selv udgør ikke en dækningsberettigende skade (revner, deformering, svækkelse eller lignende), og betondækkets funktion ikke er nedsat. Betonen kan håndtere den mængde fugt, der er i konstruktionen, og som givetvis også skifter hen over året.

Der er etableret en fugtspærre over betonen, og denne fungerer tydelig vis efter sin hensigt, idet konstruktionerne over fugtspærren som nævnt er tørre og pæne. Og I og med at der ikke kan måles skimmel i isoleringen (jf. klagerens rådgivers bilag 7 – mycometertest).

Der er som nævnt heller ingen indikationer på, at der skulle være sket opfugtning af underliggende slagger, der skulle udvide sig.

Med det forhold in mente, at vandskaden er sket i slutningen af år 2018, og udbedring er sket i begyndelsen af år 2019, altså for omkring syv år siden, finder vi heller ikke grundlag for at vurdere, at der skulle være nærliggende risiko for skade.

Vi kan forstå, at klagerens rådgiver mener, at ejerskifteforsikringen så at sige hæfter for, at husforsikringen ifølge klagerens rådgiver ikke har afdækket og udbedret vandskaden godt nok. Vi mener ikke, at dette er afgørende for, om ejerskifteforsikringen skal aktiveres. I forhold til dette er det vores klare overbevisning, at der skal konstateres en skade i ejerskifteforsikringens forstand, for at denne forsikring kommer i spil. Vi bemærker dog kort, at [sælgers husforsikrings skadeservice] (som er et skadeservicefirma) har oplyst, at alle fugtniveauer ved deres afslutning af sagen var i reference. Dette bemærker vi kun, men mener ikke, at dette skal danne grundlag for en diskussion omkring den tidligere vandskade, i og med at der som nævnt flere gange ikke er konstateret en dækningsberettigende skade i form af fugt i betondækket.

Klagerens rådgiver har henvist til kendelse 79326 for at underbygge, at ejerskifteforsikringen skal godtgøre, at udbedring af den tidligere husforsikringsskade er foretaget korrekt. Hertil bemærker vi blot kort, at der i den fremhævede kendelse – som vi læser det – var tale om en tvist vedrørende omfanget af udbedring af en skybrudsskade over husforsikringen. Vi kan ikke se, hvordan denne kendelse skal have relevans i denne sag, hvor der ikke er konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand. Ejerskifteforsikringen er så at sige derfor slet ikke aktiveret.

Der er ikke dokumenteret skimmel i boligen, som kan realisere ejerskifteforsikringens skadebegreb

Forløbet omkring konstatering af skimmel i boligen har forløbet på den måde, at klageren har beboet ejendommen siden marts 2022. I februar 2025 anmeldtes forholdet omkring fugt og skimmel.

For at sætte rammen kan vi indledningsvist præcisere, at skimmelsvamp er en ikke-trænebrydende svamp, som derfor ikke medfører skade på bygningen, jf. forsikringens skadebegreb.

Der er efter fast praksis fra ankenævnet to veje ind i dækningsområdet for skimmelsvamp. Udover adskillelige kendelser, der fastslår dette, er det også beskrevet på klageguiden på ankenævnets hjemmeside:

> *'Hvis du anmelder, at der er skimmelsvamp i bygningen på ejerskifteforsikringen, kan du kun i nogle tilfælde få dækning. Du kan for det første få dækning, hvis skimmelsvampen udgør en følgeskade af en anden skade, der er dækket af forsikringen, og denne skade er den væsentligste årsag til skimmelsvampen. For det andet kan du også få dækning, hvis du kan bevise, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et så massivt skimmelangreb, at brugbarheden af først og fremmest beboelsesrummene i bygningen er væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. …'*

Der er ikke konstateret bygningsskader i ejerskifteforsikringens forstand, der kan agere dækningsberettigende årsagsskade, som skimmelsvampen kan være en følgeskade af. Herunder er der som beskrevet ovenfor ikke konstateret dækningsberettigende skader ved betondækket. Dermed kan kendelse 98460 fra ankenævnet, som klagerens rådgiver henviser til, heller ikke bruges til at underbygge et krav i nærværende sag, idet kendelsen – som vi læser den – omhandler skimmel som en følge af dækningsberettigende skader på samme ejerskifteforsikring. I nærværende sag er

der som redegjort for tale om en tidligere husforsikringsskade, og der er efter husforsikringens udbedring af vandskaden ikke konstateret dækningsberettigende skader over ejerskifteforsikringen, som kunne agere 'dækningsberettigende årssagsskade'.

Der er således ikke grundlag for at kunne dække skimmelsvamp i henhold til første led i ankenævnets dækningspraksis, jf. ovenstående uddrag af klageguiden.

Herefter tilbagestår mulig dækning af skimmelsvamp ved andet led i ankenævnets praksis, altså at der skulle konstateres et så massivt angreb af sundhedsfarlig skimmelsvamp ved klagerens overtagelse af ejendommen, at beboelsesrummenes brugbarhed var væsentligt nedsat.

Første udfordring ved vurderingen af mulig dækning af skimmelsvamp ad denne vej er, at klageren har ejet ejendommen i cirka tre år, da forholdet blev anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Herved er det uhyrlig svært at vurdere, hvordan forholdene så ud ved klagerens overtagelse af ejendommen. Mange faktorer kan således spille ind i forhold til indeklima, herunder for eksempel boligejernes brugeradfærd (udluftning, aftørring, rengøring med mere).

Dernæst er det ligeledes svært at konstatere, at brugbarheden af rum i ejendommen har været væsentligt nedsat al den stund, at de har været benyttet i årevis, inden forholdet blev anmeldt til forsikringen.

Vi husker i denne forbindelse både på, at det er en præmis for dækning over ejerskifteforsikringen, at det massive forhold af skimmel skal have været til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen, ligesom vi husker på princippet om klagerens bevisbyrde (jf. blandt andet også vilkårenes punkt 8 B).

Tager man afsæt i de oplysninger, som er til stede på nuværende tidspunkt, er det af klagerens tekniske rådgiver anført, at der er udtaget mycometer-prøver, som viste forhøjede mycometer-tal på prøvetagningsstedet på terrændækket.

Der er som nævnt også foretaget prøver i isoleringen over terrændækket, som ikke viste skimmel.

Vores eksterne rådgiver har udført mycometertest fra en gulvstrø i soveværelset (Mycometer M2), som ikke viste forekomst af skimmelvækst. Der har yderligere været udført en mycometertest fra oversiden af betondækket i soveværelset mod børneværelset (M1), som heller ikke viste forekomst af skimmel.

Endelig har vores eksterne rådgiver udført en tapetest (T1) i soveværelset, der viste få sporer.

Vores eksterne rådgiver har altså ikke kunnet konstatere tegn på, at opfugtningerne i betondækket har medført skimmelvækst på selve dækket eller på konstruktionen.

Vi henviser til rapporten, som klageren har fremlagt som bilag 12, herunder henledes opmærksomheden på fotos på side 4, hvor man kan se, at konstruktionerne også visuelt er pæne og ikke-skadede.

Klageren har fået foretaget DNA-prøver, der har vist målinger på henholdsvis niveau B i stue/køkken, niveau C i børneværelset og niveau D i soveværelset.

Vi bemærker, at niveau B indikerer, at der kan være støv fra udeluften, der har skabt ophobning af skimmelmateriale. Det indikerer ikke, at der er tale om, at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader. Det anbefales blot, at der foretages en rengøring.

I børneværelset har klageren fremlagt en DNA-test med kategori C. Dette viser, at forekomst af skimmelsvamp er lidt over normalt forventeligt (vores understregning).

Endelig har klageren fået udført en DNA-test i soveværelset, som har vist et kategori D (skalaen går fra kategori A-F). Det er beskrevet i den af klageren fremlagte rapport, at dette indikerer, at der er et forhøjet niveau af skimmelsvamp.

Vores eksterne rådgiver har påpeget, at disse analysesvar kan give anledning til mistanke om, at udslagene skyldes sporer fra den tidligere vandskade i badeværelset, som kan have aflejret sig i gardiner eller vindueslameller, fremfor aktuel vækst under fugtspærren.

Vi bemærker, at det ikke har været muligt for vores eksterne rådgiver at foretage DNA-målinger, da gulvet i soveværelset var taget op, og at det i øvrigt efter hultagning i gulvbelægning og også generelt flere år efter overtagelsen er meget svært at genskabe indeklimaet, som det var ved overtagelsen af ejendommen.

Som man kan udlede af ovenstående, er der af vores eksterne rådgiver ikke målt skimmel ved hverken mycometer- eller tapetests. Der er ikke visuelle tegn på skimmel på konstruktionerne, jf. fotos henvist til tidligere i dette høringssvar.

At der ifølge klagerens rådgiver er målt skimmel på betondækket, realiserer ikke forsikringens skadebegreb. Der er som nævnt ikke sket skader på bygningsdele på grund af skimmel.

Vi mener heller ikke, at klagerens rådgiver har løftet bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet for cirka fire år siden, var tale om et massivt angreb af skimmel i beboelsesrummene.

På baggrund af ovenstående må vi konkludere, at der ikke er dokumenteret grundlag for, at forsikringen skal dække skimmel som følge af en dækningsberettigende skade, og ej heller grundlag for, at forsikringen skal dække skimmel som selvstændig skade.

Vi fastholder således vores oprindelige vurdering.

De anmeldte installationer er nævnt i tilstandsrapporten
Som vi forstår klagerens rådgiver, mener hun, at forsikringen skal dække udgifter forbundet med 'udbedring' af termostater placeret under gulvniveau på badeværelserne samt manglende beskyttelse af vådrumsmembran. Det er vores forståelse, at der er tale om de nøjagtigt samme forhold, som der er nævnt i tilstandsrapporten på side 12 og 13. Vi indsætter udklip nedenfor: [Tilstandsrapportens punkt 12, 13 og 14]

Det følger af vilkårenes punkt 16 A, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre at forholdet er klart forkert beskrevet.

Det er vores vurdering, at forholdene ikke er klart forkert beskrevet. Vi har ved vores vurdering lagt vægt på, at forholdene er beskrevet på en sådan måde, at det er tydeligt at forstå, hvad der er registeret af den bygningssagkyndige, nemlig henholdsvis at rør til termostater på begge badeværelser er placeret under gulvniveau, og at dette ikke er hensigtsmæssigt, samt at overvæggene ved badekarret mangler beskyttelse af vådrumsmembran, og at dette øger risikoen for skader på vådrumsmembranen.

Klageren er allerede inden købet af ejendommen altså blevet orienteret om, at der er tale om netop disse forhold, udgør alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på sigt, og at dette vil medføre skade på andre bygningsdele.

Klageren har altså haft mulighed for at tage dette forhold med i sine overvejelser omkring køb af ejendommen, herunder pris for ejendommen. Klageren har været bevist om forholdene men alligevel valgt at købe ejendommen med disse registrerede skader. Dermed er forholdene ikke dækket af ejerskifteforsikringen, som dækker skjulte skader, som man som køber af en ejendom ikke har haft kendskab til på det tidspunkt, man overtog ejendommen.

Det fremgår også under klageguiden på ankenævnets hjemmeside, at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, eller forhold man som køber af en ejendom har fået kendskab til på anden vis, ikke er dækket af ejerskifteforsikringen:
…
Vi har videre lagt vægt på, at alt det arbejde, der skal til for at udbedre forholdene, der er nævnt i tilstandsrapporten, skal klageren selv afholde udgifterne forbundet med.

Der er på denne baggrund ikke dækning for de anmeldte forhold vedrørende termostatrør og manglende beskyttelse af vådrumsmembran under ejerskifteforsikringen.

Ad klagerens udgifter til teknisk bistand
Klagerens rådgiver anfører i klagen, at hun mener, at klageren er berettiget til at få dækket sine udgifter til byggeteknisk bistand til blandt andet hultagning i gulve, fugt- og skimmelmålinger samt fjernelse og bortskaffelse af gulvkonstruktion. Klagerens rådgiver oplyser, at kravet udgør 39.362,51 kr. inkl. moms.

Det fremgår af vilkårenes punkt 18 B, at forsikringen kan dække rimelige og nødvendige udgifter til forsikringstagers tekniske bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af en dækningsberettigende skade.

Vi vurderer ikke, at forsikringen skal dække klagerens udgifter i forhold til dette punkt.

Vi har ved vores vurdering lagt vægt på, at der ikke er afdækket eller konstateret en dækningsberettigende skade, jf. vores vurdering ovenfor. Videre er det en forudsætning for dækning over vilkårenes punkt 18 B, at udgifterne er blevet afholdt efter forudgående aftale med forsikringen. Dette er ej heller tilfældet.

Vi indsætter uddrag af passus fra ankenævnets klageguide, der underbygger dette:

> *'Medmindre andet er aftalt med selskabet,* ***skal du selv betale for den byggesagkyndiges undersøgelse****. Viser undersøgelsen, at der er en skade, som selskabet skal erstatte,* ***kan du som***

***udgangspunkt kræve, at selskabet refunderer dine udgifter til byggesagkyndige undersøgelser** i rimeligt omfang.'*

Videre har vi selv iværksat og bekostet tekniske vurderinger i form af taksators rolle samt vores eksterne tekniske rådgivers arbejde.

På baggrund af ovenstående skal vi oplyse, at vi ikke kan imødekomme klagerens rådgivers krav i forhold til teknisk bistand.

Ad klagerens udgifter til forsikringsteknisk bistand
I forhold til forsikringsteknisk bistand kræver klagerens rådgiver, at klageren får kompenseret sine udgifter til klagerens rådgiver. Udgifterne er opgjort til 10.650 kr. inkl. moms.

Vilkårene – som er baseret på 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' medfører ikke grundlag for dækning af udgifter til juridisk bistand.

I forhold til klagerens rådgivers krav om 'forsikringsteknisk bistand' har vi vurderet, at der ikke er tale om en sag af en sådan karakter, at den har nødvendiggjort forsikringsteknisk bistand.

Vi har ved vores vurdering blandt andet lagt vægt på, at taksator kontaktede klageren få dage efter, at vi havde modtaget det materiale, vi havde efterspurgt i forbindelse med anmeldelsen. Og at taksator tilbød en besigtigelse få dage herefter. Taksator har løbende besvaret klagerens henvendelser.

Klagerens rådgiver er kommet på sagen i forbindelse med, at sagen er påklaget til vores kundeklagefunktion. Det er vores vurdering, at det ikke er nødvendigt som forsikringstager at antage en forsikringsteknisk rådgiver for at henvende sig til vores kundeklagefunktion, ligesom det ikke er nødvendigt at være bistået af rådgiver for at indbringe eller føre en sag ved ankenævnet.

Vi har videre lagt vægt på, at klagerens rådgivers intervenering ikke har bidraget til en ændring af vores vurdering af sagen, da vi fortsat mener, at den oprindelige afgørelse er korrekt.

Vi kan på denne baggrund fortsat ikke tilbyde at imødekomme klagerens krav på dækning af udgifter til forsikringsteknisk bistand.

Vi afventer nu ankenævnets stillingtagen
Afslutningsvist skal vi kort bemærke, at ejerskifteforsikringen kun – i øvrigt under nærmere forudsætninger – kan dække udgifter forbundet med genhusning, såfremt udbedring af en dækningsberettigende skade gør huset ubeboeligt, jf. vilkårenes punkt 18 C.

Allerede fordi, der ikke er konstateret dækningsberettigende skader, som medfører, at udbedring gør huset ubeboeligt, kan vi ikke tilbyde at dække eventuelle genhusningsudgifter.

Ligesom vi kort skal bemærke, at ejerskifteforsikringen ikke dækker indbo, hvorfor en eventuel skimmelsanering af indbo, heller ikke vil være dækket af forsikringen. Som ovenfor nævnt er der ikke konstateret skimmel, som vil medføre, at bygningsdele skal saneres."

21. 105173

Klagerens repræsentant har i brev af 17/3 2026 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledende bemærkninger om skadebegrebet og bevisbyrden
Topdanmark anfører gennemgående, at der ikke er konstateret en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at klager ikke har løftet bevisbyrden. *Det bestrides.*

Klager har fremlagt teknisk dokumentation for:
- vedvarende forhøjet porefugt i terrændækket,
- mikrobiologisk påvirkning (DNA-niveau C og D),
- tidligere omfattende vandskade i 2019 med påvirkning under fugtspærre,
- manglende dokumentation for systematisk dybdeudtørring og fugtteknisk frigivelse i forbindelse med retableringen i 2019.

Uenigheden angår således ***ikke*** fravær af dokumentation, men den retlige kvalifikation af de dokumenterede skader.

Bevisbyrden i ejerskifteforsikringssager er en sandsynliggørelsesbyrde i henhold til nævnets egen praksis. Når der foreligger dokumenteret vedvarende fugtbelastning i en skjult konstruktion kombineret med en relevant skadehistorik, *er denne byrdetærskel løftet fra klagers side*.

Skadebegrebet omfatter ikke alene manifest strukturel beskadigelse, men også konstruktiv svækkelse og forhold, der indebærer nærliggende risiko for fremtidig skadeudvikling. Det er ***ikke*** en betingelse, at skaden allerede har materialiseret sig i form af revnedannelse eller sammenbrud.

Betondækket og den dokumenterede porefugt
Topdanmark anfører, at konstruktionen er gængs for opførelsestidspunktet, og at der ikke er konstateret revner eller synlige skader i betondækket. Dette er ***ikke*** afgørende for skadebedømmelsen.

Topdanmarks vurdering hviler i realiteten på en forudsætning om, at der først foreligger en skade, når der kan konstateres synlige revner eller nedbrydning. Ejerskifteforsikringens skadebegreb omfatter imidlertid også konstruktive svækkelser og forhold, der indebærer en nærliggende risiko for skadeudvikling i bygningen.

Det er ubestridt, at der er målt forhøjet porefugt i terrændækket. ***Betondækket er således dokumenteret fugtbelastet*** i en bygning, som er eller burde være tilstrækkeligt sikret imod fugt fra grunden i henhold til dagældende bygningsreglement ved både opførelsen af bygningen og ved udbedringen af vandskaderne.

At overliggende trækonstruktioner aktuelt måles tørre, dokumenterer alene, at fugtspærren reducerer opadgående fugttransport. Det dokumenterer ***ikke***, at betondækket under fugtspærren er fugtteknisk intakt eller uden svækkelse.

At konstruktioner over fugtspærren aktuelt partielt fremstår tørre efter at have været åbnet op *i en længere periode*, kan derfor ***ikke*** tillægges afgørende betydning. Det udelukker ***ikke***, at terrændækskonstruktionen under fugtspærren fortsat er fugtbelastet eller konstruktivt svækket og er til skade for bygningen og dens brug som beboelse.

En konstruktion kan være fugtteknisk svækket uden nødvendigvis at have udviklet synlige revner eller deformering.

Vedvarende forhøjet porefugt i terrændæk indebærer risiko for sekundær opfugtning af organiske materialer, herunder strøer og isolering, samt risiko for mikrobiologisk vækst ved ændrede fugtforhold. Dette udgør en konstruktiv svækkelse og indebærer en objektiv nærliggende risiko for skadeudvikling.

Topdanmark reducerer skadebegrebet til et spørgsmål om synlige revner og deformering. Dette er en *for snæver* forståelse og ejerskifteforsikringens skadebegreb er bredere end det.

Sammenhængen med vandskaden i 2019
Det ***er dokumenteret***, at der i 2019 forelå en omfattende vandskade med vandpåvirkning under fugtspærren.

[Sælgers husforsikrings skadeservice] egne notater dokumenterer vand også under fugtspærren. Idet vandet kommer fra rørinstallation over fugtspærren, har der været vand både under og over fugtspærren på skadetidspunktet.

Der foreligger ***ikke*** dokumentation i husforsikringsskadesagen hos [sælgers husforsikring] for:
- systematisk og dokumenteret dybdeudtørring af terrændækket,
- restfugtmålinger før lukning af konstruktioner,
- fugtteknisk korrekt frigivelse før retablering.

Når der nu konstateres vedvarende porefugt i samme konstruktion, kan 2019-forløbet ***ikke*** afkobles af Topdanmark uden videre. Der foreligger ***ikke*** dokumenteret alternativ forklaring på den konstaterede fugt i gulvkonstruktionen. Terrændækket er en sammenhængende betonkonstruktion, og *fugt kan migrere i betonen over betydelige afstande*. Fravær af forhøjet fugt i enkelte målepunkter udelukker derfor ***ikke*** fugtpåvirkning andre steder i konstruktionen.

Supplerende byggeteknisk vurdering
Klager har fået foretaget en supplerende byggeteknisk vurdering hos ingeniør … på baggrund af det samlede sagsmateriale, herunder de oprindelige konstruktionstegninger fra opførelsen af bygningen.

Af konstruktionstegningerne fremgår, at huset er opført med terrændæk af beton med fugtspærre oven på betonen og strøgulv over fugtspærren.

Ved rørskaden i 2019 har der ifølge skadebeskrivelsen været vand *både over og under fugtspærren*.

Når vand tilføres oven på en ældre plastfugtspærre med samlinger og mindre perforationer, vil en del af vandet typisk kunne migrere gennem samlinger og mindre utætheder og dermed opfugte betonoverfladen under fugtspærren.

Dette giver en teknisk forklaring på den nu konstaterede forhøjede porefugt i terrændækket.

Den mikrobiologiske analyse viser samtidig forekomst af blandt andet Chaetomium globosum, som er en skimmelsvamp der typisk forekommer på fugtbelastede betonoverflader. Den mikrobiologiske profil understøtter således, at fugtpåvirkningen stammer fra konstruktionen og ***ikke*** alene fra sekundær aflejring i indeklimaet.

Den oprindelige skadeudbedring i 2019 synes – i henhold til [sælgers husforsikrings skadeservice] egne bemærkninger i skadesagen – ***ikke*** at have omfattet åbninger og kontrol i alle tilstødende rum, herunder køkken og stue. Skadens fulde omfang kan derfor ***ikke*** anses for at være dokumenteret afdækket i forbindelse med den oprindelige skadeudbedring.

Det bemærkes i den forbindelse, at væggen mod bryggerset *var opfugtet i forbindelse med vandskaden*, hvilket medførte, at fast inventar i bryggerset blev demonteret.

På samme væg mod køkkenet er der fast køkkeninventar, som ***ikke*** blev demonteret, og væggen mod stuen blev heller ***ikke*** åbnet. Der er således ***ikke*** dokumentation for, at væggenes fulde tværsnit eller tilstødende konstruktioner i disse rum blev undersøgt i forbindelse med skadeudbedringen.

Skimmel og mikrobiologisk påvirkning
Topdanmark anfører, at skimmelsvamp er ikke-trænedbrydende og derfor ikke medfører skade. Dette er en forenklet fremstilling og ***ikke*** korrekt.

Skimmelsvamp nedbryder organiske materialer, herunder celluloseholdige byggematerialer, og kan forringe materialers og konstruktioners funktion og levetid.

Der er ***dokumenteret*** DNA-niveau C og D. ***Niveau D indikerer forhøjet forekomst af skimmel i forhold til normal baggrund***.

[Klagerens ingeniørfirma] har desuden ***konstateret*** mikrobiologisk påvirkning ved Mycometeranalyse i konstruktionen. Forhøjet fugt i terrændækket er derudover ***dokumenteret*** ved fugtmålinger og boreprøver foretaget af [klagerens fugtfirma].

Fravær af visuel vækst eller negative mycometerprøver enkelte steder udelukker ***ikke*** mikrobiologisk aktivitet i konstruktionen. De udførte målinger er stikprøver og kan ***ikke*** udtømmende beskrive hele konstruktionens tilstand.

Topdanmarks eksterne rådgivers hypotese om aflejrede sporer fra gardiner eller lameller er netop en hypotese og ***ikke*** dokumenteret.

Sagen er ***ikke*** en isoleret skimmelsag. Skimmelsvamp er en indikator for konstruktivt betinget fugt og understøtter vurderingen af nærliggende risiko.

Nærliggende risiko
Selv hvis nævnet måtte finde, at der endnu ikke foreligger manifesteret strukturel skade, foreligger der i hvert fald en nærliggende risiko. På grund af:

- vedvarende forhøjet porefugt i terrændæk,
- tidligere dokumenteret vandpåvirkning under fugtspærre,
- manglende dokumentation for korrekt teknisk afslutning i 2019,

- mikrobiologisk påvirkning i konstruktionen,

foreligger der en objektiv og **ikke** blot teoretisk risiko for fremtidig skadeudvikling, herunder sekundær opfugtning af organiske materialer og yderligere mikrobiologisk vækst.

Det vil være uforeneligt med formålet med ejerskifteforsikringen, hvis en køber stilles uden dækning for ***en latent konstruktiv svækkelse alene*** fordi skaden endnu ***ikke*** har manifesteret sig i form af synlige revner.

Forholdene er ikke korrekt beskrevet i tilstandsrapporten
Topdanmark henviser til, at termostatrør under gulvniveau og manglende beskyttelse af vådrumsmembran er nævnt i tilstandsrapporten. Det er ***ikke*** korrekt.

Tilstandsrapporten beskriver risiko – ***ikke*** konstateret skade eller ulovlig VVS-installation.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke selve det beskrevne VVS-forhold, *men den dækker følgeskader eller forhold, der er væsentligt værre end beskrevet*.

Når den i tilstandsrapporten beskrevne risiko allerede på tidspunktet for rapportens udarbejdelse havde materialiseret sig i form af fugtpåvirkning eller konstruktiv svækkelse, foreligger der et væsentligt værre forhold end det, der fremgår af tilstandsrapporten.

Udgifter til teknisk bistand
Undersøgelserne, herunder hultagning, fugtmålinger og mikrobiologiske analyser, var nødvendige for at afklare, om der forelå en dækningsberettigende skade.

Topdanmark havde afvist dækning, og klager blev henvist til at fremskaffe yderligere dokumentation. Undersøgelserne var således en direkte følge af selskabets afvisning og nødvendige for overhovedet at kunne opfylde den bevisbyrde, som selskabet påberåber sig.

Såfremt nævnet finder, at skadebegrebet er realiseret, må de afholdte udgifter anses for rimelige og nødvendige.

Udgifter til forsikringsteknisk bistand
Sagen er teknisk kompleks og vedrører fortolkning af skadebegrebet, mikrobiologisk påvirkning og sammenhæng med tidligere skadeforløb.

Det har været nødvendigt for klager at lade sig bistå for at kunne kvalificere sagen over for selskabet.

Genhusning og indbo
Topdanmarks bemærkninger om genhusning og indbo er afledte. Såfremt nævnet finder, at der foreligger en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko, må disse spørgsmål vurderes i lyset heraf.

Afsluttende bemærkninger
Der er dokumenteret:
- Vedvarende forhøjet porefugt i terrændækskonstruktionen,
- Mikrobiologisk påvirkning,
- Historisk vandskade med påvirkning under fugtspærre,
- Manglende dokumentation for korrekt og fuldstændig fugtteknisk afslutning i 2019.

Topdanmarks afvisning bygger på en for snæver forståelse af skadebegrebet og en reduktion af vurderingen til fravær af synlige revner.

Klager fastholder derfor klagen samt den fremlagte dokumentation og argumentation, og at ejerskifteforsikringen skal dække den anmeldte skade og dens følgeudgifter.

Alternativt bør sagen som minimum hjemvises til fornyet skadebehandling med henblik på en nærmere, uvildig undersøgelse af terrændækskonstruktionen, herunder om der foreligger restfugt og/eller konstruktiv svækkelse som følge af den tidligere vandskade i 2019 og eventuelle følgevirkninger heraf, samt en vurdering af de i sagen påpegede ulovlige VVS-installationer i de to badeværelser."

Selskabet har i brev af 22/3 2026 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad nærliggende risiko for skade
Klagerens rådgiver henviser til, at blot fordi der ikke har kunnet konstateres skade på konstruktionerne, udgør fugt i betonlaget i sig selv om ikke andet så nærliggende risiko for skade.

Vi skal hertil opfriske det faktum, at den tidligere vandskade blev udbedret i begyndelsen af år 2019, altså for over syv år siden. Og at klageren har ejet ejendommen i tre år, før hun anmeldte forholdet til ejerskifteforsikringen. Det er nu over fire år siden, at klageren overtog ejendommen. Der er endnu ikke konstateret skader som følge af, at betondækket har kunnet måles fugtigt.

Vi mener derfor ikke, at der er grundlag for at statuere nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Vi understreger, at der ved nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens regi forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Vi mener, at det tidsmæssige aspekt og konstruktionernes tilstand taler imod, at der skulle have været nærliggende risiko for skade til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen.

Vi fremhæver desuden også vores eksterne rådgivers vurdering i dennes rapport (side 5), hvorefter der ikke har kunnet måles forhøjet fugt omkring badeværelset, som kan indikere en klar relation til skadeforløbet i år 2019.

Ad skimmelsvamp
I forhold til klagerens rådgivers anførte omkring, at skimmelsvamp nedbryder organiske materialer, kan vi for eksempel nævne Videnscentret Bolius' hjemmeside, hvoraf fremgår, at 'Visse svampetyper, fx skimmelsvamp, giver ingen eller blot mindre overfladiske skader' [link].

Vi kan i øvrigt oplyse, at vi har modtaget en e-mail fra bygningskonstruktør og certificeret miljørådgiver …, fra det eksterne rådgivningsfirma, som vi har entreret med, som uddyber, at det er sandsynligt, at DNA-test har slået ud på sporer aflejret i gardiner og lameller:

'Ved besigtigelsen kunne der konstateres lettere snavsede lameller i jalousi-parti ved siden af vinduet, se vedhæftet foto. Ligeledes kunne der konstateres gardiner i skadeområdet. Med vores formulering menes, at vi vurderer det sandsynligt, at DNA-test har slået ud på sporer aflejret i gardiner og lameller.'

Afsluttende kommentarer
…
Vi bemærker, at taksator ved besigtigelsen ikke er blevet oplyst om eventuelle skader som følge af forholdene nævnt i tilstandsrapporten. Han kunne heller ikke selv konstatere nogen skader hverken visuelt eller med fugtmåler. Det er derfor vores vurdering, at det ikke er dokumenteret, at forholdene i tilstandsrapporten omkring 'rør til termostater i badeværelserne er placeret under

gulvniveau', samt omkring 'overvægge ved badekar mangler beskyttelse i form af vådrumsmembran', er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten (markeret med gult hus i tilstandsrapporten, altså alvorlige skader).
…
Vi mener, at sagen er op- og belyst af kompetente fagpersoner i form af taksator og ekstern rådgiver, og vi finder derfor ikke anledning til, at sagen skulle hjemvises til fornyet skadebehandling med henblik på yderligere undersøgelse."

I brev af 7/4 2026 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Ad skimmelsvamp
Topdanmark henviser til, at skimmelsvamp kun giver overfladiske skader. Dette er ***ikke*** korrekt i den foreliggende sammenhæng.

Skimmelsvamp (mycelium) lever af organiske materialer og nedbryder disse, herunder cellulose-holdige byggematerialer. Myceliet vokser ind i materialernes struktur og kan dermed forringe både materialernes styrke, funktion og levetid. *Dette er veldokumenteret byggeteknisk viden* og ***ikke*** begrænset til overfladiske forhold.

Det fremgår af byggesagkyndig litteratur, herunder publikationer fra Statens Byggeforskningsinstitut (BUILD – Aalborg Universitet), at skimmelsvampe vokser på organiske materialer og *nedbryder disse* som led i deres vækst.

Topdanmarks anbringende om, at skimmelsvampevækst ikke udgør en skade, er derfor ***ikke*** korrekt, når skimmelsvampevæksten dokumenteret i byggesagkyndig litteratur medfører nedbrydning af materialer og derudover påvirker bygningens brugbarhed.

Skimmelsvamp er således ***ikke*** alene et overfladefænomen, men kan være materialenedbrydende, når der er tale om organiske materialer i konstruktionen.

Det er i den forbindelse ***ikke*** en betingelse for dækning, at der foreligger sundhedsskadelig påvirkning i et sådant omfang, at beboelsen er ubeboelig. Beboerne er dog påvirket helbredsmæssigt og har gennem specialistfirma påvist skimmelsvamp i beboelsen i rum med 'tidligere' vandskade. Ligeledes er der rum, som er lukket af i bygningen. *Vurderingen angår den byggetekniske tilstand af konstruktionen og den dokumenterede fugt- og mikrobiologiske påvirkning.*

Den konstaterede mikrobiologiske påvirkning, herunder DNA-niveau C og D samt forekomst af blandt andet Chaetomium globosum, er karakteristisk for fugtbelastede konstruktioner og ***understøtter, at der foreligger en vedvarende fugtpåvirkning.***

Det bemærkes i den forbindelse, at skimmelvækst kan etableres i forbindelse med en tidligere fugtpåvirkning og herefter bestå, selv efter at materialerne senere udtørrer.

Skimmelvækst i konstruktioner kan således fortsat afgive sporer og mikrobielle nedbrydningsprodukter (MVOC), som kan medføre lugtgener og påvirkning af indeklimaet i en længere årrække efter den oprindelige fugtpåvirkning.

Den konstaterede mikrobiologiske påvirkning er derfor ***ikke*** afhængig af, om konstruktionen aktuelt fremstår tør på overfladen, men kan være en direkte følge af den tidligere dokumenterede vandpåvirkning i 2019.

Konstruktionen fremstår tør nu, fordi gulvkonstruktionen blev fjernet og der er tændt for radiatoren.

Gulvkonstruktionen blev fjernet slut maj/start juni 2026[2025]. Klager inviterede Topdanmark til at være tilstede, da det skete, så de selv kunne se forholdene og foretage egne målinger. De takkede nej. Klager fik taget egne fugtmålinger (poreprøver) mv. på terrændæk, som påviste fugt. Topdanmark kom først ud og foretog deres egne målinger september 2025. Her kunne de måle et lavere fugtniveau (overflademåling, måske en gant-måler eller mycometermåler). Dvs. at terrændækket har stået blotlagt med tændt radiator og tørret ud i 3 mdr. hen over en sommer, da Topdanmark møder op.

Topdanmarks henvisning til, at DNA-resultater kan skyldes aflejrede sporer fra gardiner og lameller, *er en hypotese baseret på efterrationalisering og en hypotese*, som ***ikke*** er dokumenteret. *Til gengæld er der foretaget aftrykprøver på selve betondækket – og påvist meget forhøjet niveau af skimmelsvamp.*

Det bemærkes i den forbindelse, at:
- der ***er konstateret*** fugt i terrændækket ved boreprøver
- der ***er konstateret*** mikrobiologisk påvirkning i konstruktionen
- der ***foreligger en sammenhængende skadehistorik med vandpåvirkning***

Der foreligger således en byggeteknisk forklaring på de målte forhold, som ***ikke*** er adresseret af Topdanmark.

Ad konstaterede skader

…

At betondækket fortsat tilsyneladende fremstår stabilt uden at være undersøgt de steder, hvor der ikke i forbindelse med vandskaden skulle have været blotlagt, er ***ikke*** ensbetydende med, at konstruktionen fungerer som tilsigtet, når der samtidig er dokumenteret vedvarende fugtpåvirkning ved fugtspærren, hvilket netop ***ikke*** er et tilsigtet eller acceptabelt forhold.

Det forhold, at betondækket 'fungerer', kan ***ikke*** i sig selv føre til, at ***en dokumenteret fugtpåvirkning*** anses for at være uden betydning – og det er et byggeteknisk faktum, at fugt i gulv- og vægkonstruktioner ***ikke*** er et tilsigtet eller acceptabelt forhold.

Det forhold, at taksator ikke ved en visuel gennemgang eller simple målinger har konstateret skader, kan ***ikke*** tillægges afgørende betydning i en sag vedrørende skjulte konstruktioner, hvor forholdene netop kræver destruktive undersøgelser og dybdegående fugttekniske vurderinger.

Det bemærkes i den forbindelse, at vurderingen er afgivet som led i selskabets almindelige skadebehandling, herunder med anvendelse af faste eksterne samarbejdspartnere, og således ***ikke*** af en uvildig sagkyndig udpeget med henblik på tvistløsning.

Dette indebærer, at vurderingen ***ikke*** i sig selv kan tillægges afgørende bevismæssig vægt, navnlig i en sag som den foreliggende, der angår skjulte konstruktioner og forhold, som ***ikke*** kan afklares ved en almindelig visuel gennemgang eller simple målinger.

Der kan endvidere henvises til nævnets praksis, herunder *kendelse 99386*, hvor samme taksator heller ikke fandt grundlag for at anerkende skader i det omfang, klager gjorde gældende, men hvor en efterfølgende skønsforretning dokumenterede et andet og mere omfattende skadebillede.

Det understøtter, at taksators vurdering må indgå med *begrænset bevisværdi*, ***når der foreligger modstående teknisk dokumentation***, og sagen vedrører skjulte bygningsdele.

Ad tilstandsrapporten
Topdanmark anfører, at forholdene vedrørende rørinstallationer og vådrum er korrekt beskrevet. Dette bestrides.

Tilstandsrapporten beskriver risiko – ***ikke*** konstateret skade eller ulovlig udførelse. Når den beskrevne risiko allerede på tidspunktet for rapportens udarbejdelse havde materialiseret sig i form af fugtpåvirkning eller konstruktiv svækkelse, foreligger der et væsentligt værre forhold end det, der fremgår af tilstandsrapporten.

Ad hjemvisning
Topdanmark finder ikke grundlag for yderligere undersøgelser. Dette bestrides.

Sagen er ***ikke*** tilstrækkeligt udbedret efter vandskaden, idet der ***ikke*** foreligger dokumentation for:
- fuldstændig omfangsbestemmelse af skaden i 2019
- korrekt og dokumenteret udtørring
- undersøgelse af hele terrændækskonstruktionen og tilstødende rum

Tværtimod foreligger der dokumentation for, at retableringen af efter vandskaden gik i gang ***uden*** at der i henhold til [sælgers husforsikrings skadeservice] var sket tilstrækkelig blotlægning af det vandskadede område.

Desuden ***uden*** dokumentation for det aktuelle fugtniveau i de berørte områder af bygningen, hvilket var næsten hele bygningen, inden retableringen gik i gang.

Endvidere ***uden*** dokumentation for at *den sporadisk foretagne skimmelsanering* (skønsmæssigt vurderet ud fra prisen på omkring 23.000 kr. inklusive moms og vandskadens aktuelle omfang i det meste af bygningen) var tilstrækkelig i sit omfang og havde virket efter hensigten.

Der foreligger således et klart behov for en uvildig, teknisk undersøgelse, der klarlægger skadens aktuelle omfang nu i udbedrede og ikke udbedrede områder af bygningen, som var involveret i vandskaden i 2019."

30. 105173

Nævnet har fået forelagt partsindlæg af 16/4 2026 og 22/4 2026 og øvrige bilag fra sagen. Klageren har i et notat til nævnet bl.a. anført:

> **"Følgetekst til [sælgers husforsikrings skadeservice] fugtrapport – vandskade 2018/2019**
> Den vedlagte fugtrapport fra [sælgers husforsikrings skadeservice] vedrører udbedringen af rørskaden konstateret i december 2018 og udbedret i 2019 under sælgers husforsikring.
>
> Rapporten fremlægges, fordi den dokumenterer væsentlige forhold af betydning for nærværende klage, herunder:
> - at vandskaden omfattede store dele af stueetagens konstruktioner, herunder terrændæk, vægge og gulvkonstruktioner,
> - at der gentagne gange blev konstateret forhøjede fugtniveauer, herunder vand under fugtspærre og høj relativ fugt i terrændæk,
> - at ikke alle berørte konstruktioner blev blotlagt, herunder at gulvkonstruktionen i stuen ikke blev optaget som aftalt,
> - at affugtning blev gennemført og afsluttet uden dokumentation for ligevægt, dybdeudtørring eller uvildig teknisk frigivelse,
> - samt at der fortsat forelå forhøjede eller grænseoverskridende fugtmålinger i betondæk frem til affugtningens nedtagning den 2. maj 2019.
>
> Klager har markeret de relevante passager i rapporten for at lette nævnets gennemgang. Rapporten dokumenterer samlet, at skadeudbedringen i 2019 ikke er dokumenteret udført med fuld omfangsbestemmelse, systematisk udtørring og teknisk forsvarlig afslutning, hvilket er centralt for vurderingen af, om de i dag konstaterede fugt- og skimmelskader kan anses som følger af en utilstrækkeligt udbedret vandskade forud for overtagelsen."

Af fugtrapport af 2/5 2019 fra sælgers husforsikrings skadeservicefirma fremgår bl.a., idet klagerens fremhævninger er markeret med ***fed+kursiv*** skrift:

> **"Baggrund for rekvireringen**
> Skadedato: 29-12-2018
> Anmeldelsesdato: 07-01-2019
> Skadetype: Rørskade - Skjulte rør
> Rørtype: Brugsvand
> Lækagetype: Lækage
> …
> Årsag til afgørelse: Tjekket varme anlæg-Ok Trykprøvning af brusvand-Ok GA i bruse niche er utæt, der er ca 5cm beton støbning, bruse nichen bliver ikke brugt jævnligt. Der kan måles fugt i væg og gulvet i entréen, væg op til bruse nichen. Aftalt med FT at han i 14dage forsat skriver forbruget op til vand og bruger brusenichen til dagligt, så kan vi se hvor skaden skulle komme fra. Uafklaret.
> …
> **Observationer og aktiviteter**
> **14.02.2019 af …**
> Vi har d.d. været på omfangsvurdering. Ved ankomst er VVS igang med at udskifte gulvafløb i brusekabine på bad2. Forsikringstager kan ikke forstå at dette er skadesårsag da bruser ikke bliver brugt. Der er visuelle fugtskader på gulv i gang mod bad2 og entré.

Badeværelser: Vægge af gasbeton belagt med klinker. Gulv med Klinker på klaplag med underliggede lecanødder til betondæk. Ved fugttekniske undersøgelser på badeværelser kan vi konstatere forhøjet fugtniveauer på markeret vægge samt i klinkegulve.

Klinkevægge: Forhøjet værdi: 85-110gd reference: 45-55gd. Kinkegulv: Forhøjet værdi: 90-120gd reference:60-80gd. Målinger er taget med overflade/modstandsmåler Gann. Der er taget måling i lecanødder med indstik luftfugtighedsmåler under gulv med en værdi på 94Rh% ved 18grader.

Gang: Vægge af gasbeton belagt med tapet. Trægulv på strøer uden underliggende isolering til betondæk. Ved fugttekniske undersøgelser i gang kan vi konstatere forhøjet fugtniveauer på markeret vægge samt på og under trægulv.

Gasbetonvægge: Forhøjet værdi: 85-110gd reference: 45-55gd. Målinger er taget med overflade/modstandsmåler Gann. Trægulvgulv: Forhøjet værdi: 15-30+% reference: <15%. Målinger er taget med overflade/modstandsmåler Tramex

Der er taget måling under gulv hvor fodpanel er taget af så der kunne bores et 8mm borehul langs væg, med indstik luftfugtighedsmåler under gulv med en værdi på 91Rh% ved 18grader. På bagside af fodpanel ses der visuelle fugttegn. Alle måleværdier er udelukkende er vejledende. Det aktuelle fugtniveau kan således, dog i mindre omfang, afvige fra det oplyste.

25.02.2019 af …
Vi har d.d. været på tilsyn. Ved ankomst er badeværelse 2 blotlagt jf. fugtrapport. ***Der er ikke foretaget destruktive tiltag i entré eller badeværelse 1.***

Ved fugttekniske undersøgelser kan vi ***konstaterer forhøjet fugtniveauer*** under klinkegulv med klap i badeværelse 1 ***målt*** fra bad 2 ***igennem lecanødder***. Målte værdier: 96Rh% ved 18 grader.

Resterende fugtværdier er fortsat i ligevægt med omfangsvurderingens målinger, da ***der ikke er igangsat mekanisk affugtning endnu***. Vi afventer igangsætning af mekanisk affugtning til alle destruktive tiltag er udført, for at begrænse affugtningsperioden.

01.03.2019 af …
Vi har d.d. været på tilsyn. Ved ankomst er der blotlagt efter anvisninger i både bad 1 og bad 2. Der er en udsivning på radiatorrør som står og drypper på betondæk. Ved fugttekniske undersøgelser kan vi fortsat konstaterer forhøjet fugtniveauer i blotlagte områder. Der er blevet igangsat mekanisk affugtning på begge badeværelser med en indstilling på 30RH% (mekanisk affugtning stopper når luftfugtigheden er på 30Rh% men vil fortsat cirkulere luften i lokalerne.

13.03.2019 af …
Vi har d.d. været på tilsyn. Ved ankomst er radiatorer i badeværelser blevet demonteret. Der ses synligt opfugtet på betondæk langs vægge mod entré og fordelergang.

Badeværelser: Ved fugttekniske undersøgelser kan vi konstaterer forhøjet fugtniveau langs synligt opfugtet områder på 130-160gd, som er forhøjet i forhold til reference med målinger taget på identiske materialer med 75-100gd. Ved målinger taget på blotlagte vægge kan vi konstaterer at

der er forhøjet fugtniveau på væg mod entré samt mod badeværelse 2 i badeværelse 1, resterende fugtniveauer er faldet til reference punkt.

Entré: Ved målinger taget på væg mod badeværelse kan vi konstaterer forhøjet fugtniveau på 75-110gd som er forhøjet i forhold til reference målinger taget på identiske materialer med 30-50gd. [Skadeservicefirmaet] har mistanke om at der er forhøjet fugtniveau under entrégulv.

21.03.2019 af …
Vi har d.d. været på tilsyn efter der er fundet skadesårsag, fra afløb til fyr. Ved ankomst: *Er der fjernet 3 gulvbræder i fordelergang. *Klædeskab i entré er blevet demonteret og væg bag er blevet blotlagt for hessian.

Vand er rendt under fugtspærre!

Gulv i entré og bryggers bestående af klinkegulv med underliggende støbt betondæk. Alle indervægge bestående af tapetbelagt gasebetonvægge. Gulv i køkken-stue og fordelergang bestående af trægulv.

Ved fugttekniske undersøgelser kan vi ***konstaterer forhøjet fugtniveau på markeret gasbetonvægge i stue-køkken-bryggers-entré og fordelergang med højeste måling på 155gd***. Målinger er foretaget med overflade/modstandsmåler Gann.

Ved overfladem̊alinger på træ gulvkonstruktioner kan vi konstaterer et forhøjet fugtniveau på trægulv i fordelergang langs væg mod bryggers, med over 30%+ Målinger er foretaget med overflade/modstandsmåler Tramex.

Ved måling under gulv i fordelergang kan vi konstaterer et ***forhøjet fugtniveau på 83Rh% ved 18 grader***. Ved overflade målinger på klinkegulve kan vi konstaterer et højt fugtniveau på 100-120gd.
…
04.04.2019 af …
Vi har d.d. været på tilsyn. Ved ankomst er ***Bryggers-køkken-entré og fordelergang blotlagt*** jf. fugtrapport. ***I stue er der ikke jf. fugtrapport***.

Ved Gennemgang af huset kan vi konstaterer at fugtniveauer i 2 badeværelser er i reference med målinger taget på identiske materialer, ved målinger på betondæk og gasbetonvægge. Affugtning er slukket.

Ved Gennemgang af vægge omkring bryggers, kan vi ***konstaterer visuelle vækstteg på flere vægge***, vi kan ***ligeledes konstaterer forhøjet fugtniveau på alle blotlagte vægge, samt væg i stue, med 100-140gd***.

Under gulv i fordelergang kan vi konstaterer forhøjet fugtniveau på betondæk i forhold på 120-140gd, Der er ingen tegn på vækstdannelser på strøer eller underside af gulv.
…
25.04.2019 af …
Vi har d.d. været på tilsyn. I badeværelser er alle fugtniveau er i reference med målinger taget på identiske materialer. ***Ved ankomst er der affugtning igang i bryggers, entré, fordelergang, stue og køkken***.

33. 105173

Ved fugttekniske undersøgelser kan vi ***konstaterer forhøjet fugtniveauer på væg i bryggers mod køkken***, på resterende materialer kan vi konstaterer at alle fugtniveauer er i reference med målinger taget på identiske materialer.

Målinger med forhøjet fugtniveauer: Bryggersvæg: 95-115gd.

Målinger uden forhøjet fugtniveauer: *Resterende vægge: 35-50gd *Betondæk i fordelergang 60-80gd *Betondæk i bryggers: 80-100gd

Der er ved dagens besigtigelse, slebet i malet overflade på opfugtet væg samt igangsat mekanisk koncentreret affugtning på denne. ***Affugtning er nedtaget i resterende områder***.

02.05.2019 af …
Vi har d.d. været på tilsyn. Ved fugttekniske undersøgelser af blotlagte områder kan vi konstatere at ***alle fugtniveauer er i reference*** med målinger taget på identiske materialer på identisk bygnings konstruktion. ***Affugtning er nedtaget***.
…
Konklusion
14.02.2019 af …
Ud fra observationer og aktiviteter kan vi konstaterer at der er forhøjet fugtniveauer som på organiske og oliebaseret materialer er over risikogrænsen for begyndnede skimmelvækst, som ikke kan affugtes uden destruktive tiltag, ud fra dette anbefaler [skadeservicefirmaet]:

Entré: Garderobeskab bør flyttes, før der kan foretages fugttekniske undersøgelser af vægge.

Gang: 1) Markeret vægge bør blotlægges til rå vægge 2) Efterfølgende bør der igangsættes affugtning.

Bad2: 1) Markeret vægge bør blotlægges for klinker og fliseklæb. 2) Gulv bør blotlægges fra skadested og til lecanødder er tørre. 3) Efterfølgende bør der igangsættes affugtning.

Bad1: 1) Markeret vægge bør blotlægges for klinker og fliseklæb. 2) Gulv bør blotlægges fra skadested og til lecanødder er tørre. 3) Efterfølgende bør der igangsættes affugtning.

Ses der synlige vækstegn i nogle områder bør der foretages støvsugning med hepafilter efterfulgt af kemisk skimmelsanering. Affugtningsperiode vil blive fastslået efter destruktive tiltag.
…
01.03.2019 af …
Affugtning er igangsat. [Skadeservicefirmaet] kører løbende tilsyn til alle fugtniveauer er i reference med målinger taget på identiske materialer.
…
21.03.2019 af …
Ud fra observationer og aktiviteter kan vi konstaterer at der er forhøjet fugtniveau i flere områder som er over risikogrænsen for begyndende skimmelvækst, som ikke kan affugtes uden destruktive tiltag med efterfølgende mekanisk affugtning.

Ud fra dette anbefaler [skadeservicefirmaet]:
…
Destruktive tiltag:
Entré: *Gulvkonstruktion bør blotlægges til fritlagt betondæk. *Markeret vægge bør blotlægges til fritlagte gasbetonvægge.
Bryggers: *Indbygningsskabe bør demonteres for at kunne komme til gulv. *Gulvkonstruktion bør blotlægges til fritlagt betondæk. *Markeret vægge bør blotlægges til fritlagte gasbetonvægge.
Køkken: *Indbygningsskabe bør demonteres for at kunne komme til gulv. *Markeret væg bør blotlægges til fritlagte gasbetonvægge.
Stue: *Markeret væg bør blotlægges i samme omfang som i køkken.
Fordelergang: *Markeret gulvkonstruktion bør blotlægges til fritlagt betondæk. *Markeret vægge bør blotlægges til fritlagte gasbetonvægge.

Efter destruktive tiltag:
*Skimmelsanering af blotlagte områder, (Grundig støvsugning med hepa-filter efterfulgt af behandling med kemi) *[Skadeservicefirmaet] vil kører tilsyn, hvor der vil blive foretaget nye fugttekniske undersøgelser, samt udtaget kvantitets skimmelkontrol. Efter dette tilsyn vil der blive estimeret en affugtningsperiode.

04.04.2019 af …
Ud fra observationer og aktiviteter anbefaler [skadeservicefirmaet]: At der udføres skimmelsanering af alle blotlagte områder, med efterfølgende koncentreret affugtning på alle blotlagte vægge.

[Skadeservicefirmaet] vil: *Opsætte 1 stk kondensaffugter i fordelergang med koncentreret indblæsning på vægge i fordelergang samt en slange under gulv. *Opsætte 1 stk kondensaffugter i bryggers. *Opsætning af 2 stk varmepaneler på væg i stue mod køkken.

25.04.2019 af …
Ud fra observationer og aktiviteter kan vi konkludere at der er klar til håndværker kan igangsætte arbejde i: *Badeværelse1 *Badeværelse2 *Entré *Fordelergang *Stue *Køkken. [Skadeservicefirmaet] kører tilsyn om 8 dage for at vurderer det forhøjet fugtniveau i væg i bryggers.

02.05.2019 af …
Da alle fugtniveauer er i reference med målinger taget på identiske materialer er der klar i alle område til at håndværker kan igangsætte."

Klageren har i et andet notat til nævnet bl.a. anført:

"Der er taget hul bad 1 til bad 2. Igennem lecanødder. Der er konstateret forhøjet fugt i lecanødder.

[Sælgers husforsikrings skadeservice]-rapport d. 13.03.2019
Der konstateres synligt opfugtet betondæk langs vægge mod entré og fordelergang. Der måles fugt på 130-160 gd.

Men er der ikke målinger eller saneret vægge på fordelergang (mod bad) ej heller har der været fortaget destruktive undersøgelser ned til betondæk i fordelergang (mod bad). Man undersøger

entré, men ikke fordelergang. Hvorfor ikke har man ikke undersøgt dette, når der så højt fugtniveau på betondæk og vægge i bad?

[Sælgers husforsikrings skadeservice]-rapport 21.03.2019
Det konstateres at skadesårsag er ved afløb til fyr. ***Dette kan forklare at skaden har et stort omfang, og måske større end [sælgers husforsikring] har afdækket.***

Det er konstateret at skade løber under fugtspærren. ***Dette er en vigtig pointe. Det kan betyde at de måske har målt på overfladen af parketgulvet og har konstateret acceptable værdier, og derfor ikke har gennemført flere destruktive undersøgelser. Således har de potentielt ikke omfangsbestemt korrekt.***

Der i alt konstateret forhøjet fugt på gasbetonvægge i stue-køkken-bryggers-entré og fordelergang.

Vandet kommer fra under gulvet og er steget op i væggene.

Man har haft gulvet oppe i badene, entre, bryggers og et lille hjørne af fordelergang, ***men ikke stue***
og køkken samt fordelergang hvor der er konstateret opfugtede vægge. – Selvom fugten kom nede fra betondækket. Dette er en fejl fra [sælgers husforsikrings] side.

[Sælgers husforsikrings skadeservice]-rapport 04.04.2019
[Sælgers husforsikrings skadeservice] konstaterer at der ikke er blotlagt i stue som var aftalt. ***[Sælgers husforsikrings skadeservice] har selv konstateret at stuen skulle blotlægges, men gør det ikke.***

Der konstateres forhøjet fugt på betondæk på 120-140 dg i fordelergang. Reference på tørt dæk 60-80dg. ***Hvorfor har man ikke blotlagt et større omfang af betongulvet i fordelergangen?***

[Sælgers husforsikrings skadeservice]-rapport 04.04.2019
… skriver at der skal skimmelsaneres med efterfølgende koncentreret affugtning – Er det den korrekt rækkefølge?

[Sælgers husforsikrings skadeservice]-rapport 25.04.2019
Forhøjet fugt i vægge mellem køkken og bryggers. ***Men køkkenet har ikke været taget ned så man kan undersøge væggen på den anden side og saneret hvis der er behov.***

Bryggersvæg 95-115 dg

[Sælgers husforsikrings skadeservice] 21.03.2019
[Sælgers husforsikrings skadeservice] skriver vedr. køkken:
- indbygningsskabe bør demonteres så man kan komme til gulv. ***Det er ikke sket.***

Der er 2 forskellige versioner af tegningen som viser hvor der opfugtet gulv. Den ene viser at det er bad 1 og 2 (hvor der konstateret fugt i betondæk). Den anden viser et område som omfatter bryggers, entré og en mindre del af fordelergangen (her er også konstateret fugt)"

36. 105173

Af DNA-analyse – Luftprøve for soveværelse og stue/køkken af 9/12 2024 fremgår bl.a.:

> **"DNA-analyse Luftprøve**
> …
> **Overordnet vurdering**
>
> 
>
>
> **[Klagerens ingeniørfirma] 1 Soveværelse**
>
> 
>
>
> På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Endvidere ses en unormal sammensætning af skimmelsvampetyper som indikerer en ældre udtørret fugtskade eller aktuelt opfugtede bygningsdele.
>
> **[Klagerens ingeniørfirma] (Rådgiver) kommentarer**
> Der er indikation af en skimmeophobning enten pga. en gammel skade eller en nylig opstået skade. Gulvet skal undersøges/lukkes op mod badeværelset og foran vinduerne, der bør kigges imellem brystningspladerne for at se om der er skimmelvækst på isolering og plader. Der er fundet biologiske aktive skimmelsvampe som afgiver mycotoxiner som kan være til gene for mennesker og fremkalde allergi.
>
> **[Klagerens ingeniørfirma] 2 Stue/køkken**
>
> 
>
>
> På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er let forhøjede forekomster af enkelte skimmelsvampe på prøven, men der er lav forekomst af fugtindikatorerne. Dette skyldes formentlig ophobning af skimmelmateriale i støv fra udeluften og ikke at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader.
>
> **[Klagerens ingeniørfirma] (Rådgiver) kommentarer**
> Der er påvist ophobning af gammel skimmelspore som stammer fra udefra kommende skimmelspore, en god gang hovedrengøring vil nedsætte koncentrationen af skimmelspore.
> …
> **[Klagerens ingeniørfirma] 1 Soveværelse**
> …
> ***Støvniveau***
> …
> **[Klagerens ingeniørfirma] (Rådgiver) kommentarer**
> Der var lidt gammelt støv under sengen, bag radiator og hvor daglig rengøring ikke bliver taget, ingen lugt og synlig skimmel. Alt i alt pænt og nydeligt indeklima. Der blev ikke målt fugt i væggene på badeværelse og soveværelse. Brusekabinen er med lidt skimmel i fuger og fliserne trænger til en god gang rengøring.
> …
> **[Klagerens ingeniørfirma] 2 Stue/køkken**
> …
> ***Støvniveau***
> …

[Klagerens ingeniørfirma] (Rådgiver) kommentarer
Der var lidt gammelt støv på lamper, bag radiator og hvor daglig rengøring ikke bliver taget. Der er ikke målt forhøjet fugt i vægge."

Klagerens ingeniørfirma har i mail af 18/12 2024 til klageren bl.a. bemærket:

"Hermed som lovet DNA rapport. Der er fundet skimmel fra soveværelset, som son indikerer en ny eller gammel fugtskade. Der skal undersøges i brystningsplader, bag klædeskabet og under gulvet i soveværelset. Køkken og stue har ikke fugtrelateret skimmelspore og kan klares med en god gang hovedrengøring for at fjerne udefrakommende skimmel."

Klagerens ingeniørfirma har i mail af 21/1 2025 til klageren bl.a. bemærket:

"I forbindelse med Dna test d. 09.01.2025 blev der målt fugt i sokkel udendørs, svarende til fugtig/våd sokkel. Jeg tror at problemet ligger i kondens som laver fugt til skimmelsvampene. Det kan være meget lokalt og ikke lige der hvor vi har lukket op. Vi kan udtage prøve af isolering og lave en Mycometer skimmeltest som viser om der er skimmel i isoleringen. Prøven kan vi udtage fra de huller der er skåret op, og vi kan udtage en aftryksplade på betonen som fortæller om og hvilken skimmel der er på betonen.

Dna testen fra børneværelse viser at der er skimmel bare i et lavere niveau end soveværelset. Lad mig høre hvad I syntes."

Af DNA-analyse – Luftprøve for børneværelse af 10/1 2025 fremgår bl.a.:

"DNA-analyse Luftprøve
...
Børneværelse





På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen lidt over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og ikke skadede bygninger."

Af skimmelanalyseresultat af 12/2 2025 fra klagerens ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Mycometer® surface Fungi
...

					Resultat kategori		
Prøve nr.	**Prøvested**	**Før rens**	**Efter rens**	**Mycometer værdi (MSFV)**	**A**	**B**	**C**
My-1	Betondæk	X		472			X
My-2	Isolering	X		2	X		

...

Mycometer surface Fungi	
MSF-værdi	Fortolkning - Skimmelsvamp på overflader
A Normal ≤20	Niveauet af skimmelsvamp er i normalområdet og svarer til, det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Kvalitetskontrol efter afrensning af overflader med skimmelvækst skal ligge i denne kategori.
B Forhøjet 21-135	Niveauet af skimmelsvamp er som det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Vækst af skimmelsvamp i lave koncentrationer kan dog ikke udelukkes.
C Høj >135	Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Resultater i denne kategori betyder, at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.

"

Klagerens ingeniørfirma har i mail af 13/2 2025 til klageren bl.a. bemærket:

> "Hermed resultatet af skimmelprøver under gulvet. Der er desværre høj koncentration af skimmel fra prøven udtaget under dampspærren på betondækket. Der var ikke skimmel i den udtagne prøve af mineraluldsisoleringen som ligger over dampspærre. Vi målte fugt på sokkel svarende til våd/fugtig hele vejen rundt om huset og fugtig på betondækket under dampspærre der er et problem med enten en utæt kloak, vandledning eller opstigende grundfugt. I skal have fat i forsikringen for at få belyst de problemstillinger der må være. Gulvet skal tages op i soveværelset og der skal fugtmåles og skimmelsaneres. Gulvet skal gennemgås for revner da et Johan Christens hus er kendt for at have slagger liggende som karbilag brydende lag."

I skadebrev af 13/3 2025 fra selskabets taksator til klageren hedder det bl.a.:

> **"Vi kan desværre ikke dække skaden på …**
> Jeg var ude hos dig den 26.02.2025, hvor vi sammen så på din ejerskifteskade der omhandler skimmel.
> …
> **Anmeldte forhold**
> I har haft mistanke om skimmel i beboelsen og har derfor bedt et firma undersøge dette nærmere. De foretog DNA luftprøver i soveværelse, stue/køkken og børneværelse. Målinger viste forhøjet skimmel (niveau D) i soveværelse og lettet forhøjet (niveau C) i børneværelse.
>
> På baggrund af luftmålinger anbefalede jeres rådgiver at få åbnet op i gulvet i soveværelset.
> …
> **Besigtigelsen**
> Jeg besigtigede først jeres soveværelse og hullerne i gulvet. Fugtmålinger viste at der er fugt i terrændækket. I strøer og parketgulve måles tørt. Der er ingen visuelle fugtskader i gulvkonstruktionen. Alt træværk ser ud som det er nyt. Fugtmålinger på vægge viste et normalt fugtniveau.
>
> Vi besigtigede tagrummet og her så alt ud som man kan forvente af et tag fra 70'erne. Vi gik en tur omkring huset og der kunne ikke ses nævneværdige revner i sokkel eller facader. Fugtmålinger viste fugt i sokkel men ikke i murværket. Dvs murpappen fungerer efter hensigten. Det skal dog oplyses at det regnede ved besigtigelsen hvilket kan påvirke fugtmålingerne.

Vurdering af forhold
Ejerskifteforsikringen dækker skader på bygningen. Skimmel er ikke, at betragte som en skade på bygningen. Dog kan skimmel i sig selv være dækket hvis der kan påvises massiv skimmel i beboelsen ved overtagelsen af huset.

Jeg har som aftalt drøftet sagen med jeres rådgiver og han mener, at skimmelen kommer fra terrændækket i soveværelset. Han mener ikke skimmelen i brusekabinen kan påvirke skimmelmålinger foretaget i soveværelset.

Ved min besigtigelse kunne jeg ikke se skader i jeres gulvkonstruktion som adskiller sig fra tilsvarende huse. Der er fugt i et terrændæk opført i 70'erne og det er derfor man udlægger en fugtspærre. Der er ingen visuelle fugtrelateret skader hvilket indikerer at fugtspærren fungerer efter hensigten.

Jeres rådgiver mener skimmelen kommer fra terrændækket. Her har han taget Mycrometer test som viste forhøjet skimmel på terrændækket. Han har taget tilsvarende test på isoleringen over fugtspærren og her kunne målet meget lidt skimmel. Når der ikke er nævneværdig skimmel på isoleringen har det formodningen imod sig at skimmelen på terrændækket påvirker indeklimaet massivt.

Som beskrevet over har vi ikke kunne konstatere skader på jeres hus. Konstruktionerne er som man kan forvente af et hus bygget i 70'erne. Vi vurderer heller ikke at i har sandsynliggjort, at der ved jeres overtagelse af huset for ca 3 år siden var massiv skimmel i beboelse. Derfor kan vi desværre ikke tilbyde at erstatte det anmeldte forhold."

Af rapport af 17/6 2025 fra klagerens fugtfirma fremgår bl.a.:

"Fugtmåling i terrændæk samt vurdering af evt. tiltag.
…
Baggrund/formål
Efter aftale med Dem har [klagerens fugtfirma] den: 2025.06.11 udtaget prøver til bestemmelse af fugtindhold i: Beton/Sten.

Resultatet af målingerne skal skabe grundlag for: En vurdering af fugtniveauet i terrændæk pga. mistanke om forhøjet fugtniveau pga. der er konstateret forhøjet niveau af skimmelsporer samt vurdering af evt. tiltag og muligheder for at lægge trægulve opbygget på en strøkonstruktion uden risiko for skader på gulve som følger af fugt i den underliggende konstruktion.
…
Overholdelse af grænseværdi
Grænseværdi er ikke overholdt på målepositioner.

… måleresultat er udtryk for et fugtniveau på det sted, hvor prøven er udtaget, men ikke nødvendigvis for det generelle fugtniveau over hele gulvfladen. Specielt henledes opmærksomheden på, om prøver er repræsentative for forskellige lagetykkelser og for områder der udsættes for nedbør, træk, solindfald etc.

40. 105173

Kommentarer til måleresultatet
Konstateringer: Der er tale om et fritliggende parcelhus opført omkring 1979. Tegninger angiver at der er tale om et elementhus.

Ifølge tegning er gulvkonstruktion opbygget som følger, set ovenfra: 22 mm parketgulv – strøkonstruktion – 50 mm isolering – plastfolie – ca. 8 cm beton – 15 cm ulæseligt materiale.

De omkringliggende vægge er 7,5 gasbetonvægge, disse fremstår med tapet/filt samt malede overflader. Ydervægge er opbygget som følger, set indefra: 7,5 cm gasbeton – 100 mm isolering – mursten.

De har boet i huset i ca. 2,5-3 år og har gennem en periode haft div. gener i form af bl.a. migræne, det oplyses også at formodentligt er indeklimagener i børneværelset. De har derfor fået foretaget div. DNA luftprøver, disse har påvist et forhøjet niveau i nogle områder, højeste værdi forefindes i soveværelset hvorfor trægulvet i dette område er blevet fjernet.

Det oplyses at der inden I overtog huset havde været en vandskade i bryggerset, vandet skulle efter Deres oplysninger været løbet gennem betonen ud i entre/vindfang og videre ud på de to badeværelser.

Pt. foreligger der ikke nogen fugtrapport vedr. omfangsvurdering eller afsluttende fugtrapport der dokumenterer at konstruktionerne er/var tørre.

Registreringer: Non-destruktive målinger på betongulvet viser mellem 89-113 digits. Der er i forbindelse med vores besøg foretaget destruktive undersøgelser i betongulvet.

P1: Følgende opbygning er konstateret, set nedefra: sten – ca. 130 mm beton – plastfolie – 50 mm isolering – strøkonstruktion (opbygget på betonsten/mursten samt plastkiler) – trægulv.

P2: Følgende opbygning er konstateret, set nedefra: sten – ca. 100 mm beton – plastfolie – 50 mm isolering – strøkonstruktion (opbygget på betonsten/mursten samt plastkiler) – trægulv.

I forbindelse med prøveudtagningen har vi lagt en føler ind under fugtspærre i gangen, måling af relativ luftfugtighed mellem fugtspærre/beton viste 91,3 % RF ved 18,5 °C Der kunne i rummet registreres en luftfugtighed på 73,0 % RF ved 22,3 °C.

Konklusion: GSO/TOP anbefaler i dag ved lægning af trægulve at restporefugtindholdet i betonen ikke overstiger 85 % RF såfremt der udlægges en fugtspærre, hvis der ikke udlægges en fugtspærre, bør restporefugtindholdet ikke overstige 65 % RF, målingen udføres i ca. 50 % af den totale tykkelse af betonkonstruktionen.

Resultatet af vores destruktive målingerne påviser af restporefugtindholdet i den øvre del af betonen (0-65/68 mm) ligger væsentligt over hvad der burde registreres i et lignende hus hvor der ikke har været nogen vandskade. Alle prøver taget i betongulvet inde i soveværelset påviser et kraftigt forhøjet fugtniveau, både i den øvre del samt nedre del af konstruktionen.

Efterfølgende veje/tørre prøver påviser at det absolutte vandindhold i konstruktionen alle steder ligger forholdsvis højt, det absolutte vandindhold er dog lavere i bunden af konstruktionen end i toppen og dermed kan evt. opstigende grundfugt udelukkes.

Eftersom der ikke er konstateret nogle nye skader eller utætheder på ejendommen, så der det på baggrund af vores destruktive målinger vores vurdering at betonkonstruktionen i soveværelset er blevet opfugtet i forbindelse med den tidligere vandskade, og eftersom der ligeledes registreres et forhøjet fugtniveau under fugtspærre (plastfolie) i gangen, er det vores opfattelse at skaden forsætter ud under gulvet i gangen samt det bagvedliggende børneværelse.

Anbefalet tiltag

- Aktindsigt i håndteringen af den tidligere skade, således man kan se hvilke tiltag der er udført/anbefalet samt hvilke fugtniveauer der var ved skadens afslutning.
- Åbning af div. trægulve rundt om i huset for at lave yderligere destruktive fugtmålinger og dermed kende det fulde omfang af vandskaden.
- Trykprøvning/sporing på div. rørinstallationer således at det sikres at der ikke er flere ubekendte utætheder.
- Det anbefales at der foretages en tv-inspektion på div. kloaker, tagbrønde samt kloaker da eventuelle utætheder kan medføre at fugtniveauet i div. konstruktioner forhøjes.
- Handlingsplan vedr. videre forløb, herunder udtørring samt skimmelsanering.
- Evt. genhusning."

Af rapport af 23/9 2025 fra selskabets rådgivningsfirma fremgår bl.a.:

"Fugt- og skimmelundersøgelse
Den 9. september 2025 foretog vi fugt- og skimmelbesigtigelse i boligen beliggende på ovennævnte adresse og hjemtog prøver til laboratorieanalyse.

Baggrunden for besigtigelsen var mistanke om et forhøjet niveau af skimmelsvampe i indeklimaet, eventuelt forårsaget af opfugtninger fra tidligere vandskade.

Formålet med besigtigelsen var at vurdere, om der var forhold ved de blotlagte konstruktioner der adskilte sig nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder, og hvorvidt der kunne konstateres væsentlig belastning i indeklimaet fra skimmelsvampe.

Desuden var formålet om muligt, at fastlægge årsagen til eventuelle skimmelforekomster, samt at udarbejde retningslinjer for nødvendige udbedringsarbejder og/eller det videre handlingsforløb.

Det skal bemærkes, at der er tale om besigtigelse af de i rapporten beskrevne områder, hvorfor vi ikke kan udtale os om øvrige områder i boligen.

Baggrund
Der er tale om et parcelhus i et plan på 154 m2, som ifølge BBR-oplysninger er opført i 1979. I henhold til det tilgængelige tegningsmateriale, er terrændækket udført med 8 cm betondæk og fugtspærre, udlagt på et ikke-læseligt lag.

Ophugningsprøver udført af … skadeservice [klagerens fugtfirma] (d. 11.06.2025) viser et varierende betonlag på 100-130 mm på stenlag.

Gulvkonstruktionen i opholdsrum og fordelingsgang kunne konstateres opbygget som opklodset strøkonstruktion, med egeparket. Parketgulvet oplyses af husejer som værende det oprindelige.

Historik før vores besigtigelse
Det er oplyst af ejer, at de kort efter overtagelsen har oplevet almensymptomer som hovedpine, hvilket gav dem anledning til mistanke om skjult skimmelvækst. I den forbindelse fik de af anden part udført DNA-luftmålinger.

For soveværelset viste målingen niveau D, med normalt til højt støvniveau, og begrænset til mellem mikrobiologisk belastning. Desuden blev der detekteret forhøjede niveauer af græs- og birkepollen i forhold til årstiden.

For børneværelset viste målingen niveau C, med normalt til højt støvniveau, og begrænset mikrobiologisk belastning.

Slutteligt blev der af anden part udtaget mycometer-prøver, som viste forhøjede mycometer-tal på prøvetagningsstedet på terrændækket, og acceptable niveauer i konstruktionen over fugtspærren.

I tillæg til ovenstående, er det oplyst af ejeren, at de i forbindelse med købet af ejendommen blev gjort bekendt med, at der havde været en større vandskade i de tilstødende badeværelser i 2019. Det var således deres bekymring, at disse ikke er udbedret i tilstrækkeligt omfang, og at dette havde medført skjult skimmelvækst.

Der er i medio juni 2025 udført to ophugningsprøver af … Skadeservice [klagerens fugtfirma]. Hver af prøverne er analyseret i fire lag, for en nuanceret vurdering af fugtfordelingen over den samlede dæktykkelse. Af den tilhørende rapport fremgår det, at der er konstateret forhøjet fugt i hele dæktykkelsen, men med størst fugtindhold i toppen af dækket.
…
Besigtigelse
Ved besigtigelsen blev der foretaget fugtmålinger ved brug af de anførte målemetoder jævnfør 'Bilag 1 – Fugtmålemetoder'. Der henvises i øvrigt til 'Skitsebilag 1' med oversigtsplan.

I det undersøgte rum (soveværelset), var strøgulvkonstruktionen demonteret til overside terrændæk, og der var opsat støvvæg mod den øvrige beboelse.

Det er vores opfattelse, ud fra de givne oplysninger, at der ikke er konstateret tegn på nedbrydning, skimmelvækst eller andre væsentlige forhold forbundet med fugt, ved den bortskaffede gulvkonstruktion.

Ved skillevægge i soveværelset mod børneværelse og fordelingsgang, kunne dele af gulvkonstruktionen inspiceres. Der kunne i den forbindelse ikke konstateres visuelle tegn på skimmelvækst på gulvstrøer eller undersiden af gulvbelægningen.

Der blev udført 1 Mycometer M2 fra en gulvstrø, som ikke viste forekomst af skimmelvækst. Der blev ligeledes udtaget 1 tape-test T1 fra undersiden af gulvbelægningen, som ikke påviste forekomst af skimmelsvampespore forbundet med vandskade.

Der blev ligeledes udført 1 Mycometer M1 fra oversiden af betondækket mod børneværelset. Denne viste ikke forekomst af skimmelvækst.

Der henvises til det separate afsnit med prøvesvar, senere i nærværende rapport.

Ved orienterende fugtmålinger på betondækket med Gann-måler, kunne der registreres varierende udslag, svarende til fugtigt til meget fugtigt, men uden et tydeligt umiddelbart udspringsområde. Målingerne kan være påvirket af salte i betonen.

Ved supplerende målinger med HF målinger, kunne der ligeledes registreres værdier svarende til forhøjet fugt. Disse målinger viste ensartet fugtfordeling over hele det blotlagte betondæk.

Idet der var foretaget demontering af gulvkonstruktionen inden vores besigtigelse, var det ikke muligt at foretage supplerende indeklimamålinger.

…

Prøveresultater

Der blev ved besigtigelsen udført 2 Mycometer-test og 1 tape-test. Vurdering af forholdene må ikke baseres på prøveresultaterne alene. Disse giver kun et billede af de lokale forhold i udtagningspunktet, og er derfor kun en del af det vurderingsgrundlag, den samlede undersøgelse giver.

Mycometer Surface Fungi

…

Test nr.	Lokale	Bygningsdel	MSF-værdi	Kategori	Bemærkninger
M1	Soveværelse	Betondæk	17	A	-
M2	Soveværelse	Gulvstrø	4	A	-

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

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

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

…

Tape-test

…

Prøve nr.	Lokale	Bygningsdel	Konstaterede mikrosvampe	Sporer/vækst
T1	Soveværelse	Bagside gulv v. børneværelse	Cladosporium sp.	Få sporer

Vurdering

Nærværende vurdering tager primært udgangspunkt i vores egne registreringer i forbindelse med besigtigelsen, men suppleres af de øvrige undersøgelser, udført af andre parter end …, der er blevet fremvist i sagen.

Fugt i betondæk
Der kunne som tidligere beskrevet konstateres fugt i det blotlagte betondæk. Der kunne imidlertid ikke konstateres forhøjet fugt omkring badeværelset, som kunne indikere en klar relation til skadesforløbet i 2019.

Det kan således hverken be- eller afkræftes, at der er tale om opfugtninger fra vandskaden, eller om der kan være konkurrerende/andre årsager. Dækkets opbygning afviger ikke fra, hvad der må betragtes som en gængs konstruktion fra opførelsestidspunktet.

Vi kunne ved vores besigtigelse ikke konstatere, at opfugtningen af betondækket havde medført skade på eller opfugtninger i den blotlagte tilstødende gulvkonstruktion. Det er endvidere vores forståelse, at der ikke ved demonteringen af gulvet i soveværelset blev fundet skader i gulvkonstruktionen (strøer, isolering og overgulv).

Skimmel
Ved vores besigtigelse blev der udtaget i alt 3 prøver fra henholdsvis overside betondæk, blotlagt strø og underside af gulvbelægning mod børneværelset. Der kunne ikke konstateres tegn på, at opfugtningerne i betondækket havde medført skimmelvækst på selve dækket eller i gulvkonstruktionen.

Det var ikke muligt at foretage retvisende indeklimamålinger ved vores besigtigelse, idet gulvet var brudt op.

Som tidligere opridset, er der af anden part udført DNA-luftmålinger, som viste henholdsvist D og C niveau i soveværelse og børneværelset. Begge prøver viste begrænset mikrobiologisk belastning og støvniveau over normalområdet. Den ene prøve viste ligeledes forekomster af pollen udenfor sæson.

Idet prøverne er udført af anden part, har vi ikke nærmere kendskab til, under hvilke forudsætninger eller hensyn prøverne er udført.

Analysesvarene kan dog give anledning til mistanke om, at udslagene skyldes sporer fra den tidligere vandskade i badeværelserne, som f.eks. har aflejret sig i gardiner eller vindueslameller, fremfor aktuel vækst under fugtspærren."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"15 Hvilke skader dækker forsikringen?

…

B Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

C 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, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

16 Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du 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 opført i 1979. Huset har parkettrægulve på strøer, der er udlagt på et betonterrændæk med ovenliggende fugtspærre. Sælger havde i 2019 vandskade, der blev dækket af sælgers husforsikring. Klageren overtog ejendommen den 27/2 2022, og hun anmeldte den 14/2 2025, at der var skimmel og fugt i terrændækket. Klageren mener, at der ikke er sket tilstrækkelig skadeudbedring efter vandskaden i 2019. Klageren har også anmeldt, at der i 2019 er udført skjulte rørsamlinger og mangelfuld vådrumsmembran i de to badeværelser. Selskabet har afvist, at der foreligger en dækningsberettigende skade ved terrændækket, og selskabet har anført, at de skjulte rørsamlinger og forholdet ved vådrumsmembran er beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren ønsker dækning for de anmeldte skader. For så vidt angår fugt- og skimmelskaden ønsker klageren, at selskabet dækker omfangsbestemmelse, skimmelsanering, byggeteknisk korrekt udbedring og nødvendig genhusning. Klageren ønsker dækning for udgifter på 39.362,51 kr. til byggeteknisk bistand fra ingeniørfirma, fugtfirma og tømrerfirma og udgifter på 10.650 kr. til forsikringsteknisk bistand fra klagerens rådgiver.

Klageren har anført, at det fremgår af skaderapporten fra 2019, at der var tale om en omfattende vandskade, og at gulvet i soveværelset, stuen og dele af gangen på trods et dokumente-

ret forhøjet fugtniveau ikke blev optaget. Vandskaden i 2019 blev ikke omfangsbestemt korrekt, og der foreligger ingen dokumentation for afsluttende fugt- og skimmelmålinger. Billedmaterialet viser, at der er uoverensstemmelse mellem det dokumenterede skadeomfang og den udførte udbedring i 2019. Vandet er trængt ned både over og under fugtspærren og har gennemgribende kunnet opfugte betondækket i huset. Klageren har efter overtagelsen været plaget af indeklimagener og har dokumenteret skimmelforekomster i huset ved skimmelprøver. Klageren optog gulvet i soveværelset i juni 2025 på anbefaling fra sit ingeniørfirma, idet der var målt kraftig skimmelvækst på betondækket i soveværelset, og indeklimaluftprøverne viste værst belastning i soveværelset. Der blev herefter konstateret væsentligt forhøjet fugt i betondækket i soveværelset og videre ud i gangen. Klageren har anført, at hun har dokumenteret en vedvarende fugtbelastning i en skjult konstruktion kombineret med en relevant skadehistorik med manglende dokumentation for systematisk affugtning samt fugtteknisk og mikrobiologisk kontrol, og at hun på det grundlag har løftet sin bevisbyrde. Klageren har anført, at der foreligger et dobbeltforsikringslignende forhold mellem selskabet og sælgers husforsikring, hvilket ikke kan komme hende til skade. Klageren har givet selskabet fuldmagt til at indhente sagsbilag hos sælgers husforsikring, men det har selskabet ikke villet gøre brug af. Klageren har anført, at de skjulte rørsamlinger i badeværelserne udgør en ulovlig bygningsindretning, og at den mangelfulde vådrumsmembran er en kritisk fejl med nærliggende risiko for skade ved brug af badekarret, hvorfor tilstandsrapporten burde have indeholdt en tydelig advarsel. Tilstandsrapportens beskrivelser er klart misvisende og ufyldestgørende. Klageren har anført, at udgifterne til byggeteknisk og forsikringsteknisk bistand har været rimelige og nødvendige for at dokumentere skaderne.

Selskabet har anført, at selskabet ikke hæfter for husforsikringens skadeudbedring. Det afgørende er, om ejerskifteforsikringens skadedefinition er opfyldt, hvilket ikke er tilfældet for gulvene. Terrændækket og gulvkonstruktionen afviger ikke fra gængs konstruktion, og der er ikke aktuelle bygningsskader på trægulve eller terrændæk. Fugtmålinger viser, at betonen i soveværelset er fugtig. Der er på betonen udlagt en fugtspærre, der virker efter formålet, idet der ikke er sket skader eller opfugtning af konstruktionerne over fugtspærren. De udførte skimmelmålinger har ikke påvist skimmelsvamp i et omfang, som kan realisere forsikringens skadebegreb –

hverken skimmelsvamp "som følgeskade" eller skimmelsvamp "i sig selv". Ejendommen har været anvendt til beboelse siden overtagelsen den 27/2 2022, hvorfor det er svært at konstatere, at brugbarheden af rum i ejendommen skulle være væsentligt nedsat. Skadeudbedringen blev udført i 2019, og der er ikke grundlag for at vurdere, at der nu er nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at klageren har anmeldt nøjagtigt de selvsamme forhold om skjulte samlinger og vådrumsmembran i badeværelserne, som der fremgår af tilstandsrapportens punkt 12, 13 og 14. Selskabet har afvist, at der er grundlag for dækning for teknisk bistand, rådgivningsbistand og genhusning, idet der ikke foreligger en dækningsberettigende skade.

Terrændæk og gulvkonstruktion

Det fremgår af DNA-luftprøvesvar af 9/12 2024 og 10/1 2025, at der som overordnet vurdering blev målt niveau D (forhøjet niveau) af skimmelsvampe i soveværelset, niveau B (let forhøjet niveau) i stue/køkken og niveau C (lidt over forventeligt niveau) i børneværelse. Skalaen går fra A-F med F værst. Det fremgår af Mycometer Surface skimmelprøve i soveværelset den 11/2 2025, at der måltes mycometerværdi 472 (niveau C – vækst) på betondæk og mycometerværdi 2 (niveau A – normalområde) i gulvisoleringen. Klagerens ingeniørfirma anførte den 13/2 2025, at "Der er desværre høj koncentration af skimmel fra prøven udtaget under damp spærren på betondækket. … Gulvet skal tages op i soveværelset og der skal fugtmåles og skimmelsaneres".

Det fremgår af taksators brev af 13/3 2025, at "Jeg besigtigede først jeres soveværelse og hullerne i gulvet. Fugtmålinger viste at der er fugt i terrændækket. I strøer og parketgulve måles tørt. Der er ingen visuelle fugtskader i gulvkonstruktionen. Alt træværk ser ud som det er nyt. Fugtmålinger på vægge viste et normalt fugtniveau. … Ved min besigtigelse kunne jeg ikke se skader i jeres gulvkonstruktion som adskiller sig fra tilsvarende huse. Der er fugt i et terrændæk opført i 70'erne og det er derfor man udlægger en fugtspærre. Der er ingen visuelle fugtrelateret skader hvilket indikerer at fugtspærren fungerer efter hensigten. … Konstruktionerne er som man kan forvente af et hus bygget i 70'erne. Vi vurderer heller ikke at i har sandsynliggjort, at der ved jeres overtagelse af huset for ca. 3 år siden var massiv skimmel i beboelse".

48. 105173

Det fremgår af rapport af 17/6 2025 fra klagerens fugtfirma, at "vandet skulle efter Deres oplysninger været løbet gennem betonen ud i entre/vindfang og videre ud på de to badeværelser. … **Registreringer:** Non-destruktive målinger på betongulvet viser mellem 89-113 digits. ... P1: Følgende opbygning er konstateret, set nedefra: sten – ca. 130 mm beton – plastfolie – 50 mm isolering – strøkonstruktion (opbygget på betonsten/mursten samt plastkiler) – trægulv. P2: [Samme, dog ca. 100 mm beton] … **Konklusion:** … Resultatet af vores destruktive målingerne påviser af restporefugtindholdet i den øvre del af betonen (0-65/68 mm) ligger væsentligt over hvad der burde registreres i et lignende hus hvor der ikke har været nogen vandskade. Alle prøver taget i betongulvet inde i soveværelset påviser et kraftigt forhøjet fugtniveau, både i den øvre del samt nedre del af konstruktionen. Efterfølgende veje/tørre prøver påviser at det absolutte vandindhold i konstruktionen alle steder ligger forholdsvis højt, det absolutte vandindhold er dog lavere i bunden af konstruktionen end i toppen og dermed kan evt. opstigende grundfugt udelukkes. Eftersom der ikke er konstateret nogle nye skader eller utætheder på ejendommen, så der det på baggrund af vores destruktive målinger vores vurdering at betonkonstruktionen i soveværelset er blevet opfugtet i forbindelse med den tidligere vandskade, og eftersom der ligeledes registreres et forhøjet fugtniveau under fugtspærre (plastfolie) i gangen, er det vores opfattelse at skaden forsætter ud under gulvet i gangen samt det bagvedliggende børneværelse".

Det fremgår af rapport af 23/9 2025 fra selskabets rådgivningsfirma: "**Prøveresultater** … Mycometer Surface Fungi … **M1** Soveværelse, Betondæk, MSF-værdi 17, Kategori A. **M2**, Soveværelse, Gulvstrø, MSF-værdi 4, Kategori A. … Tape-test … **T1**, Soveværelse, Bagside gulv v. børneværelse, Cladosporium sp., Få sporer. … **Vurdering** … **Fugt i betondæk** Der kunne som tidligere beskrevet konstateres fugt i det blotlagte betondæk. Der kunne imidlertid ikke konstateres forhøjet fugt omkring badeværelset, som kunne indikere en klar relation til skadesforløbet i 2019. Det kan således hverken be- eller afkræftes, at der er tale om opfugtninger fra vandskaden, eller om der kan være konkurrerende/andre årsager. Dækkets opbygning afviger ikke fra, hvad der må betragtes som en gængs konstruktion fra opførelsestidspunktet. Vi kunne ved vores besigtigelse ikke konstatere, at opfugtningen af betondækket havde medført skade på eller opfugtninger i den blotlagte tilstødende gulvkonstruktion. Det er endvidere vores forståelse, at

der ikke ved demonteringen af gulvet i soveværelset blev fundet skader i gulvkonstruktionen (strøer, isolering og overgulv). **Skimmel** Ved vores besigtigelse blev der udtaget i alt 3 prøver fra henholdsvis overside betondæk, blotlagt strø og underside af gulvbelægning mod børneværelset. Der kunne ikke konstateres tegn på, at opfugtningerne i betondækket havde medført skimmelvækst på selve dækket eller i gulvkonstruktionen. Det var ikke muligt at foretage retvisende indeklimamålinger ved vores besigtigelse, idet gulvet var brudt op. Som tidligere opridset, er der af anden part udført DNA-luftmålinger, som viste henholdsvist D og C niveau i soveværelse og børneværelset. Begge prøver viste begrænset mikrobiologisk belastning og støvniveau over normalområdet. Den ene prøve viste ligeledes forekomster af pollen udenfor sæson. Idet prøverne er udført af anden part, har vi ikke nærmere kendskab til, under hvilke forudsætninger eller hensyn prøverne er udført. Analysesvarene kan dog give anledning til mistanke om, at udslagene skyldes sporer fra den tidligere vandskade i badeværelserne, som f.eks. har aflejret sig i gardiner eller vindueslameller, fremfor aktuel vækst under fugtspærren".

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringens skadedefinition. Det indklagede selskab har ikke været part i den skadeudbedring, der blev udført i 2019 efter vandskaden i huset, og selskabet hæfter ikke for eventuelle mangelfulde forhold ved det udførte udbedringsarbejde. Afgørende er således, om der foreligger en dækningsberettigende skade efter forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen.

Nævnet bemærker videre, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen – i henhold til nævnets praksis – er en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brug-

barheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende fugt- og/eller skimmelsvampeskade ved husets gulvkonstruktioner. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er påvist tegn på nedbrud eller skadelige opfugtninger af trækonstruktionerne i gulvene. Taksator har om soveværelsesgulvet anført, at "Fugtmålinger viste at der er fugt i terrændækket. I strøer og parketgulve måles tørt. Der er ingen visuelle fugtskader i gulvkonstruktionen. Alt træværk ser ud som det er nyt". Der er ikke påvist konstruktionsmæssige forhold ved gulvkonstruktionerne, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder. Det forhold, at betondækket måles væsentligt opfugtet, nedsætter efter nævnets vurdering ikke i sig selv ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder. Da der således ikke foreligger en aktuel, dækningsberettigende bygningsskade, er der ikke grundlag for at anse skimmelsvamp i terrændækskonstruktionen for en dækningsberettigende følgeskade.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af boligen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på resultatet af de udførte skimmelprøver, der fremgår af de sagkyndige erklæringer. Skimmelprøverne påviser samlet set ikke, at der har været tale om et sådant massivt skimmelangreb af nævneværdig betydning for indeklimaet. Nævnet bemærker, at klageren har boet i ejendommen siden overtagelsen i februar 2022 og først har anmeldt forholdet til selskabet ca. 3 år senere.

Nævnet har også lagt vægt på, at vandskaden i sælgers ejertid skete i 2018-2019. Det er ikke godtgjort, at restfugt fra denne vandskade, der skete ca. 6 år før skadeanmeldelsen, indebærer, at der foreligger en nærliggende risiko for en fremadrettet skadeudvikling i huset.

Skjulte samlinger i badeværelsesgulv og fejl ved vådrumsmembran

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 12 og 14 med karakteren GUL angående henholdsvis det lille badeværelse og master-badeværelse, at "Rør til termostat er placeret under gulv niveau … Samlinger under gulvniveau er ikke hensigtsmæssigt". Det fremgår af punkt 13 med karakteren GUL angående master-badeværelse, at "Overvægge ved badekar mangler beskyttelse af vådrumsmembran … Forholdet øger risikoen for skader på vådrumsmembran".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at de forhold, som klageren har anmeldt, svarer til punkt 12-14 i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdene er klart forkert. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har anmeldt skjulte rørsamlinger og mangelfuld vådrumsmembran ved badekar. Der er ikke anmeldt følgeskader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten. Forholdene er i tilstandsrapporten beskrevet med karakteren GUL, der betegner alvorlige skader. Klageren har på baggrund af tilstandsrapporten kunnet tage de oplyste forhold og det nødvendige udbedringsbehov i betragtning.

Udgifter til byggeteknisk bistand, forsikringsteknisk bistand og genhusning

Nævnet finder – henset til sagens udfald – at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til byggeteknisk bistand, forsikringsteknisk bistand og genhusning, idet klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

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

Som følge heraf

52. 105173

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck