

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.121:

XXXXXX XXXXXX XX
 XXXXXX XXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXX XX X
 XXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXX

mod

TrygVesta Forsikring A/S
 Klausdalsbrovej 601
 2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist dækning af et angreb af skimmelsvamp.

Selskabet henviser til, at skimmelsvampen er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen, samt til, at ejendommen er bygget efter almindelige byggemetoder på tidspunktet for ejendommens opførelse.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1965, og at klagerne overtog denne den 11/1 2003 på baggrund af tilstandsrapport af 1/10 2002. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygningskonstruktioner ...

...

Bygn.: Kommentar

...

2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk

Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:

A

Slagger"

Klagerne anmeldte den 9/10 2006 til selskabet, at de havde konstateret fugt i vægge og gulv. Ø. B. & I. foretog mikrobiel indeklimaundersøgelse i november 2006 og anførte som følge heraf i rapport:

"Mikrobielle forhold

Der blev i forbindelse med besigtigelserne udtaget 2 aftryksprøver. Med disse kan eventuelle dyrkbare skimmelsvampesporer påvises. Prøveudtagningssteder fremgår af tabel 1 og bilag ...

De anvendte dyrkningsplader indeholdt et skimmelsvampemedium (V8-agar tilsat antibiotika).

Teknologisk Institut, Svampelaboratoriet, har efterfølgende analyseret prøvepladerne.

Dyrkningssvar for de udtagne prøver ses af nedenstående samt af analyserapporter fra Teknologisk Institut Svampelaboratoriet. ...

I dyrkningssvaret er skimmelsvampene nævnt ved slægtsnavn (f.eks. *Penicillium sp.*). Slægtsnavnet er efterfulgt af *spp.*, som angiver, at der var flere arter af den pågældende slægt i prøven. Hvor det var muligt blev skimmelsvampene også artsbestemt (*Aspergillus versicolor*, hvor *versicolor* er artsnavnet).

Følgende steder blev der udtaget aftryksprøver til mikrobiel analyse:

Plade nr.	Overflade	Dyrkningssvar	SBAS/fugtskadesvampe	Bemærkninger
1	Stue, gulv, betondæk	~157 kolonier	~57/ ~157 kolonier	Muglugt
2	Soveværelse, gulv, betondæk	~70 kolonier	~50/~70 kolonier	Muglugt

Tabel 1: Mikrobielle prøver udtaget ved hjælp af aftryksplader.

Af et dyrkningssvar ses forekomster af levedygtige svampesporer i den enkelte prøve. Dyrkningssvarene deles op i følgende kategorier:

0 kolonier: Ingen vækst

1-10 kolonier En forekomst af skimmelsvampesporer, der normalt altid er acceptabel.

11-50 kolonier: En forekomst af skimmelsvampesporer, der kan være uacceptabel, når det drejer sig om en følgeskade efter en vandskade eller et fugtproblem. Hvor det drejer sig om en støvophobning anses forekomsten oftest for at være acceptabel.

> 50 kolonier En forekomst af skimmelsvampesporer, der normalt altid er uacceptabel, når det drejer sig om en følgeskade efter en vandskade eller et fugtproblem. Hvor det drejer sig om en støvophobning kan det være acceptabelt.

Dyrkningssvarene angiver, hvor mange skimmelsvampekolonier der fremvokser på aftrykspladen i forbindelse med inkuberingen af pladerne. Angivelsen dækker ikke over det forhold, der visuelt kan registreres på prøveudtagningsstedet.

...

Vurdering

Med baggrund i de observerede forhold samt analyseresultater er det vores vurdering, at der er markante angreb af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen.

Begge de udtagne prøver viser markante forekomster af bygningsrelaterede skimmelsvampe, herunder dominerende vækst af *Aspergillus versicolor*, også benævnt som 'vand- og fugtskadesvampe'. Denne betegnelse dækker over skimmelsvampe, som ofte ses i bygninger med fugtproblemer.

Ved begge åbninger af gulvene blev der registreret 100 mm Rockwool. Dette kan medføre, at overfladen af betondækket afkøles, og dermed opstår der risiko for kondensering eller høje relative fugtniveauer. Samtidig var der ikke udlagt en fugtspærre ved nogen af åbningerne. Det er dermed vores vurdering, at årsagen til de konstaterede forekomster af skimmelsvampe er konstruktionsmæssige forhold. Jf BygERFA blad 95 02 24 ... kan der opstå kondensproblemer, såfremt isoleringstykkelsen på oversiden af et betondæk overstiger 75 mm.

I de områder, hvor der kunne observeres sorte aftegninger på ydervægge, blev der kun målt let forhøjede fugtniveauer på den nederste del af væggen. Det er derfor vores vurdering, at der er tale om fugt fra gulvkonstruktionen, der i begrænset omfang trænger op i væggene. Derved vil en ændring af gulvkonstruktionen medvirke til at afhjælpe opfugtning af væggene.

Samlet set er det vores vurdering, at der er angreb af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen under alle parketgulve. Samtidig er der i begrænset omfang angreb af skimmelsvampe på ydervægge. Angrebene af skimmelsvampe kan medføre indeklimagener for særligt følsomme personer. Der bør derfor iværksættes en gennemgribende renovering af bygningens gulvkonstruktion.

Konklusion

Med baggrund i undersøgelsens resultater må følgende konkluderes:

- At der er angreb af skimmelsvampe i gulvkonstruktioner under parketgulve, samt i mindre omfang på ydervægge.
- At årsagen til denne forekomst af skimmel er opfugtning som følge af kondens i gulve.
- At kondensproblemerne skyldes overisolering af gulvkonstruktionen med 100 mm i stedet for maksimalt 75 mm.
- At forekomsten af skimmelsvampe kan medføre indeklimagener for særligt følsomme personer."

C.E. fra Ø. B. & I. foretog den 7/12 2006 fugtteknisk undersøgelse af ejendommen. Som følge heraf anførte han i et notat:

"Baggrunden for undersøgelsen var, at der ved vores tidligere undersøgelse, afrapporteret i notat dateret den 3. november 2006, var konstateret vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen. Der var efterfølgende opstået tvivl om, hvorvidt denne vækst skyldes kondensering eller andre forhold.

Formålet med nærværende undersøgelse var, at fastlægge om der var 100 mm Rockwool under alle trægulve i huset. Derudover skulle det fastslås, hvad der var årsag til opfugtning af betondæk, og deraf følgende vækst af skimmelsvampe.

Observationer

Der blev anvendt en kapacitets fugtmåler, fabrikket Tramex. Træskalaen på denne går fra 5-30 % træfugt, hvor området op til 12 % træfugt er acceptabelt og 15-30 % træfugt er uacceptabelt. Skalaen for beton og murværk er en relativ skala gående fra 0-100, hvor RV 0-30 er acceptabelt og RV 70-100 er uacceptabelt (RV = Relativ Værdi). Der blev også anvendt en indstiksmåler af mærket Timbertest FM 510. Her er det gældende, at fugtniveauer op til 12 % træfugt er acceptable, mens niveauer over 15 % træfugt er uacceptable. Måtningspunktet for træ ligger på ca. 28 % træfugt.

Målinger af fugtniveauer i betondækket blev foretaget med et multimeter af mærket Testo 400, tilsluttet en fugt- og temperaturføler.

Observationer og prøvetagningssteder fremgår af nedenstående samt af plantegning i bilag ...

Oplysninger

I forhold til den tidligere rapport er det blevet oplyst, at gulvene var opbygget med slagger som kapillarbrydende lag. Derudover er det oplyst, at en nærliggende grundvandsboring var blevet sløjftet i sommeren 2005 med en forventet grundvandsstigning i området til følge.

Beboerne var på tidspunktet fraflyttet ejendommen, hvorfor temperaturen i huset var lavere end normalt.

...

Konklusion

Med baggrund i undersøgelsens resultater må følgende konkluderes:

- At der er for stort fugtindhold i betondækket under hele huset.
- At årsagen til opfugtningen er en kombination af det hævede grundvandsspejl, brugen af slagger som kapillarbrydende lag, samt plastfoliens placering i konstruktionen og den deraf følgende perforering af plastfolien.
- At kondensering som følge af overisolering af gulvene i soveværelse og børneværelse kan have en forstærkende effekt på fugtniveauet på oversiden af betondækket."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 20/12 2006 til klageren:

"Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen.

Det fremgår af den nye rapport, at der er konstateret fugt i gulvene.

I rapporten konkluderes følgende:

- At årsagen til opfugtningen er en kombination af det hævede grundvandsspejl, brugen af slagger som kapillarbrydende lag, samt plastfoliens placering i konstruktionen og den deraf følgende perforering af plastfolien.

- At kondensering som følge af overisolering af gulvene i soveværelse og børneværelse kan have en forstærkende effekt på fugtniveauet på oversiden af betondækket.

Vi har noteret os, at ejendommen er opført i 1965 efter gængse bygge- og konstruktionsmåde, hvor det var sædvanligt og lovligt at opføre bygninger på slagger.

Vi mener at der er en sandsynlighed for, at den udlagte plastfolie under betondækker er perforeret, men uagtet at dette skulle være tilfældet, adskiller det sig ikke for andre ejendomme opført i 1965.

Det er vores opfattelse, at den primære grund til den opstigende grundfugt skyldes, bygningens sædvanlige bygge- og konstruktionsmåde."

Teknologisk Institut foretog den 2/3 2007 en besigtigelse af ejendommen, og anførte som følge heraf i skrivelse af 16/3 2007 til klagerne:

"Ud fra de udførte undersøgelser samt de givne data og informationer kan instituttet udtale følgende:

Den konstaterede skimmelvækst på oversiden af betondækket og den som blev konstateret over fodpanelerne har sandsynligvis ikke noget med hinanden at gøre.

Skimmelvæksten på oversiden af betondækket antagelig af ældre dato. Det er usandsynligt at den indbyggede byggefugt i betonen med den aktuelle beton- og isoleringstykkelse skulle have været nået ned under de 75-80 % RF (som er grænsen for skimmelvækst) på noget tidspunkt.

Skimmelvæksten på væggen over fodpanelerne er af nye dato. Den er antagelig fremkommet grundet en kombination af, at der er tilført mere fugt til fundamentet/sokkelbetonen over en periode samtidig med at der er sket en mindre sænkning af temperaturen i dette område. Temperatursænkningen kan ligeså godt være sket som følge af lave ude - som inde temperaturer. Med det konstaterede sand under betonpladen vurderes plastfolien at være intakt. Når en plastfolie udlægges på en sandpude vil betonen ikke ødelægge den. Der vurderes derfor ikke at være opstigende grundfugt fra underlaget.

I de fremviste rapporter er der foreslået en fjernelse af husets betondæk og af slaggerne under dette med henvisning til et BYG-Erfa blad om slagger.

Ved instituttets undersøgelser er der ikke konstateret slagger under huset men sand."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 10/5 2007:

"Det fremgår af rapporten fra Teknologisk Institut, at gulvkonstruktionen består af sandfyldt i stedet for slagger. Dette ændrer imidlertid ikke på vores vurdering af det anmeldte forhold, fordi der fortsat efter vores vurdering er tale om opstigende grundfugt. En opbygning med sand i gulvkonstruktionen er normal byggeskik for ejendomme opført i 1965. Det forhold, at der er konstateret sand i stedet for slagger ændrer således ikke på vores vurdering, fordi der fortsat er tale om opstigende fugt på grund af bygningens oprindelige konstruktion kombine-

ret med at grundvandsspejlet er hævet omkring år 2005, fordi en nærliggende grundvandsboring er blevet sløjftet.

Det er således fortsat vores vurdering, at der er tale om fugtopstigning på grund af bygnings sædvanlige konstruktion, samt at denne fugt er blevet forværret efter overtagelsen på grund af det hævede grundvandsspejl. Vi mener således ikke, at rapporten fra Teknologisk Institut påviser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen.

På baggrund af oplysningerne i sagen skal vi således fastholde, at der ikke er tale om et forhold, der går ud over, hvad man kan forvente af en ejendom opført i 1965. Endvidere er det vores vurdering, at det hævede grundvandsspejl er en medvirkende årsag til problemet. Dette er et ikke dækningsberettiget forhold på grunden, ligesom forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet. Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3, finder vi det således fortsat ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold."

Klagerne har ved skrivelse af 22/1 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for den anmeldte skade. Klagerne har til støtte herfor anført, at der er konstateret skimmelsvamp under ejendommens gulve.

Selskabet har ved skrivelse af 14/3 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Forholdet vedr. grundvand er efter vores opfattelse den primære grund til, at der er fugt i ejendommen. Dette forhold er ikke omfattet af betingelserne, da det er et forhold på grunden, jf. betingelsernes afsnit 2. Hertil kommer, at forholdet med forhøjet grundvandsstand ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen. Forholdet er derfor ikke omfattet, jf. betingelsernes afsnit 3.

Forholdet vedr. slagge var almindeligt på tidspunktet for opførelsen, hvorfor det ikke udgør en skade som defineret i betingelsernes afsnit 3.

Forholdet vedr. plastfolien var også almindeligt på tidspunktet for opførelsen, hvorfor det heller ikke udgør en skade som defineret i betingelsernes afsnit 3.

Eventuel overisolering var almindeligt på tidspunktet for udførelsen, og herudover er det ikke sandsynliggjort, at det er årsag til fugten, da der ikke er mere fugt i de værelser, der er efterisoleret.

Ud fra de foreliggende oplysninger, kan vi derfor ikke tilbyde at dække forholdet, da det ikke er omfattet af betingelsernes afsnit 2 og 3."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Hvad er omfattet af forsikringen?

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, ...

...

3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?

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

Ved skade forstås brud, lækage, deforming, svækkelse, revnedannelse, ødelægelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. ...

...

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at selskabet ikke har tilbagevist Teknologisk Instituts vurdering af, at skimmelsvampeangrebet var af ældre dato. Nævnet lægger herefter til grund, at betondækket allerede ved overtagelsen af ejendommen havde en fugtighed, der har bevirket tilstedeværelsen af skimmelsvamp. Et skimmelsvampeangreb med en udbredelse og intensitet som det foreliggende udgør efter nævnets opfattelse i sig selv en skade, hvorfor selskabet skal bekoste selve bekæmpelsen af det eksisterende skimmelsvampeangreb.

Derimod finder nævnet det ikke godtgjort, at bygningen er opført forkert, når der henses til bygningens alder. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at bekoste ændringer af konstruktionen.

8.

71.121

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal bekoste bekæmpelsen af det eksisterende skimmelsvampeangreb.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen