

Den 17. marts 2008 blev i sag nr. 71.989:

XXXX XXX XX XXXXXX XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXX XX  
XXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX

mod

DiBa Forsikring A/S  
Axeltorv 4  
4700 Næstved

afsagt sålydende

#### k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne, der har ejerskifteforsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom med udvidet dækning i DiBa Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt skimmelsvampeangreb i terrændækket under husets parketgulve.

Klagerne overtog den 15/11 2004 ejendommen, der er opført i 1980. Klagerne anmeldte i foråret 2006 en rørskade i husets bryggere under bygningsforsikringen, der blev anerkendt som dækningsberettiget og udbedret. I december 2006 anmeldte klagerne yderligere skader på ejendommen i form af fugt og skimmelsvamp, og der blev i den anledning foretaget en række tekniske undersøgelser, der først og fremmest blev udført af rådgivende ingeniør L.P.U. Selskabet anerkendte på denne baggrund skader i tagkonstruktionen samt kældergulv og vægge i form af fugt og skimmelsvamp.

Tvisten for nævnet omfatter herefter alene selskabets afvisning af at anerkende angreb af skimmelsvamp i terrændækket under husets parketgulve.

Klagerens advokat har over for nævnet i skrivelse af 15/6 2007 anført:

"Af L.P.U.'s rapporter navnlig rapporterne af 4. april og opsummeringen af 20. april 2007, jf. bilag ... fremgår blandt andet, at gulvkonstruktionen på ejendommen er mangelfuld, idet terrændækket er opbygget uden plastfolie (fugtspærre) og med fint grus og ikke med nødde-

sten, som angivet i byggetilladelsen, samt at disse forhold har medført, at fugtniveauet på gulvet er langt over det acceptable, og at fugtsikringen af terrændækket under varmerørene er utilstrækkelig tillige med at isoleringen ligeledes er utilstrækkelig, hvorved risikoen for kondensvand og dermed fugtskader øges betydeligt.

Af L.P.U.'s rapporter fremgår således, at gulvkonstruktionen ikke opfylder BR77 punkt 7.1 og 7.5, stk. 4 og 5.

Af rapporterne fremgår tillige, at der er konstateret konkret skimmelvækst på terrændækket i henholdsvis børneværelset, køkkenet og soveværelset og blandt andet af den genegivende skimmelsvamp *Chaetomium* sp. samt at der i By- og Byg-anvisning 205 'Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst' 1. udg. 2003, anvises øjeblikkelig evakuering i beboelsesrum angrebet af SBAS-svampe som *Chaetomium* sp.

Efter klagerens opfattelse er det således dokumenteret, at der foreligger en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen som følge af den konstaterede skimmelvækst i terrændæk under parketgulve, idet ejerskifteforsikringen dækker:

*'Skade ..... der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed [min fremhævnings] nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningssdele, [min fremhævnings] kan være en skade',*

jf. punkt 3, litra b i indklagedes almindelige forsikringsbetingelser for Ejerskifteforsikring-3, bilag ...

En ejendom med massiv skimmelsvamp, som tilfældet er her, vil værdien af ejendommen være væsentligt forringet og stort set usælgeligt. I værste fald vil værdien være grundprisen for området.

Som det fremgår af L.P.U.'s rapport råder hun til øjeblikkelig evakuering, selv for almindelige raske mennesker."

Selskabet har i skrivelse af 23/7 2007 til nævnet hertil bl.a. bemærket, at den manglende fugtspærre ikke har resulteret i fysisk skade på bygningen. Selskabet finder derfor ikke, at ejendommen er uanvendelig i nævneværdigt omfang, eller at den er væsentligt forringet i værdi.

I skrivelse af 26/4 2007 til klagerne anfører selskabet:

"Gulvbelægningen i køkken, børneværelse og soveværelse er åbnet for at kunne sandsynliggøre en skade.

Der er ikke synlig skade på gulvbelægning eller strøer, i form af forhøjet fugt i strøer og/eller gulvbelægning. Der er ej heller indikation af træødelæggende svampe.

Der er foretaget fugtmålinger af ISS Damage Control, udviste lettere forhøjet fugt i terrændækket i sønnens værelse. Derudover har LPU påpeget at terrændækket er opbygget forkert uden drænlag under betonklaplaget og fugtspærre ovenpå. Vi modtog tillige fugtmålingen fra ISS Damage Control.

Der er foretaget mikrobielle undersøgelser af gulvene i børne- og soveværelse, samt i køkkenet, som angiver massive skimmelvækster på klaplæg og på underside af henholdsvis parketgulve og spånpladegulve.

Generelt henvises der til tidligere notater fra LPU samt tidligere skaderapporter/mødereferater fra DiBa Forsikring (Housecenter).

**Konklusion:**

**Ejerskifteforsikringen:**

Det anmeldte forhold opfylder ikke nedennævnte skadedefinition idet der, på trods af et forkert opbygget terrændæk, gennem 27 år, ikke er skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen."

Klagerens advokat har i skrivelse til nævnet af 7/8 2007 hertil anført:

"Det bemærkes i den forbindelse navnlig, at ejendommen, der er opført i 1980, ikke opfylder BR77, pkt. 7.1 og 7.5, stk. 4 og 5, og at ejendommen således ikke er opført efter gængse byggemetoder på opførelsestidspunktet i 1980.

I samme forbindelse bemærkes det, at parterne er enige om, at rapporterne fra L.P.U. (bilag ...) tillægges samme bevisværdi som en indenretlig syns- og skønsrapport.

Endelig bemærkes det, at der ikke ses at foreligge væsentlige forskelle mellem nærværende sag og sagen afgjort ved Ankenævnets kendelse af 14. marts 2005 i sag 64.313, og at der derfor efter Ankenævnets praksis bør afsiges kendelse om dækningspligt for selskabet også i nærværende sag.

I den forbindelse bør det nævnes, at den i sag nr. 64.313 omhandlede familie var allergikere, og at det ikke kan anses for bemærkelsesværdigt eller utroværdigt, at der går nogle år, før en almindelig familie konstaterer helbredsmæssige gener på grund af skimmelsvamp."

I notat af 4/4 2007 udfærdiget af rådgivende ingeniør L.P.U. hedder det:

**"Baggrund og formål**

Der har tidligere været foretaget en mikrobiel undersøgelse i tagrummet, i gulvet i køkkenet og i børneværelset, og der henvises til notatet 'Mikrobiel undersøgelse i ejendommen S...vej af den 31. januar 2007. Nærværende notat er et tillæg til nævnte notat.

ISS Fugtteknik har efterfølgende foretaget en undersøgelse af terrændækkets opbygning via åbninger i køkkenet og i et børneværelse (T.'s værelse).

Denne undersøgelse konstaterede at terrændækket var opbygget som følger:

- Opklodset trægulv på strøer
- 125 mm isolering (mineraluld) - hævet over isoleringen
- Ca. 105-115 mm beton
- Grus

Jf. byggetilladelsen skulle gulvkonstruktionen have været opbygget som følger:

- Opklodset trægulv
- 125 isolering

- Plastfolie (fugtspærre)
- 100 mm beton
- 200 mm nøddesten (kapillarbrydende lag)

Ved den førnævnte undersøgelse blev der påvist massiv vækst af skimmel på klaplageret i køkkenet og i børneværelset. Formålet med den udvidede undersøgelse er, at få afdækket om der i soveværelsesgulvet - fjernt fra bryggerset - kan påvises forhold som indikerer fugtskader.

...

#### *Soveværelset*

Der kunne generelt registreres ca. 12-13 % træfugt i oversiden af spånpladegulvet under det faste gulvtæppe, hvorefter der blev foretaget i alt 2 åbninger i gulvet.

#### Åbning 1

Ved åbningen kunne følgende konstruktionsopbygning konstateres (oppefra):

- Opklodset spånpladegulv (ca. 28 mm) pålagt fast gulvtæppe
- Ca. 75 mm mineraluld
- 100 mm afstand mellem underside isolering til klaplageret

I åbningen kunne der ses isolerede varmerør som var tydelig varme - dvs. med varmetab trods rørisoleringen.

I åbningen kunne følgende registreres:

- Ca. 20,5° C i klaplageret (19,5° C i beboelsen)
- Ca. 70-80 digits med fugtmåler af typen Gann Hydromette Uni 1, hvilket svarer til ca. lettere forhøjede fugtniveauer (svarende til ca. 75 %)

I åbning 2 - væk fra varmerør - kunne følgende registreres:

- Opbygning som ovenfor beskrevet, dog med 125 mm mineraluld og 40 mm afstand mellem underside isolering og klaplageret

Derudover kunne følgende registreres:

- Ca. 17° C på klaplageret
- Ca. 75-85 digits i klaplageret (svarende til ca. 80 %)

Der kunne umiddelbart ikke registreres muglugt eller synligt skimmel i åbningerne. Det skal dog understreges, at muglugt i ejendommen, efter længere tids ophold, kan forstyrre den reelle vurdering af luftkvaliteten i åbningerne.

...

Der blev udtaget i alt 3 aftryksplader, pl. 11, pl. 13 og pl. 14, og 2 mycometer-test, My. 10 og My. 12, i de 2 åbninger henholdsvis påvisning af levedygtige skimmelsvampesporer som til kvantitativ påvisning af svampebiomasse. Prøverne blev udtaget på undersiden af spånpladegulvet og på klaplageret.

#### *Køkkenet*

Til sammenligning blev der udtaget en aftryksplade, pl. 15 på undersiden af køkkengulvet (parket) i den tidligere åbning hvor der tidligere blev påvist massiv vækst af skimmel via Mycometermetoden.

De udtagne prøver er markeret på bilag ...

### **Mikrobielle prøver**

### Aftryksplader

Følgende steder blev der udtaget prøver til påvisning af levedygtige skimmelsvampe:

Plade nr.	Rum	Konstruktionsdel	Dyrknings svar	Andel fugt-skadesvampe	Bemærkninger
11	Soveværelset	På undersiden af spånpladen, åbn. 1	Ingen vækst	-----	Varmerør
13	Soveværelset	På undersiden af spånpladen, åbn. 2	Massiv vækst*	~ 100 %	
14	Soveværelset	På klaplageret i åbn. 2	Massiv vækst**!	~ 100 %	Ingen fugtspærre
15	Køkkenet	På undersiden af parketgulvet	Massiv vækst**	~ 100 %	

Tabel 1: Mikrobielle prøver udtaget ved hjælp af aftryksplader

\* Der er påvist en renkultur af en skimmelsvampeslægt

\*\* Der er påvist en eller flere dominerende skimmelsvampeslægter

! Der er påvist Særligt Biologisk Aktive Skimmelsvampe (SBAS)

Som det kan ses af tabel 1 er der påvist massiv vækst af skimmelsvamp på 3 af de 4 udtagne aftryksplader, og på den sidste er der påvist ingen vækst af skimmelsvamp. Andelen af de påviste skimmelsvampe for karakteristiske bygningsrelaterede fugtskadesvampe er for prøverne med massiv vækst på ca. 10 %. Med aftryksplade pl. 14 er der derudover også påvist massiv vækst SBAS-svampe af slægten *Chaetomium sp.*

### Mycometer-test

Følgende steder blev der udtaget mycometer-test til kvantitativ påvisning af svampebiomasse:

Test nr.	Rum	Konstruktionsdel	Analysesvar	Bemærkninger
10	Køkkenet	På klaplageret, åbn. 1	B = Moderat vækst	Myco-niveau = 380 (højt)
12	Tagrummet	På klaplageret, åbn. 2	C = Massiv vækst	

Tabel 2: Mikrobielle prøver udtaget ved hjælp af mycometer-test

Som det kan ses af tabel 2 er der med 2 mycometer-test påvist et Mycometer-niveau på henholdsvis B og C svarende til henholdsvis moderat og massiv forekomst af svampebiomasse.

Dyrknings- og analysesvarene er vedlagt som bilag ...

### Vurdering

ISS Fugttechnik har med den destruktive undersøgelse i terrændækket i køkkenet og i børneværelset registreret 88 % og 95 % i betonpladen allerede ved ca. 50 mm under overfladen. Ved den samme undersøgelse er der registreret stigende fugtindhold op til 98 % nedtil samt grus under betonen.

Med den udvidede undersøgelse i soveværelsesgulvet er der med de udtagne prøver påvist massiv vækst på klaplageret i åbning 2 med begge prøvemethoder - dvs. der er påvist massiv vækst med mycometer-testmetoden samt massiv vækst af bygningsrelaterede fugt- og vandskadesvampe med aftryksmetoden herunder dominerende vækst af blandt andet skimmelsvampen *Chaetomium sp.*

Med aftrykspladen udtaget på klaplageret i samme åbning 2, pl. 14, er der påvist dominerende vækst af i alt 3 dominerende skimmelsvampe som, udover *Chaetomium sp.*, er fugtskade-

svampe som *Aspergillus spp.* og *Penicillium spp.* Med dominerende vækst af disse skimmelsvampe er det dokumenteret, at vækstbetingelserne har været optimale på klaplaget. I samme åbning er der på undersiden af spånpladegulvet påvist massiv vækst *Penicillium sp.* men i renkultur hvilket dokumenterer, at vækstbetingelserne for skimmelsvampene også har været optimale på denne flade.

Jf. SBI-anvisning 205 tabel 2 (rettelsesblad, oktober 2003) anses at angreb af SBAS-svampe som *Chaetomium sp.* i et areal > 0,25 m<sup>2</sup> for at udgøre en middel til stor risiko for raske mennesker med anbefaling til at iværksætte en renovering snarest, se bilag ...

I køkkenet er der udover den tidligere undersøgelse påvist massiv vækst af skimmelsvamp med dominerende vækst af *Penicillium sp.*

Sammenholdes den første undersøgelse med den udvidet undersøgelse, er der i de 4 åbninger i gulvene til terrændækket påvist massiv vækst af skimmelsvamp. Dette uanset om prøverne er udtaget i nærhed eller væk fra varmerørene i gulvkonstruktionen.

Når der ikke udlægges fugtspærre på terrændækket under trægulve er kravet til et maksimalt fugtindhold i betonen på 65 %. Dette krav er ikke overholdt i denne ejendom.

Jf. gulvbranchens erhvervsorganisation (tidligere GSO) skal betondæk i ældre ejendomme undersøges nærmere såfremt der kan konstateres fugtindhold på over 65 % inden der lægges gulv, se bilag ...

Det vurderes, at de påviste skimmelsvampeforekomster er forårsaget fugt følge af en kombination af et dårligt virkende kapillarbrydende lag, manglende fugtspærre på terrændækket samt ringe isoleret varmerør. Da varmerørene kun udgør et mindre areal i forhold til det samlede gulvareal anses dette for at være en sekundær skade. Da terrændækket er uden fugtspærre udgør de ringe isolerede varmerør en stor risiko for kondens med deraf følgende skimmelangreb.

Forhold omkring dårligt virkende kapillarbrydende lag i terrændæk, fugtproblemer grundet manglende fugtspærre og ringe isolerede varmerør er grundigt beskrevet i Bygerfa-blad (13) 98 09 24 - terrændæk med trægulve og varmerør, se bilag ...

## Konklusion

På baggrund af observationerne, de mikrobielle prøver og vurderingen er konklusionen som følger:

- At der er påvist massiv vækst på klaplaget i soveværelset fjernt fra bryggerset med tidligere vandskade
- At omfanget af de påviste skimmelsvampe vurderes at gælde terrændækket i hele ejendommen og anses for uacceptabelt
- At der er registreret et fugtniveau og fugtindhold i terrændækket i såvel soveværelset, i køkkenet og i børneværelset > 75 % i terrændækket
- At kravet til et fugtindhold på maksimalt 65 % i terrændæk under trægulvene uden fugtspærre ikke anses for opfyldt

- At de påviste skimmelsvampe på terrændækket anses for at være forårsaget af kondensfugt som følge af et ringe virkende kapillarbrydende lag som følge af grus i stedet for nøddesten samt manglende fugtspærre under trægulvene
- At en renovering af terrændækket anses for påkrævet herunder afrensning af skimmelsvampeforekomsten
- At etablering af en effektiv fugtspærre anses for påkrævet
- At der er middel til stor risiko for påvirkninger af raske mennesker som følge af de påviste skimmelsvampe i terrændækket i bl.a. soveværelset

### **Anbefaling**

På baggrund af vurderingen og konklusionen anbefales følgende handlingsplan i nævnte prioriterede rækkefølge:

- Familien fortsat genhuses
- Ejendommen tømmes for indbo - alternativ opmagasineres i stuen over kælderen
- Der etableres en effektiv støvvæg til afskærmning af stuen
- Hullerne til tidligere genvex-anlæg lukkes/forsegles
- Køkkenelementer og faste skabe demonteres og opmagasineres til retablering
- Trægulvene fjernes inkl. strøer og opklodsninger
- Terrændækket afrenses for skimmel ved brug af tørdamp ved MicroClean-metoden alternativt rengøringsvand tilsat et desinfektionsmiddel som f.eks. BioWash eller Hy-san
- Terrændækket udjævnes med et selvnivellerende afretningslag
- Der påsvejses asfaltpap på terrændækket som fremtidig fugtspærre
- Etablering af nye trægulve
- Retablering af køkkenelementer og faste skabe
- Slutrengøring til fjernelse af de under saneringen frigjorte luftbårne skimmelsvampe-spore
- Efter endt godkendelse af slutrengøringen kan ejendommen tages i brug dog forudsat at kælderen og tagrummet er færdigsaneret

Alternativ løsning til fugtspærre kan ske ved udlægning af 20-25 mm støbeasfalt. Herved kan flere processer spares og renoveringstiden kan reduceres betydeligt. Det drejer sig om skimmelafræsningen, tilsynets kontrol af afrensningen, udlægning af afretningslaget samt

påsvejsningen af asfaltappet. Vælges denne løsning skal det undersøges om rørinstallationer skal hæves.

Støbeasfalt er hurtigtørrende og stort set selvnivellerende, og der kan pålægges nye trægulve allerede dagen efter støbningen.

Støbeasfalt er lugtneutralt og udgør ingen risiko for lugtgener i ejendommen.

Bygerfa-blad (13) 04 08 02 - Fugtspærre i trægulve beskriver forskellige tiltag til etablering af fugtspærre, bilag ...

Det anbefales, at fugt- og skimmelsaneringen udføres af en hovedentreprenør, og at arbejdet følges, beskrives og kontrolleres af rådgivere som L.P.U., Rådgivende Ingeniør ApS."

I "opsummering" af 20/4 2007 udfærdiget af rådgivende ingeniør L.P.U. bemærkes:

**"Gulv- og terrændæk**

Ved den udvidede undersøgelse blev der registreret og påvist følgende i soveværelset:

- Massiv vækst og forekomst af fugt- og vandskadesvampe på terrændækket
- Skimmelvækst ved mycometertest-metoden
- Registreret forhøjet fugt i terrændækket, > 75 % betonfugt

Det skal understreges, at skimmelsvamp skal have fugt/vand for at være i vækst på en bygningsdel. Med de udtagne aftryksplader er der bl.a. påvist dominerende vækst af skimmelsvampen *Chaetomium sp.*, hvilket dokumenterer, at der har været meget fugt til stede i området. *Chaetomium sp.* er yderst genegivende hvorfor der er tale om skærpende omstændigheder i forhold til terrændækskonstruktionen samt krav til skimmelsanering.

Årsagen til de påviste skimmelsvampe - herunder *Chaetomium sp.* - skal søges i fugt/vand i terrændækskonstruktionen.

S...vej blev opført i år 1980, dvs. med udgangspunkt i bygningsreglement, BR77. Følgende forhold skal jf. BR77 bl.a. overholdes:

Pkt. 7.1:

Bygninger skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at skadelig påvirkning af bygningsdele fra regnvand, sne, overfladevand, grundvand, jordfugt, byggefugt, kondensvand, luftfugtighed og brugsvand ikke giver anledning til fugtskader og fugtgener.

Pkt. 7.5 stk. 4:

Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes mod nedefra kommende fugt, herunder byggefugt fra betonlagt. Beskyttelse af trægulve kan ske ved udlægning af en 0,15 mm polyethylenfolie eller lign.

Pkt. 7.5 stk. 5:

Hvis en gulvkonstruktion indeholder varmekanaler eller varmeledninger, og gulvbelægningen består af tætte, fugtfølsomme materialer, skal der umiddelbart under det lag,



hvor i varmerør eller kanaler befinder sig, anbringes en fugtspærre, f.eks. en 0,15 mm polyethylenfolie.

Først og fremmest er det konstateret, at der ikke er etableret en fugtspærre på betondækket. Dette har betydning for det fugtfølsomme trægulv hvor gulvbranchens krav er et maksimalt fugtniveau på 65 % betonfugt. BR77 pkt. 7.5 stk. 4 er dermed ikke overholdt.

Den manglende fugtspærre overholder ligeledes ikke BR77's krav pkt. 7.5 stk. 5 hvad angår fugtsikring af terrændæk under varmerørene. Dette forhold øger risikoen for fugtskade med skimmelvækst til følge.

Dernæst er terrændækket opbygget med fint grus og ikke nøddesten under betondækket, som beskrevet i tegningsmaterialet - som ligger til grund for byggetilladelsen. Med den fine grus er der risiko for opstigende grundfugt med fugtskade og skimmelvækst til følge. Såfremt nøddesten jf. byggetilladelsen havde været anvendt havde risikoen for opstigende grundfugt været langt mindre og dermed ingen risiko for fugtskade og skimmelvækst til følge.

Afslutningsvis har nøddesten - set i forhold til fint grus - en isolerende virkning. Ved at have isolering over og under isoleringen hæves temperaturen under betonpladen og dermed reduceres risikoen for kondensvand og dermed fugtskade betydeligt. Dermed anses BR77 pkt. 7.1 hvad angår kondensvand ikke for opfyldt.

Samlet set vurderes det, at fugtskaden, og dermed skimmelvæksten, i gulvkonstruktionen er forårsaget som en kombination af faktorerne:

- den manglende fugtspærre på selve betondækket
- mangelfuld kapillarbrydende virkning i konstruktionen
- mangelfuld isolerende effekt i konstruktionen

Omfanget af fugtskaden og skimmelvæksten vurderes at være uacceptabelt og gælde hele terrændækskonstruktionen i ejendommen.

Det skal understreges, at der med i alt 3 mycometer-test er påvist konkret skimmelvækst på terrændækket i henholdsvis børneværelset, køkkenet og i soveværelset. Det ville ikke have været tilfældet hvis ikke der var tale om en aktuel fugtskade og kondensrisiko.

Endelig skal det understreges, at der ved påvisning af den genegivende skimmelsvamp *Chaetomium sp.* i beboelsesrum anvises øjeblikkelig evakuering samt renovering af de berørte rum (jf. By og Byg Anvisning 205: Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst - 1. udgave 2003)."

I tilsynsnotat af 11/9 2007 fra rådgivende ingeniør L.P.U. fremsendt til nævnet af klagerens advokat fremgår:

"I forbindelse med fugt- og skimmelsanering af terrændækket i stueplanen er samtlige trægulve over terrændækket blevet fjernet, og terrændækket blotlagt.

Varmerør i gulvkonstruktionen er mangelfuldt isolerede og der er ingen fugtspærre under rørininstallationerne eller på selve terrændækket.

Randisoleringen om terrændækket er meget fugtig og våd i bunden. Våd isolering øger varmetabet væsentligt hvorfor der blev foretaget en fugtteknisk undersøgelse til underbygning af undersøgelsen som er afrapporteret i notatet af den 4. april 2007 'Mikrobiel undersøgelse af gulvene i ejendommen S...vej (tillæg).

Der kan konstateres fint grus umiddelbart under randisoleringen af faste pladebatts (ca. 50 mm x 150 mm), og gruset/isoleringen forekommer vådt og ildelugtende i bunden.

...

### **Vurdering og konklusion**

Ved undersøgelsen blev der registreret fugtniveauer mellem ca. 94-100 % rH ved temperaturer mellem 18,6-21,7° C. Det er således ved fugtmålingerne dokumenteret, at randisoleringen er stærkt opfugtet.

Årsagen til opfugtningen skyldes et dårligt virkende kapillarbrydende lag under det støbte terrændæk hvilket også er beskrevet i notatet af den 4. april 2007 'Mikrobiel undersøgelse af gulvene i ejendommen S...vej' (tillæg).

Fugtspærren over soklen ligger ca. 250 mm over terrændækkets niveau. For at sikre mod fugt fra såvel terrændækket og fugt i soklen under trægulvene skal terrændækket pålægges en effektiv fugtspærre som f.eks. 20-25 mm støbeasfalt samt soklen skal pålægges en effektiv fugtspærre som f.eks. asfaltpap i koldklæber. Ved denne løsning er der kontakt mellem fugtspærren på terrændækket, fugtspærren på og over soklen.

Konklusionen, vurderingen og handlingsplanen i notatet af den 4. april 2007 'Mikrobiel undersøgelse af gulvene i ejendommen S...vej' (tillæg) fastholdes."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

### **"3. Hvad dækker forsikringen**

- a) Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
- b) Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

### **18. Hvad dækker den udvidede dækning**

Under forudsætning af at betingelsernes punkt 3 er opfyldt dækker forsikringen:

- a) Ulovlige indretninger

Forsikringen dækker ulovlige indretninger, el- og vvs-installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses- / udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement / bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Det er ubestridt af selskabet, at der i tilstandsrapporten ikke findes bemærkninger om fugt eller skimmelsvampeforekomsterne i terrændækket og fejlkonstruktionen af dette. Ifølge L.P.U.'s rapporter medfører omfanget af skimmelsvampeangrebet i terrændækket, at det er forbundet med ikke ubetydelige sundhedsmæssige risici at bebo ejendommen.

Det er nævnets opfattelse, at de konstaterede forhold nedsætter husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder herefter, at den anmeldte skimmelsvampeskade i terrændækket er dækningsberettigende.

Derfor

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, DiBa Forsikring A/S, skal anerkende, at skimmelsvampeskaden på terrændækket er dækningsberettigende, og skal på dette grundlag genoptage sagens behandling.

J. Hermann