

Ankenævnet for Forsikring

Den 15. maj 2024 blev i sag nr. 99966:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 13/6 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtager mandag d. 15/3-2021 nøglerne til ejendommen beliggende på Huset er opført i 2007. Vi har forinden købt en 10-årig udvidet forsikring hos Frida Forsikring. Vi flytter vores ting ind i boligen weekenden d. 20-21/3-2021.

I løbet af den første uge vi bor i ejendommen finder vi fugtpletter på trægulvene både langs inder- og ydermure. Der kommer samtidig en lugt af 'våd jord' langs fodpanelerne i området.

Vi melder disse fugtskader til Frida Forsikring d. 29/3-2021, 9 dage efter at have boet i boligen – 14 dage efter vi har modtaget nøglerne. Frida svarer på vores henvendelse d. 16/4-2021, hvor der aftales besigtigelse af taksator d. 5/5-2021. Taksator fra Frida fortæller allerede ved besigtigelse af hans vurdering er at det skyldes utæthed i rør, der er dækket af husforsikringen, og vi bedes derfor rette henvendelse til dem.

Her har jeg vores første problem med Frida der i første omgang ikke vil igangsætte lækagesporing på trods af at vi mener at forholdet gjorde sig gældende før vi overtog boligen.

I deres betingelser står at de dækker udgifter til lækagesporing såfremt det er dem der igangsætter denne, men dette vil de ikke direkte give tilsagn omkring. Jeg melder skadesforholdet til vores husforsikring ved [klagerens husforsikring] samme dag, som Fridas besigtigelse.

Jeg kontaktes umiddelbart efter af [klagerens husforsikring], der sætter gang i lækagesporing.

Ankenævnet for Forsikring

2.

99966

Dagen efter d. 6/5-2021 modtager vi afslag fra Frida Forsikring med henvisning til at de vurderer at fugten skyldes utæthed på rør.

Besigtigelsen d. 5/5-2021 beskriver Fridas taksator bl.a.

Ved besigtigelsen ses trægulv i gang og aktivitetsrum med lidt 'bølge udseende'.

Ved vægge rundt rummet kan der måles forhøjet fugt. På den øvrige del af gulvet kan der måles ledt forhøjet fugt.

D. 11/5-2021 får vi fortaget lækagesporing af [lækagesporingsfirma]. Sporingsmanden finder ingen lækager.

Jeg kontakter herefter Frida Forsikring igen samme dag, d. 11/5-2021 med henvisning til at der ikke er fundet utæthed på rør som de afviste skaden på baggrund af. Herefter accepterer Frida at dække udgifter til lækagesporing idet de accepterer at jeg har afholdt en unødvendig udgift.

Jeg kontakter dem ligeledes d. 17/5-2021 med henvisning til endnu et sted jeg oplever lugt af fugt.

Det samme sker d. 23/5-2021 hvor jeg har fundet endnu flere steder.

D. 30/6-2021 henvender Frida Forsikring sig til OBH-gruppen hvor de beder om dem undersøge ejendommen.

I mailen d. 30/6 til OBH-gruppen skriver taksator

'Det drejer sig om et hus opført i 2007, med trægulve på terrændæk i gang, stuer og værelser.

Ved min besigtigelse kan jeg måle fugt i trægulvene og der er svage skjolder rundt langs med fodlister, og gulvet har lidt vaskebræteffekt.

Der er foretaget lækage sporing uden nogen utætheder.'

Jeg kontaktes af OBH-gruppen d. 2/8-2021 hvor der aftales et besøg d. 4/8-2021.

Jeg er ikke bekendt med hvilke undersøgelser der skal foretages andet end at jeg bedt om ikke at lufte ud umiddelbart inden besøget, idet rådgiveren påtænker at lave fugtmålinger. OBH-gruppen udarbejder en skimmelsvampsrapport, der bl.a. konkluderer '*sporadisk fugt i nedre dele af vægge...*' Ved opluk af fodliste to af de steder jeg har fundet fugt lugt, foretages desuden undersøgelse af skimmelsvamp '*...udtaget fra bygningsområder som var aktuelt opfugtet*'. Begge steder påvises '*Meget høj*' vækst af skimmelsvamp

Omhandlende fund af fugt de steder der udgjorde skadesanmeldelsen til Frida skriver OBH i rapporten:

'Fugt i nedre del af skillevægge/underbund i bygningsområde 2. Fugt i underbund/terrændæk. Eftersom den allerede udførte trykprøvning ikke har indikeret at der er aktuelle vandskader anbefales det, at afvandingen fra det kapillarbrydende lag undersøges nærmere samt klarlægge tilstedeværelsen og tilstanden af et kapillarbrydende lag.'

OBH skriver som 'Forslag til supplerende undersøgelser'

'For endelig handlingsplan og byggeteknisk afhjælpning kræves yderligere undersøgelser af bygningens terrændæk, herunder drænforhold (forhold C), for endelig vurdering af fugtbelastning og fugtfordeling i terrændækket. Eftersom der ikke er indlagt murpap under de indvendige skillevægge, vurderes de nedre dele af skillevæggene, at afspejle fugtforholdene i det kapillarbrydende lag (se foto 22 og 25). Sandfangsbrønde skal derfor kildesporer (se foto 27) og inspiceres for evt. tilstopning. Om muligt udføres der samtidig TV-inspektion af regn- og drænvandsledninger. Ved eventuelle destruktive opluk i lamelparketgulve kan det efterfølgende be- eller afkræftes om fugtforholdene har givet anledning til skjult skimmelsvampevækst under trægulvene.'

Omhandlende de typer skimmelsvamp der konstateres, skriver OBH bl.a. i rapporten *'Aspergillus versicolor angriber ofte forskellige former for almindelige fødevarer, der opbevares forlænge og forkert og er ikke unormal i mindre mængder i husstøv. Som skadevolder findes den i fugtige bygninger, hvor tapet, isoleringsmaterialer, gulvkonstruktioner mm. typisk angribes. Skimmelsvampen er den mest almindelige Aspergillus-art i fugtskadede bygninger. Aspergillus versicolor er derfor, når den forekommer i større mængder inden døre, indikator for et fugtproblem i bygningen.*

Aspergillus versicolor producerer mange og små sporer, der nemt spredes i indeluften, og kan ved vækst på bygningsmaterialer afgasse generende stoffer til indeluften (mycotoxiner). Særligt stoffet Geosmin kan give kraftige lugtgener, ofte karakteriseret som 'jordslåethed' eller 'kælderlugt', imens andre toxiner i forbindelse med vækst i fødevarer til dyr eller mennesker, ved indtagelse kan medføre helbredsmæssige gener. Aspergillus versicolor kan også ved forekomst i større mængder være et allergiproblem hos overfølsomme mennesker. Ligesom andre Aspergillus arter er den slimhindeirriterende, hvilket ved udsættelse kan resultere i klassiske snuesymptomer som rindende øjne og næse, irriteret hals, gener i luftvejene osv.'

OBH beskriver således at de forventer at der er høj fugt i det kapillarbryende lag, og at dette bør undersøges nærmere. De skriver ligeledes at undersøgelse og klarlæggelse af det kapillarbryende lag bør fortages.

Beskrivelse omkring skimmelsvampstypen der er fundet understøtte vores påstand om at vores bygning har aktuelle fugtskader.

Ligeledes har vores yngste datter, ... år på indflytningstidspunktet, oplevet massive astma problemer der har resulteret i at daglig medicinsk behandling er nødvendig.

OBH måler desuden *'...fugttilskud i indeluften på op til 4,00 g/m³'* der burde ligge på *'... et fugttilskud på mellem 1,2 og 1,4 g/m³'*

Vi mener at OBH i deres rapport understøtter vores påstand om at vores bolig er fugtskadet, og har indvirkning på dens beskaffenhed og brugbarhed.

Der findes skimmelsvamp de steder hvor vi har kunne lugte fugt, og de steder hvor trægulvene er mørke af fugtskade.

D. 30/9-2021 vælger Frida Forsikring at få fortaget TV-inspektion af regn- og spildevands samt dræn som anbefalet i OBH rapporten.

De vælger dog ikke at foretage undersøgelser af bygningens terrændæk hvilket også er en anbefaling fra OBH.

D. 27/10-2021 modtager vi svar fra [kloakmester], der konstaterer efter TV-inspektion at regn- og spildevands ledninger ikke har nogle brud, og at alt er ok. Han skriver desuden at der aldrig er foretaget færdigmelding af kloak ved kommunen som der burde have været.

Der blev ikke fundet noget omfangsdræn selvom dette står i bygningsmaterialet.

Efter søgning på dræn kunne [kloakmester] konstatere at 'sandpuden er våd under huset'.

Vi laver et sagsanlæg mod tidligere ejer af boligen for dækning af det manglende omfangsdræn der var en del af bygningsbeskrivelsen ved købet.

D. 29/10-2021 er jeg i dialog med taksator hos Frida Forsikring der fortæller at han vil 'vende oplysningerne med OBH-gruppen samt vende den med deres skadesafdeling'.

D. 21/12-2021 får jeg besked om at vores sag er overdraget til en ny skadesbehandler, og at jeg typisk kan forvente svar efter 2-4 uger.

Herfra er jeg flere gange i telefonisk kontakt med Frida for at få en afgørelse idet. Efter at have ventet i knap 3,5 måned kontakter jeg deres klageafdeling d. 4/4-2022.

Først d. 2/5-2022 får jeg svar fra den nye skadesbehandler at der kommer yderligere undersøgelser fra OBH for at finde skadeårsagen. Her er det væsentligt at bemærke at deres skadesbehandler selv omtaler forholdene som en skade.

D. 23/5-2022 undersøger OBH igen boligen. Der foretages fugtscanninger i hele huset - rapporten for dette besøg har Frida Forsikring ikke delt med mig, så jeg kender resultatet af dette.

Herefter hører jeg ikke noget før efter 3 måneder d. 22/8-2022 hvor meldingen er at '...de vurderer rapporten og vender tilbage'.

Ifm. retssag mod tidligere ejer afholdes syn og skøn d. 14/6-2023.

Her undersøges det kapillarbrydende lag af skønsmanden, der konkluderer:

'Der blev desuden udtaget ganske små prøver af det antrufne materiale for nærmere visuel bedømmelse. På den baggrund konstaterer skønsmanden, at det antrufne materiale fremstår som groft sand/grus med et ret højt indhold af finere materialer (ler, silt mv.).'

Materialet vurderes derfor ikke at være kapillarbrydende. Normalt er kravet til kapillarbrydende lag, at kornstørrelsen er > 4 mm.

I byggeansøgningen (sagens bilag 2) er det angivet, at det kapillarbrydende lag udføres som et 150 mm tykt singels-lag – se eksempel på 32-64 mm singels på foto herunder.'

Primære skadesårsager vurderes af skønsmanden at være manglende kapillarbrydende lag samt manglende omfangsdræn.

Herfra er både jeg selv og vores advokat i kontakt både skriftligt og telefonisk med Frida Forsikring for at få en afgørelse. Skønsmandens rapport deles med Frida, men først d. 14/3-2023 efter gentagende henvendelser og udløb af deres egne lovede frister modtager vi afslag fra deres klageafdeling med den overordnede begrundelse '...at der ikke er fundet nogle skader'.

Frida har her brugt to år på at undersøge og vurderer vores skadesanmeldelse som de vælger at afvise på trods af at:

- Deres taksator ved besigtigelsen knap 2 år tidligere konkluderede forhøjet fugt i trægulvene, buede gulve med 'vaskebræt effekt', samt mørke aftegninger.
- Deres sagsbehandler skriver at han skal vurdere skadesårsagen med OBH
- OBH konkluderer fugt i indermurer, gulve og vækst af skimmelsvamp
- Skønsmand konkluderer fugt i indermurer og et manglende kapillarbrydende lag

D. 26/3-2023 laver jeg en indsigelse, hvor der beskrives hvilke skader der er konstateret, samt hvilke afsnit jeg mener gør dem dækningsberettiget jf. vores forsikringspolice.

Jeg beder dem samtidig at tage stilling til hele skadesomfanget idet deres afslag er dybt mangelfuldt. Der er bl.a. ikke taget stilling til de følgeskader vi har i form af fugtskadede gulve, indermure og skimmelsvamp som følge af et manglende kapillarbrydende lag jf. skønsmanden.

D. 24/5-2023 får vi et nyt afslag på baggrund af at OBH har vurderet at de 200mm polystyren der er anført i bygningsmaterialet, er kapillarbrydende, og at skønsmanden har lavet en fejl vurdering.

Dette har vi efterfølgende haft en uformel dialog med hhv. en bygningskonstruktør samt en ingeniør, der begge understøtter skønsmandens vurdering: 200mm polystyren udført i ét lag som i bygningsmaterialet er IKKE kapillarbrydende, idet der skal ligge minimum 2 lag i forbandt/forskudte samlinger. Altså har vi tre fagfolk der alle understøtter påstanden om et manglende kapillarbrydende lag.

Derudover er OBHs vurdering af kapillarbrydende lag baseret på ikke undersøgte påstande, idet det faktiske forholdet omkring hvorvidt polystyrenplade-isoleringen er udført som beskrevet aldrig er blevet undersøgt.

OBH har i deres skimmelsvampsrapport vurderet: *'Eftersom der ikke er indlagt murpap under de indvendige skillevægge, vurderes de nedre dele af skillevæggene at afspejle fugtforholdene i det kapillarbrydende lag'* – Det betyder altså at de selv tidligere har vurderet at det polystyrenplade-isolering som de nu mener er kapillarbrydende, rent faktisk IKKE er kapillarbrydende, og IKKE forhindre fugtoptrængen som et kapillarbrydende lag skal. Skønsmand har målt 7,7% fugt i skillevæg midt i huset, hvor et normalt er max 2-3%. 'De målte fugtindhold-% er derfor i den høje til meget høje ende i bunden af væggene mod gulvene.' - Skønsmanden

Det skal også nævnes at oplysningerne omkring de 200mm polystyrenplade-isolering også var til stede ved OBH's første undersøgelse. Her var udgangspunktet at der både var udført kapillarbrydende lag med 150mm singles samt 200mm polystyren.

Med denne viden vurderede OBH stadig: '...anbefales det, at afvandingen fra det kapillarbrydende lag undersøges nærmere samt klarlægge tilstedeværelsen og tilstanden af et kapillarbrydende lag.'

De har altså allerede her en antagelse om at der eksisterer 200mm polystyrenplade, men anerkender ikke her dette som værende kapillarbrydende. Det gør de så nu, endda uden at det rent faktisk er konstateret udført som beskrevet. Dette grundlag anvender Frida som årsag til at afvise vores skade. Jeg nævner igen at vi fra tredjepart har fået bekræftet at 200mm polystyren i ét lag ikke er kapillarbrydende. Fridas løsningsforslag er at vi etablerer et omfangsdræn, der ikke er dækket hos dem.

Jf. skønsmandens rapport er jordforholdene i området '**...består af moræneler (lav hydrauliskledningsevne) samt vores terrændæk består af 'store mangler ler, slit mv.'**

Altså vil et omfangsdræn alene uden om huset efter vores mening ikke alene holde det fundamentet tørt, hvilket er et krav for at holde indermurene tørre jf. OBH i Fridas seneste afslag: 'I det øjeblik at terrændækket kan holdes tørt, vil der heller ikke være problemer med fugt i skillevejgene'.

Vi mener desuden at Frida Forsikrings valg af 'uvildig' rådgiver er forkert. De har valgt samme firma som har udarbejdet tilstandsrapporten på boligen, hvor der tydeligt er mangler både ift. den skade, samt andre skader.

Det er svært at se OBH som uvildige, idet de i deres gennemgang af huset ved udarbejdelse af tilstandsrapporten har overset væsentlige mangler og skader ved vores bolig.

Når vi nu har dokumenteret ved uvildig skønsmand at der ikke eksisterer et kapillarbrydende lag modsiger de nu deres egen tidligere rapport.

Vi har flere væsentlige mangler i vores bolig som ikke lever op til standarderne på opførelstidspunktet, hvilket har afledt fugtskader på vores bolig

Terrændæk er tydeligt beskrevet i bygningsmaterialet som:

100mm armeret beton

200mm polystyrenplade-isolering

150mm singels som kapillarbrydende lag

Radonsikring

Fundamentet beskrives bl.a. med:

Omfangsdræn omgivet af perlesten, stikdræn fra kapillarbrydende lag til omfangsdræn.

Vores bolig er altså konstateret til at mangle kapillarbrydende lag, samt stikdræn. Fridas løsningsforslag nævner intet om stikdræn, men eftersom dette er en del af fundamentet og indenfor huset er det vores opfattelse at denne del af det samlede dræn er dækningsberettiget hos dem.

Stikdrænet er i øvrigt med i en samlet drænløsning og derfor kan ikke forventes at et omfangsdræn alene ville kunne dræne det underlag vores hus står på som jf. skønsmanden indeholder 'et ret højt indhold af finere materialer (ler, slit mv.)'.

Vi er af den opfattelse at selvom vores bolig har flere mangler, hvoraf et enkelt forhold – omfangsdræn – ikke er dækningsberettiget hos Frida Forsikring fritager det ikke dem for erstatningspligt for de øvrige dækningsberettigede skader og mangler.

Der er ikke nævnt nogle steder i forsikringspoliceen at vi selv skal forsøge at afhjælpe en dækningsberettiget skade ved andre løsningsforslag.

I forsikringspoliceen står følgende:

'Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne....'

OBH skriver at *'I det øjeblik at terrændækket kan holdes tørt, vil der heller ikke være problemer med fugt i skillevejgene'*.

Terrændæk er ikke udført med kapillarbrydende lag som beskrevet men derimod med et ikke kapillarbrydende materiale jf. skønsmand.

Altså skal Frida betale for udbedring af terrændæk, med dertilhørende kapillarbrydende lag.

Frida Forsikring skriver i deres seneste afslag, at vi er velkommen til at kontakte dem igen såfremt omfangsdræn ikke afhjælper vores problem. De beder os altså afholde en stor udgift selvom der ingen garanti er for at det faktisk løser skadesårsagen.

Vi oplever Frida Forsikring som blinde for fakta. Trods flere opfordringer vil Frida Forsikring ikke tage stilling til vores følgeskader. De afviser blot hele skadesomfanget på baggrund af ét udokumenteret forhold, som i øvrigt kommer fra samme firma der få måneder forinden ikke fandt selvsamme skader og mangler. Dette mener vi naturligtvis ikke er uvildigt.

Vi mener at vi med vores uvildige dokumentation, og i øvrigt Fridas taksators beskrivelse af skaderne, kan bevise faktiske skadesforhold. Vi mener at vi har løftet vores bevisførelse for at dokumenterer skadesforholdene som dækningsberettigede.

Såfremt Frida Forsikring finder vores dokumentation for værende ikke korrekt må ansvaret ligge hos dem i at modbevise de forhold vi har fået vurderet og dokumenteret ved uvildig skønsmand. Dette gør de ikke da deres afvisning er baseret på udokumenterede antagelser, og hvis de faktiske forhold er som de antagelser er deres vurdering stadig ikke korrekt jf. bygningstegninger samt uformelle samtaler med hhv. bygningskonstruktør og ingeniør. Igen påpeges at deres afvisning desuden sker på baggrund af oplysninger fra OBH der må anses som værende uvildig.

OBHs vurdering er tydeligtvis ikke korrekt. Såfremt der rent faktisk var et korrekt udført kapillarbrydende lag, ville de aktuelle skadesforhold ikke være til stede.

Vores skadesforhold er ikke nogen man ville kunne forvente af et tilsvarende hus med et korrekt udført kapillarbrydende lag, og derfor er det tydeligtvis en skade, idet både skønsmanden, Fridas egen taksator og OBH beskriver fugtforholdene som værende for høje, og at vi derudover har dokumenteret følgeskader.

Vores vurdering er at de samlede skadesforhold er et resultat af flere mangler, herunder også manglende omfangsdræn m. stikdræn. Såfremt vi fik udført omfangsdræn, ville der stadig være aktuelle følgeskader i form af skadede trægulve, og samtidig ikke være et kapillarbrydende lag, som forventeligt ville være til stede i en tilsvarende bolig.

At afhjælpe de samlede mangler ved blot at løse ét af to problemer, står ingen steder beskrevet i vores Police som værende et krav. Ligesom det ikke kan dokumenteres at drænet alene vil afhjælpe vores skadesforhold.

Vi har desuden indhentet vurdering hos [klagerens rådgivende ingeniør 1], der ligeledes vurderer at det er et samlet forhold der skal udbedres for at løse problemerne tilstrækkeligt.

OBH skriver selv at det er nødvendigt at holde jorden tør under huset for at afhjælpe problemet, og det mener vi ikke kan lade sig gøre jf. jordforhold som beskrevet af skønsmanden. Skønsmanden peger desuden på flere forhold for skadesomfanget hvoraf manglende kapillarbrydende lag beskrives som første årsag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vores opfattelse er at Frida Forsikring skal afholde udgifter for: Etablering af korrekt kapillarbrydende lag samt gulvkonstruktion jf. Skønsmandens vurdering samt tillægsspørgsmål omhandlende reetablering af gulvvarme. Horisontal fugtspærer i murerne jf. Skønsmandens vurdering samt vurdering fra [klagerens rådgivende ingeniør 1]. Herudover stikdræn i fundament som beskrevet i byggematerialet.

Vi mener også at udgifterne til omfangsdræn bør dækkes af Frida, idet der ikke er tale om en forbedring jf. Deres police, men en mangel der burde have været udført jf. Bygningsmaterialet samt både skønsmandens og [klagerens rådgivende ingeniør 1's] vurdering.

Herudover udgifter der viser sig værende ikke korrekte jf. skønsmandens beregning, eller viser sig manglende i skønsmandens beregning, og som er nødvendige for korrekt udbedring af skadesforholdet.

Eventuelle udgifter til afrensning af skimmelsvamp såfremt dette findes nødvendigt.

Udgifter forbundet med denne anke."

Selskabet har den 31/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 2007 med overtagelsesdato den 15. marts 2021. I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig udvidet ejerskipfeforsikring hos Domus Forsikring. Vilkaarne og policen fremlægges som bilag 1.

Der var i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 29. januar 2021 (bilag 2).

Klager anmeldte den 29. marts 2021 følgende (bilag 3):

Lugt af fugt mellem gulv og fodpaneler. Opdaget efter at have gennemgået huset efter flere gange at have opfyldt vand på varmesystemet efter faldende tryk.

Klager fremsendte den 2. april 2021 supplerende oplysninger til anmeldelsen (bilag 4) herunder plantegning med beskrivelse af skaden (bilag 5) samt billeder (bilag 6).

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter det anmeldte forhold den 5. maj 2021. Der blev ikke udarbejdet en taksatorrapport på daværende tidspunkt, da taksatoren efterfølgende selv den 6. maj 2021 afviste dækning af det anmeldte forhold bl.a. pga. den konstaterede fugt formentlig stammede fra utæt VVS-installation og derfor kunne være dækket af husforsikringen (bilag 7).

Den 11. maj 2021 fremsendte klager en lækagesporing som viste, at der ikke var fundet lækager på gulvvarmen (bilag 8).

Den 17. maj 2021 vendte klager tilbage med oplysninger om, at han havde fundet endnu et sted, hvor det lugtede fugtigt og fremsendte ved samme lejlighed en plantegning med oplysninger om placeringen af fugten (bilag 9). Herefter fremsendte klager den 23. maj 2021 endnu en plantegning med yderligere fugt (bilag 10).

På baggrund af to besigtigelser den 5. maj samt 8. juni 2021 udarbejdede taksatoren en byggeteknisk rapport, som fremlægges som bilag 11.

Taksator vendte herefter tilbage den 30. juli 2021 og meddelte bl.a., at der ved besigtigelsen blev drøftet, at det evt. var drænet som var årsagen til den konstaterede fugt og oplyste, at vi havde brug for en nærmere undersøgelse (bilag 12).

OBH Rådgivende Ingeniører besigtigede herefter ejendommen og rapporten fra den 25. august 2021 fremlægges som bilag 13.

Den 30. september 2021 vendte taksatoren tilbage og meddelte følgende (bilag 14):
Hovedmistanken på årsagen vurderes at være regn- og spildevandskloakken, som med evt. tilstopning/brud kan være årsagen, iværksætter jeg nu en TV inspektion af husets kloaksystem.

Klager fremsendte den 29. oktober 2021 resultatet af TV-inspektionen af kloakken fra [kloakmester] fra den 30. september 2021, som ikke kunne finde fejl på kloakken.

Kloakfirmaet meddelte ved samme lejlighed, at der ikke var fundet noget dræn tilhørende kloaksystemet. I samme mail fra klager havde klager fundet byggesagsmaterialet fra ... kommune som den 19. april 2006 havde noteret følgende krav i forbindelse med opførelsen af ejendommen (bilag 15):

Omfangsdræn omgivet af perlesten, stikdræn fra kapillarbrydende lag til omfangsdræn.

Den fulde byggetilladelse i forbindelse med opførelsen af ejendommen fremlægges som bilag 16.

OBH blev herefter i foråret 2022 kontaktet med henblik på undersøgelse af, om manglende dræn var årsag til den konstaterede fugt.

Den 23. maj 2022 besigtigede OBH igen ejendommen og udarbejdede den 17. juni 2022 endnu en rapport (bilag 17).

På daværende tidspunkt havde klager igangsat syn og skøn, som på tidspunktet for OBH's besigtigelse endnu ikke var gennemført.

Klagers advokat meddelte den 29. juni 2022, at der var udført en skønsrapport i forbindelse med en retssag mod sælgeren af ejendommen, som Domus Forsikring ikke var involveret i (bilag 18). Skønsrapporten fremlægges som bilag 19.

Efterfølgende blev OBH den 25. august 2022 bl.a. spurgt om, hvis der bliver etableret et omfangsdræn, vil fugten i terrændækket og fugten i de nedre dele af vægge så aftage, eller forsvinde helt. I den forbindelse fik OBH fremsendt skønsrapporten den 25. august 2022 og meddelte den 26. august 2022, at konklusionerne i rapporten var fejlbehæftede. Dog var OBH enig med skønsmanden i, at der burde etableres omfangsdræn omkring bygningen (bilag 20).

Som følge af den verserende retssag, blev der ikke meldt noget ud til klager omkring stillingtagen til dækning.

Den 2. januar 2023 meddelte klagers advokat, at han ønskede, at vi tog stilling til dækningen (bilag 21) og fremsendte en supplerende skønsrapport fra en ejendomsmægler vedr. værdiforringelse af ejendommen som følge af det anmeldte forhold (klagers bilag).

Den 14. marts 2023 meddelte Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, at der hverken var tale om dækning af basisdækningen eller den udvidede dækning og evt. værditab ikke var muligt at få dækket over en ejerskifteforsikring (bilag 23).

Klager fremsendte herefter den 26. marts 2023 en indsigelse over afgørelsen inkl. en anmodning om genoptagelsen af sagsbehandlingen, hvorefter vi den 14. april 2023 meddelte, at vi var indstillet på at genoptage sagsbehandlingen og efterspurgte supplerende oplysninger (bilag 24).

Den 20. april 2023 vendte OBH tilbage med supplerende bemærkninger i forhold til bl.a. klagers indsigelse herunder stillingtagen til lovligheden af terrændækket (bilag 25).

Den 24. maj 2023 fastholdt Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling afvisningen af dækning, da årsagen til fugtproblemerne i ejendommen vurderes at skyldtes manglende omfangsdræn (bilag 26).

Fridas opfattelse af sagen

1. Kapillarbrydende lag og manglende omfangsdræn

Skønsmanden har i forbindelse med udarbejdelsen af skønsrapporten svaret følgende i spørgsmål 1 vedr. om det kapillarbrydende lag er udført som beskrevet i byggeansøgningen (bilag 19):

På skønsmandens foranledning var der inden skønsforretningen foretaget opgravning langs husets fundamenter 2 steder. Ved disse opgravninger var der i en dybde af ca. 37,5 cm boret ca. Ø10 cm vandrette huller gennem fundamenterne.

Ved hjælp af boroskop og app (model F130 og WiFi Check) blev der fotoregistreret, hvorledes laget under terrændæk og isolering fremstod. Se billeder herunder.

Der blev desuden udtaget ganske små prøver af det antrufne materiale for nærmere visuel bedømmelse.

På den baggrund konstaterer skønsmanden, at det antrufne materiale fremstår som groft sand/grus med et ret højt indhold af finere materialer (ler, silt mv.).

Materialet vurderes derfor ikke at være kapillarbrydende. Normalt er kravet til kapillarbrydende lag, at kornstørrelsen er > 4 mm.

I byggeansøgningen (sagens bilag 2) er det angivet, at det kapillarbrydende lag udføres som et 150 mm tykt singels-lag – se eksempel på 32-64 mm singels på foto herunder.

På den baggrund konkluderer skønsmanden, at det kapillarbrydende lag under terrændækket ikke er udført som beskrevet i byggeansøgningen (sagens bilag 2).

I spørgsmål 4 er skønsmanden blevet spurgt om der kan konstateres en højere luftfugtighed i bygningen end normalt, herunder og især omkring de konstaterede højere fugtighedsprocenter som gengivet i de fremlagte rapporter. Skønsmanden har svaret følgende på spørgsmål 4:

Den relative luftfugtighed i husets indeluft er målt 3 forskellige steder i huset (Hobbyrum, køkken/alrum og stue). Målingerne er foretaget med elektronisk hygrometer af mærket UNI-T UT333.

Ved en lufttemperatur på ca. 25OC er der målt 52,4 – 54,5 RF%. Dette er i rimelig overensstemmelse med de målte fugtighedsprocenter og beregnede fugttilskud ift. udeluftens fugtindhold, der fremgår af sagens bilag 3.

Ved skønsmandens besvarelse af spørgsmål 5 har skønsmanden bl.a. oplyst følgende:

Skønsmanden har desuden foretaget stikprøvevise målinger af fugtindholdet i indervæggene. Se fotos herunder:

Foto 5.3 – Højest målte fugtindhold i indervæg på 7,7% (vægtprocent).

Foto 5.4 – Lavest målte fugtindhold i indervæg på 3,4% (vægtprocent)

Normalt forventes murede indervægge i nyere parcelhuse at have et fugtindhold på mx. 2-3% (vægtprocent).

De målte fugtindhold-% er derfor i den høje til meget høje ende i bunden af væggene mod gulvene.

Endelig har skønsmanden i spørgsmål IC blevet spurgt til, Såfremt skønsmanden ved besvarelse af spørgsmål 4 kan konstatere højere luftfugtighed, bedes skønsmanden opliste samtlige mulige årsager hertil. I forbindelse med skønsmandens besvarelse heraf, bedes han inddrage mulige løsninger samt prisen herpå.

Skønsmanden har i den forbindelse svaret følgende:

Skønsmanden kan opliste følgende mulige årsager til høj luftfugtighed indvendig i huset:

- 1. Manglende kapillarbrydende lag under terrændæk i kombination med manglende fugtspærre under indervægge (opstigende grundfugt)*
- 2. Manglende omfangsdræn*
- 3. Manglende ventilation og/eller udluftning*
- 4. Tørring af vasketøj indendøre*
- 5. Manglende mekanisk ventilation af badeværelser*

6. Manglende brug af emhætte ved madlavning

7. Utætte afløbsinstallationer og/eller vandinstallationer

For så vidt angår pkt. 3-7, kan skønsmanden på det foreliggende grundlag ikke tage stilling til, hvorvidt disse er årsager eller medvirkende årsager alene eller i kombination til det høje fugtindhold i indeluften. Eventuel afhjælpning af sådanne årsager vil oftest være forbundet med ingen til ret lave omkostninger.

Skønsmanden konstaterer til gengæld, at pkt. 1 og 2 i høj grad er sandsynlig som kilde til høj luftfugtighed generelt og særligt, hvis indervæggene er funderet som vist i byggeansøgningen (sagens bilag 2) og ikke er forsynet med fugtspærre over fundament. Omkostningerne til afhjælpning fremgår af besvarelsen på spørgsmål 3.

1.1 Basisdækningen

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4B:

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Som det fremgår af skønsrapporten, er måden terrændækket er udført på, sammenholdt med det manglende omfangsdræn med høj grad af sandsynlighed kilde til høj fugtighed i ejendommens vægge mv.

Dog udtaler skønsmanden sig ikke med sikkerhed om, at det enten er måden det kapillarbrydende lag er udført på eller det manglende omfangsdræn, som er den direkte årsag eller hovedårsagen til den konstaterede fugt.

OBH Rådgivende Ingeniører har efter modtagelsen af skønsrapporten og efter to forudgående undersøgelser taget udgangspunkt i, at der jf. byggetilladelsen er udført 200 mm polystyren og udtaler den 26. august 2022 følgende (bilag 20):

- *Polystyren (EPS) som udlægges direkte på et fugtførende underlag, såsom omhandlende sandlag, vil få en ændret lambda-værdi for de nederste 75mm, de resterende 125 mm har den produktspecifikke værdi. Med andre ord er der blot tale om en ændret beregningsforudsætning for at kunne bestemme bygningsdelenes u-værdi – og vupti, så er der pludselig et funktionsdygtigt kapillarbrydende lag.*

Skønsmandens besvarelse er derfor forkert, eftersom polystyren kan indregnes som kapillarbrydende lag og han skal derfor ikke redegøre for omkostninger til at etablere noget som allerede er der. Nuvel, opbygningen er ikke udført som tegnet og beskrevet, men det gør jo ikke konstruktionsopbygningen forkert. At opbryde gulvene med den begrundelse af der 'mangler' et kapillarbrydende lag er derfor forkert. Som jeg ser det opfylder terrændækskonstruktionen minimumsbetingelserne på opførelsestidspunktet for kapillarbrydende lag.

- *Afhjælpning af 'manglende' murpap i skillevægge, er ligeledes skudt helt ved siden af og bygger videre på fejlslutningen ovenfor. I det øjeblik at terrændækket kan holdes tørt, vil der heller ikke være problemer med fugt i skillevæggene. Så godt som samtlige typehusfirmaer har de sidste mange år opført huse på denne måde, og det er ikke 'forkert' at undlade en fugtspærre i skillevæggene, eftersom fugtsikringen ligger i funktionen af det kapillarbrydende lag.*
- *Jeg er dog enig i skønsmandens betragtning om at der burde etableres omfangsdræn om bygningen.*

Som det fremgår af vurderingen af OBH, er den eneste fejl i forbindelse med opførelsen af ejendommen, at der ikke er udført omfangsdræn omkring ejendommen, hvilket derfor er årsagen til, at der er konstateret fugt i ejendommen.

I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at der fremgår følgende af vilkårenes pkt. 3. Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

Når omfangsdrænet befinder sig udenfor bygningen, er omkostninger forbundet med etablering af omfangsdræn til eliminering af fugtproblemerne i ejendommen derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.

Når årsagen til fugten vurderet af OBH i form af manglende omfangsdræn omkring ejendommen ikke omfatter aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, dækker forsikringen ikke det anmeldte forhold i form af fugt i ejendommen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 90021 (bilag 27) fandt ankenævnet frem til, at omfangsdræn ikke var omfattet af en ejerskifteforsikrings dækningsområde.

Det er vores opfattelse, at kendelsen dokumenterer, at klager ikke har krav på dækning af etablering af manglende omfangsdræn.

1.2 Den udvidede dækning

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21A:

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

Vi skal bemærke, at forsikringstager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi skal bemærke, at klager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Da det anmeldte forhold vedrører terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser) direkte er undtaget over den udvidede dækning og da vi i øvrigt ikke finder, at klager har løftet bevisbyrden for, at de anmeldte forhold udgør ulovlige bygningsindretninger jf. konklusionerne i OBH's vurdering fra den 26. august 2022 følgende (bilag 20) fastholder vi, at det anmeldte forhold heller ikke er dækket af den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 21A.

2. Manglende murpap under skillevægge

Med hensyn til den manglende murpap under skillevægge vurderer OBH, at det den omstændighed, at der ikke er etableret murpap under de indvendige skillevægge, ikke er usædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, når OBH direkte udtaler, at *'samtlige type-husfirmaer har de sidste mange år opført huse på denne måde, og det er ikke 'forkert' at undlade en fugtspærre i skillevæggene, eftersom fugtsikringen ligger i funktionen af det kapillarbrydende lag'*.

Da manglende murpap derfor ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

3. Værditab

Vi skal gøre opmærksom på, at værditab ikke er muligt at få dækket over en ejerskifteforsikring, som klager, ellers via den supplerende skønsrapport har fået undersøgt (bilag 22).

Ankenævnspraksis

I kendelsen 95685 (bilag 28) udtalte ankenævnet, at en ejerskifteforsikring ikke dækker værditab og henviste i den forbindelse til kendelserne 96166, 95647 og 93332.

Ud fra præmisserne i kendelsen er det vores vurdering, at kendelsen dokumenterer, at klagers krav om værditab ikke er dækket i denne verserende sag ved nævnet.

4. Skimmelsvamp

Endelig gør klager i sit høringsindlæg krav på rengøring af skimmelsvamp.

Med hensyn til de mørke aftegninger/skimmelsvamp, skal følgende betingelser være til stede, før der er mulighed for at dække skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring jf. bl.a. kendelsen 98868 (bilag 29) fra Ankenævnet for Forsikring:

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende

skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Vedr. 1) skal vi bemærke, at de konstaterede skimmelsvamp ikke udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag.

Med hensyn til 2) er der alene konstateret skimmelsvamp bagved paneler og derfor ikke i selve beboelsen jf. rapporten fra OBH fra den 25. august 2021 (bilag 13) og klager har derfor ikke løftet bevisbyrden for, at der var tale om en et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Da klager hverken har dokumenteret, at 1) eller 2) er til stede, dækker forsikringen derfor ikke afrensning af skimmelsvamp jf. vilkårenes pkt. 4B.

4. Vi er indforstået med at genoptage sagsbehandlingen

Som vi også har bemærket i vores besvarelse fra den 24. maj 2023 (bilag 26), er vores kunde velkommen til at vende tilbage, såfremt det efter et stykke tid efter etablering af omfangsdræn, viser sig, at der fortsat er tale om fugtproblemer i ejendommen.

Vi vil i så fald genoptage sagsbehandlingen af sagen.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen. Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

I breve af 11/9 2023, 3/10 2023 og 15/10 2023 er parterne kommet med yderligere bemærkninger til sagen, der er forelagt for nævnet.

Klageren har i brev af 15/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Frida taksator d. 5/5-2021

Der blev ved besigtigelse konstateret opfugtning i trægulve (Selskabets bilag 11). Taksator nævner ligeledes at gulvene har vaskebræt effekt. (Bilag A)

OBH d. 4/8-2021

OBH konstaterer ved besigtigelse (Selskabet bilag 13)

- Et forøget fugttilskud i luften på op til 4,00g/m³ – hvilket jf. Rapporten er 'meget over det forventelige'
- Skimmelsvamp i gangareal i 'Meget høj vækst'
- Skimmelsvamp i værelse i 'Meget høj vækst'
- Fugt i skillevægge af 114,7 GANN svarende til 'meget fugtigt'
- 17% træfugt i gulve
- At den fundne type skimmelsvamp er 'fugtskadeindikerende, hvorfor tilstedeværelsen af særligt *Aspergillus versicolor* vurderes at være atypisk og indeklimateforringende. 'Eftersom der ikke er indlag murpap under de indvendige skillevægge, vurderes de nedre dele af skillevæggene, at afspejle fugtforholdene i det kapillarbrydende lag'

Som forslag til supplerende undersøgelse fremgår det bl.a. af rapporten at

- 'Ved eventuelle destruktive opluk i lamelparketgulve kan det efterfølgende be- eller afkræftes om fugtforholdene har givet anledning til skjult skimmelsvampevækst under trægulvene.'

OBH d. 23/5-2022

Ved efterfølgende undersøgelse fortaget af OBH (Selskabets bilag 17) kan der konstateres fugt i betondækket i stort set samtlige af boligens rum. I flere af rummene måles der så høje fugtniveauer at det jf. OBH's vurdering er '...i et niveau som erfaringsmæssigt tillader mikrobiel aktivitet på terrændækkets overflade'.

Selskabet gøres endnu engang opmærksom i rapporten på at der efter ønske fra selskabet kan foretages destruktiv opluk for at afklare eventuel tilstedeværelse af skimmelsvamp.

Af selskabets bilag 30 fremgår det at OBH informerer selskabet direkte om at 'Alternativt må næste trin være opluk i de svømmende gulvbelægninger. Fugtniveauerne tilsiger at de gemmer på noget skimmelvækst'.

Syn og skøn d. 14/6-2022

Der konstateres af en af retten udpeget skønsmand (Selskabets bilag 19) ifm. anden retssag at

- Det kapillarbrydende lag ikke er udført i overensstemmelse med byggetilladelsen, og at det anvendte materiale IKKE er kapillarbrydende.
- At der kan konstateres fugtopstigning i murer.
 - Højeste måling er 7,7% hvor der forventeligt bør være 2-3% og fugtniveau er derfor jf. skønsmand i den 'høje til meget høje ende'
- Skønsmanden vurderer at fugtopstigning skyldes manglende kapillarbrydende lag samt manglende fugtspærre i mure
- Herefter manglende omfangsdræn

Selskabet afviser herefter skaden med henvisning til OBH's vurdering af at skønsmandens udbedringsforslag ikke er korrekte (Selskabets bilag 30).

OBH vurderer at:

- Polystyrenplade-isoleringen er kapillarbrydende med henvisning til tegninger i byggetilladelsen
- At det ikke er 'forkert' at undlade fugtspærre i indermurer

Som vurdering på afslag kontaktes [klagerens rådgivende ingeniør 1] (Bilag B), hvor det fremgår at:

- Manglende murpap/fugtspærre i indermurer er brud på gældende regler
- At en ét lags polystyren-isolering som anvist i tegninger ikke er kapillarbrydende
- At udbedring kræver et nyt terrændæk

Sagen indbringes herefter til Ankenævnet.

[Klagerens rådgivende ingeniør 2] d. 6/10-2023

Som følge af at selskabet gentagende gange er blevet oplyst at der bør foretages undersøgelse af skimmelsvamp under gulvbelægning, samt selskabets påstand om manglende løftelse af bevisbyrde (Selskabets 1. høringssvar) foretages der yderligere undersøgelse af det [klagerens rådgivende ingeniør 2] (Bilag C)

Ved destruktiv opluk af gulvbelægning kan der konstateres

- Meget høj vækst af skimmelsvamp.
- At skimmelsvampen er bredt fra under gulvbelægning til rummene.
- At der ved skillevægge ikke er indlagt fugtspærre eller kuldebroisolering
- Fundament for skillevægge er fugtige
- Kraftig opfugtning af betonplade svarende til 'fugtig til vådt'
- Kraftig opfugtning af fodpaneler svarende til 'Meget forhøjet'

Konkluderes således:

'Det vurderes, at årsagen til opfugtning i bunden af skillevæggene i bygningsområde 2, skyldes lokalvis opstigende grundfugt samt højt vandtryk under/i terrændækket pga. vand i konstruktionerne. Eftersom der ikke var etableret forskriftsmæssig fugtsikring af skillevæggene, eller isåfald fejll placeret fugtsikring, forårsages der fugtopstigning lokalt i skillevæggene.'

Endvidere fremgår i rapporten:

'Bygningsreglementet 1998 (BR98) forskriver i afsnit 4.1.2: 'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener'.

Derfor vil [klagerens rådgivende ingeniør 2] gerne pointere, at OBH-Gruppens udtalelse omkring det er normalt, at ikke fugtsikre skillevægge er irrelevant. Ligeledes er det irrelevant hvad andre typehusfirmaer gør, da de pågældende konstruktioner ikke efterlever BR98 krav til fugtsikring i den aktuelle bygning. Forholdet med fugt i konstruktionerne har skabt lokalvis skimmelsvampevækst bag fodpanelerne og under gulvene jf. skimmelsvampeprøverne (AF-1/TA-1 og AF-2/TA-2) i bygningsområde 2.

Det samlede vækstareal må derfor vurderes at overstige >3 m².

Derfor vurderer [klagerens rådgivende ingeniør 2] at forholdet med fugt- og skimmelskadede konstruktioner afviger væsentligt fra, hvad man kan forvente af en bygning opført i 2007, da der i årtier har været tilstrækkelig fugtteknisk viden til at fugtsikre konstruktionerne. Herunder kendskab til anvendelse af murpap og kantisolering.'

Skaden

I de efterfølgende henvisninger til SBI 189 er anvendt SBI-anvisning 189 ISBN 87-563-1005-6

4.1.2

Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.

https://historisk.bygningsreglementet.dk/brs98_11_id346/0/42
BR 98

Det fremgår at konstruktioner skal sikres mod både grundvand og jordfugt. [Klagerens rådgivende ingeniør 2] rapporten (Bilag C):

'Det vurderes, at årsagen til opfugtning i bunden af skillevæggene i bygningsområde 2, skyldes lokalvis opstigende grundfugt samt højt vandtryk under/i terrændækket pga. vand i konstruktionerne.'

Det fremgår således af undersøgelserne fra [klagerens rådgivende ingeniør 2] at der sker kapillarsugning/opstigende fugt, samt at der er konstruktionsfejl. Det fremgår ligeledes at konstruktionerne ikke lever op til BR 98.

Manglende murpap i skillevægge er således påpeget af både skønsmand, byggesagkyndig og [klagerens rådgivende ingeniør 2].

Der må desuden henvises til SBI 189 der beskriver at

'Fundamenter skal udgøres sådan, at der ikke kan opstå skader som følge af fugt fra terrænet'

Herefter anvises hvordan der ved skillevægge udført på eget fundament skal indlægges fugtspærre. (Bilag D).

Ligeledes fremgår det af 'Vejledning Fugtspærre i murværk' (Bilag E – side 23) udgivet af Muro med bl.a. Teknologisk Institut, Murværk fra 2002, at der skal udføres fugtspærre under skillevægge.

Slutteligt fremgår det fra Sikkerhedsstyrelsen (Bilag F) at 'Hvor skillevægge er udført på fundamenter eller klaplag, bør der findes en fugtspærre, typisk i form af murpap (under gulv)'.

Som det fremgår i rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør 2] (Bilag C) er skillevægge placeret på eget fundament.

Det gøres således gældende at bygningen ikke er opført i overensstemmelse med BR98 og det dertilhørende SBI 189, og at der kan påvises konstruktionsfejl.

Begge forhold fremgår af [klagerens rådgivende ingeniør 2] rapporten (Bilag C)

I principiel kendelse 69352 (Bilag G) ved Ankenævnet, omhandlende en bolig fra 1976, er det vurderet ulovlig at 'bygningen ikke er sikret mod opstigende fugt fra terræn' jf. Bygningsreglementet 1972

For bolig i sagen 69352 gøres gældende at der er fugt i vægge og terrændæk og ligeledes skimmelsvamp.

Nævnet afgørelse er at en fugtopstigning anses som værende i strid med bygningsreglementet er opfyldende for at dække skadesbegrebet for ejerskifteforsikring, og er således dækket allerede på basisdækningen.

Det gøres gældende at der for boligen i denne sag ligeledes kan påvises opfugtning af trægulve, opfugtning af terrændæk, opfugtning i vægge, afskalning af puds, og ligeledes 'meget høj' vækst af skimmelsvamp.

Nævnets afgørelse i principiel kendelse 69352 tilskriver klager en forskriftmæssig udbedring af terrændæk, hvilket for sagen 69352 var samme udbedring der anvises af både skønsmand og byggesagkyndig i denne sag.

Yderligere undersøgelser

Som det fremgår af [klagerens rådgivende ingeniør 2's rapport] (Bilag C) same principiel kendelse kan det således påvises at der er konstruktionsfejl og at bygningen ikke lever op til BR 98.

Det fremgår af [klagerens rådgivende ingeniør 2's rapport] (Bilag C) at 2/3 af isoleringen står under vand, og at årsagen skal afklares.

Det fremgår ligeledes at vurderingen er vandtryk nedefra.

Det gøres gældende at selskabets tidligere vurdering af at skadesforholdet kan udbedres alene ved etablering af omfangsdræn må bestrides.

Det fremgår i ankenævnssag 95320 (Bilag H) omhandlende opfugtning af kældergulv at det er samme selskab (Frida/DOMUS) opfattelse at et omfangsdræn '*alene har til formål at aflede overfladevand*' og at det '*alene modvirker vandpåvirkning på kælderydermurene*', og at der trods vel-fungerende omfangsdræn stadig '*vil ske en fugtindtrængning nedefra*'

Selskabet redegør således i sagen for at et omfangsdræn ikke har indvirkning på terræn under selve bygningen.

Derudover vil der stadig være aktuelle skader som dokumenteret i [klagerens rådgivende ingeniør 2's rapport] (Bilag C)

Det fremgår af vurdering fra byggesagkyndig (Bilag B)

*'Det er min klare vurdering af tingene hænger sammen, så længe der ikke er et **effektivt kapillar-brydende lag, med mulighed for afvanding** (.....) vil forholdene ikke kunne løses, men blot udskydes til et senere tidspunkt '*

Vurdering fra [klagerens rådgivende ingeniør 2] (Bilag C) er ligeledes at såfremt forholdet skyldes grundvand (hvilket umiddelbart vurderes) nødvendiggøres et tæppedræn under terrændæk. Det må bemærkes at tæppedræn typisk er et lag singles (Bilag I) hvilket jf. byggetilladelsen (Selskabets bilag Bilag 16) burde have været, men jf. skønsrapporten (Selskabet bilag 19) IKKE er udført.

Der må således henvises til skadesbegrebet om 'manglende bygningsdele' og at udbedring jf. skønsmand (Selskabets bilag 19), byggesagkyndig (Bilag B) og [klagerens rådgivende ingeniør 2] (Bilag C) herved nødvendiggøre etablering af den manglende bygningsdel for at udbedre skaden,

og i øvrigt leve op til BR 98. Det gøres gældende at forholdene for udbedring af skaden omhandlende 'manglende bygningsdele' befinder sig inde for fundamentet af huset.

Det fremgår også i 'Norm for dræning' (Bilag I) at dræning af et kapillarbrydende lag nødvendiggør den manglende bygningsdel.

Der må endvidere påpeges at konstateringen af at 2/3 polystyren isoleringen står under vand jf. [klagerens rådgivende ingeniør 2's rapport] (Bilag C) er i uoverensstemmelse med producentens anvisninger, idet de alene må anvendes i veldrænedes konstruktioner (Bilag J). Det fremgår ligeledes fra producenten (Bilag K) at der således kun er 100mm effektivt kapillarbrydende lag, eftersom 2/3 står i vand. Således er der ikke udført et effektivt kapillarbrydende lag på min 150mm, hvilket direkte fremgår som et krav jf. SBI 189.

Det gøres gældende at udbedring af skaden jf. skønsmand, byggesagkyndig og [klagerens rådgivende ingeniør 2] forekomme på indersiden af bygnings fundament.

På baggrund af [klagerens rådgivende ingeniør 2's] rapport, dokumentation for konstruktionsfejl, og præcedens i principiel kendelse 69352 (Bilag G) anmodes selskabet om stillingtagen til:

- A) Revurdering af skade, hvilket tidligere er anfægtet
- B) Stillingtagen til yderligere undersøgelser der fremgår af bilag C:
 - 1. TV-inspektion
 - 2. Geoteknisk undersøgelse

Der må bemærkes at disse undersøgelser må falde under policens stk. 4G.

Det gøres gældende at policen har udvidet dækning og således også dækker 'Forhold ved grunden' jf. policens stk. 21B."

Selskabet har i brev af 10/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har nu over 2½ år efter overtagelsen og 1 år og 4 måneder efter syn og skøn den 24. juni 2022, hvor skønsmanden pegede på, at årsagen til fugtproblemerne i ejendommen kunne skyldes manglende omfangsdræn, indhentet en fugt og mikrobiel undersøgelse af ejendommen udarbejdet af [klagerens rådgivende ingeniør 2], som klager har fremlagt som bilag C.

Som det fremgår af tidsforløbet i sagen, er undersøgelsen udarbejdet over 2 år efter OBH Rådgivende Ingeniører den 4. august 2021 besigtigede ejendommen og udarbejdede rapport (bilag 13).

Der blev på daværende tidspunkt alene konstateret forhøjet skimmelvækst bagved fodpanelerne i ejendommen.

Den konstaterede skimmelvækst havde dog på daværende tidspunkt ingen betydning for ophold i boligen, som blev kategoriseret som 'ingen helbredsproblemer'.

Da skimlen befandt sig bagved fodlister og ikke gav anledning til dokumenterbare helbredsrelevante problemer, har vi senere afvist dækning, da klager ikke havde løftet bevisbyrden for, at der var tale om en et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensi-

tet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

OBH besigtigede efterfølgende ejendommen på ny den 23. maj 2022 (bilag 17). Herefter vurderede OBH efter modtagelsen af skønsrapporten i sagen, hvor skønsmanden vurderede, at årsager til den forhøjede fugt i ejendommen bl.a. skyldtes manglende omfangsdræn (bilag 19), at årsagen til de konstaterede fugtproblemer netop skyldtes manglende etablering af dræn (bilag 20).

Der fremgår i den forbindelse bl.a. følgende af rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør 2] udarbejdet på baggrund af en besigtigelse den 6. oktober 2023:

Der blev udført stikprøvevis fugtmålinger i bunden af skille- og ydervægge. Alle de målte vægge i bygningsområde 1, kunne generelt måles tørre (30-70 digits). I Bygningsområde 2 kunne der derimod måles forhøjede fugtniveauer (100-120 digits) i bunden af flere skillevægge (se bilag 2) jf. foto 1. I fodpanelerne kunne der lokalvis måles mellem 18-23% træfugt, hvilket er meget forhøjet jf. foto 2-3.

Hertil har [klagerens rådgivende ingeniør 2] lavet diverse målinger af skimmel mv., hvilket fremgår af rapporten.

Klager har endnu ikke, nu over 2 ½ år efter overtagelsen, etableret omfangsdræn, som anbefalet af såvel skønsmanden som OBH.

Det er vores opfattelse på baggrund af konklusionerne af skønsmanden og OBH, at klager alene har dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var tale om skimmel bagved fodpaneler, som jf. rapporten fra OBH den 4. august 2023 ikke på daværende tidspunkt havde nævneværdig betydning for indeklimaet, men alene gav anledning til skærpet hygiejne, men ikke sundhedsmæssige problemer.

At der nu er målt høj intensitet af skimmel i den nederste del af beboelsen, vurderer vi at skyldes den omstændighed, at klager har valgt ikke at etablere et omfangsdræn.

De foretagne skimmelundersøgelser finder vi derfor ikke dokumenterer, at den konstaterede skimmel på overtagelsestidspunktet, udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

I øvrig har vi noteret os, at [klagerens rådgivende ingeniør 2] i sin konklusion på side 7 vurderer, at den omstændighed, at der er tale om blankt vand i terrændækket ligesom skønsmanden og OBH vurderes at skyldes manglende omfangsdræn.

Da klager fortsat ikke har udført omfangsdræn, dækker forsikringen ikke de fugtproblemer og dertilhørende skimmel, da forsikringen ikke dækker forhold ved grunden, hvilket der er tale om i dette tilfælde.

Samlet fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen."

Klageren har i brev af 28/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist ses et behov for at korrigere selskabets udlægning af skønsrapporten. Af skønsrapporten fremgår at årsagen til skaden skyldes:

1. *Manglende kapillarbrydende lag under terrændæk i kombination med manglende fugtspærre under indervægge (opstigende grundfugt)*
2. *Manglende omfangsdræn*

At selskabet herefter ikke anerkender skønsmandens punkt 1 og herefter udelukkende henviser til punkt 2 i skønsrapporten som værende den konkluderede årsag i skønsrapporten er en direkte **vildledning!**

Ligeledes må korrigeres selskabets udlægning af ingeniørrapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør 2] hvor selskabets udlægning er, at et omfangsdræn alene løser vandtryk i konstruktionen.

Af rapporten fremgår det at terrændækskonstruktionen mangler både tæppedræn og omfangsdræn, samt manglende fugtisolering af indermure.

I telefonisk dialog med [klagerens rådgivende ingeniør 2] udtales at 'omfangsdræn og/eller tæppedræn' laves ud fra vurdering af geotekniker idet de besidder de nødvendige kompetencer til at vurdere forholdet. Herudover at indermure skal fugtisoleres uagtet drænløsning, hvilket også fremgår af bilag C.

Tæppedræn er beskrevet i bilag I, hvor det fremgår at det udføres af singles eller nøddesten, netop som konstruktionen er i byggetilladelsen.

På baggrund af rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør 2] bliver selskabet i høringsvaret d. 12/11-2023 anmodet om stillingtagen til medvirken i geoteknisk vurdering. Selskabet svarer i deres svarskrift d. 10/1-2024 ikke på dette, men fastholder blot at skaden kan udbedres alene ved etablering af et omfangsdræn.

[Geotekniker] rekvireres herefter til en vurdering af terrændæk samt dræningsforhold. Dette fremlægges som bilag L. Af rapporten fremgår:

'Gulvopbygningen, som er truffet ved gennembrydningen af gulvet viser, at der ikke er etableret et drænende lag under gulvkonstruktionen (beton og polystyren)'

[....]



Figur 1 Foto af gennembrudt gulv med polystyren under og vandspejl næsten op til underside af betongulv. (Bilag L)

'Det kapillarbrydende lags tykkelse bør være dobbelt så stort som den kapillære stighøjde i laget, dog mindst 150 mm. Den del af det kapillarbrydende lag, der ligger under højeste vandspejl i laget, kan ikke indregnes i lagtykkelsen, men indgår i drænsystemet'.

Der er ikke et bortledningselement i den nuværende konstruktion, og dermed er polystyrenen ikke kapillarbrydende (vandet står op i isoleringen). I byggetilladelsen er netop angivet, at der skal være et kapillarbrydende lag [singels] under gulvet, og at der skal være omfangsdræn med stikdræn fra det kapillarbrydende lag til omfangsdrænet.

Årsagen til vandopstuvningen under gulvet vurderes, at skyldes de manglende foranstaltninger med hensyn til korrekt opbygning af gulvkonstruktionen og den manglende dræning (omfangsdræn og stikdræn). Tilstedeværelsen af vand i gulvkonstruktionen (næsten til toppen af isoleringen) bevirker, at der kan trækkes fugt op i de øvrige konstruktioner (fundamenter, gulve og vægge mm).

[Geotekniker] vurderer, at årsagen til skaderne skyldes det manglende drænarrangement og det manglende veldrænnende lag af singels under gulvene/isoleringen (som angivet i byggetilladelsen).

Det er [geoteknikerens] vurdering, at problematikken ikke alene kan løses ved at etablere et omfangsdræn, da der ikke vil være forbindelse ind under gulvet, hvor problemet er. Det er oplyst, [fra skønsrapport] at jorden under polystyrenen består af 'en del finere materialer herunder et højt indhold af ler og silt'. Med den beskrivelse af bundforholdene er der væsentlig risiko for, at etablering af stikdræn gennem fundament ind under isoleringen ikke er tilstrækkeligt til at tørholde gulvkonstruktionen, da der mangler et veldrænnende lag [singels] under isoleringen.

Endvidere vil skillevægge, der er etableret på selvstændige fundamenter kunne forhindre forbindelse til drænanlægget (omfangsdræn og stikdræn). Det skal sikres, at der sker dræning under hele gulvkonstruktionen. Der skal være afledning fra omfangsdrænet til afløb.

Det kan derfor være nødvendigt at forny hele gulvkonstruktionen for at sikre tørholdelsen og for at leve op til byggetilladelsen.

På baggrund af [geoteknikerens] vurdering hvor det direkte fremgår at: 'problematikken ikke alene kan løses ved at etablere et omfangsdræn', må selskabets påstand herom således afvises.

Terrændækskonstruktion

Som det fremgår af skønsrapporten (Selskabets bilag 19) samt [geoteknikerens] rapport (Bilag L) skal boligen opføres efter BR 98 og DS 436, hvilket jf. skønsmanden og [geoteknikeren] ikke er overholdt, og derved ulovlig.

Af bilag I samt [geoteknikeren] (Bilag L) fremgår:

'De danske bygningsreglementer anfører, at 'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn, sne, overfladevand, grundvand, jordfugt o.lign ikke medfører fugtskader og fugtgener. Der skal i nødvendigt omfang drænes under og omkring bygninger. Dræning skal udføres i overensstemmelse med DS 436, norm for dræning af bygværker'.

Af bilag I fremgår desuden:

Det medfører, at DS 436 er at betragte som et kapitel i bygningsreglementerne og dermed får lovstatus

Det må her bemærkes at bilaget er fra 2006, hvilket er samme år boligen er opført, og BR98 jf. bygningsreglementet.dk var gældende indtil 1/02-2008.

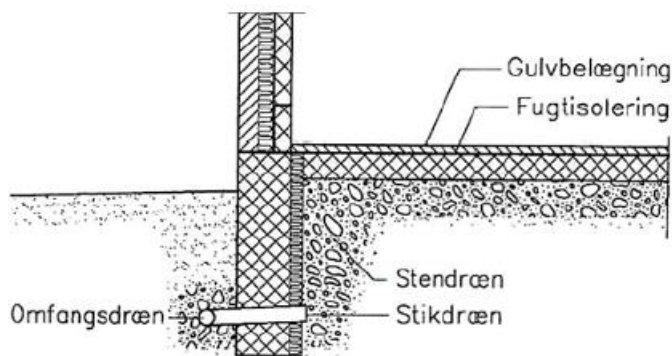
Af BR98 4.1.2 henvises til SBI 189, der for behandling af DS 436 henvises til SBI 185.

Af SBI 185 (ISBN: 87-563-0933-3, Bilag Q) der behandler DS 436 fremgår at terrændækskonstruktionen skal indeholde et sammenhængende 15-20 cm tyks stenlag som kapillarbrydende lag, samt at dette udføres i f.eks. singles eller skærver. Endvidere at dette IKKE må indeholde ler og silt, men udelukkende renvaskede materiale med specifik kornstørrelse.

Stendræn

Stendræn anvendes under gulve tæt på grundvandsspejlet eller i områder, hvor der findes vandårer. Et stendræn er et sammenhængende 15-20 cm tykt stenlag under et kældergulv udført af forholdsvis groft materiale, fx singels eller skærver, se figur 6.6. I underkanten af stendrænet kan placeres et antal drænstreng, der som regel forbindes med omfangsdrænen, se figur 6.7.

Stendrænet sikrer konstruktionen mod indsvivende grundvand og opstigende fugt. Stendrænet har en meget vigtig funktion som kapillarbrydende lag, og det er derfor vigtigt, at stenmaterialet ikke indeholder ler og silt, men udelukkende består af renvaskede materialer med kornstørrelse bestemt på samme måde som angivet for ledningsdrænets filter. Et stendræn er i øvrigt ikke særligt udsat for tilslamning, og der kan derfor vælges ret grove materialer.



Figur 6.6. Stendræn.

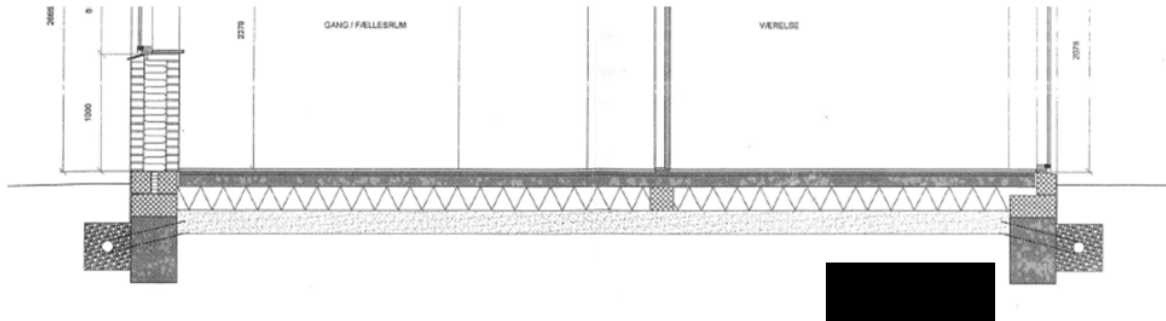
Figur 2 SBI 185 (ISBN: 87-563-0933-3) – bilag Q

Som det fremgår i skønsrapporten (selskabets bilag 19) samt [geoteknikeren] (Bilag L) er terrændækskonstruktionen ikke udført med singels jf. byggetilladelsen, BR98 eller DS 436, men at terrændækskonstruktionen netop er udført i ler og silt:

'... det antrufne materiale fremstår som groft sand/grus med et ret højt indhold af finere materialer (ler, silt mv.). Materialet vurderes derfor ikke at være kapillarbrydende. Normalt er kravet til kapillarbrydende lag, at kornstørrelsen er >4 mm.' (Selskabets bilag 19)

På den baggrund kan konstateres at der ikke er udført et korrekt kapillarbrydende lag med mulighed for afvanding som beskrevet i DS 436, hvilket både skønsmand, byggesagkyndig, [klagerens rådgivende ingeniør 2] og [geoteknikeren] også vurderer.

I byggetilladelsen (Selskabets bilag 16) fremgår nedenstående tegning af boligens terrændæk, hvilket er det byggetilladelsen er givet på baggrund af. Det må bemærkes [geoteknikeren] udtaler at tegningerne i byggetilladelsen beskriver et korrekt terrændæk ift. BR 98 og DS 436 (Bilag L). Alttså et stenlag som kapillarbrydende lag, der lever op til filterkriterierne beskrevet i DS 436 således at der er mulighed for afvanding.



Figur 3 Selskabets bilag 16

TERRÆNDÆK:

100 mm armeret betondæk

200 mm polystyrenplade-isolering

150 mm singels som kapillarbrydende lag

Radonsikring

Figur 4 Selskabets bilag 16

Fra skønsrapporten (Selskabets bilag 19), undersøgelser af [klagerens rådgivende ingeniør 2] (Bilag C) og [geoteknikeren] (Bilag L) fremgår at boligens terrændæk udelukkende er udført med beton og polystyrenpladeisolering, og at boligens terrændæk således IKKE er udført efter hverken tegningerne i byggetilladelsen eller BR98 og DS 436, hvilket vurderes som skadesårsag sammen med manglende fugtisolering af indermurer.

Fra [geoteknikeren] (Bilag L) fremgår at omkring den faktiske terrændækskonstruktion: 'Med den beskrivelse af bundforholdene er der væsentlig risiko for, at etablering af stikdræn gennem fundament ind under isoleringen ikke er tilstrækkeligt til at tørholde gulvkonstruktionen, da der mangler et veldrænende lag under isoleringen'

Af producenten Sundolitt fremgår at polystyrenplade-isolering 'alene kan anvendes i veldræned konstruktioner' (Bilag J) og ligeledes af mailsvar fra Sundolitt bilag K:

'EPS [polystyren] er ikke egnet i miljø hvor vandtryk kan opstå (ikke jordfugt men neddykning i vand). Hvis vandtryk opstår, også lejlighedsvis, vil der presses vand ind i materialet.

[...]

Den del af materialet der indeholder vand, kan næppe ventes tage del i kapillarbrydningen'.

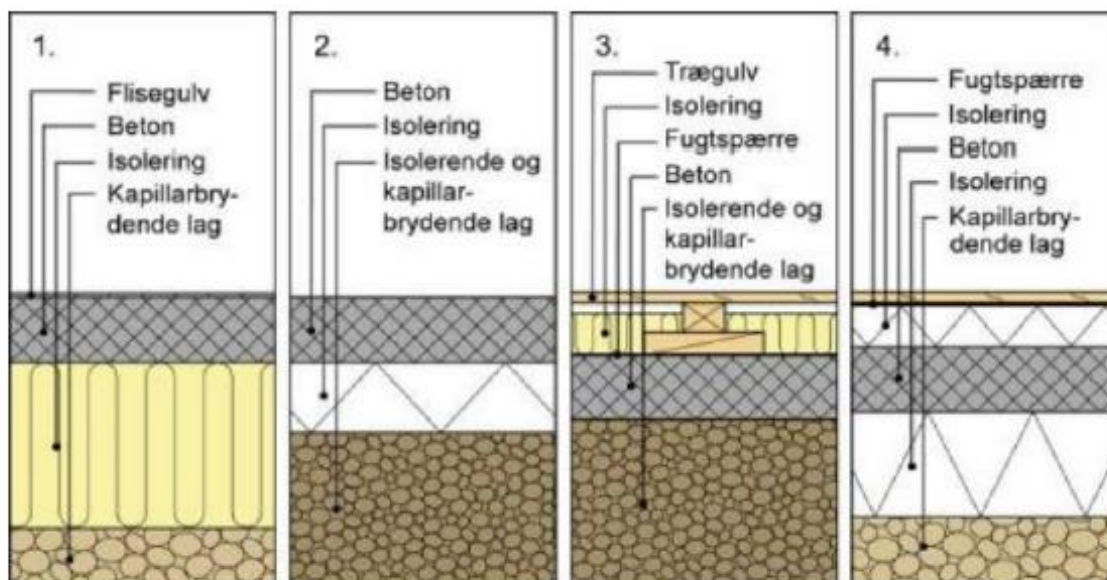
Af BR 98 stk. 4.1.1 fremgår: 'de anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet'.

[Geoteknikeren] (Bilag L): 'Der er ikke et bortledningselement i den nuværende konstruktion, og dermed er polystyrenen ikke kapillarbrydende (vandet står op i isoleringen)'.

På den baggrund kan konkluderes at terrændækskonstruktionen ligeledes ikke er udført efter producentanvisningerne.

Sikkerhedsstyrelsen har udgivet 'Huseftersynsordningen' (Bilag N) hvor det fremgår

'De nugældende regler har i næsten uforandret form været gældende siden SBI-fugtpjece 6 om terrændæk blev udgivet i 1974, jf. figur 5.15.'

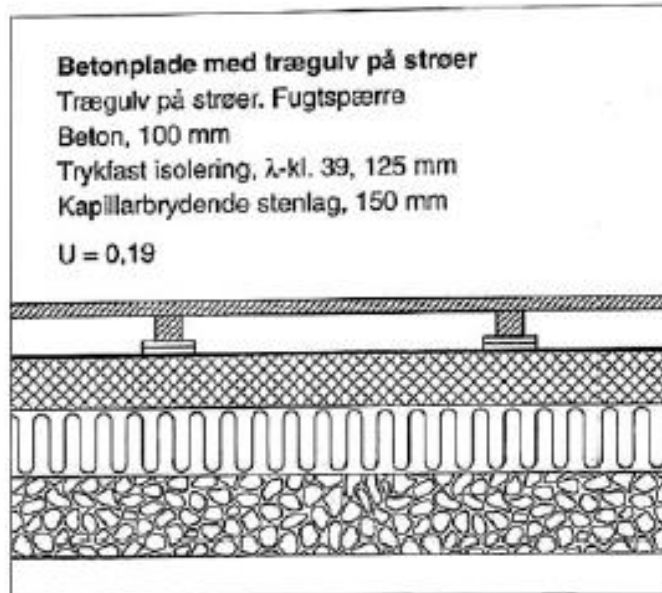


Figur 5.15. Korrekt opbygning af terrændæk afhængigt af gulvbelægning og fugtspærre. Opbygningerne har været anvist i samme form siden SBI's fugtpjece om terrændæk, 1974. (SBI-anvisning 224, Fugt i bygninger, E. Brandt m.fl., 2009)

Figur 5 Bilag N

Af ovenstående billede fra bilaget N fremgår den jf. bilaget en 'Korrekt opbygning af terrændæk'. Her fremgår at trykfast isolering (polystyren) altid er udlagt i forbindelse med et kapillarbrydende stenlag.

Af SBI 198 som BR 98 4.1.2 henviser til fremgår at terrændækskonstruktioner med polystyren (trykfast isolering) udlægges på et kapillarbrydende stenlag (Bilag O)



Figur 15. Terrændæk af betonplade med trægulv på strøer placeret på et kapillarbrydende stenlag og et trykfast isoleringslag.

Et trægulv er så fugtfølsomt, at der altid skal anbringes en fugtspærre oven på betonpladen, idet denne afgiver fugt i en ret lang periode efter støbningen.

Figur 6 SBI 189 (ISBN: 87-563-1005-6) bilag O

Det gøres således gældende at der foreligger byggeteknisk vurdering fra både skønsmand, [klagerens rådgivende ingeniør 2], byggesagkyndig samt geotekniker, der enstemmigt vurderer at terrændækskonstruktionen ikke er udført korrekt iht. bygningsreglementet, og at dette er medvirkende til skaden. Ligeledes er konstruktionen ikke udført som i anvisningerne, og der er herefter påvist skade grundet dette.

Skønsmand (Selskabets bilag 19):

'Manglende kapillarbrydende lag under terrændæk i kombination med manglende fugtspærre under indervægge (opstigende grundfugt).'

[Klagerens rådgivende ingeniør 1] (Bilag B):

'Det er min klare vurdering af tingene hænger sammen, så længe der ikke er et effektivt kapillarbrydende lag, med mulighed for afvanding, [...] vil forholdene ikke kunne løses, men blot udskydes til et senere tidspunkt'

[Klagerens rådgivende ingeniør 2] (Bilag C):

Det fremgår at bygningen er udført med '*manglende drænlag/omfangsdræn af bygningen*'

'Årsagen til opfugtning af konstruktionerne vurderes at skyldes utilstrækkelig fugtsikring af både skillevægge og terrændæk og højt vandtryk i terrændækket. Forholdet afviger markant fra hvad man kan forvente af et hus opført i 2007.

Fugtforholdene har skabt vækst af skimmelsvampe i konstruktionerne

Omfanget af skimmelsvampe i gulvene og bag fodpanelerne i bygningsområde 2, ud gør et omfang af sådan en karakter, at dette vurderes at være årsagen til det forhøjede skimmelsvampe niveau i boligen.'

Hertil at der udføres udbedring '...i form af omfangsdræn og eventuelt tæppedræn', jf. geoteknisk vurdering. Igen må henvises til bilag i hvor det fremgår at et tæppedræn er singles med ilagte stikdræn, ligesom anvist i byggetilladelsen.

[Geoteknikeren] (Bilag L):

'Den del at det kapillarbrydende lag, der ligger under højeste vandspejl i laget, kan ikke indregnes i lagtykkelsen

Der er ikke et bortledningselement i den nuværende konstruktion, og dermed er polystyrenen ikke kapillarbrydende (vandet står op i isoleringen)

[.....]

Årsagen til vandopstuvningen under gulvet vurderes, at skyldes de manglende foranstaltninger med hensyn til korrekt opbygning af gulvkonstruktionen og den manglende dræning (omfangsdræn og stikdræn). Tilstedeværelsen af vand i gulvkonstruktionen (næsten til toppen af isoleringen) bevirker, at der kan trækkes fugt op i de øvrige konstruktioner (fundamenter, gulve og vægge mm).

[Geoteknikeren] vurderer, at årsagen til skaderne skyldes det manglende drænanrangement og det manglende veldrænnende lag af singels under gulvene/isoleringen (som angivet i byggetilladelsen).

Det er [geoteknikerens] vurdering, at problematikken ikke alene kan løses ved at etablere et omfangsdræn, da der ikke vil være forbindelse ind under gulvet, hvor problemet er.

Det er oplyst, at jorden under polystyrenen består af 'en del finere materialer herunder et højt indhold af ler og silt'. Med den beskrivelse af bundforholdene er der væsentlig risiko for, at etablering af stikdræn gennem fundament ind under isoleringen [heller] ikke er tilstrækkeligt til at tørholde gulvkonstruktionen, da der mangler et veldrænnende lag under isoleringen'.

Det kan således påvises at terrændækskonstruktionen er udført ulovligt iht. BR98 og DS 436 og at det jf. adskillige fagfolk har afledt skade på bygningen, hvilket medvirker en forringet byggeteknisk værdi grundet både skade og fejlkonstruktioner.

At opfugtningen har resulteret i påvist skimmelsvamp i både bygningskonstruktioner (gulve, fodlister), samt at denne spredes til fra gulvene til øvrige dele i boligen jf. DNA prøve (PC skærm i værelse 3) i rapport af [klagerens rådgivende ingeniør 2] (Bilag C), nedbringes bygningens brugbarhed nævnedigt ifht. tilsvarende bygninger. Endvidere opleves problemer med astma jf. bilag C

Af bilag C:

'Det samlede vækstareal må derfor vurderes at overstige >3 m². Derfor vurderer [klagerens rådgivende ingeniør 2] at forholdet med fugt- og skimmelskadede konstruktioner afviger væsentligt fra, hvad man kan forvente af en bygning opført i 2007, da der i årtier har været tilstrækkelig fugtteknisk viden til at fugtsikre konstruktionerne

[...]

Det er [klagerens rådgivende ingeniør 2's] vurdering, at årsagen med overvejende sandsynlighed skyldes fugt og skimmelsvampeforholdene i gulvene og bag fodpanelerne. Dette begrundes ligeledes i SBI-anvisning 274, tabel 17. Hvor der forskrives meget høj risiko for skimmelsvampe belastning af boligen, ved skjult skimmelsvampevækst i gulvene der overst ger >3 m³.'

Mikrobielle forhold

DNA-prøver (støv på overflader)

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 1 stk. DNA-prøver til påvisning af skimmelsvampe. Resultatet fremgår af nedenstående tabel.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	DNA, intensitet
DNA-1	Bygningsområde 2 – værelse 3 (kontor) – på PC skærm	 Høj (Klasse D)

Figur 7 Bilag C

Samlet set er således godtgjort at skaden er dækningsberettiget idet både brugbarhed samt byggeteknisk værdi er nedbragt grundet fejlkonstruktioner. At skaden kan udbedres ved etablering af omfangsdræn jf. selskabet, er allerede afvist af den geotekniske vurdering.

Endvidere vil den skimmelsvamp der allerede er skabt på baggrund af fejlkonstruktionerne ikke forsvinde jf. OBH (Selskabets bilag 30):

'I indeklimamæssig henseende skelnes der dog ikke mellem levende og døde skimmelsvampesporer, så hvis der er et skimmelsvampeproblem i dag, vil det også være det efter udtørring.'

Uden udbedring af den mangelfulde terrændækskonstruktion ikke kan skaden IKKE forventes løst jf. både [geoteknikeren] (Bilag L) samt byggesagkyndig (Bilag B).

Af principiel kendelse 69352 (Bilag G) udtaler nævnet:

'Da forholdet allerede har resulteret i en aktuel skade, og må antages at gøre det igen, hvis forholdet ikke udbedres, er det ikke undtaget fra forsikringens dækningsområde. Selskabet har således ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket.

Da forholdet allerede har resulteret i en skade, finder nævnet, at klageren har krav på, at udbedringen sker forskriftsmæssigt for at undgå fugt- og lugtgener.'

På baggrund af præcedens i den principielle kendelse må således godtgøres at idet forholdet ikke kan forventes udbedret, jf. de fremlagte byggetekniske vurderinger, UDEN etablering af et korrekt terrændæk/kapillarbrydende lag jf. BR 98 og DS 436 må således godtgøre at forholdet omhandlende boligens terrændæk og kapillarbrydende lag ligeledes udbedres forskriftsmæssigt.

Det må her bemærkes at den udbedringsmetode der tilfalder klager i kendelse 69352 (Bilag G) lyder: *'beton på polystyren plade i 220 mm's tykkelse lagt på et lag af vaskede sten med størrelse over 4 mm.'*

Denne udbedring er samme udbedring der jf. byggetekniske vurdering nødvendiggøres ifm. denne sag, og ligeledes jf. byggetilladelsen.

Murpap

Selskabet har deres svarskrift d. 10/1-2024 ingen kommentarer til klagers svarskrift d. 12/10-2023 hvor det på behørigvis dokumenteres at manglende murpap ligeledes er en konstruktionsfejl.

Som påvist i svarskrift d. 12/10-2023 og [klagerens rådgivende ingeniør 2's] vurdering er forholdet ulovligt jf. BR 98.

Fra skønsrapporten omhandlende skadesårsagen udtaler skønsmanden (Selskabets bilag 19): *'Manglende kapillarbrydende lag under terrændæk i kombination med manglende fugtspærre under indervægge (opstigende grundfugt).'*

Vurdering fra [klagerens rådgivende ingeniør 1] (Bilag B):

'... i henhold til almindelige regler skal bagmur og skillevægge være opbygget på et lag grundpap, udført i plastfolie eller tjære pap.'

Vurdering fra [klagerens rådgivende ingeniør 2] (Bilag C):

'Derfor vil [klagerens rådgivende ingeniør 2] gerne pointere, at OBH-Gruppens udtalelse omkring det er normalt, at ikke fugtsikre skillevægge er irrelevant. Ligeledes er det irrelevant hvad andre typehusfirmaer gør, da de pågældende konstruktioner ikke efterlever BR98 krav til fugtsikring i den aktuelle bygning. Forholdet med fugt i konstruktionerne har skabt lokalvis skimmelsvampewækst bag fodpanelerne og under gulvene jf. skimmelsvampeprøverne (AF-1/TA-1 og AF-2/TA-2) i bygningsområde 2. Det samlede vækstareal må derfor vurderes at overstige >3 m². Derfor vurderer [klagerens rådgivende ingeniør 2] at forholdet med fugt- og skimmelskadede konstruktioner afviger væsentligt fra, hvad man kan forvente af en bygning opført i 2007, da der i årtier har været tilstrækkelig fugtteknisk viden til at fugtsikre konstruktionerne. Herunder kendskab til anvendelse af murpap og kantisolering.'

Selskabet fastholder blot, helt udokumenteret, at et omfangsdræn vil løse problemet, hvilket [geoteknikeren] nu afviser (Bilag L):

'Det er [geoteknikerens] vurdering, at problematikken ikke alene kan løses ved at etablere et omfangsdræn, da der ikke vil være forbindelse ind under gulvet, hvor problemet er.'

Af SBI 189 (ISBN: 87-563-1005-6) fremgår deslige at 'Dræning udelukker ikke fugt, og afhængig af omstændighederne skal dræning derfor suppleres med fugtisolering.'

Af rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør 2] (Bilag C) fremgår desuden at der skal etableres murpap og kantisolering, samt udskiftning af trægulve og fodlister 'uagtet hvad de opfølgende [geotekniske] undersøgelser resulterer i'.

Der må henvises til ankenævns sag 71490 (Bilag M) hvor der var fejlplaceret murpap i et hus fra 1961, idet dette var placeret for højt, og herved opfugtede murer. Nævnets kendelse var at dette var en fejlkonstruktion og dækningsberettiget.

Når murpap helt er undladt i et hus fra 2007, hvilket vurderes som en konstruktionsfejl af både [klagerens rådgivende ingeniør 2], byggesagkyndig og skønsmand samt nævnet i kendelse i 71490, må forholdet således være dækningsberettiget, idet forholdet har ledt til en skade der *'...afviger væsentligt fra, hvad man kan forvente af en bygning opført i 2007'* (Bilag C)

Kommentar til selskabets svarskrift d. 10/1-2024

Af selskabets første svarskrift fremgår at nævnspraksis er at skimmelsvamp er dækket hvis enten:

1. udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadesårsag
2. at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder

På baggrund af klagers svarskrift d. 12/10-2023, ingeniørrapport, skønsrapport, geoteknisk vurdering og ankenævns sager 71490 (Bilag M) og 69352 (Bilag G) anses allerede som bevist at forholdet skyldes en konstruktionsfejl, og således opfylder punkt 1.

Af ingeniørrapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør 2] det fremgår: *'Forholdet afgiver markant fra hvad man kan forvente af et hus opført i 2007.'*

Det bemærkes at selskabet i svarskrift d. 10/1-2024 kun er overgået til at argumenterer for punkt 2.

Punkt 2 anses som værende irrelevant når punkt 1 allerede er opfyldt, der kan dog bemærkes at selskabet ikke anerkender at skimmelsvamp allerede var til stede ved overtagelse.

Det fremgår allerede i taksatorrapport d. 5/5-2021 (Selskabets bilag 7), hvor selskabet besigtiger skaden første gang at:

'Ved besigtigelsen ses trægulv i gang og aktivitetsrum med lidt 'bølge udseende. Ved vægge rundt rummet kan der måles forhøjet fugt'

Ligeledes vurderer taksator at forholdet var til stede ved overtagelse (Selskabets bilag 11)

6. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Her skal punktet udfyldes, hvis byggeteknikeren visuelt kan konstatere forhold, som byggeteknikeren vurderer også var visuelle på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Vurderer byggeteknikeren at forholdet var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet? Ja

Er forholdet anmærket i TR. Nej

Figur 8 Selskabets bilag 11

Selskabet udtaler at OBH d. 4/8-2021 ikke har påvist indeklimabelastende skimmelsvamp.

OBH har d. 4/8-2021 udført 2 skimmelsvampsprøver hvoraf begge er positive i 'Meget høj vækst'.

ID	Lokation	Identifikation	CFU	Vækst
KA/TA1	Gang/hobbyrum, på bagside af fodliste, se foto 20 og 21	<i>Aspergillus versicolor</i> >100 <i>Penicillium</i> spp. 10 <i>Cladosporium</i> spp 20 <i>Mucor</i> spp. 1	>131	Vækst (Meget høj)



en del af OBH-Gruppen A/S

www.obh-gruppen.dk

side 5/14



OBH-GRUPPEN
RÅDGIVENDE INGENIØRER



KA/TA2	Værelse 2, på bagside af fodliste, se foto 23	<i>Aspergillus versicolor</i> >100 <i>Penicillium</i> spp. >100 <i>Cladosporium</i> spp 3 <i>Mucor</i> spp. 1	>204	Vækst (Meget høj)
--------	---	--	------	----------------------

Figur 9 Selskabets bilag 13

Af rapporten fremgår:

'Der ses dominans/subdominans af den specifikke skimmelsvampeart Aspergillus versicolor og Penicillium på slægtsniveau. Høje forekomster af monokulturer er fugtskadeindikerende, hvorfor tilstedeværelsen af særligt Aspergillus versicolor vurderes at være atypisk og indeklimateforringende'.

Det er således IKKE korrekt som selskabet skriver at der ikke er påvist indeklimatebelastning, idet netop *Aspergillus versicolor* jf. prøverne er den dominerende svampeart.

Selskabet skriver endvidere at de ikke anser [klagerens rådgivende ingeniør 2's] påvisning af skimmel under gulvene som værende dokumentation for at forholdet var til stede ved overtagelse.

Af OBH rapporten allerede d. 4/8-2021 (selskabets bilag 13) fremgår som supplerende undersøgelse at:

'Ved eventuelle destruktive opluk i lamelparketgulve kan det efterfølgende be- eller afkræftes om fugtforholdene har givet anledning til skjult skimmelsvampevækst under trægulvene' samt at 'Trægulvsoverfladen i bygningsområde 2 forekommer meget ujævn'.

OBH oplyser ved besigtigelse at de ikke har tilladelse til at undersøge under gulvene idet destruktiv opluk skal godkendes af selskabet idet de er forpligtiget til at dække udbedringsomkostningerne ved destruktive undersøgelser.

Selskabet igangsætter aldrig den supplerende undersøgelse under gulvet men får derimod OBH til at udarbejde en fugtscanning. Denne scanning påviser at størstedelen af boligens terrændæk er opfugtet i et niveau *'... som erfaringsmæssigt tillader mikrobiel aktivitet på terrændækkets overflade'* jf. OBH rapporten (Selskabets bilag 17)

At selskabet herefter argumenterer for tid som en faktor idet [klagerens rådgivende ingeniør 2] påviser skimmelsvamp under gulvene anses som frækt, usagligt og uden belæg, idet den lange sagsbehandling udelukkende skydes selskabets kritisable behandling af skaden. Der er adskillige gange både telefonisk og elektronisk rykket for skadesbehandling, hvor selskabet blot undlader at

svare eller vende tilbage på henvendelser. Ligeledes har selskabet ifbm. klagen ved ankenævnet gentagende gange anmodet om forlænet svarskrift.

Endvidere må bemærkes at selskabet selv vælger at stanse sagsbehandlingen jf. deres svarskrift d. 31/8-2023: *'Som følge af den verserende retssag, blev der ikke meldt noget ud til klager omkring stillingtagen til dækning'*.

At selskabet henviser til at OBH alene har fundet skimmelsvamp bag fodlister d. 4/8-2021, og ikke gulve kan ikke være anderledes når OBH kun har undersøgt bag fodlister, og ikke under gulvene d. 4/8-2021. At selskabet ikke får gulvene undersøgt som en del af policens stk. 4G, modstridende OBHs anbefaling d. 4/8-2021, og herefter anvender denne ringe skadesbehandling som argumentation, når der netop kan påvises skimmelsvamp under gulvene er dybt kritisabelt. Det må således være selskabet der lider last af deres egen mangelfulde skadesbehandling, når påstanden ikke kan dokumenteres, og vurdering alene er fortaget af selskabets jurist i selskabets svarskrift d. 10/1-2024

Desuden må påpeges at de positive skimmelprøver påvist under gulvene af [klagerens rådgivende ingeniør 2] (Bilag C) er lavet ved gulvene samme sted hvor OBH allerede d. 4/8-2021 påviste skimmel og opfugtning ved fodlister, og hvor OBH skriver:

'I de omkringliggende trægulve kan der registreres svagt forhøjet udslag på TRAMEX (scale I), hvilket indikerer at der lokalt tilføres fugt nedefra/udefra'

Forholdet ved punkt 2 i ankenævnspraksis anses således også som værende opfyldt, idet både OBH efter deres første besigtigelse har påvist indeklimabelastende skimmelsvamp i modstrid med selskabets svar, samt [klagerens rådgivende ingeniør 2's] vurdering af at indeklimaet ligeledes er belastet heraf.

Herunder at konstruktionsfejlene omhandlende terrændæk og manglende murpap har været tilstede siden 2007, hvorved selskabet påstand om at skaden først er opstået efter 4/8-2021 hvilket hverken kan dokumenteres og i øvrigt må anses som usandsynlig, idet der allerede kunne påvises opfugtning ved overtagelse.

Det må bemærkes at boligen var 14 år ved overtagelse og selskabets vurdering er at de konstruktionsfejl der har været ved boligen siden opførsel først har resulteret i en skade da boligen var 14,5 år - et halvt år efter overtagelse. Ligeledes er denne vurdering udelukkende fortaget af selskabet jurist.

At omfangsdræn endnu ikke er etableret, skyldes at forholdet kræver korrekt udførsel af terrændækskonstruktionen så dette kan drænes til omfangsdræn. Dette er selskabet også blevet oplyst efter vurdering fra [klagerens rådgivende ingeniør 1] ifm. indsigelse mod selskabets afvisning d. 25/5-2023

Som anført i svarskrift d. 12/11-2024 er selskabet ifbm. ankenævns sag 95320 (Bilag H) ligeledes af den opfattelse at omfangsdræn udelukkende dræner nedsvivende overfladevand. Der er på intet tidspunkt vurderet at forholdet skyldes overfladevand, og må påpeges at skaden er ved indermurer i boligen.

Igen må henvises til [geoteknikeren] bilag L: 'Det er [geoteknikerens] vurdering, at problematikken ikke alene kan løses ved at etablere et omfangsdræn, da der ikke vil være forbindelse ind under gulvet, hvor problemet er'.

Krav mod selskabet

Det må bemærkes at skadesårsagen skyldes påviste fejlkonstruktioner, og at de juridiske krav i BR98 4.1.2 ikke er overholdt. Endvidere må bemærkes at forholdet vurderes ulovligt af skønsmanden og Geo, samt at konstruktionerne ikke er udført lovlig jf. tegningerne i byggetilladelsen.

Det gøres gældende at det af byggetilladelsen (Selskabets bilag 16) fremgår at '*tilladelsen gives på betingelse af* bl.a. bilag 1-13 der viser terrændækskonstruktionen. At den faktiske terrændækskonstruktion herefter ikke er udført jf. tegningerne, og at dette har ført til skade der både ned sætter bygningen brugbarhed samt byggetekniske værdi.

Af policens stk. 5D fremgår at '*[...] forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter [...]*' er dækket hvis der '*[...] som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsvilkårenes punkt 4 [...]*'.

Dette fremgår også af 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.', og således omfattet af minimumsdækningen for ejerskifteforsikringer. Dette fremgår ligeledes i principiel kendelse 69352 (Bilag G)

At skadesforholdene jf. principiel kendelse 69352 (Bilag G) og kendelse 71490 (Bilag M) allerede af nævnet er vurderet som værende dækningsberettiget under minimumsdækningen for ejerskifteforsikringer

Endvidere må bemærkes at selskabet i svarskrift d. 10/1-2024 skriver at forsikringen ikke dækker 'Forhold ved grunden'.

Som allerede påpeget i svarskrift d. 12/11-2024 er forsikringen tegnet med udvidet dækning der jf. 21B dækker:

'Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen.'

Som det fremgår af rapporterne har forholdet ledt til opfugtning af terrændækket samt fundament for indermurer (Bilag C), med indeklimabelastende skimmelsvamp til følge (Bilag C).

Udbedringen af skaden jf. fagmænd kan ikke anses som en forbedring idet udbedringen skyldes påviste fejlkonstruktioner iht. BR98, DS 436 samt at udbedringen blot er jf. byggetilladelsen.

Manglende fugtisolering / skimmel

- Udbedring af manglende fugtisolering jf. [klagerens rådgivende ingeniør 2] (Bilag C)
 - Murpap
 - Kantisolering

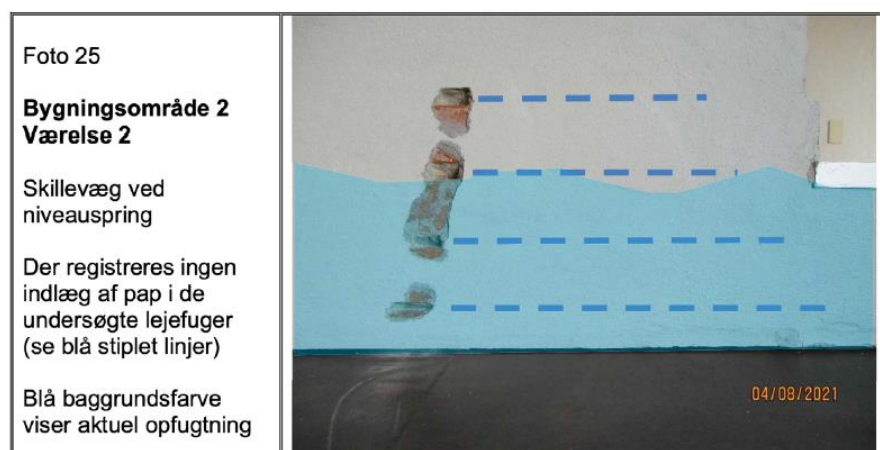
- Korrekt monteret PE folie
- Afrensning af skimmelsvamp
- Udskiftning af gulve og fodlister grundet angreb af skimmelsvamp

Det må fastholdes at ovenstående udbedres for alle boligens indermure idet der jf. OBHs fugt-scanning er fugtniveauer i terrændækket der jf. OBH (Selskabets bilag 17) 'erfaringsmæssigt tillader mikrobiel aktivitet på terrændækkets overflade' mod samtlige indermure i boligen.

At der herefter er påvist netop skimmelsvamp i terrændækket og at forholdet skyldes fejlkonstruktion af manglende fugtisolering (Bilag C) godtgøres dette

[Plantegning med områder, der er opfugtet]

Ligeledes fremgår af OBH rapporten d. 4/8-2021 at opfugtning ligeledes når gulvene i bygningsområde 1.



Figur 11 Selskabets bilag 13

På bagsiden af mur på foto 25 er jf. selskabets 1. svarskrift ligeledes anmeldt fugtlugt, hvilket fremgår af selskabets bilag 9 og 10. Muren markerer overgangen fra bygningsområde 2 til 1

Terrændæk / Kapillarbrydende lag

Udbedres forskriftmæssig jf. præcedens i principiel ankenævnskendelse 69352 (Bilag G), med opbrydning af eksisterende terrændæk jf. skønsmand, [klagerens rådgivende ingeniør 2], byggesagkyndig og [geoteknikeren].

Som allerede anført af geotekniker og byggesagkyndig kan forholdet ikke forventes løst såfremt terrændækket ikke rekonstrueres og udføres jf. BR98, DS 436 og byggetilladelsen, med indbygning af manglende singles.

Byggesagkyndig (Bilag B):

'Det er min klare vurdering af tingene hænger sammen, så længe der ikke er et effektivt kapillarbrydende lag, med mulighed for afvanding, [...] vil forholdene ikke kunne løses, men blot udskydes til et senere tidspunkt'.

[Geoteknikeren] (Bilag L):

'Med den beskrivelse af bundforholdene er der væsentlig risiko for, at etablering af stikdræn gennem fundament ind under isoleringen ikke er tilstrækkeligt til at tørholde gulvkonstruktionen, da der mangler et veldrænende lag under isoleringen.

[...]

Det kan derfor være nødvendigt at forny hele gulvkonstruktionen for at sikre tørholdelsen og for at leve op til byggetilladelsen.'

Endvidere bilag P hvor [geoteknikeren] udtaler: *'Den nuværende terrændækskonstruktion lever ikke op til byggetilladelsen og dermed heller ikke bygningsreglementet'.*

I principiel kendelse 69352 (Bilag G) er det udslagsgivende at en ikke forskriftsmæssig udbedring må forvente at aflede den samme skade, hvorved klager tilkendes en løsning der garanterer at skaden ikke genopstår.

Udbedres forholdet ikke forskriftsmæssig foreligger der således byggetekniske vurderinger fra både byggesagkyndig samt [geoteknikeren] der vurderer en nærliggende risiko for at skaden genopstår.

Drænledninger

På baggrund af de af selskabet anviste tidligere klager ved ankenævnet behøver nævnet ikke at tage stilling til tidligere krav omhandlende selve omfangsdrænet.

At forholdet omhandlende omfangsdræn ikke er dækket af selskabet accepteres, og kravet omhandlende det manglende omfangsdræn er rettet mod sælger.

Nævnet bedes dog tage stilling til stikdræn fra det kapillarbrydende lag idet disse ligger inde i selve bygningen.

Uagtet nævnets vurdering af dækningsansvar for drænledninger må påpeges at dette i principiel kendelse 69352 (Bilag G) ikke fritog selskabet dækningsansvarlig for terrændæk / kapillarbrydende lag, når dette kan påvises værende fejlkonstrueret og medvirkende årsag til skade. Her må bemærkes at klager i kendelse 69352 ligeledes blev anbefalet at:

'I forbindelse med udskiftning af terrændæk bør der foretages en dræning af jorden under terrændæk' - dette havde dog ingen betydning for nævnes kendelse omhandlende udbedring af selve terrændækskonstruktionen.

Udgifter til teknisk bistand

- [Klagerens rådgivende ingeniør 2] (Bilag C)
- [Klagerens rådgivende ingeniør 1] (Bilag B)
- [Geoteknikeren] (Bilag L)

Kommentar til selskabets skadesbehandling

Som allerede anført har selskabets skadesbehandling været dybt plaget af ineffektivitet.

Det må også påpeges at selskabets valg af teknisk bistand ikke kan anses som værende uvildig idet samme selskab har udført den mangelfulde tilstandsrapporten.

Desuden må bemærkes at selskabet bevidst i samarbejde har tilbageholdt OBH's fugtscanningsrapport fra d. 23/5-2022 (Bilag 17), hvilket fremgår af mailkorrespondance i selskabets bilag 30. Bilag 17 dokumenterer et belastende opfugtet terrændæk, og som fremgår af selskabets 1. høringssvar vælger selskabet 'Som følge af den verserende retssag, blev der ikke meldt noget ud til klager omkring stillingtagen til dækning'.

Det må her bemærkes at selskabet først deler fugtscanning i bilag 17 d. 18/8-2023, efter indbringelse ved ankenævnet. Dette til trods for at selskabet i indsigelse d. 26/3-2023 gøres opmærksom på at rapporten endnu ikke er delt. Selskabet tilbageholder således en rapport der påviser et belastende opfugtet terrændæk med forventninger til skimmelsvampsvækst i et år og 3 måneder.

Det må her bemærkes at både afslag fra selskabet efter skadesbehandling, samt indsigelser alle er behandlet af samme person ved selskabet. At selskabet således ikke har givet mulighed for at få sagen efterprøvet hos en anden medarbejder hos selskabet er ligeledes kritisabelt."

Selskabet har i brev af 7/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har ingen bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 20/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som anført i svarskrift anmodes ligeledes om stillingtagen til dækning af udgifter ifbm. teknisk bistand.

Alle fakturaer er delt som bilag 'Faktura'.

Efter selskabets afvisning af skaden er en uvildig byggesagkyndig brugt til vurdering af skaden samt selskabets afvisning. Byggesagkyndig erklærer sig herefter uenig i selskabets udlægning af skaden samt udbedringsmetode, og således baggrund for indbringelse ved ankenævnet.

Pris 2.500 - Bilag B

Efter selskabets første høringssvar, hvor selskabet stadig afviser dækning, er [klagerens rådgivende ingeniør 2] anvendt undersøgelser af boligen, påvisning af fejlkonstruktioner iht. bygningsreglementet og ligeledes vurdering af skaden. Som det fremgår vurderes skaden værende atypisk for tilsvarende bygninger, samt brud på bygningsreglementet.

Pris 23.875 - Bilag C

Selskabet fastholder herefter deres udbedringsmetode, hvorefter [geoteknikeren] rekvireres til geoteknisk vurdering. [Geoteknikeren] vurderer ligeledes et fejlkonstrueret terrændæk efter bygningsreglementet, og anfægter selskabets udbedringsmetode.

Pris 6.468,72 - Bilag L

Samlet 32.843,72"

Ankenævnet for Forsikring

39.

99966

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget faktura af 29/6 2023 fra klagerens rådgivende ingeniør 1, faktura af 23/11 2023 fra klagerens rådgivende ingeniør 2 og faktura af 19/2 2024 fra geoteknikeren. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af selskabets taksators mail af 6/5 2021 til klageren:

"Jeg har den 05.05.2021 besigtiget jeres hus hvor I har anmeldt: Skjolder på trægulv i aktivitetsrum.

Orientering:

Der er tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning i 10 år, med overtagelse den 15.03.2021.

Jeres hus er opført i 2007.

Du oplyser at varmesystemet taber vand og at du har fået skiftet trykekspressionsbeholder, og at anlægget stadig taber vand.

Tilstandsrapport:

Under sælgeroplysninger er oplyst at der fyldes vand på varmeanlægget 4 gange årligt.

Forsikringspolice:

Ingen forbehold.

Besigtigelse:

Ved besigtigelsen ses trægulv i gang og aktivitetsrum med lidt 'bølge udseende'.

Ved vægge rundt rummet kan der måles forhøjet fugt. På den øvrige del af gulvet kan der måles ledt forhøjet fugt.

Du oplyser at der er fyldt vand på anlægget 15.04.2021, og det kunne ved besigtigelsen konstateres

at anlægget havde tabt tryk på ca. ½-stm. I perioden frem til besigtigelsen.

Årsag: Vurderes at skyldes at utæt varmesystem som taber vand.

Afhjælpning: Ikke vurderet.

Vurdering: Forholdet skyldes utæthed på rør. Utætte rør skade, henhører normalt under jeres husforsikring, hvorfor jeg skal bede jer anmelde forholdet til jeres husforsikring. Skulle en skriftlig afgørelse fra jeres husforsikring gøre at vi skal se på det igen, kontakt os venligst under skadesnummer ..."

Det fremgår af rapport af 25/8 2021 fra fugt- og skimmelsvampeundersøgelse fra OBH indhentet af selskabet:

"Husejer har oplyst følgende af relevans for undersøgelsen:

- At de har indflyttet boligen i marts-måned 2021
- At ejendommen forinden har været udlejet i cirka 1 år

- At ejendommen danner rammen om en familie på fire
- At familien ikke umiddelbart oplever helbredsgener som relaterer sig til ophold i boligen
- At der stedvis registreres lugtgener langs fodlister samt fra gulvafløbet i bryggers. (I bryggers har husejer forsøgt af afhjælpe lugtgenerne ved montering af en indbygnings-vakuumventil)
- At der langs fodlister med lugtgener ses begyndende misfarvninger i de tilstødende trægulve. Trægulvsoverfladen i bygningsområde 2 forekommer meget ujævn.
- At husets varmekilde (oliefyr) er efterfyldt med vand.
- At der ved trykprøvning – cirka 2 måneder tidligere – ikke er fundet betydeligt tryktab, efter trykprøvning af tre specifikke kredse af gulvvarmesystemet. Opfølgende lækagesporing med sporgas har heller ikke afsløret utætheder.
- Husejer har ikke kendskab til eventuelle tidligere skadesbegivenheder

Formål

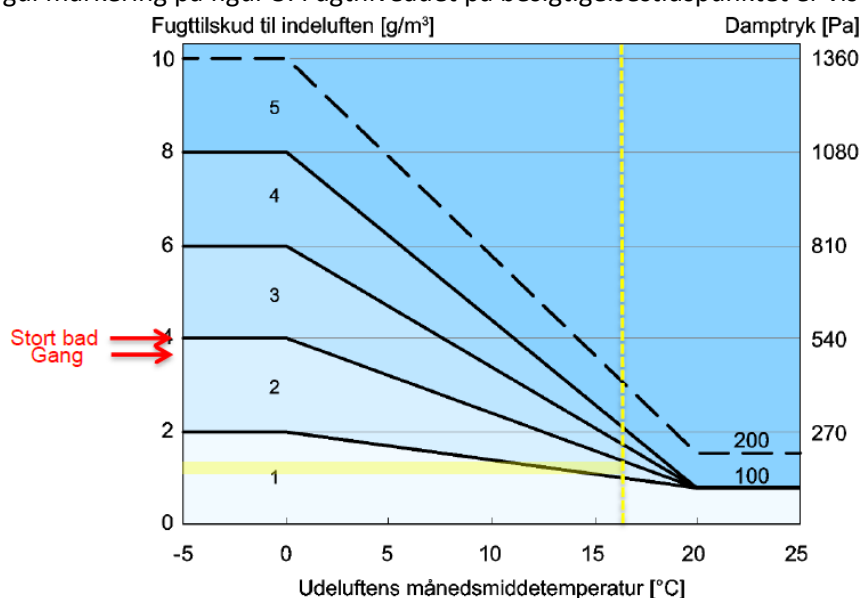
Nærværende undersøgelse omhandler udelukkende omfangs- og årsagsbestemmelse af fugt og skimmelsvampevækst i den laveste del af bygningen, i det følgende omtales denne som bygningsområde 2, se figur 2 nedenfor.

...

Observationer og registreringer

Fugt i rumluften

På besigtigelsestidspunktet måles udeluftens aktuelle fugtindhold til 9,43 g/m³, se foto 4. I indeluften kan der ved spotmålinger måles hhv. 13,18 og 13,43 g/m³, jf. foto 5 og 6. Det betyder konkret, at der på besigtigelsestidspunktet var et fugttilskud i indeluften på op til 4,00 g/m³. Når der sammenlignes med den forventede vanddampskoncentration for august måned i fugtbelastningsklasse 2 (alm. bolig), er det forventeligt at måle et fugttilskud på mellem 1,2 og 1,4 g/m³, se gul markering på figur 3. Fugtniveauet på besigtigelsestidspunktet er vist med røde pile på figur 3.



Figur 3, Der forventes et fugttilskud eller et øget damptryk i fugtbelastningsklasserne 1-5, som afhænger af udeluftens månedsmiddeltemperatur iht. DS/EN ISO 13788:2013 (Dansk Standard, 2013). Kilde: SBI Anvisning 224, 2 udgave. Gul markering på figur 2 viser det normale udsving i fugttilskud i fugtbelastningsklasse 2 ved den aktuelle måneds middeltemperatur iht. referenceåret TRY. Røde pile på figur 2 viser det målte fugttilskud på besigtigelsestidspunktet (bemærk at der er tale om øjebliksmålinger).

Husejer oplyser at han ikke havde luftet ud op til besigtigelsen, således lugtgenerne fremstod ekstra tydelige. Dette forhold kan enten helt eller delvis forklare hvorfor fugttilskuddet i rumluften var så relativt meget over det forventelige.

Fugt i bygningsdele

Der er konstateret sporadisk fugt i nedre dele af vægge i bygningsområde 2, se blå markering på bilag 2. Inden for de opfugtede områder varierer måleværdierne fra 75 til 120 GANN digits, hvilket for en opbygning af mursten betegnes som halv tørt til meget fugtigt, se foto 8-11 og foto 26. I de omkringliggende trægulve kan der registreres svagt forhøjet udslag på TRAMEX (scale I), hvilket indikerer at der lokalt tilføres fugt nedefra/udefra, se foto 7 (referencemåling) samt foto 12. For oversigt over fugtudslag i bygningsområde 2 se blå streg- og skymarkeringer på bilag 2.

Besigtigelsesbetingelser

Ejendommen henstod beboet og med normal møbleringstæthed. På besigtigelsestidspunktet var udetemperaturen ~19 oC, der var jævn vind og vekslende skydække.

Observationer

Der registreres ingen synlige skimmelsvampeproblemer på de indvendige konstruktionsoverflader.

Laboratorieresultater

I det følgende henvises til bilags-, prøve- og fotonumre. Bagest i rapporten findes en generel beskrivelse af skimmelsvampe, samt en beskrivelse af de fundne potentielt betydende skimmelsvampearter. Prøver fra bygningsoverflader/mulige vækstområder

Kontaktaftryk (KA) og tapeaftryk (TA)

ID	Lokation	Identifikation	CFU	Vækst
KA/TA1	Gang/hobbyrum, på bagside af fodliste, se foto 20 og 21	<i>Aspergillus versicolor</i> >100 <i>Penicillium</i> spp. 10 <i>Cladosporium</i> spp 20 <i>Mucor</i> spp. 1	>131	Vækst (Meget høj)
KA/TA2	Værelse 2, på bagside af fodliste, se foto 23	<i>Aspergillus versicolor</i> >100 <i>Penicillium</i> spp. >100 <i>Cladosporium</i> spp 3 <i>Mucor</i> spp. 1	>204	Vækst (Meget høj)

Resultaterne fra aftryksanalyser (totaltal) og tapeaftryk inddeles i følgende kategorier (iht. SBI-anvisning 274):

Aftryk 0 - <10 cfu Lav forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

Aftryk 10 – 50 cfu Middel forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

Aftryk 50-100 cfu Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

Aftryk >100 cfu Meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

CFU (colony forming units) – spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer).

Tape: Lav vækst – Enkelte myceliestykker

Tape: Middel – nogen forekomst af mycelium

Tape: Høj – forekomst af mycelium og intakt svampemateriale

Tape: Meget høj – omfattende forekomst af mycelium og intakt svampemateriale

Fortolkning af prøveresultater

Prøverne KA/TA1 og KA/TA2 er udtaget fra bygningsområder som var aktuelt opfugtet. Begge prøver viser meget høj vækstintensitet. Der ses dominans/subdominans af den specifikke skimmelsvampeart *Aspergillus versicolor* og *Penicillium* på slægtsniveau. Høje forekomster af monokulturer er fugtskadeindikerende, hvorfor tilstedeværelsen af særligt *Aspergillus versicolor* vurderes at være atypisk og indeklimaforringende.

I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen bag fodlister er i omfanget 0,25 - 1 m², hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning af boligen må betegnes som høj jf. Tabel 1 herunder. Evt. vækst under den svømmende gulvbelægning er endnu ikke belyst, og kræver destruktive indgreb og yderligere prøveudtagning.

Omfanget af fugtpåvirkning nedefra anbefales nærmere belyst inden der lægges en endelig undersøgelsesstrategi for trægulvene i bygningsområde 2, læs senere i rapporten.

Tabel 1. Vurdering af skimmelsvampevækstens omfang. Værdierne er gældende for det samlede omfang i et enfamiliehus på ca. 100 m² - Kilde: SBI-anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger - undersøgelse og vurdering (2020)

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj
Vækst i rummet, inklusiv over nedhængt loft, bag tapet, skabe m.m.	< 0,06 m ²	0,06-0,25 m ²	0,25-1 m ²	> 1 m ²
Vækst i væg-, loft- og gulvkonstruktion, samt krybekælder	< 0,25 m ²	0,25-1 m ²	1-3 m ²	> 3 m ²

?

I henhold til Sundhedsstyrelsens retningslinjer kan det hidtidigt konstaterede omfang af skimmelsvampevækst i bygningen, henføres til kategorien moderat skimmelsvampeangreb, hvorfor anbefalingen fra Sundhedsstyrelsen er 'skærpet bolighygiejne'. For uddybende forklaring om kategorisering henvises til: 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp – Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning (Sundhedsstyrelsen, 2009)'.

Tabel 2. Sundhedsfaglige anbefalinger i forhold til personers ophold i boliger og institutioner (Sundhedsstyrelsen, 2009). Suppleret med byggeteknisk afklaring og plan for afhjælpning

Helbredsproblem relateret til ophold i rum/lokaler med fugt og skimmelsvamp	Bolig	Skole/institution	
	Moderat og omfattende fugt og skimmelsvampevækst	Moderat fugt og skimmelsvampevækst	Omfattende fugt og skimmelsvampevækst, dvs. i størrelsesordenen m ²
Svær sygdom: Allergisk alveolitis Svære astma	Ophør med brug af bolig	Ophør med brug af lokale	Ophør med brug af lokale
Almensymptomer og andre helbredsproblemer	Minimere brug af rummet samt skærpet bolighygiejne (acceptabelt i uger – få måneder)	Minimere brug af lokalet samt skærpet bolighygiejne (acceptabelt i uger – få måneder)	Ophør med brug af lokale
Ingen helbredsproblemer	Skærpet bolighygiejne ^{a)}	Skærpet bolighygiejne ^{a)}	Ophør med brug af lokale ^{a)}

Konklusion

I det følgende har vi ikke taget stilling til, hvorvidt de enkelte forhold måtte være dækket af en gældende forsikring (entreprise-, byggeskade-, hus- og/eller ejerskifteforsikring), men undersøgelsesresultaterne og vores vurderinger kan danne baggrund for en sådan afgørelse. I det følgende henvises til forhold A-D, som også er markeret med rødt på bilag 2.

På det foreliggende undersøgelsesgrundlag kan fugt i bygningsområde 2 tilskrives følgende forhold:

A) Fugtindtrængning i og omkring de sydvendte dørpartier. Vurderes primært at skyldes utætheder i sammenbygning mellem soklens zinkinddækning, let facadeparti og vindueselementer, se foto 13-15. Generelt bemærkes det, at der er en del revnedannelser i murværket, hvilket kan bidrage til et øget fugttilskud (sekundær skadesårsag) i de facadearealer som udsættes for slagregn (typisk de syd – og vestvendte facader). Evt. ophobning af fugt i hulmuren kan afsløre eventuelle utætheder i opbuk af murpap omkring vindues- og dørfalser.

B) Fugt i skillevæg mod lille badeværelse. Fugeslip i den elastiske fuge omkring hjørnegulvafløb i lille badeværelse, se foto 16 og 17

C) Fugt i nedre del af skillevægge/underbund i bygningsområde 2. Fugt i underbund/terrændæk. Eftersom den allerede udførte trykprøvning ikke har indikeret at der er aktuelle vandskader anbefales det, at afvandingen fra det kapillarbrydende lag undersøges nærmere samt klarlægge tilstedeværelsen og tilstanden af et kapillarbrydende lag.

De oplevede lugtgener i bygningsområde 2 kan desuden helt eller delvis være forårsaget/forværret af:

D) Manglende mulighed for trykudligning i spildevandssystemet. På tegningsmateriale fra byggesagsarkivet er der vist en udluftning over tag (OT) som er ført i hulmur ved det lille badeværelse, se markering på bilag 2. Ved besigtigelsen kan der ikke registreres nogen taghætte i dette område, hvorfor det er tvivlsomt om kloakledningen er udluftet.

Luft fra kloaksystemet må ikke tilføres indeluften, eftersom luft fra kloaksystemet indeholder mange forskellige gasarter (bl.a. svovlbrinte), mikroorganismer, bakterier og vira. Foruden det umiddelbare ubehag som lugtgenerne medfører, kan det også være forbundet med en sundhedsrisiko, ikke kun ved fysisk kontakt men også når de luftbårne aerosoler spredes som væskeholdige- og faste partikler og inhaleres. I perioder med lavt flow i afløbssystemet muliggøres en vis forrådnelse i selve kloaknettet (se foto 19). Dette medfører at der dannes gasarter og overtryk i kloaknettet, hvorfor der er behov for udluftning over tag.

Forslag til supplerende undersøgelser

For endelig handlingsplan og byggeteknisk afhjælpning kræves yderligere undersøgelser af bygningens terrændæk, herunder drænforhold (forhold C), for endelig vurdering af fugtbelastning og fugtfordeling i terrændækket. Eftersom der ikke er indlag murpap under de indvendige skillevægge, vurderes de nedre dele af skillevæggene at afspejle fugtforholdene i det kapillarbrydende lag (se foto 22 og 25). Sandfangsbrønde skal derfor kildespores (se foto 27) og inspiceres for evt. tilstopning. Om muligt udføres der samtidig TV-inspektion af regn- og drænvandsledninger.

Ved eventuelle destruktive opluk i lamelparketgulve kan det efterfølgende be- eller afkræftes om fugtforholdene har givet anledning til skjult skimmelsvampevækst under trægulvene."

Det fremgår af mail af 27/10 2021 fra kloakmesteren:

"Vi har nu, efter frigravning af dine brønde, fået kørt tv-inspektion på din kloak. Der ikke fundet nogen fejl eller brud på kloakken. Alt er som det skal være, og det er separeret korrekt. Der er ikke fundet noget dræn tilhørende kloaksystemet. Jeg har fundet den originale tegning fra byggeriets opførelse, og der er heller ikke tegnet dræn på. Jeg har vedhæftet den originale tegning, - og den nye optegning efter udført tv-inspektion. Bemærk, at jeg ikke kunne finde en færdigmelding af kloakken i kommunens bygnings arkiv. (som der burde være) Hvis du senere får brug for en færdigmelding, kan den udførte Tv-inspektion ligge til grund for færdigmelding."

Det fremgår af mail af 28/10 2021 fra kloakmesteren:

"Du får lige mine billeder fra i formiddag. Vi har gravet op ved sokkel, og kan konstatere at der ikke er omfangsdræn på huset. Sandpuden, som huset er bygget på, er våd. Som du kan se på foto af hullet, lige over skyggen, Så har sandet i en meters dybde en mørkere farve, pga. fugt. Dette blot til dokumentation."

Det fremgår af selskabets byggetekniske rapport af 21/12 2021:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst
Lugt og fugt i rum med trægulve.

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Orientering, der er udført:

Trykprøvning af vand og varmeinstallationer uden tryktab. Fyret taber dog vand.

TV-inspektion af kloak, uden at der er fundet ulovligheder eller utætheder på systemet. Der er ikke konstateret noget dræn omkring bygningen.

Fugttekniskundersøgelse af OBH, uden at årsagen er klarlagt. Foreslår yderligere undersøgelser med TROXLER og evt. destruktiv undersøgelse.

Besigtigelse:

FT oplyser: Du oplyser at varmesystemet taber vand og at du har fået skiftet trykekspressionsbeholder, og at anlægget stadig taber vand.

Tilstandsrapport: Under sælgeroplysninger er oplyst at der fyldes vand på varmeanlægget 4 gange årligt.

Forsikringspolice: Ingen forbehold.

Besigtigelse:

Ved besigtigelsen ses trægulv i gang og aktivitetsrum med lidt 'bølge udseende'.

Ved vægge rundt rummet kan der måles forhøjet fugt. På den øvrige del af gulvet kan der måles lidt forhøjet fugt.

FT oplyser at der er fyldt vand på anlægget 15.04.2021, og det kunne ved besigtigelsen konstateres at anlægget havde tabt tryk på ca. ½-stm. I perioden frem til besigtigelsen.

...

Årsagen kan på baggrund af min besigtigelse, OBH-rapport, trykprøvning og TV-kloakinspektion ikke 100% afklares men forholdet kan skyldes omkring lugten i områderne af være manglende kloakudluftning som konstateret af OBH, /eller at der ikke er udført dræn rundt langs bygningen. Vurdering og evt. yderligere undersøgelser lægges til skadesbehandler.

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?

Byggeteknikerens beskrivelse under dette punkt betyder ikke, at et forhold rent forsikringsteknisk berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen.

Ikke vurderet.

Skøn over pris for udbedring.

4. Er der alternative måder at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?

IB

6. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Her skal punktet udfyldes, hvis byggeteknikeren visuelt kan konstatere forhold, som byggeteknikeren vurderer også var visuelle på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Vurderer byggeteknikeren at forholdet var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet? Ja

Er forholdet anmærket i TR. Nej

Burde det være registreret i TR. IB"

Det fremgår af rapport af 23/5 2022 efter fugtscanning af terrændæk fra OBH indhentet af selskabet:

"BAGGRUND OG FORMÅL

Den 23. maj 2022 har OBH Rådgivende Ingeniører (i det følgende OBH) udført opfølgende undersøgelser på ovenstående adresse. Nærværende rapport skal læses i forlængelse af 1. RAPPORT dateret 25-08-2022.

Formålet med undersøgelsen var at foretage nærmere fugtbedømmelse af ejendommens terrændæk, ved en non-destruktiv scanning med en neutronkildemåler (TROXLER-system).

Selskabet oplyser, at der i forlængelse af 1. RAPPORT er udført TV-inspektion af kloak og brønde og at disse er uden fejl. Det viste omfangsdræn på tegningsmaterialet var dog ikke eksisterende. Det oplyses desuden at der er foretaget lækagesporing, eftersom fyret taber vand, men her er der heller ikke fundet fejl.

Forsikringstager (FT) har fremsendt fotos fra en nylig udført opgravning ved nordøstvendt hus-hjørne, hvor sandpuden angivelig fremstår våd, se foto A og B nedenfor

...

FUGTMÅLING

Måleværdier

I terrændækket kan der aflæses TROXLER-værdier mellem 14 og 38 iht. til angivelser på bilag 2 bagest i rapporten. Måleværdierne varierer fra et lavt/forventeligt niveau til et forhøjet fugtniveau iht. farvemarkeringer på bilag 2. Eksempler på punktscanninger fremgår i øvrigt af foto 1 og 2. Bemærk at der er målt gennem to forskellige typer af gulvbelægning, hhv. fliser og svømmende lamelparket med underlag af foam/filt. Der må derfor forventes at være en vis variation i måleresultaterne, uden dette nødvendigvis er udtryk for væsentlige afvigelser i fugtforholdene. Måleresultater vil dog kunne sammenlignes direkte for områder med fliser og igen mellem områder med lamelparket.

Neutronkildemåler - Troxler-system model 3216 Moisture Gauge

Apparatet sender en neutronstråle ind i konstruktionen/materialet og måler styrken af den reflekterede stråle. Detektoren registrerer kun neutroner, som har ramt et brintatom og derfor sendes retur med lavere hastighed. Herved fås et mål for indholdet af vandmolekyler som et relativ tælletal. Større atomer kan ikke registreres herunder ioner fra opløste salte. Måledybden er typisk 100-120 mm i beton. Måledybden aftager i takt med øget vandindhold. En variation i tællertallet foretaget på en ensartede konstruktion er derfor et udtryk for en variation i vandindhold.

VURDERING

På baggrund af de fremkomne måleresultater ses, at fugtniveauet i terrændækket generelt er højere i den lave bygningsdel end i den høje bygningsdel. Det bemærkes endvidere, at der er en tendens til at de højeste måleværdier forekommer i husets midte og videre ud mod nord, koncentreret omkring gang/fællesrum. Langs den nordlige sokkel mod fællesrum, kan der desuden anes mørkere aftegninger, hvilket indikerer fugt, se foto 3.

Terrændæksområder med de højeste måleværdier er nogenlunde sammenfaldende med de områder, hvor der jf. 1. RAPPORT, er fundet fugt i nedre dele af vægge.

Alle TROXLER-værdier >25 indikere forhøjet fugtniveau i betondækket, og i et niveau som erfaringsmæssigt tillader mikrobiel aktivitet på terrændækkets overflade. Ønskes nærmere vurdering, kan der udføres destruktive opluk med prøveudtagninger til bestemmelse af absolutte fugtniveauer samt tilstedeværelsen af eventuelle skimmelsvampe- og/eller bakterieforekomster."

Det fremgår af syn- og skønserklæring af 24/6 2022:

"10. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål fra rekvirenten skal anføres fortløbende og være nummeret (1,2,3 osv.)

Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes undersøge, hvorvidt det kapillarbrydende lag er udført som beskrevet i byggeansøgningen i sagens bilag nr. 2.

Svar på spørgsmål 1:

På skønsmandens foranledning var der inden skønsforretningen foretaget opgravning langs husets fundamenter 2 steder. Ved disse opgravninger var der i en dybde af ca. 37,5 cm boret ca. Ø10 cm vandrette huller gennem fundamenterne.

Ved hjælp af boroskop og app (model F130 og WiFi Check) blev der fotoregistreret, hvorledes laget under terrændæk og isolering fremstod. Se billeder herunder.

...

Der blev desuden udtaget ganske små prøver af det antrufne materiale for nærmere visuel bedømmelse.

På den baggrund konstaterer skønsmanden, at det antrufne materiale fremstår som groft sand/grus med et ret højt indhold af finere materialer (ler, silt mv.).

Materialet vurderes derfor ikke at være kapillarbrydende. Normalt er kravet til kapillarbrydende lag, at kornstørrelsen er > 4 mm.

...

I byggeansøgningen (sagens bilag 2) er det angivet, at det kapillarbrydende lag udføres som et 150 mm tykt singels-lag – se eksempel på 32-64 mm singels på foto herunder.

...

På den baggrund konkluderer skønsmanden, at det kapillarbrydende lag under terrændækket ikke er udført som beskrevet i byggeansøgningen (sagens bilag 2).

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes vurdere, hvorvidt der burde være etableret omfangsdræn på ejendommen? I det tilfælde, at dette spørgsmål besvares bekræftende, bedes skønsmanden udtale sig om, hvorvidt en fagperson burde have konstateret dette ved opførelsen af ejendommen.

Svar på spørgsmål 2:

Der er ansøgt om byggetilladelse til huset i henhold til 'Bygningsreglement for småhuse 1998', hvoraf det bl.a. fremgår:

'Afsnit 7.9.2

Afløb for regnvand skal udføres, hvor nedsivning eller vandansamling kan medføre risiko for bygninger eller bygningsdele, eller andre ulemper f.eks. gener for trafik.'

Normen for denne type afløb på daværende tidspunkt var 'DS 436:1993 Norm for dræning af bygværker mv.'.

Normen foreskriver bl.a., at der skal etableres omfangsdræn (eller anden form for dræning), hvis der er risiko for nedsivende overfladevand, grundvand eller jordfugt, der ikke kan bortledes på anden vis.

Henset til, at jordbunden i området jf. GEUS består af moræneler (lav hydraulisk ledningsevne) og, at grundvandet kan stå højt (0,8 – 1,4 m under terræn) burde der være udført omfangsdræn omkring huset.

Spørgsmål 3:

Hvis skønsmanden i spørgsmål 1 konstaterer, at det kapillarbrydende lag ikke er opbygget korrekt, anmodes han om at redegøre for, hvad omkostningerne til at etablere et korrekt kapillarbrydende lag måtte beløbe sig til inkl. reetableringsomkostninger.

Hvis skønsmanden i spørgsmål 2 konstaterer, at der burde være etableret omfangsdræn på ejendommen, bedes skønsmanden ligeledes redegøre for, hvad omkostningerne til at etablere et omfangsdræn måtte beløbe sig til inkl. reetableringsomkostninger.

Svar på spørgsmål 3:

Alle omkostninger herunder er beregnet ud fra 'Molio Prisdata 2022'. Udgangspunktet for beregningerne er kostpriser tillagt 10% til uforudsete forhold og herefter 30% bruttoavance.

Etablering af kapillarbrydende lag:

Hvis der skal etableres et korrekt udført kapillarbrydende lag under huset, skal der udføres omfattende arbejder i form af opbrydning af eksisterende terrændæk og udgravning under huset, inden nyt terrændæk med underliggende isolering og kapillarbrydende lag kan etableres.

Opbrydning af eks. terrændæk (188 m² brutto):

- Skæring langs inder- og ydervægge
- Opbrydning af gulve, betondæk, isolering (genanvendes) og jord
- Murpap under fundamenter for indervægge (fugtisolering)
- Affaldscontainere og bortskaffelse af diverse
- Afmontering af inventar, flytning møbler, afdækning, genhusning mv.
- Diverse

SUM, ca. DKK 170.000,- ekskl. moms

Etablering af nyt terrændæk (188 m² brutto):

- Indbygning af 150 mm singels, isolering (genanvendt), kantisolering og 100 mm betondæk
- diverse træ- og flisegulve, fodlister mv. (medregnet DKK 400,- pr. m² inkl. lægning)
- Malerarbejde, genopstilling inventar, møbler mv.
- Diverse

SUM, ca. DKK 330.000,- ekskl. moms

TOTAL, DKK 500.000,- ekskl. moms

Der er ikke medregnet omkostninger ifm. eventuel gulvvarmeinstallationer.

Henset til skadernes omfang forekommer ovenstående omkostninger at være meget høje.

Skønsmanden skal derfor pege på, at en afhjælpning af opstigende grundfugt i husets indervægge formentlig kan udføres ved indbygning af fysiske fugtspærrere i form af stålplader, murpap eller lignende i indervæggene lige under gulvniveau.

Overslagsmæssigt vil arbejdet med etablering af fysiske fugtspærrere kunne udføres for:

- Afmontering af inventar, flytning møbler, afdækning, genhusning mv.
- Opbrydning af gulve, fodlister mv.
- Etablering af fysiske fugtspærrere inkl. retablering af murværk
- Forhøjelse af gulvhøjde med 0 – 3 cm
- Tilpasning ved døre mv.
- Malerarbejde
- Diverse
- Projektering

I ALT, ca. DKK 375.000,- ekskl. moms

(Det er forudsat, at der etableres fugtspærrere ved alle indervægge og, at der foretages en nøje vurdering og projektering af løsningen)

Etablering af omfangsdræn (ca. 85 m):

Etablering af omfangsdræn (og stikdræn) som angivet i byggeansøgning, sagens bilag 2, vil omfatte:

- Optagning af eksisterende belægning mv. omkring hus
- Opgravning for dræn og pumpebrønd
- Etablering af pumpebrønd inkl. el-arbejde
- Boring af huller i fundament for stikdræn (10 – 12 stk)
- Nedlægning og sammenkobling af dræn og stikdræn
- Opfyldning omkring og over dræn med egnet materiale
- Retablering af belægning, trappe, græs mv.
- Projektering og planlægning
- Diverse uforudset

I ALT, DKK 160.000,- ekskl. moms.

Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes undersøge, hvorvidt der kan konstateres en højere luftfugtighed i bygningen end normalt, herunder og især omkring de konstaterede højere fugtighedsprocenter som gengivet i de fremlagte rapporter.

Svar på spørgsmål 4:

Den relative luftfugtighed i husets indeluft er målt 3 forskellige steder i huset (Hobbyrum, køkken/alrum og stue). Målingerne er foretaget med elektronisk hygrometer af mærket UNI-T UT333.

Ved en lufttemperatur på ca. 25OC er der målt 52,4 – 54,5 RF%. Dette er i rimelig overensstemmelse med de målte fugtighedsprocenter og beregnede fugttilskud ift. udeluftens fugtindhold, der fremgår af sagens bilag 3.

Spørgsmål 5:

Skønsmanden bedes udtale sig om, hvorvidt der kan konstateres overmaling i højfugtighedsområderne.

Svar på spørgsmål 5:

Ved en gennemgang af flere af husets rum kunne konstateres overmaling af indervægge vægge på de nederste 5 – 10 cm mod gulv en del steder. Se nedenstående fotos.

...

Skønsmanden har desuden foretaget stikprøvevise målinger af fugtindholdet i indervæggene. Se fotos herunder:

...

Normalt forventes murede indervægge i nyere parcelhuse at have et fugtindhold på mx. 2 – 3% (vægtprocent).

De målte fugtindhold-% er derfor i den høje til meget høje ende i bunden af væggene mod gulvene.

11. Spørgsmål fra modpart 1

Spørgsmål fra modpart 1 skal anføres fortløbende og være litereret således: IA, IB, IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål IA:

I forbindelse med skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1 (vedrørende det kapillarbrydende lag), bedes skønsmanden oplyse, om det kapillarbrydende lag er udført i overensstemmelse med bygningsreglementet på tidspunktet for bygningens opførelse.

Svar på spørgsmål IA:

Huset er opført ca. 2006, hvorfor det er 'Bygningsreglement for småhuse 1998', der er gældende ifm. Byggeansøgningen. Der henvises i øvrigt til besvarelse af spørgsmål 2.

...

Spørgsmål IC:

Såfremt skønsmanden ved besvarelse af spørgsmål 4 kan konstatere højere luftfugtighed, bedes skønsmanden oplyste samtlige mulige årsager hertil. I forbindelse med skønsmandens besvarelse heraf, bedes han inddrage mulige løsninger samt prisen herpå.

Svar på spørgsmål IC:

Skønsmanden kan oplyste følgende mulige årsager til høj luftfugtighed indvendig i huset:

1. Manglende kapillarbrydende lag under terrændæk i kombination med manglende fugtspærre under indervægge (opstigende grundfugt)
2. Manglende omfangsdræn
3. Manglende ventilation og/eller udluftning
4. Tørring af vasketøj indendøre
5. Manglende mekanisk ventilation af badeværelser
6. Manglende brug af emhætte ved madlavning
7. Utætte afløbsinstallationer og/eller vandinstallationer

For så vidt angår pkt. 3 – 7, kan skønsmanden på det foreliggende grundlag ikke tage stilling til, hvorvidt disse er årsager eller medvirkende årsager alene eller i kombination til det høje fugtindhold i indeluften. Eventuel afhjælpning af sådanne årsager vil oftest være forbundet med ingen til ret lave omkostninger.

Skønsmanden konstaterer til gengæld, at pkt. 1 og 2 i høj grad er sandsynlig som kilde til høj luftfugtighed generelt og særligt, hvis indervæggene er funderet som vist i byggeansøgningen (sagens bilag 2) og ikke er forsynet med fugtspærre over fundament. Omkostningerne til afhjælpning fremgår af besvarelsen på spørgsmål 3."

Det fremgår af selskabets mail af 25/8 2022 til OBH:

"I denne sag har der nu været syn og skøn ude hos kunden. Det manglende omfangsdræn er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen, så mit spørgsmål er, om du ud fra din 1. og 2. Rapport kan vurdere, at hvis der bliver etableret et omfangsdræn, vil fugten i terrændækket og fugten i de nedre dele af vægge så aftage, eller forsvinde helt?"

Det fremgår af OBH's mail af 25/8 2022 til selskabet:

"Omfangsdrænet vil helt sikkert reducere fugtniveauet, og i bedste fald ned til et niveau hvor både terrændæk og nedre vægdele vil være uberørt. En forudsætning herfor er at der er effektiv kapillarbrydende lag under gulvene, hvilket jeg formoder der er. Beskrives gulvopbygningen i syn & skøns skønsrapporten?

Mht. til evt. skimmelsvampevækst under gulvbelægningen, så vil vækstbetingelser blive forringet ved en fugtreduktion og helt gå i dvale/udtørre ved mere permanent optørring af underlaget. I indeklimamæssig henseende skelnes der dog ikke mellem levende og døde skimmelsvampespore, så hvis der er et skimmelsvampeproblem i dag, vil det også være det efter udtørring."

Det fremgår af OBH's mail af 26/8 2022 til selskabet:

"Således blev parterne kr. 37.000 fattigere, og stadig er der ingen der ved, om de 200 mm polystyren som angives på tegningen, er tilstede eller ej. Øv.

Hvis vi nu leger med tanken om, at der rent faktisk er 200 mm polystyren, så vil jeg konkludere følgende:

- Polystyren (EPS) som udlægges direkte på et fugtførende underlag, såsom omhandlende sandlag, vil få en ændret lambda-værdi for de nederste 75mm, de resterende 125 mm har den produktspecifikke værdi. Med andre ord er der blot tale om en ændret beregningsforudsætning for at kunne bestemme bygningsdelenes u-værdi – og vupti, så er der pludselig et funktionsdygtigt kapillarbrydende lag. Skønsmandens besvarelse er derfor forkert, eftersom polystyren kan indregnes som kapillarbrydende lag og han skal derfor ikke redegøre for omkostninger til at etablere noget som allerede er der. Nuvel, opbygningen er ikke udført som tegnet og beskrevet, men det gør jo ikke konstruktionsopbygningen forkert. At opbryde gulvene med den begrundelse af der 'mangler' et kapillarbrydende lag er derfor forkert. Som jeg ser det opfylder terrændækskonstruktionen minimumsbetingelserne på opførelsestidspunktet for kapillarbrydende lag.

- Afhjælpning af 'manglende' murpap i skillevægge, er ligeledes skudt helt ved siden af og bygger videre på fejlslutningen ovenfor. I det øjeblik at terrændækket kan holdes tørt, vil der heller ikke være problemer med fugt i skillevæggene. Så godt som samtlige typehusfirmaer har de sidste mange år opført huse på denne måde, og det er ikke 'forkert' at undlade en fugtspærre i skillevæggene, eftersom fugtsikringen ligger i funktionen af det kapilarbrydende lag.
- Jeg er dog enig i skønsmandens betragtning om at der burde etableres omfangsdræn om bygningen."

Det fremgår af udateret erklæring fra klagerens rådgivende ingeniør:

"Forsikringsselskabet foranstalter en besigtigelse den 5-5-21 med deres egen taksator. Som ved den lejlighed mener at fugtskaderne skyldes utætheder i installationerne i gulvet, hvilket lyder ganske tilforladeligt, samt at det i tilfælde af at være sådan skal erstattes af husforsikringen. Frida Forsikring vil ikke igangsætte en lækagesporing, end sige betale for denne.

Forholdet anmeldes til husforsikringsselskabet ... som sætter gang i en lækagesporing. Udfaldet af denne er negativt, altså ikke nogen lækager på installationen.

Når Frida Forsikring med skrivelse den 6-5-21 skriver, at skaden skyldes utætheder i rør, er det på et uoplyst grundlag, da lækagesporingen først gennemføres den 11-5-2021. Grundlaget for Frida-forsikrings afvisning af erstatningspligt er således sket uden belæg og må vel betragtes som en rutine handling.

Frida Forsikring anmoder Firmaet OBH-gruppen om at undersøge ejendommen, Frida forsikring har allerede en gang bedt OBH gruppen om at besigtige ejendommen, da man bestilte en tilstandsrapport hos samarbejdspartneren OBH-gruppen, som udfører en stor del af de tilstandsrapporter Frida lægger til grund for afgivelse af ejeskifteforsikrings tilbud.

Hvordan OBH-gruppen kan optræde uafhængigt og upartisk i en sag som denne er suspect, OBH-gruppen udarbejder tilstandsrapporten og optræder efterfølgende som uvildig rådgiver for forsikringsselskabet.

Frida Forsikring anmoder deres samarbejdspartner om at undersøge ejendommen den 30-6-21, OBH gruppens konsulent besøger ejendommen den 4-8-21, med de forudsætninger Frida forsikring har redegjort for i deres henvendelse af 30-6-21.

Der konstateres skimmelsvamp i ejendommen i meget høj grad.

Det foreslås at iværksætte yderligere undersøgelser, og det foreslås at afvandingen fra kapilarlaget undersøges nærmere.

Nærmere undersøgelser viser at der ikke er udført noget kapilarbrydende lag, at der ikke er etableret omfangsdræn og stikdræn ind under konstruktionen.

Skader/mangler som ubetinget skal være i orden på bygninger opført i 2007, dels i henhold til almindelig god byggeskik, dels at god håndværksmæssig skik også er at sikre en ordentlig fugtspærre under gulve.

Undersøgelserne af ejendommen viser at der er fugt i bagmure og skillevægge, i henhold til almindelige regler skal bagmur og skillevægge være opbygget på et lag grundpap, udført i plastfolie eller tjære pap, noget indikerer at det ikke findes da fugten fra gulvet optræder i den nederste del af væggene. Altså at fugten i gulvet stiger op i bagmure og skillevægge, et fænomen som er almindeligt i forbindelse med ældre bygninger og ikke mindst kælder af ældre dato.

Det fremgår ikke af mine oplysninger at der på noget tidspunkt er foretaget destruktive undersøgelser af opbygningen af gulvkonstruktionen, hvor opbygningen eftervises, det er således ikke eftervist at gulvet er opbygget med et kapilarbrydende lag bestående af kapilarbrydende materiale som sand eller grus, hvordan isoleringen er udført, såvel tykkelse som kvaliteten af udførelsen, det er ikke uden betydning om gulvet er isoleret med et lag polystyrenplader eller flere lag med overlæg. Det er ikke eftervist at der under bagmure og skillevægge er udført grundpap.

Når et rådgivende firma, ikke sætter undersøgelser af den faktiske konstruktion i gang, kan det betegnes som manglende omhu, hvilket strider mod god skik og kvalitet.

At ejerskifte forsikringen ikke vil vedgå deres ansvar for de direkte skader men også tilstødende skader som følge af den oprindelige fejl virker, som et forsøg på at undgå erstatningen.

Der foreligger forskellige muligheder for afhjælpning af skaderne, for mig vil den naturlige løsning være at etablere en gulvkonstruktion som opfylder kravene til et gulv i 2007, dvs. nederst et kapilarbrydende lag på min 20 cm, herpå isolering min 300 mm udlagt og sikret mod fugt indtrængning, samt udstøbning af et nyt betongulv.

At afvandingsforholdene bringes på plads, med stikdræn gennem fundamentet, omfangsdræn placeret ved underkanten af fundamenterne, dette er efter min vurdering en del af udbedringen af skaderne ved den fejlkonstruktion der er lavet.

Nå der skal udføre en ny gulvkonstruktion må det påregnes at alt inventar og installationer skal fjernes og genetableres, hvilket er en følge af skaderne.

Det er min klare vurdering af tingene hænger sammen, så længe der ikke er et effektivt kapilarbrydende lag, med mulighed for afvanding, at der ikke er et tæt lag mellem kapilarbrydende lag og betongulvet vil forholdene ikke kunne løses, men blot udskydes til et senere tidspunkt.

Endvidere er det min opfattelse at alle omkostninger som hidrører fra fejlkonstruktionen i gulvopbygningen og den manglende vandafledning fra bygningen er en del af erstatningen og som sådan en del af afhjælpningen."

Det fremgår af notat vedrørende terrændækskonstruktion og dræningsbehov af 22/1 2023 fra geotekniker:

"På [forsikringsstedet] har ejerne konstateret fugtskader/problemer med fugt i indvendige konstruktioner. Ejeren har fået lavet hul i gulvet, for at undersøge opbygningen af gulvkonstruktionen. Ved undersøgelsen, har det vist sig, at der står vand næsten op til oversiden af den trykfaste isolering (polystyren) under gulvet. Det nuværende terrændæk består under ca. 10 cm beton af

300 mm polystyren udlagt på jord. Det er blevet oplyst, at skønsmanden vurderer, at der umiddelbart under polystyrenen er jord med et højt indhold af ler og silt.

Figur 1: Foto af gennembrudt gulv med polystyren under og vandspejl næsten op til underside af betongulv.



Boligen er fra 2007, og skulle jf. byggetilladelsen have været opført med:

- 150 mm singles som kapillarbrydende lag
- 200 mm polystyrenplade-isolering
- 100 mm beton
- Omfangsdræn
- Stikdræn fra kapillarbrydende lag til omfangsdrænet

Det danske bygningsreglement anførte dengang - og til stadighed dog med anden ordlyd - at 'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt, byggefugt, kondensvand, luftfugtighed og brugsvand ikke medfører fugtskader og fugtgener' og 'Der skal i nødvendigt omfang drænes under og omkring bygninger. Dræning skal udføres i overensstemmelse med DS 436 norm for dræning af bygværker'. Dette er i overensstemmelse med kravene i byggetilladelsen.

Ejerne har fået foretaget en tv-inspektion af regn- og spildevandsledninger. Der er ved tv-inspektionen ikke fundet fejl eller skader på ledningerne. Ejeren har endvidere observeret, at der til tider står vand i målerbrønden, hvor vandmåleren sidder, som er placeret ved indkørslen, og dermed højtstående grundvand.

[Geoteknikeren] er blevet rekvireret til at vurdere om terrændækskonstruktionen og dræningen ved huset er udført i henhold til de byggetekniske krav i byggetilladelsen samt efter da gældende normer.

Bygningen ligger i et let skrånende terræn, hvor der jf. geotekniske undersøgelser i området langt overvejende under mulden er truffet moræneler, der er underlejret af fedt ler. Med disse forhold

kan der forventes grundvandspejl nær terræn, da nedsivning af nedbør sker langsomt. Der er [geoteknikeren] bekendt ikke udført geotekniske undersøgelser for selve bygningen.

Gulvopbygningen, som er truffet ved gennembrydningen af gulvet viser, at der ikke er etableret et drænende lag under gulvkonstruktionen (beton og polystyren). Det betyder, at det kapillarbrydende lag af polystyren ikke kan tørholdes, da evt. vand ikke ledes bort. Det er i anvisningerne i drænnormen angivet at:

'For effektiv afdræning af en konstruktion bør det sikres, at højeste bundløbskote i bortlednings-elementet er mindst 300 mm under den konstruktionsdel, del skal tørholdes, og at bortlednings-elementet har et fald på mindst 3 promille'.

'Det kapillarbrydende lags tykkelse bør være dobbelt så stort som den kapillære stighøjde i laget, dog mindst 150 mm. Den del at det kapillarbrydende lag, der ligger under højeste vandspejl i laget, kan ikke indregnes i lagtykkelsen, men indgår i drænsystemet'.

Der er ikke et bortledningsselement i den nuværende konstruktion, og dermed er polystyrenen ikke kapillarbrydende (vandet står op i isoleringen). I byggetilladelsen er netop angivet, at der skal være et kapillarbrydende lag under gulvet, og at der skal være omfangsdræn med stikdræn fra det kapillarbrydende lag til omfangsdrænet.

Årsagen til vandopstuvningen under gulvet vurderes, at skyldes de manglende foranstaltninger med hensyn til korrekt opbygning af gulvkonstruktionen og den manglende dræning (omfangsdræn og stikdræn). Tilstedeværelsen af vand i gulvkonstruktionen (næsten til toppen af isoleringen) bevirker, at der kan trækkes fugt op i de øvrige konstruktioner (fundamenter, gulve og vægge mm).

[Geoteknikeren] vurderer, at årsagen til skaderne skyldes det manglende drænarrangement og det manglende veldrænende lag af singels under gulvene/isoleringen (som angivet i byggetilladelsen).

Det er [geoteknikerens] vurdering, at problematikken ikke alene kan løses ved at etablere et omfangsdræn, da der ikke vil være forbindelse ind under gulvet, hvor problemet er. Det er oplyst, at jorden under polystyrenen består af 'en del finere materiel herunder et højt indhold af ler og silt'. Med den beskrivelse af bundforholdene er der væsentlig risiko for, at etablering af stikdræn gennem fundament ind under isoleringen ikke er tilstrækkeligt til at tørholde gulvkonstruktionen, da der mangler et veldrænende lag under isoleringen.

Endvidere vil skillevægge, der er etableret på selvstændige fundamenter kunne forhindre forbindelse til drænarrangementet (omfangsdræn og stikdræn). Det skal sikres, at der sker dræning under hele gulvkonstruktionen.

Der skal være afledning fra omfangsdrænet til afløb.

Det kan derfor være nødvendigt at forny hele gulvkonstruktionen for at sikre tørholdelsen og for at leve op til byggetilladelsen."

Det fremgår af OBH's mail af 20/4 2023 til selskabet:

"Jævnfør bygningsdelsbeskrivelse fra ... Kommunes byggesagsarkiv fremgår følgende gulvopbygning:

TERRÆNDÆK:
100 mm armeret betondæk
200 mm polystyrenplade-isolering
150 mm singels som kapillarbrydende lag
Radonsikring

Vi må således antage, at der er indbygget 200 mm polystyren i gulvkonstruktionen. Polystyren (EPS) er et materiale der kan indregnes som kapillarbrydende lag, og i en tykkelse på 200 mm vil det kunne fungere som kapillarbrydende lag.

I forhold til varmetabet gennem terrændækket så er minimumsbetingelser i BR-S 98 afsnit. 5.6.1 gældende. For terrændæk var dagældende krav 0,30 W/m² K og alt afhængig af producentens lambda-værdi, så vil et støbt terrændæk med 200 mm EPS-isolering typisk ligge omkring 0,15 W/m² K. Bygningens samlede energitab skal dog altid eftervises, og i den forbindelse bemærkes, at en sådan ikke fremgår af sagsmaterialet på byggesagsarkivet.

Hvis forholdene ønskes dokumenteret ved opluk:

OBH kan være behjælpelig med registreringer udført på stedet via destruktive opluk udført af en håndværker. OBS: I terrændækket er der indstøbt et vandbåret gulvvarmesystem, så der er risiko for at der opstår brud ved den praktiske udførsel. Vi kan måske være heldige af viktualierummet er udført uden varmeslanger, alternativt kan vi lave opluk gennem bund af skabsinventar i gang-arealet op mod en skillevæg.

Udgift forbundet med opluk, udarbejdelse af notat, samt håndværkerudgift til opluk samt reetablering af gulv og gulvbelægning (og evt. inventer), må forventes at beløbe sig til mellem 14- og 25.000,- + moms alt afhængig af de reparationsarbejder der følger."

Det fremgår af producent Sundolit's mail af 25/6 2023:

"EPS er ikke egnet i miljø hvor vandtryk kan opstå (ikke jordfugt men neddykning i vand). Hvis vandtryk opstår, også lejlighedsvis, vil der presses vand ind i materialet. Er det et fugtigt miljø vil tørring sikkert ikke ske og gentages vandtrykket vil vand hobes yderligere op i materialet. Den del af materialet der indeholder vand, kan næppe ventes at tage del i kapillarbrydningen."

Det fremgår af rapport af 10/11 2023 om fugt og mikrobiel undersøgelse fra klagerens rådgivende ingeniør 2 indhentet af klageren:

"Den 6. oktober 2023 har ..., [klagerens rådgivende ingeniør 2] bygge & indeklimateknik a/s foretaget undersøgelse af gulvkonstruktioner, der er beliggende på adressen Undersøgelsen blev gennemført efter aftale med [klagerne], boligejer. [Klageren] var til stede ved undersøgelsen.

Baggrunden for undersøgelsen var, at boligejerne periodisk kunne registrere muglugt – og særligt i den lave ende af boligen (bygningsområde 2). Det oplyses at boligejernes børn oplevede helbredsmæssige gener (astma) efter deres indflytning i 2021. I den forbindelse var der udført undersøgelser af boligens gulv- og vægkonstruktioner af OBH-gruppen (jf. rapporter dateret henholdsvis 25. august 2021 og 17. juni 2022). Ved undersøgelserne var der konstateret fugt i gulvene og bunden af væggene i den lave ende af bygningen, samt skimmelsvampevækst bag et fodpanel. Undersøgelserne var udført uden destruktive indgreb i boligens gulve. Årsagen til fugten var ikke endelig fastlagt, men OBH-Gruppens anbefalinger var at undersøge om der var forskriftsmæssig kapillarbrydende underlag, hvilket normalvis vil være polystyrenplader på byggeåret.

Efterfølgende var der udført syn & skøns forretning den 14. juni 2022 – hvoraf skønsmanden vurderer, at terrændækket ikke er udført iht. byggeansøgningen. Undersøgelsen var udført ude fra soklen med inspektionskamera under isoleringsplader. Hvorfor der stadig ikke var vished om, hvorvidt der var kapillarbydende underlag/polystyrenplader. Skønsmanden måler desuden forhøjede fugtniveauer i bunden af væggene i bygningsområde 2, hvorfor der anbefales at etablere en ny fysisk fugtspærre i de opfugtede vægge. Dette negligeres dog i mail af OBH-Gruppen dateret 26. august 2022, med følgende forklaring: *'Afhjælpning af murpap i skillevejge, er ligeledes skudt helt ved siden af og bygger videre på fejltilslutningen ovenfor. I det øjeblik terrændækket kan holdes tørt, vil der heller ikke være problemer med fugt i skillevejge. Så godt som samtlige typehusfirmaer har de sidste mange år opført huse på den måde, og det er ikke forkert at undlade fugtspærre i skillevejge, eftersom fugtsikringen ligger i funktionen af det kapillarbrydende underlag.'*

Formålet med den opfølgende undersøgelse skal ses i forlængelse af tidligere undersøgelse. Hvoraf formålet var henholdsvis:

- At undersøge om der var polystyren under terrændækket ved lokalvis opbrydning af betonpladen.
- At undersøge fugt- og skimmelsvampeforhold under boligens trægulve ved stikprøvevis destruktive indgreb.
- At udføre undersøgelse i indeklimaet for skimmelsvampe under repræsentative forhold. Altså inden der blev udført destruktive indgreb.

...

Observationer

Boligens vinduer var generelt forsynet med friskluftsventiler. Nogle var dog lukkede ved besigtigelsen. Der var emhætte med afkast i køkkenet.

Der kunne ikke på undersøgelsestidspunktet registreres mislugt i boligen. Boligen fremstod i øvrigt visuelt i god rengøringsstand uden nævneværdige støvsedimenter på reoler mm.

Der blev udført stikprøvevis fugtmålinger i bunden af skille- og ydervægge. Alle de målte vægge i bygningsområde 1, kunne generelt måles tørre (30-70 digits). I Bygningsområde 2 kunne der derimod måles forhøjede fugtniveauer (100-120 digits) i bunden af flere skillevejge (se bilag 2) jf. fo-

to 1. I fodpanelerne kunne der lokalvis måles mellem 18-23% træfugt, hvilket er meget forhøjet jf. foto 2-3.

Konstruktionsåbninger

Konstruktionsåbning 1 – gulv i hobbyrum ved skillevæg

Følgende konstruktionsopbygning kunne konstateres, set oppefra:

- Svømmende trægulv på gulvfilt med PE-folie.

Der var synlig skimmelsvampevækst bag fodpanelet jf. foto 4.

Der kunne registreres kraftig muglugt under PE-folien! Der blev udført en RF-måling under PE-folien med en Gann Hydromette RHT måler, hvor følgende værdier kunne udlæses efter 15 minutters stabilisering (jf. foto 5):

Relativ fugt: 96% RF

Temperatur: 22,5 0C

Vanddampindhold: 19,2 g/m³

Referencemåling i indeklimaet (jf. foto 6):

Relativ fugt: 69,1% RF

Temperatur: 22,4 0C

Vanddampindhold: 13,8 g/m³

Det blev bemærket, at PE-folien ikke var ført op bag fodpanelerne og fikseret. Men lå løst på betonpladen.

Der kunne måles 90-150 (mest 110-150) digits i betonpladen, hvilket indikerer fugtig-vådt jf. Foto 7.

Der blev banket lidt ud i den opfugtede skillevæg og der kunne ikke konstateres hverken vandret fugtspærre i væggen eller kantsikring mellem betonpladen og den opfugtede væg. Under murværket var der enten beton - eller Lecafundament, som visuelt så opfugtet ud på undersøgelsestidspunktet.

Der blev udtaget 1 stk. tape- og aftryksprøve på betonpladen til analyse for skimmelsvampe.

Konstruktionsåbning 2 – gulv i børneværelse ved ydervæg

Følgende konstruktionsopbygning kunne konstateres, set oppefra:

- Svømmende trægulv på gulvfilt med PE-folie.

Der kunne ikke registreres nævneværdig mislugt i konstruktionsåbningen på undersøgelsestidspunktet.

Der blev udført en RF-måling under PE-folien med en Gann Hydromette RHT måler, hvor følgende værdier kunne udlæses efter 15 minutters stabilisering (jf. foto 8):

Relativ fugt: 76% RF

Temperatur: 22 0C

Vanddampindhold: 14,8 g/m³

Der kunne måles 70-90 digits i betonpladen under PE-folien, hvilket indikerer normalt tørtfugtigt.

Mellem betonpladen og fundamentet var der udført fugtsikring (jf. foto 9). Fugtsikringen var sandsynligvis ført ind under betonpladen, hvilket har været praksis i en del år.

Der blev udtaget 1 stk. tape- og aftryksprøve på betonpladen til analyse for skimmelsvampe.

Konstruktionsåbning 3 – gulv i hobbyrum ved (tør) skillevæg

Følgende konstruktionsopbygning kunne konstateres, set oppefra:

- Svømmende trægulv på gulvfilt med PE-folie.

Der kunne ikke registreres mislugt i konstruktionsåbningen. Det var ikke muligt grundet plads at udtage en RF-måling uden større indgreb.

Der kunne måles 80-90 digits i betonpladen. Hvilket indikerer halvtørt-fugtigt jf. foto 10.

Der blev udtaget 1 stk. tape- og aftryksprøve på betonpladen til analyse for skimmelsvampe.

Konstruktionsåbning 4 – gulv i stuen under sofatæppe

Følgende konstruktionsopbygning kunne konstateres, set oppefra:

- Svømmende trægulv på gulvfilt med PE-folie.

Der kunne ikke registreres mislugt i konstruktionsåbningen.

Der blev udført en RF-måling under PE-folien med en Gann Hydromette RHT måler, hvor følgende værdier kunne udlæses efter 15 minutters stabilisering (jf. foto 11):
Relativ fugt: 63% RF

Temperatur: 23 0C

Vanddampindhold: 13,0 g/m³

Der kunne måles 70-75 digits i betonpladen, hvilket indikerer halvtørt jf. Foto 12.

Der blev udtaget 1 stk. tape- og aftryksprøve på betonpladen til analyse for skimmelsvampe.

Konstruktionsåbning 5 – terrændæk i viktualierum

Der blev banket op i lokalets terrændæk gennem betonpladen. Under betonpladen kunne der konstateres polystyren jf. foto 13. Det er sidenhen oplyst af bygherre, at tykkelsen på polystyren-pladerne samlet set er 250-300 mm.

Der blev udtaget beton i midten af betonpladen til fugtmåling i klimakammer. Der kunne måles 73% RF/19 oC i midten af betonpladen jf. billede 14.

Bygherre har desuden konstateret fysisk vand ned i konstruktionen den 8-9 november 2023. Faktisk så høj 'vandstand' at det dækker ca. 2/3 dele af isoleringslaget! (jf. foto 15).

Ankenævnet for Forsikring

60.

99966

Mikrobielle forhold

DNA-prøver (støv på overflader)

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 1 stk. DNA-prøver til påvisning af skimmelsvampe. Resultatet fremgår af nedenstående tabel.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	DNA, intensitet
DNA-1	Bygningsområde 2 – værelse 3 (kontor) – på PC skærm	 Høj (Klasse D)

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

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

Aftryks- og tapeprøver

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 4 stk. aftryks- og tapeprøver til påvisning af skimmelsvampe. Resultatet fremgår af nedenstående tabel.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Aftryksprøver, intensitet	Tapeprøver, intensitet
AF-1/TA-1		 Middel* (se bilag)	 Middel
AF-2/TA-2		 Meget høj	
AF-3/TA-3		 Lav	 Lav
AF-4/TA-4		 Lav	 Lav

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

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

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

Lav:	 Ingen til få svampesporer eller myceliestykker
Middel:	 Nogen forekomst af svampesporer eller myceliestykker. Ofte skrumpede eller ødelagte
Høj:	 Mange og flest sundt udseende svampesporer eller myceliestykker
Meget høj:	 Mange og udelukkende sundt udseende svampesporer eller myceliestykker

Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Det vurderes, at årsagen til opfugtning i bunden af skillevæggene i bygningsområde 2, skyldes lokalvis opstigende grundfugt samt højt vandtryk under/i terrændækket pga. vand i konstruktionerne. Eftersom der ikke var etableret forskriftsmæssig fugtsikring af skillevæggene, eller isåfald fejlplaceret fugtsikring, forårsages der fugtopstigning lokalt i skillevæggene. Her bemærkes det, at ydervæggene var tørre, hvor der var etableret forskriftsmæssig fugtsikring. Der kunne ligeledes måles forhøjede fugtniveauer yderst i terrændækket ved de opfugtede vægge i bygningsområde 2. Her skal bemærkes, at betonpladen var direkte i kontakt med de opfugtede fundamenter uden kapillarbrydende kantsikring imellem. Det er derfor [klagerens rådgivende ingeniør 2's] vurdering, at opfugtningen af terrændækkene skyldes kapillarsugning op gennem skillevæggens fundament (der umiddelbart lignede leca) og ud i terrændækkene, grundet manglende fugtsikring og altså ikke manglende kapillarbrydende lag, da der kunne konstateres kapillarbrydende underlag (250-300 mm polystyrenplader under betonpladen).

- NB! Det skal bemærkes, at der kun er udført en referencemåling under gulvene i bygningsdel 1, da undersøgelsen primært omhandlede den anden del af boligen. Her gøres det opmærksom på, at OBH-gruppen lokalvis har målt forhøjede fugtniveauer med Troxler på dele af gulvene i bygningsområde 1. Forholdet bør derfor undersøges nærmere. Særligt med baggrund i de konstaterede forhold med vand under betonpladen.

Der kunne konstateres høj vandstand/blank vand i isoleringslaget under betonpladen. Årsagen er ukendt. Det vurderes dog usandsynligt at dette skulle være forbrugsvand, da installationer angiveligt er kontrolleret og uden indikationer på skader. Ligeledes vurderes det usandsynligt, at årsagen skulle være brud på varmerør, da boligen er forsynet med centralvarme, som er et lukket system og ikke indeholder ret meget vand. [Klagerens rådgivende ingeniør 2] skønner derfor at årsagen sandsynligvis kan være defekte regnvandsinstallationer der leder vand ud omkring bygningen, eller høj grundvandsstand (eller sekundært vandspejl), grundet manglende drænlæg/omfangsdræn af bygningen. Her skal det bemærkes at det fremgår på www.dingeo.dk, at [forsikringsstedet] angiveligt ligger i et område, hvor højt/stigende grundvand kan udgøre et problem.

Bygningsreglementet 1998 (BR98) forskriver i afsnit 4.1.2: *'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener'*. Derfor vil [klagerens rådgivende ingeniør 2] gerne pointere, at OBH-Gruppens

udtalelse omkring det er normalt, at ikke fugtsikre skillevægge er irrelevant. Ligeledes er det irrelevant hvad andre typehusfirmaer gør, da de pågældende konstruktioner ikke efterlever BR98 krav til fugtsikring i den aktuelle bygning. Forholdet med fugt i konstruktionerne har skabt lokalvis skimmelsvampevækst bag fodpanelerne og under gulvene jf. skimmelsvampeprøverne (AF-1/TA-1 og AF-2/TA-2) i bygningsområde 2. Det samlede vækstareal må derfor vurderes at overstige >3 m². Derfor vurderer [klagerens rådgivende ingeniør 2] at forholdet med fugt og skimmelskadede konstruktioner afviger væsentligt fra, hvad man kan forvente af en bygning opført i 2007, da der i årtier har været tilstrækkelig fugtteknisk viden til at fugtsikre konstruktionerne. Herunder kendskab til anvendelse af murpap og kantisolering.

Jf. DNA-prøven kunne der påvises skimmelsvampe i kategori D, hvilket indikerer skimmelsvampe i et forhøjet forventeligt niveau, for bygninger der fremstår rene, tørre og uden ikkefugtskader (jævnfør SBi-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering' afsnit 2.5.4.). Det er [klagerens rådgivende ingeniør 2's] vurdering, at årsagen med overvejende sandsynlighed skyldes fugt- og skimmelsvampeforholdene i gulvene og bag fodpanelerne. Dette begrundes ligeledes i SBi-anvisning 274, tabel 17. Hvor der forskrives meget høj risiko for skimmelsvampe belastning af boligen, ved skjult skimmelsvampevækst i gulvene der overstiger >3 m³.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Der kunne konstateres kapillarbrydende underlag i form af 250-300 mm samlet lagtykkelse af polystyrenplader.
- Der kunne af bygherre konstateres blank vand i terrændækket som dækkede ca. 2/3 af isoleringslaget. Forholdet skønnes at være forårsaget enten af defekte regnvandsinstallationer eller forhøjet grundvandsstand, grundet manglende drænlæg og/eller omfangsdræn.
- Der er målt lokalvis forhøjede fugtniveauer i bunden af skillevægge og i terrændækket i bygningsområde 2. Årsagen til opfugtning af konstruktionerne vurderes at skyldes utilstrækkelig fugtsikring af både skillevægge og terrændæk og højt vandtryk i terrændækket. Forholdet afviger markant fra hvad man kan forvente af et hus opført i 2007.

- Fugtforholdene har skabt vækst af skimmelsvampe i konstruktionerne.
- Omfanget af skimmelsvampe i gulvene og bag fodpanelerne i bygningsområde 2, udgør et omfang af sådan en karakter, at dette vurderes at være årsagen til det forhøjede skimmel-svampe niveau i boligen.

Handlingsplan

Det anbefales med baggrund i ovenstående, at der udføres følgende tiltag:

Opfølgende undersøgelse

- Der udføres henholdsvis TV-inspektion af alle regnvandsinstallationer. Taget situationen i be-tragtning, må det anbefales at medtage spildevandsinstallationer af sikkerhedsprincip, nu de alligevel er på adressen.
- Der udføres de nødvendige geotekniske undersøgelser for at fastlægge grundvandsstanden og der eventuelt kunne være sekundære vandspejl. Såfremt det vurderes at grundvand er årsa-gen. Så udføres der udbedring i form af omfangsdræn og eventuelt tæppedræn.
- Der bør udføres opfølgende undersøgelse af gulvene i bygningsområde 1, hvor OBH-gruppen har målt indikationer på forhøjede fugtniveauer. Indvendige arbejder -uagtet hvad de opføl-gende undersøgelser resulterer i:
- Der udføres grundig afdækning til bygningsområde i. Hvor der udføres lufttæt afdækning med PE-folie. Under nedrivnings- og saneringsarbejder anvendes der personlige værnemidler, samt luftrenser med afkast til det fri.
- Trægulve optages generelt i bygningsområde 2 og bortskaffes inklusive gulvunderlag og fod-paneler.
 - Afhængig af hvad den opfølgende undersøgelse af gulvene resulterer i på bygnings-område 1. Såfremt der også er lokal fugt, medtages bygningsområde 1 i renoveringen.
- Væg-puds nedtages indtil 0,5 meter på de opfugtede vægge. Vægge er markeret på planteg-ning.
- Der udføres grundig skimmelsanering af blotlagte gulv- og vægflader. Skimmelsaneringen ud-føres med tørdamp efter Microclean-metoden eller mekanisk med et desinficerende middel som Protox Hysan.
 - Der udføres kontrol af skimmelsaneringen ved stikprøvevis udtagning af Mycometer Surface Fungi prøver. Dette kan udføres af [klagerens rådgivende ingeniør 2].
 - NB! Dokumentation på godkendt skimmeludbedring kan være et vigtigt do-kument fremadrettet. Eksempelvis ved et hussalg.
- Efter godkendt skimmelsanering udføres der grundig skimmelrengøring af boligen. Hvor alle overflader støvsuges grundigt med en støvsuger påmonteret HEPA-filter, herunder vægge og lofter. Alle vandrette og opadvendte flader aftørres med en fugtig klud.
 - Der udføres kontrol af skimmelrengøringen ved udtagning af luftprøver. Dette kan ud-føres af [klagerens rådgivende ingeniør 2]

- Der indskæres murpap i de opfugtede vægge, Murpappen udføres sektionsvist og med et overlæg på mindst 100 mm. Fuger efterfuges med ekspanderende mørtel.
 - fugtsikring ved injicering af kemi som Remmers Kiesol C overvejes. Af hensyn til eventuelle vægfliser og vådrumssikring i badeværelset. Kan
 - Der fugtsikres med Remmers Multitæt 2K+ fra den indskårne murpap og ned til terrændækket i en lagtykkelse af mindst 2 mm. Det er vigtigt at membranen har tæt kontakt til murpappen.
- Der skæres op i betonpladen langs alle skillevægge og etableres kapillarbrydende kantbånd. Efterfølgende fyldes der op med beton. Vær opmærksom på gulvvarmeslanger.
 - Såfremt dette ikke er muligt, bør der findes andre løsninger som eksempelvis udlægning af diffusionstæt smøremembran. Her gøres do opmærksom på eventuelle højdeforskelle i gulvet.
- Der udføres affugtning af konstruktionerne. Udfaldskrav til godkendt affugtning er et maksimalt porefugtindhold på 75% RF/ (ca.) 20 oC. der måles ca. 40% inde i konstruktionen efter fugtligevægtstilstand (4-5 døgn efter indboring af propper).
- Efter end affugtning reetableres vægpuds af valgfrie materialer som afsluttes med overfladebehandling af hele væggen inkl. eventuel filt el. lign.
- Gulve reetableres som svømmende gulve med fugtspærre og trinlydsdæmper. Fugtspærren afsluttes bag fodpaneler hvor denne fikses med egnet folieklæber."

Det fremgår af mail af 23/1 2024 fra geoteknikeren:

"1. Ja. Den nuværende terrændækskonstruktion lever ikke op til byggetilladelsen og dermed heller ikke bygningsreglementet. Byggetilladelser skal være i overensstemmelse med gældende bygningsreglement eller der skal søges om dispensation for afvigelser. Byggetilladelser er bindende for ansøger, herunder også ansøgninger om dispensation.

2. Her menes det omkringliggende terræn i området set i et større perspektiv. Vi har set på terrænkurver over området. Grunden kan sagtens opleves jævn, men det oprindelige terræn kan være reguleret på grunden, således der i det aktuelle tilfælde kan være gravet lidt af mod sydvest og fyldt lidt på mod nordøst, derved er indkørslen muligvis blevet lidt stejlere end oprindeligt terræn. (Terrændækket (=gulvkonstruktionen) skulle gerne være jævnt ellers hælder gulvet indvendigt – og det gør det vel ikke.

[Kort]

Herunder ses oprindelige terrænniveaukurver (opstreget med blå) på baggrund af kort fra 1842-1900, som viser et jævnt fald, men de nye terrænkurver ser ud til at være tilpasset etableringen af parcelhusgrunde og vej. Der er ca. 1,5 m i højdeforskel mellem de 'blå' linjer.

[Kort]."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

...

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

- A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.
- B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen.

C Forsikringen dækker skimmelafræsning af indbo i godkendte beboelsesrum, efter en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Dækningen gælder kun i nævnte beboelsesrum og forudsætter, at et anerkendt specialistfirma med viden inden for området, har målt massiv forekomst af sundhedsskadelig skimmel på indbo i disse rum. Dækningen udgør afrensning og eventuel flytning/transport af indboet.

...

J Forsikringen dækker udgifter til lækagesporing, når vi har igangsat sporingen. Udgifterne er dækket, uanset om resultatet af sporingen påviser en dækningsberettiget skade. Dækningen er betinget af:

1. At vi konkret har bedt om sporingen
2. At sporingen ikke kan kræves betalt af anden forsikring eller er omfattet af garanti."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 2007 – den 15/3 2021. Den 29/3 2021 anmeldte klageren lugt af fugt mellem gulve og fodpaneler. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at fugtproblemerne i ejendommen skyldes manglende omfangsdræn. Selskabet har oplyst, at sagsbehandlingen kan genoptages, hvis fugtproblemerne fortsætter efter etablering af omfangsdræn.

Klageren ønsker etablering af korrekt kapillarbrydende lag og stikdræn fra det kapillarbrydende lag, da dette dræn ligger under selve bygningen samt udbedring af følgeskaderne – herunder gulve og vægge, hvor der blandt andet skal etableres fugtsikring under skillevægge. Derudover ønsker klageren dækning af eventuelle og nødvendige udgifter til afrensning af skimmelsvamp. Klageren ønsker videre dækning af udgifter til teknisk bistand med 32.843,75 kr. inkl. moms, da det på grund af selskabets sagsbehandling har været nødvendigt med indhentelse af sagkyndige rapporter og undersøgelser af ejendommen.

Klageren har anført, at der er fugtproblemer på ejendommen på grund af fejlkonstruktioner, da der mangler kapillarbrydende lag, fugtsikring under skillevægge og dræn på ejendommen, og at ejendommens beskaffenhed og brugbarhed er væsentligt nedsat på grund af fugtproblemerne. For så vidt angår det kapillarbrydende lag har klageren anført, at dette ikke er udført i overensstemmelse med byggetilladelsen, BR98 eller DS 436, da der ikke er mulighed for afvanding som beskrevet i DS 436. Klageren har anført, at det manglende kapillarbrydende lag i sammenhæng med den manglende fugtsikring af skillevægge er årsagen til fugtproblemerne. Klageren har videre anført, at fugtproblemerne ikke kan løses alene ved etablering af omfangsdræn, hvilket er bekræftet af flere sagkyndige. Klageren har anført, at selskabets rådgiver (OBH) ikke er uvildig, da OBH ligeledes har udarbejdet den mangelfulde tilstandsrapport, og at OBH's vurdering af det kapillarbrydende lag er baseret på påstande, der ikke er undersøgt. Klageren har oplyst, at de faktiske forhold omkring polystyrenisoleringen aldrig er blevet undersøgt, og at producenten har oplyst, at polystyrenisoleringen alene må anvendes i veldrænede konstruktioner. Vandet i konstruktionen medfører således, at der kun er 100 mm effektivt kapillarbrydende lag. Klageren har anført, at det fremgår af nævnets kendelse i sag 69352, at fugtopstigning er dækket af basisdækningen, hvis denne anses som værende i strid med bygningsreglementet.

For så vidt angår skillevæggene har klageren anført, at disse er placeret på eget fundament, at de sagkyndige rådgivere har påpeget, at der mangler murpap under skillevæggene, og at det fremgår af SBI 189, at fundamenter skal udføres, så der ikke kan opstå skader som følge af fugt fra terrænet. Klageren har videre henvist til, at det fremgår af "Vejledning Fugtspærre i murværk" udgivet af Muro, at der skal udføres fugtspærre under skillevægge, og at Sikkerhedsstyrelsen anbefaler, at "hvor skillevægge er udført på fundamenter eller klaplæg, bør der findes en fugtspærre, typisk i form af murpap (under gulv)".

For så vidt angår skimmelsvamp har klageren anført, at der er tale om en følgeskade, og at der allerede ved selskabets taksators besigtigelse den 5/5 2021 blev fundet tegn på fugt og målt

forhøjede fugtværdier. Klageren har videre anført, at det fremgår af flere af rapporterne efter fugtundersøgelserne, at der er påvist indeklimabelastende skimmelsvampe.

Selskabet har anført, at den eneste fejl i forbindelse med ejendommens opførelse er det manglende omfangsdræn, hvilket er årsagen til fugtproblemerne. Selskabet har anført, at basisdækningen ikke dækker forhold uden for selve bygningen, og at etableringen af omfangsdrænet derfor er undtaget dækningen. Selskabet har henvist til nævnets kendelse i sag 90021. Selskabet har videre anført, at omfangsdræn ikke er dækket af den udvidede dækning, der undtager forhold vedrørende terrændækskonstruktioner, herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser.

For så vidt angår manglende murpap under skillevægge har selskabet anført, at OBH har vurderet, at forholdet ikke er usædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, og at det ikke er forkert at udlade en fugtspærre i skillevæggene, eftersom fugtsikringen ligger i funktionen af det kapillarbrydende lag.

For så vidt angår skimmelsvamp har selskabet anført, at de konstaterede skimmelsvamp ikke udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, og at der alene er konstateret skimmelsvamp bag paneler og derfor ikke i selve beboelsen i henhold til rapporten af 25/8 2021 fra OBH. Selskabet har anført, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at der var tale om en et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Selskabet har anført, at klageren har indhentet en fugt og mikrobiel undersøgelse af ejendommen, der udarbejdet ca. 2 år efter OBH's besigtigelse den 4/8 2021. Det forhold, at der nu er målt høj intensitet af skimmel i den nederste del af beboelsen, skyldes den omstændighed, at klageren ikke har etableret et omfangsdræn.

Det fremgår af selskabets taksators afvisning af 6/5 2021, at "ved besigtigelsen ses trægulv i gang og aktivitetsrum med lidt 'bølge udseende'. Ved vægge rundt rummet kan der måles for-

højet fugt. På den øvrige del af gulvet kan der måles ledt forhøjet fugt. ... Vurdering: Forholdet skyldes utæthed på rør".

Det fremgår af rapport af 25/8 2021 efter fugt- og skimmelsvampeundersøgelse fra OBH-gruppen, at "i indeluften kan der ved spotmålinger måles hhv. 13,18 og 13,43 g/m³, jf. foto 5 og 6. Det betyder konkret, at der på besigtigelsestidspunktet var et fugttilskud i indeluften på op til 4,00 g/m³. Når der sammenlignes med den forventede vanddampskoncentration for august måned i fugtbelastningsklasse 2 (alm. bolig), er det forventeligt at måle et fugttilskud på mellem 1,2 og 1,4 g/m³ ... Husejer oplyser at han ikke havde luftet ud op til besigtigelsen, således lugtgenerne fremstod ekstra tydelige. Dette forhold kan enten helt eller delvis forklare hvorfor fugttilskuddet i rumluften var så relativt meget over det forventelige. ... Der er konstateret sporadisk fugt i nedre dele af vægge i bygningsområde 2, se blå markering på bilag 2. Inden for de opfugtede områder varierer måleværdierne fra 75 til 120 GANN digits, hvilket for en opbygning af mursten betegnes som halvtørt til meget fugtigt, se foto 8-11 og foto 26. I de omkringliggende trægulve kan der registreres svagt forhøjet udslag på TRAMEX (scale I), hvilket indikerer at der lokalt tilføres fugt nedefra/udefra, se foto 7 (referencemåling) samt foto 12. ... Der registreres ingen synlige skimmelsvampeproblemer på de indvendige konstruktionsoverflader. ... Prøverne KA/TA1 og KA/TA2 er udtaget fra bygningsområder som var aktuelt opfugtet. Begge prøver viser meget høj vækstintensitet. Der ses dominans/subdominans af den specifikke skimmelsvampeart *Aspergillus versicolor* og *Penicillium* på slægtsniveau. Høje forekomster af monokulturer er fugtskadeindikerende, hvorfor tilstedeværelsen af særligt *Aspergillus versicolor* vurderes at være atypisk og indeklimateforringende. I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen bag fodlister er i omfanget 0,25-1 m², hvorfor den skimmelsvampe-mæssige belastning af boligen må betegnes som høj jf. Tabel 1 herunder. Evt. vækst under den svømmende gulvbelægning er endnu ikke belyst, og kræver destruktive indgreb og yderligere prøveudtagning. Omfanget af fugtpåvirkning nedefra anbefales nærmere belyst inden der lægges en endelig undersøgelsesstrategi for trægulvene i bygningsområde 2, læs senere i rapporten. ... I henhold til Sundhedsstyrelsens retningslinjer kan det hidtidigt konstaterede omfang af skimmelsvampevækst i bygningen, henføres til kategorien moderat skimmelsvampeangreb, hvorfor

anbefalingen fra Sundhedsstyrelsen er 'skærpet bolighygiejne'. ... På det foreliggende undersøgelsesgrundlag kan fugt i bygningsområde 2 tilskrives følgende forhold: ... C) Fugt i nedre del af skillevægge/underbund i bygningsområde 2. Fugt i underbund/terrændæk. Eftersom den allerede udførte trykprøvning ikke har indikeret at der er aktuelle vandskader anbefales det, at afvandingen fra det kapillarbrydende lag undersøges nærmere samt klarlægge tilstedeværelsen og tilstanden af et kapillarbrydende lag. ... Eftersom der ikke er indlagt murpap under de indvendige skillevægge, vurderes de nedre dele af skillevæggene at afspejle fugtforholdene i det kapillarbrydende lag (se foto 22 og 25). Sandfangsbrønde skal derfor kildespores (se foto 27) og inspiceres for evt. tilstopning. Om muligt udføres der samtidig TV-inspektion af regn- og drænvandsledninger. Ved eventuelle destruktive opluk i lamelparketgulve kan det efterfølgende be- eller afkræftes om fugtforholdene har givet anledning til skjult skimmelsvampevækst under trægulvene".

Det fremgår af mail af 27/10 2021 fra kloakmesteren, at "der ikke fundet nogen fejl eller brud på kloakken. Alt er som det skal være, og det er separeret korrekt. Der er ikke fundet noget dræn tilhørende kloaksystemet. Jeg har fundet den originale tegning fra byggeriets opførsel, og der er heller ikke tegnet dræn på. Jeg har vedhæftet den originale tegning, og den nye optegning efter udført tv-inspektion. Bemærk, at jeg ikke kunne finde en færdigmelding af kloakken i kommunens bygnings arkiv. (som der burde være)".

Det fremgår af rapport af 23/5 2022 efter fugtscanning af terrændæk fra OBH-gruppen, at "på baggrund af de fremkomne måleresultater ses, at fugtniveauet i terrændækket generelt er højere i den lave bygningsdel end i den høje bygningsdel. Det bemærkes endvidere, at der er en tendens til at de højeste måleværdier forekommer i husets midte og videre ud mod nord, koncentreret omkring gang/fællesrum. Langs den nordlige sokkel mod fællesrum, kan der desuden anes mørkere aftegninger, hvilket indikerer fugt, se foto 3. Terrændæksområder med de højeste måleværdier er nogenlunde sammenfaldende med de områder, hvor der jf. 1. RAPPORT, er fundet fugt i nedre dele af vægge. Alle TROXLER-værdier >25 indikere forhøjet fugtniveau i be-

tondækket, og i et niveau som erfaringsmæssigt tillader mikrobiel aktivitet på terrændækkets overflade".

Det fremgår af syn- og skønserklæring af 24/6 2022 med sælgeren af ejendommen som skønsinstævnte, at "på den baggrund konstaterer skønsmanden, at det antrufne materiale fremstår som groft sand/grus med et ret højt indhold af finere materialer (ler, silt mv.). Materialet vurderes derfor ikke at være kapillarbrydende. Normalt er kravet til kapillarbrydende lag, at kornstørrelsen er > 4 mm. ... På den baggrund konkluderer skønsmanden, at det kapillarbrydende lag under terrændækket ikke er udført som beskrevet i byggeansøgningen (sagens bilag 2). ... Der er ansøgt om byggetilladelse til huset i henhold til 'Bygningsreglement for småhuse 1998', hvoraf det bl.a. fremgår: 'Afsnit 7.9.2 Afløb for regnvand skal udføres, hvor nedsivning eller vandansamling kan medføre risiko for bygninger eller bygningsdele, eller andre ulemper f.eks. gener for trafik.' Normen for denne type afløb på daværende tidspunkt var 'DS 436:1993 Norm for dræning af bygværker mv.'. Normen foreskriver bl.a., at der skal etableres omfangsdræn (eller anden form for dræning), hvis der er risiko for nedsivende overfladevand, grundvand eller jordfugt, der ikke kan bortledes på anden vis. Henset til, at jordbunden i området jf. GEUS består af moræneler (lav hydraulisk ledningsevne) og, at grundvandet kan stå højt (0,8-1,4 m under terræn) burde der være udført omfangsdræn omkring huset. ... Den relative luftfugtighed i husets indeluft er målt 3 forskellige steder i huset (Hobbyrum, køkken/alrum og stue). Målingerne er foretaget med elektronisk hygrometer af mærket UNI-T UT333. Ved en lufttemperatur på ca. 25C er der målt 52,4-54,5 RF%. Dette er i rimelig overensstemmelse med de målte fugtighedsprocenter og beregnede fugttilskud ift. udeluftens fugtindhold, der fremgår af sagens bilag 3. ... Skønsmanden kan opliste følgende mulige årsager til høj luftfugtighed indvendig i huset: 1. Manglende kapillarbrydende lag under terrændæk i kombination med manglende fugtspærre under indervægge (opstigende grundfugt). 2. Manglende omfangsdræn. 3. Manglende ventilation og/eller udluftning. 4. Tørring af vasketøj indendøre. 5. Manglende mekanisk ventilation af badeværelser. 6. Manglende brug af emhætte ved madlavning. 7. Utætte afløbsinstallationer og/eller vandinstallationer. For så vidt angår pkt. 3-7, kan skønsmanden på det foreliggende grundlag ikke tage stilling til, hvorvidt disse er årsager eller medvirkende års-

ger alene eller i kombination til det høje fugtindhold i indeluften. Eventuel afhjælpning af sådanne årsager vil oftest være forbundet med ingen til ret lave omkostninger. Skønsmanden konstaterer til gengæld, at pkt. 1 og 2 i høj grad er sandsynlig som kilde til høj luftfugtighed generelt og særligt, hvis indervæggene er funderet som vist i byggeansøgningen (sagens bilag 2) og ikke er forsynet med fugtspærre over fundament".

Det fremgår af OBH-gruppens mail af 25/8 2022 til selskabet, at "omfangsdrænet vil helt sikkert reducere fugtniveauet, og i bedste fald ned til et niveau, hvor både terrændæk og nedre vægdele vil være uberørt. En forudsætning herfor er at der er effektiv kapillarbrydende lag under gulvene, hvilket jeg formoder der er. Beskrives gulvopbygningen i syn & skøns skønsrapporten? Mht. til evt. skimmelsvampevækst under gulvbelægningen, så vil vækstbetingelser blive forringet ved en fugtreduktion og helt gå i dvale/udtørre ved mere permanent optørring af underlaget. I indeklimamæssig henseende skelnes der dog ikke mellem levende og døde skimmelsvampe spore, så hvis der er et skimmelsvampeproblem i dag, vil det også være det efter udtørring".

Det fremgår af OBH-gruppens mail af 26/8 2022 til selskabet, at "stadig er der ingen der ved, om de 200 mm polystyren som angives på tegningen, er tilstede eller ej. Øv. Hvis vi nu leger med tanken om, at der rent faktisk er 200 mm polystyren, så vil jeg konkludere følgende: Polystyren (EPS) som udlægges direkte på et fugtførende underlag, såsom omhandlende sandlag, vil få en ændret lambda-værdi for de nederste 75mm, de resterende 125 mm har den produktspecifikke værdi. Med andre ord er der blot tale om en ændret beregningsforudsætning for at kunne bestemme bygningsdelens u-værdi – og vupti, så er der pludselig et funktionsdygtigt kapillarbrydende lag. Skønsmandens besvarelse er derfor forkert, eftersom polystyren kan indregnes som kapillarbrydende lag og han skal derfor ikke redegøre for omkostninger til at etablere noget som allerede er der. Nuvel, opbygningen er ikke udført som tegnet og beskrevet, men det gør jo ikke konstruktionsopbygningen forkert. At opbryde gulvene med den begrundelse af der 'mangler' et kapillarbrydende lag er derfor forkert. Som jeg ser det opfylder terrændækskonstruktionen minimumsbetingelserne på opførelsestidspunktet for kapillarbrydende lag. Afhjælpning af 'manglende' murpap i skillevægge, er ligeledes skudt helt ved siden af og bygger videre på fejlslutningen ovenfor. I det øjeblik at terrændækket kan holdes tørt, vil der

heller ikke være problemer med fugt i skillevæggene. Så godt som samtlige typehusfirmaer har de sidste mange år opført huse på denne måde, og det er ikke 'forkert' at undlade en fugtspærre i skillevæggene, eftersom fugtsikringen ligger i funktionen af det kapillarbrydende lag. Jeg er dog enig i skønsmandens betragtning om at der burde etableres omfangsdræn om bygningen".

Det fremgår af udateret erklæring fra klagerens rådgivende ingeniør 1, at "undersøgelserne af ejendommen viser at der er fugt i bagmure og skillevægge, i henhold til almindelige regler skal bagmur og skillevægge være opbygget på et lag grundpap, udført i plastfolie eller tjære pap, noget indikerer at det ikke findes da fugten fra gulvet optræder i den nederste del af væggene. Altså at fugten i gulvet stiger op i bagmure og skillevægge, et fænomen som er almindeligt i forbindelse med ældre bygninger og ikke mindst kælder af ældre dato. Det fremgår ikke af mine oplysninger at der på noget tidspunkt er foretaget destruktive undersøgelser af opbygningen af gulvkonstruktionen, hvor opbygningen eftervises, det er således ikke eftervist at gulvet er opbygget med et kapillarbrydende lag bestående af kapillarbrydende materiale som sand eller grus, hvordan isoleringen er udført, såvel tykkelse som kvaliteten af udførelsen, det er ikke uden betydning om gulvet er isoleret med et lag polystyrenplader eller flere lag med overlæg. Det er ikke eftervist at der under bagmure og skillevægge er udført grundpap. ... At afvandringsforholdene bringes på plads, med stikdræn gennem fundamentet, omfangsdræn placeret ved underkanten af fundamenterne, dette er efter min vurdering en del af udbedringen af skaderne ved den fejlkonstruktion der er lavet. ... Det er min klare vurdering af tingene hænger sammen, så længe der ikke er et effektivt kapillarbrydende lag, med mulighed for afvanding, at der ikke er et tæt lag mellem kapillarbrydende lag og betongulvet vil forholdene ikke kunne løses, men blot udskydes til et senere tidspunkt. Endvidere er det min opfattelse at alle omkostninger som hidrører fra fejlkonstruktionen i gulvopbygningen og den manglende vandaflledning fra bygningen er en del af erstatningen og som sådan en del af afhjælpningen".

Det fremgår af notat vedrørende terrændækskonstruktion og dræningsbehov af 22/1 2023 fra geotekniker indhentet af klageren, at "boligen er fra 2007, og skulle jf. byggetilladelsen have været opført med: 150 mm singles som kapillarbrydende lag, 200 mm polystyrenplade-

isolering, 100 mm beton, omfangsdræn og stikdræn fra kapillarbrydende lag til omfangsdrænet. Det danske bygningsreglement anførte dengang – og til stadighed dog med anden ordlyd – at 'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt, byggefugt, kondensvand, luftfugtighed og brugsvand ikke medfører fugtskader og fugtgener' og 'Der skal i nødvendigt omfang drænes under og omkring bygninger. Dræning skal udføres i overensstemmelse med DS 436 norm for dræning af bygværker'. ... Bygningen ligger i et let skrånende terræn, hvor der, jf. geotekniske undersøgelser i området, langt overvejende under mulden er truffet moræneler, der er underlejret af fedt ler. Med disse forhold kan der forventes grundvandspejl nær terræn, da nedsivning af nedbør sker langsomt. Der er [geoteknikeren] bekendt ikke udført geotekniske undersøgelser for selve bygningen. Gulvopbygningen, som er truffet ved gennembrydningen af gulvet viser, at der ikke er etableret et drænende lag under gulvkonstruktionen (beton og polystyren). Det betyder, at det kapillarbrydende lag af polystyren ikke kan tørholdes, da evt. vand ikke ledes bort. Det er i anvisningerne i drænnormen angivet at: 'For effektiv afdræning af en konstruktion bør det sikres, at højeste bundløbskote i bortledningselementet er mindst 300 mm under den konstruktionsdel, del skal tørholdes, og at bortledningselementet har et fald på mindst 3 promille'. 'Det kapillarbrydende lags tykkelse bør være dobbelt så stort som den kapillære stighøjde i laget, dog mindst 150 mm. Den del at det kapillarbrydende lag, der ligger under højeste vandspejl i laget, kan ikke indregnes i lagtykkelsen, men indgår i drænsystemet'. Der er ikke et bortledningselement i den nuværende konstruktion, og dermed er polystyrenen ikke kapillarbrydende (vandet står op i isoleringen). I byggetilladelsen er netop angivet, at der skal være et kapillarbrydende lag under gulvet, og at der skal være omfangsdræn med stikdræn fra det kapillarbrydende lag til omfangsdrænet. Årsagen til vandopstuvningen under gulvet vurderes, at skyldes de manglende foranstaltninger med hensyn til korrekt opbygning af gulvkonstruktionen og den manglende dræning (omfangsdræn og stikdræn). Tilstedeværelsen af vand i gulvkonstruktionen (næsten til toppen af isoleringen) bevirker, at der kan trækkes fugt op i de øvrige konstruktioner (fundamenter, gulve og vægge mm). [Geoteknikeren] vurderer, at årsagen til skaderne skyldes det manglende drænarangement og det manglende veldrænnende lag af singels under gulvene/isoleringen (som angivet i byggetilladelsen). Det er [geoteknikerens] vurdering, at problematikken ikke alene kan

løses ved at etablere et omfangsdræn, da der ikke vil være forbindelse ind under gulvet, hvor problemet er. Det er oplyst, at jorden under polystyrenen består af 'en del finere materialer herunder et højt indhold af ler og silt'. Med den beskrivelse af bundforholdene er der væsentlig risiko for, at etablering af stikdræn gennem fundament ind under isoleringen ikke er tilstrækkeligt til at tørholde gulvkonstruktionen, da der mangler et veldrænende lag under isoleringen. Endvidere vil skillevægge, der er etableret på selvstændige fundamenter kunne forhindre forbindelse til drænarrangementet (omfangsdræn og stikdræn). Det skal sikres, at der sker dræning under hele gulvkonstruktionen. Der skal være afledning fra omfangsdrænet til afløb. Det kan derfor være nødvendigt at forny hele gulvkonstruktionen for at sikre tørholdelsen og for at leve op til byggetilladelsen".

Det fremgår af OBH-gruppens mail til selskabet af 20/4 2023, at "vi må således antage, at der er indbygget 200 mm polystyren i gulvkonstruktionen. Polystyren (EPS) er et materiale der kan indregnes som kapillarbrydende lag, og i en tykkelse på 200 mm vil det kunne fungere som kapillarbrydende lag. I forhold til varmetabet gennem terrændækket så er minimumsbetingelser i BR-S 98 afsnit. 5.6.1 gældende. For terrændæk var dagældende krav 0,30 W/m² K og alt afhængig af producentens lambda-værdi, så vil et støbt terrændæk med 200 mm EPS-isolering typisk ligge omkring 0,15 W/m² K. Bygningens samlede energitab skal dog altid eftervises, og i den forbindelse bemærkes, at en sådan ikke fremgår af sagsmaterialet på byggesagsarkivet".

Det fremgår af Sundolit's mail til klageren af 25/6 2023, at "EPS er ikke egnet i miljø hvor vandtryk kan opstå (ikke jordfugt men neddykning i vand). Hvis vandtryk opstår, også lejlighedsvis, vil der presses vand ind i materialet. Er det et fugtigt miljø vil tørring sikkert ikke ske og gentages vandtrykket vil vand hobes yderligere op i materialet. Den del af materialet der indeholder vand, kan næppe ventes at tage del i kapillarbrydningen".

Det fremgår af rapport af 10/11 2023 om fugt og mikrobiel undersøgelse fra klagerens rådgivende ingeniør 2, at "Bygningsreglementet 1998 (BR98) forskriver i afsnit 4.1.2: 'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luft-

fugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener'. Derfor vil [klagerens rådgivende ingeniør 2] gerne pointere, at OBH-Gruppens udtalelse omkring det er normalt, at ikke fugtsikre skille vægge er irrelevant. Ligeledes er det irrelevant hvad andre typehusfirmaer gør, da de pågældende konstruktioner ikke efterlever BR98 krav til fugtsikring i den aktuelle bygning. Forholdet med fugt i konstruktionerne har skabt lokalvis skimmelsvampevækst bag fodpanelerne og under gulvene jf. skimmelsvampeprøverne (AF-1/TA-1 og AF-2/TA-2) i bygningsområde 2. Det samlede vækstareal må derfor vurderes at overstige >3 m². Derfor vurderer [klagerens rådgivende ingeniør 2] at forholdet med fugt og skimmelskadede konstruktioner afviger væsentligt fra, hvad man kan forvente af en bygning opført i 2007, da der i årtier har været tilstrækkelig fugt-teknisk viden til at fugtsikre konstruktionerne. Herunder kendskab til anvendelse af murpap og kantisolering. ... Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende: Der kunne konstateres kapillarbrydende underlag i form af 250-300 mm samlet lagtykkelse af polystyrenplader. Der kunne af bygherre konstateres blank vand i terrændækket som dækkede ca. 2/3 af isoleringslaget. Forholdet skønnes at være forårsaget enten af defekte regnvandsinstallationer eller forhøjet grundvandsstand, grundet manglende drænlæg og/eller omfangsdræn. Der er målt lokalvis forhøjede fugtniveauer i bunden af skille vægge og i terrændækket i bygningsområde 2. Årsagen til opfugtning af konstruktionerne vurderes at skyldes utilstrækkelig fugtsikring af både skille vægge og terrændæk og højt vandtryk i terrændækket. Forholdet afviger markant fra hvad man kan forvente af et hus opført i 2007. Fugtforholdene har skabt vækst af skimmelsvampe i konstruktionerne. Omfanget af skimmelsvampe i gulvene og bag fodpanelerne i bygningsområde 2, udgør et omfang af sådan en karakter, at dette vurderes at være årsagen til det forhøjede skimmelsvampe niveau i boligen".

Det fremgår af mail af 23/1 2024 fra geoteknikeren, at "den nuværende terrændækskonstruktion lever ikke op til byggetilladelsen og dermed heller ikke bygningsreglementet. Byggetilladelser skal være i overensstemmelse med gældende bygningsreglement eller der skal søges om dispensation for afvigelser. Byggetilladelser er bindende for ansøger, herunder også ansøgninger om dispensation. Her menes det omkringliggende terræn i området set i et større perspektiv. Vi har set på terrænkurver over området. Grunden kan sagtens opleves jævn, men det op-

Ankenævnet for Forsikring

77.

99966

rindelige terræn kan være reguleret på grunden, således der i det aktuelle tilfælde kan være gravet lidt af mod sydvest og fyldt lidt på mod nordøst, derved er indkørslen muligvis blevet lidt stejlere end oprindeligt terræn. (Terrændækket (=gulvkonstruktionen) skulle gerne være jævnt ellers hælder gulvet indvendigt – og det gør det vel ikke. ... Herunder ses oprindelige terrænniveaukurver (opstreget med blå) på baggrund af kort fra 1842-1900, som viser et jævnt fald, men de nye terrænkurver ser ud til at være tilpasset etableringen af parcelhusgrunde og vej. Der er ca. 1,5 m i højdeforskel mellem de 'blå' linjer".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker, at den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger ikke omfatter terrændækskonstruktioner. Afgørende for spørgsmålet om forsikringsdækning er herefter, om skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 4 er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af de foreliggende oplysninger om terrændækkets konstruktionsmæssige forhold, gulv- og skillevægskonstruktionerne, betydningen af etablering af omfangs- og stikdræn under bygningen og den konstaterede skimmelforekomst samt påvirkningen af ejendommens indeklima, at sagen ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet. Nævnet afviser derfor at behandle klagen, jf. vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Ankenævnet *for* Forsikring

78.

99966

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck