

Den 20. oktober 2008 blev i sag nr. 73.332:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XX
XXXX XXXX

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, har ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skader på krybekælder og køkken som følge af skimmelsvamp.

Klageren anmeldte i november 2007 til selskabet, at der var lugtgener i husets køkken som følge af fugt og skimmelsvampeforekomster i husets krybekælder. Ifølge klageskemaet kræver klageren, at selskabet skal anerkende det høje fugtniveau og skimmelforekomsten i krybekælderen som skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere finder selskabet det ikke godtgjort, at skaderne var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen i 2001.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1967, og at klageren overtog ejendommen i 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 28/3 2001.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 25/2 2008 anført:

" Afvisningsgrunden skal søges i følgende forhold.

1. Skimmel er ikke nedbrydende for bygningsdele og udgør derfor ikke en risiko for skade på bygningen. Den stedfundne besigtigelse af krybekælderens bekræfter da også, at ingen bygnings-skade er indtruffet, ligesom risiko herfor ikke forekommer sandsynlig, når henses til bygningens alder. Skadekriterium - jf. bet. Pkt. 4 ... - er således ikke opfyldt, idet bygningen er fra 1967 og opført efter daværende gængse byggemetoder, og bygningens brugbarhed er således ikke nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i alm. god vedligeholdelsestilstand. Der henvises til Ankenævnets kendelse 58.454 af 7. april 2003.

Det skal understreges, at her alene er tale om visse lugtgener, idet det er konstateret i Dansk Bygningsanalyses rapport ..., at undersøgelser af luften og støvets indhold af skimmelsvampe i det værst lugtramte rum - køkkenet - samt i bygningens øvrige opholdsrum ikke viser aktuel forringelse af luften i form af sporer fra krybekælderens skimmelsvampe.

2. Forsikringstager har endvidere ikke godtgjort, at forholdet har været aktuelt ved bygningens overtagelse i 2001, jf. at generne først anmeldes i november 2007, hvorfor det må antages, at disse ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen."

Ved skrivelse af 12/3 2008 har klageren hertil bemærket:

"Selskabet skriver blandt andet, at bygningens brugbarhed ikke er nedsat væsentligt, og at der alene er tale om visse lugtgener, mens prøverne ikke har vist skimmelsvampsporer i bygningens opholdsrum.

Vi har i den forbindelse fået oplyst af eksperterne, at lugtmolekyler er meget, meget mindre end skimmelsvampsporer og derfor godt kan trænge op og forpuste luften i etagen over krybekælderens uden, at skimmelsvampens sporer kan måles. Det er korrekt, at lugtgenerne ikke konstant har været lige intense, men formentlig afhænger af vejr, vind og temperatur (over- og undertryk i krybekælderens). Alligevel har de haft et omfang, som dels har påvirket vores brug af huset i meget høj grad, ligesom det ville være umuligt at sætte huset til salg til en nogenlunde normal pris i den tilstand.

Jeg vil også - udover de tidligere fremførte argumenter - understrege, at der er tale om et årelangt forløb, hvor vi med forskellige håndværkeres hjælp har forsøgt at spore, hvad årsagen til lugtgenerne i vores køkken kunne være. Der er for mig ingen tvivl om, at der allerede, da vi overtog bygningen i 2001, har været skimmelsvamp i krybekælderens, og at det skyldes konstruktionen og den manglende udluftning af netop vores hus. Forhold, der betyder, at omfanget af skimmelsvamp i netop vores krybekælder er meget stort, som prøverne fra blandt andet Teknologisk Institut viser.

Jeg vil derfor fastholde kravet om, at ejerskifteforsikringen bør dække udgifterne til at udbedre skaden."

Af taksatorrapport af 21/11 2007 fremgår bl.a.:

"Ejendommen er overtaget i 2001. Forsikringstager har i nogen tid efter overtagelsen haft problemer med lugtgener i køkkenet. Forsikringstager har forsøgt at afhjælpe problemet ved at udskift afløbet i køkkenvasken. Dette har dog ikke afhjulpet lugtgenerne. Efter overtagelsen i 2001 har forsikringstager lagt et korkgulv oven på det eksisterende trægulv i køkkenet.

Forsikringstager oplyste, at lugtgenerne kun er til stede periodevis. Ved besigtigelsen kunne der ikke lugtes noget usædvanligt.

Ved besigtigelsen af krybekælderen sås der lidt hvidlige misfarvninger på underside af etageadskillelsens bjælker/klinker samt isolerede rør. De hvidlige misfarvninger kan være skimmelfæstninger. Skimmel er ikke nedbrydende og udgør derfor ikke en risiko for skade på bygningen.

Der sås i øvrigt ikke skader eller nærliggende risiko for skader på bygningen.”

Af rapport fra D. B. A/S af 3/1 2008 fremgår bl.a.:

”Ifølge det oplyste har der i længere tid været lugtgener i køkkenet. Problemet er forgæves forsøgt elimineret ved bl.a. at udskifte dele af køkkenvaskens afløb.

Der er tale om en klyngehusbebyggelse opført i perioden 1963-67. Boligen udgør en vinkel omkring et centralt atrium (gårdrum). Ejendommen er opført i een etage med krybekælder, og en ca. 30° sadeltagskonstruktion tækket med teglsten. Fundamenter er udført af beton, mens indvendige vægge i krybekælderen er murede. Etageadskillelsen mellem krybekælder og stueetage er udført af præfabrikerede teglstensdæk, med gulvbelægninger af træ og fliser. Ydervægge er udført af hulmuret teglsten, ...

Undervejs i forløbet er der udtaget og indsendt prøver til analyse for skimmelsvampe. Analyserne er forelagt af Teknologisk Institut, resultaterne er forelagt os og er inddraget i vore vurderinger.

...

Ved vore undersøgelser anes lugt af skimmel generelt i ejendommen. Lugten er tilsyneladende værst i køkkenet. Lem til krybekælder er situeret i et lille 'teknikum' i køkken. Krybekælderen ventileres via riste i murværk ...

...

Konklusion

Som drøftet er det vores vurdering, at lugtgenerne skyldes skimmelsvampe. Nærværende laboratorieundersøgelser og resultater fra Teknologisk institut peger samstemmende i retning af, at konstruktioner i krybekælderen generelt er angrebet af skimmelsvampe.

På det foreliggende grundlag er det vores vurdering, at årsagen til skimmelangreb i krybekælderen er en kombination af flere forhold. Det er imidlertid vores vurdering, at årsagen i det væsentligste skyldes, at betonklaplæg og fundamenter påvirkes af opstigende og indtrængende grundfugt, samt at der opstår kondens på de kolde bygningsdele som følge af manglende/utilstrækkelig ventilation.

Analyse af prøver udtage fra støv og luft i pigeværelse viser ingen tegn på, at opholdsrum aktuelt belastes med støv, der indeholder sporer mv. fra skimmelsvampe i krybekælderen.

Skimmelvækst

Som det fremgår af laboratorieresultaterne, domineres prøven fra krybekælderen af *Doratomyce sp.* Der er imidlertid også konstateret en betydelig tilstedeværelse af flere *Penicillium* og *Aspegillus* arter, hvoraf flere foruden at tilhøre gruppen af fugt/vandskade-skimmelsvampe, der erfaringsmæssigt kan forårsage såvel ubehagelig muglugt som indeklimagener, også tilhører gruppen af såkaldt 'særligt biologisk aktive skimmelsvampe', jf. forklaringerne bagest i rapporten.

De samme arter er fundet i prøve fra køkkenskabes bagbeklædning, dog tilsyneladende kun moderat.

Med hensyn til skimmelangreb på køkkenskabes bagbeklædning er det vores vurdering, at forholdet er af mindre betydning og kun i perioder vil kunne bidrage til lugtgenerne, idet det er vores vurdering, at angrebene her alene skyldes kondens, og således er årstidsbestemte.

Når kondens ofte opstår på kolde ydervægge bag møbler og fast inventar, som det omhandlede, hænger det sammen med, at luften her er 'stillestående' hvilket øger risikoen for afsætning af kondens.

Kondens

Kondens opstår som følge af luftens evne til at optage og afgive vanddamp. Således kan varm luft indeholde større mængder af vanddamp end kold luft.

Når opfugtet varm luft møder en koldere flade, vil luften i fladens umiddelbare nærhed afkøles, og en del af luftens vanddamp vil afsættes som kondens på den kolde overflade, som f.eks. når der dannes dråber på et glas koldt vand en varm sommerdag.

Sammenfatning, risikovurdering og anbefaling

Vore undersøgelser har påvist skimmelangreb i krybekælder og bag køkkenskabe. Som drøftet er der efter vor opfattelse tale om såkaldte 'konstruktivt betingede skimmelangreb og altså ikke en pludseligt opstået skade.

Som drøftet er det vores vurdering, at det er skimmelforekomster i krybekælderen, der afstedkommer lugtgenerne. Når lugtgener opleves værst i køkkenet hænger det, efter vor opfattelse, sammen med, at det dels er her lemmen til krybekælderen er, dels at der er flere rørgennemføringer, f.eks. i forbindelse med køkkenvasken, samt at temperatur og ventilationsforholdene i køkkener ofte bevæger sig til yderlighederne.

Undersøgelser af luften og støvets indhold af skimmelsvampe viser ingen aktuel forringelse af luften.

Under henvisning til By og Byg anvisning 204 ('Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger') samt med baggrund i vækstarealernes placering og skønnede størrelse, er det vores vurdering, at risikoen for eksponering er svag.

For at eliminere lugtgener mv. er flere mulige løsningsforslag drøftet og vi anbefaler, under de givne forudsætninger, følgende.

Udbedringsforslag

Eliminering af problemer med kondens og opstigende grundfugt i krybekælderkonstruktioner som de omhandlede er, som drøftet, meget vanskelig, og der må påregnes omfattende bygningsmæssig tiltag.

For i videst muligt omfang at fjerne skimmelsvampe fra overflader i krybekælderen vil det, efter vores opfattelse, være nødvendigt at støvsuge samtlige overflader (gulv, vægge og loft) med støvsuger med mikrofilter (HFFA). Rørisolering og lignende må endvidere påregnes udskiftet.

Herefter foretages en desinfektion af overfladerne med egnede desinfektionsmidler f.eks. Rodalon, Hysan, Grundrens eller lignende, jf. producentens anvisninger. Alternativt til desinfektionsmidler kan anvendes tørdamprensning.

Skimmellafrensning generelt

Under saneringen skal krybekælderen være forseglet og under undertryk med luftrenser således at spredning af støv mv. til boligen undgås. Arbejdet skal påbegyndes i fjerneste del af kælderen, og der arbejdes mod udgangen.

Alt affald mv. skal så vidt muligt fjernes i lukkede plastsække for at undgå spredning af støv mv. til boligen.

Generelle sikkerhedsforanstaltninger ved skimmelsvampesaneringer følges

- Støvtæt heldragt/engangsdragt, type 5.
- Til dragten tætsluttende handsker og fodtøj.
- Friskluftudstyr med overtryksventilering til ansigtsmaske, batteridrevet ventilator med P3/A2-filtre eller helmaske.
- Eventuelt sikkerhedsbriller.

Kvalitetssikring

Når afsluttende behandling er gennemført, skal der inden retablering tages nye kontaktaftryk og tapeaftryk på behandlede overflader i berørte rum. Ved hjælp af tapeaftryk kan det således afgøres, om den allerede konstaterede vækst af skimmelsvampe er fjernet.

For at kvalitetssikringen skal være retvisende, skal den foretages mellem 24 og 48 timer efter, at behandlingen er afsluttet. Lokaler skal være forseglet, indtil kvalitetssikringen er foretaget.

Der er blandt de førende analysevirksomheder enighed om at bruge følgende kvalitetskrav i forbindelse med skimmelsvampesanering:

Ringvækst (normal forekomst):	Minimum 95 % af pladerne
Moderat vækst:	Maksimum 5 % af pladerne
Massiv vækst:	0 % af pladerne

Ovennævnte behandling vil ikke eliminere muligheden for nye angreb. Skal nye angreb undgås, er det derfor nødvendigt at sikre sig, at der ikke tilføres fugt i konstruktionerne, og at samtlige konstruktioner er tørre inden retablering.

Retablering

Som drøftet kan fugtopstigning gennem betonklaplaget standses ved at udlægge en svær, og til formålet egnet, plastfolie. Folien dækkes af et lag rent tørt grus.

For at eliminere indtrængende fugt gennem fundamenter, vil det være nødvendigt at etablere en udvendig lodret fugtspærre i forbindelse med et omfangsdræn. Som fugtspærre anvendes præfabrikerede grundmursplader. Ved at anvende polystyrenisolering som fugtspærre, kan temperaturen muligvis hæves på kælderydervægge, med en deraf følgende reduceret risiko for kondensdannelse.

Metoden kræver en omfattende opgravning til bund af fundament langs samtlige husets facader.

Ventilation af krybekælderen skal udføres jf. 5B1 189, dvs. mindst en ventilationsåbning for hver 6 meter ydervæg, og hver åbning skal være mindst 150 cm². Ventilationsåbningerne skal anbringes, så der ikke kan opstå luftlommer med stillestående luft i krybekælderen. Åbningerne skal placeres, så underkant åbning er 80-100 mm over terræn. Såfremt dette ikke er muligt, kan der etableres lyskasser. Der skal være ventilationsåbninger i indvendige skillevægge, så ventilationen kan foregå uhindret i hele krybekælderen. Opmærksomheden henledes på de særlige forhold omkring eksisterende ventilationsåbninger, ... Endelig anbefaler vi, at alle installationsgennemføringer mellem bolig og krybekælder fuges tæt.”

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

”4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dans formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen ...”

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at krybekælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1967, at fugtforholdene og skimmelvæksten i krybekælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, og at ejendommen på dette punkt ikke adskiller sig fra andre huse fra den tid og med tilsvarende konstruktion. I rapporten fra D. B. A/S fremgår det, at undersøgelser af luften og støvets indhold af skimmelsvampe i beboelsesrummene ingen aktuel forringelse af luften viser, og at risikoen for eksponering er svag. På denne baggrund finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist, at forekomsten af skimmelsvamp i krybekælderen og på køkken-skabes bagbeklædning udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

7.

73.332

Efter det oplyste om omfanget og karakteren af lugtgenerne i køkkenet som følge af skimmelsvampeangrebet i krybekælderen, finder nævnet det heller ikke godtgjort, at dette forhold isoleret set er at anse som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann