

Den 15. juni 2009 blev i sag nr. 73.927:

XXXXXXXX XXXXX
XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX
XXXX XXXXX X

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af et anmeldt angreb af skimmelsvamp.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke findes sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1954, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/1 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/9 2006.

Klageren anmeldte telefonisk den 31/7 2007, at der var konstateret skimmelsvamp i ejendommen.

Bygningskonstruktør F.F.M. fra Teknologisk Institut udtog prøver fra ejendommen og anførte herefter i skrivelse af 3/8 2007:

"MycoMeter-prøve udtaget på indskudsbræt i gulvkonstruktion i stue viser tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på et niveau som ligger langt over normalt baggrundsniveau.

MycoMeter-prøve udtaget på ydervæg i skab under køkkenbord viser ligeledes tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på et niveau som ligger langt over normalt baggrunds niveau."

Selskabets bygningstaksator besigtigede forholdet den 9/8 2007 og anførte herefter i skaderapport af 13/8 2007:

"Huset er opført i 1954.

Fundamenterne er beton støbt på stedet.

Ydervæggene er udført i 30 cm hul mur med for og bagmur opmuret i teglsten og pudset på indvendig side.

Det vides ikke om ydervæggene er isoleret.

Der er krybekælder under huset dog med undtagelse af badeværelse og bryggers, der har gulv støbt på terrænet.

Krybekælderen er målt til ca. 50 cm i højden.

I alle rum undtagen bad er der over kryberummet etageadskillelse af træbjælker med indskudsbrædder og trægulve.

Hulrummet imellem indskudsbrædder og gulvbrædder er udfyldt med mineraluld.

I stuen er der oven på de oprindelige fyrgulv lagt et massiv egeparketgulv.

Kryberummet er ventileret med ventiler i fundamentet.

Ventilernes størrelse er ca. 6x12 cm med stålgritter.

Ventilerne er placeret i god højde over terrænet.

Der fandtes 4 ventiler i fundamentet mod vejen, 3 stk. i fundamentet mod haven og 1 i gavlen mod garagen. Der kan være flere i gavlen, men en stor del af fundamentet var ikke synlig pga. opmagasinering.

Ventilerne mod haven var afskærmet med en halvrund tagsten, hvilket kan nedsætte ventilernes effekt.

Af fotos fra krybekælderen ses det, at der [er] åbninger i de indvendige vægge i krybekælderen, så der er fri passage for ventilering.

Forsikredes rådgiver anfører, at overfladevand fra vejen ved tidligere lejlighed er løbet ind over indkørslen foran huset og at dette giver øget fugtighed i krybekælderen.

Jeg ser ingen tegn på at dette skulle have betydning for det anmeldte forhold.

Husets konstruktioner og ventilering af kryberummet er som det var sædvane på opførelses-tidspunktet.

Årsagen til overfladeskimmel i køkkenskabet er kondens som følge af bagmurens overfladetemperatur og manglende cirkulation af rumluften i og bag køkkenskabene.

Forholdet findes ikke dækningsberettiget, idet der ikke er konstateret skade 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.

Jeg har mundtligt meddelt forsikrede og dennes rådgiver, at forholdet efter min vurdering ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, men at min rapport tilsendes skadeafdelingen som vil meddele den endelige afgørelse.

På grundlag af mine observationer finder jeg indholdet i rapporten fra Teknologisk Institut højst mærkværdig.

Det skal bemærkes, at TI's undersøgelse er foretaget den 2. august og min besigtigelse den 9. august, i hvilket tidsrum der næppe er sket forandring af fugt eller skimmelforholdene i huset."

Bygningskonstruktør F.F.M. fra Teknologisk Institut anførte i skrivelse af 12/9 2007:

"Data og informationer

Rekvirenten har oplyst følgende:

- Bygningen er et enfamiliehus opført omkring 1954.
- Ejer overtog ejendommen pr. 15. januar 2007.
- Familien består af 2 voksne og 3 mindreårige børn.
- Familien føler stærkt ubehag ved at være i huset. J.N. er ligeledes blevet dårlig efter kortvarigt ophold. Børnene er syge og kaster op. 1 barn og 1 voksen lider af astma.
- Huset føles klamt efter at have stået tomt.
- Mest udtalt er fugt og lugt i stue mod vest.
- Der er ikke foretaget bygningsmæssige ændringer eller istandsættelser siden indflytning.
- Der er konstateret vand på vægge i tagetage
- Skabe i soveværelse er fugtige.
- Huset ligger lavt, og ved større regnskyl har grunden været oversvømmet

Analyse- og målemetoder

Analysemetoder er beskrevet i resultatbilag ...

Målemetoder er beskrevet i bilag ... se venligst dette.

Besigtigelse og målinger

- Huset er opført med 29 cm teglstens hulmur (blank ydermur). Udnyttet tagetage. Tagdækning af teglsten.
- Gulve er parketgulv på strør og bjælker over krybekælder.
- Træfugt i fodlister mv. ved skunk i tagetage er målt til 12-14 %.
- Rumtemperatur og luftfugtighed i tagetage er målt til 24,7° C/60,7 % RF.
- Rumtemperatur og luftfugtighed i stueetage er målt til 22,5° C/64,3 % RF.
- Gann-måling fornedet på vægge viser værdier på 40-45.

Hultagning i stuegulv:

- Rumtemperatur og luftfugtighed i krybekælder er målt til 21,5° C/70 % RF.
- Træfugt i indskud er målt til 17-19 %.

Gulvopbygning er, som følger:

- Egeparket
 - Fyrretræsgulvbrædder
 - 70 mm isolering/bjælker
 - Indskudsbrædder
 - 55-60 cm krybekælder
-
- Gann-måling på krybekælderbund viser værdi på 140 (fugtig).
 - Aftryksprøve 1 og MycoMeterprøve 1 er udtaget på indskudsbræt.
 - Der er synlig skimmelsvampevækst i køkkenskab.
 - Gann-måling på bagvæg i køkkenskab viser værdier på 58-60.
 - Rumtemperatur og luftfugtighed i køkkenskab er målt til 19,6° C/80 % RF.
 - Aftryksprøve 2 og MycoMeterprøve 2 er udtaget på ydervæg i køkkenskab.
 - Gann-måling på væg udvendig viser værdi 125 på fundament, og 45-90 på murværk.
 - Der er ingen tegn på hulumursisolering.

Sammenfatning

Der er konstateret skimmelsvampevækst i boligen. Det skønnes, at skimmelvæksten sker på baggrund af opfugtning fra undergrunden."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 9/11 2007 til klagerens advokat:

"Vores taksator har gennemgået rapporten fra Teknologisk Institut.

Taksatoren finder det sædvanligt forekommende, at der i en krybekælder og på en ydervæg inde i bunden af et køkkenskab, lige ved siden af vandmåleren vil kunne måles skimmelsvamp i en ejendom med den pågældende alder og konstruktion. Oplysningerne i rapporten fra Teknologisk Institut bidrager ikke til at afklare om der er et forhold ved bygning, der afviger negativt i forhold til en tilsvarende bygning med samme alder og konstruktion, hvorfor rapporten ikke ændrer vores tidligere vurdering i sagen.

Vi må derfor ud fra det foreliggende fastholde vores tidligere afgørelse af 27. august 2007.

Det påhviler som udgangspunkt forsikringstager at sandsynliggøre, at der er et dækningsberettiget krav på forsikringen. I den konkrete sag vil vi dog tilbyde, at ejendommen bliver vurderet af et uafhængigt byggeteknisk firma, så det kan afklares, hvorvidt der er et forhold omfattet af forsikringen.

Vi har som følge heraf bedt Dansk Bygningsanalyse A/S om at vurdere bygningen og fremkomme med en rapport. Dansk Bygningsanalyse A/S vil snarest muligt tage kontakt for aftale tid for besigtigelse."

Dansk Bygningsanalyse AS foretog den 19/11 2007 en skimmelsvampeundersøgelse på ejendommen. Som følge heraf anførte bygningskonstruktør K.E. samt cand.scient., biolog R.T.H. i rapport af 12/12 2007:

"Undersøgelser- og laboratorieresultater

Der er ingen steder i huset, hverken i gulvkonstruktion eller på vægge, målt unormale fugtforhold.

Temperaturen i huset blev målt til 14° og 52 % RF.

...

Konklusion

Der er ikke fundet yderligere vækstområder i huset, jf. MA6 og MA7. De fundne arter i KA1-KA5 er ikke unormale taget i betragtning af, at huset har været ubeboet i et halvt år. Dog er der fundet *Aspergillus niger* i KA1-KA5, hvilket ikke er normalt. *Aspergillus niger*, kan findes på madvarer, der er opbevaret forkert og for længe. Desuden kan *Aspergillus niger* også findes i naturen.

Der er ikke noget byggeteknisk i huset, der umiddelbart burde kunne skabe vækst af skimmel. Dog er temperaturen alt for lav i huset, og det kan heller ikke afvises, at den relative fugtighed er anderledes end de 52 %, der blev målt ved besigtigelsen.

Det anbefales, at der foretages en undersøgelse, når huset har været opvarmet til 20° i en periode. Desuden skal der inden en ny besigtigelse ske en fjernelse af vækstområdet i køkkenet og huset rengøres, se nedenstående. Efter en grundig rengøring af huset vil vi udtage

yderligere prøver - ved normale forhold - og derved påvise, om der skulle være et indeklima-problem forårsaget af skimmel."

Dansk Bygningsanalyse AS foretog den 20/6 2008 endnu en skimmelsvampeundersøgelse på ejendommen, hvorefter arkitekt J.F. samt cand.scient., biolog R.T.H. i rapport af 30/6 2008 anførte:

"I forbindelse med besigtigelsen blev følgende oplyst:
Forsikringstager overtager huset januar 2007.

Forsikringstager flytter ud august 2007, med begrundelse i skimmelbelastet indeklima.

Teknologisk Institut har besøgt huset 02. august 2007 og udarbejdet en foreløbig udtalelse dateret 03.08.2007 og endelig rapport dateret 12. september 2007.

...

Konklusion

Mængden og art/slægt sammensætningen af skimmelsvampe på overflader hvor - KA8-11 er udtaget er karakteristisk for almindeligt husstøv.

KA8 er taget fra underside af gulvbræt i åbningen, der er i stuegulvet. Tages der et kontaktaftryk på gulvkonstruktionens nederste bræt - tættest på kryberummet - kan der forventes en anden artssammensætning og evt. vækst. Dette begrundes med, at krybekælderens bund er våd, at der i perioder har stået blankt vand i krybekælderen og at der er utilstrækkelig ventilation.

Det er dog vores erfaring, at det ikke kan undgås, at der forekommer vækst i krybekældre - dette skyldes bl.a., at der ventileres med udeluft, hvor den relative luftfugtighed ofte er over 75%, som er den nedre grænse for nyangreb af skimmelsvamp. Konkurrerende til dette er f.eks., at der tilføres vand i konstruktionen, og at der suppleres med fugt, der kan trænge gennem klaplageret i krybekælderen.

For at undgå et belastet indeklima er det derfor væsentligt, at der er en god ventilation af krybekælderen, og at der ikke er mulighed for at sporer og fragtmener fra angreb i krybekælderen ledes op i brugsrum.

KA12 og 14 taget fra vandret flade viser massiv forekomst af primært *Cladosporium*. Forklaringen på dette kan være sporespredning fra de vækstområder, der er konstateret dels ved KA/TA13 og TA15 samt fra de øvrige vækstområder, der tidligere er beskrevet.

Et supplement til belastningen er udefra kommende sporer - se kimtalsmålingerne fra rum 1.4 og 2.2. - se også beskrivelsen for *Cladosporium*.

Skadesårsag

Årsagen til vækst af bl.a. *Cladosporium sp.* på skunkvægge, gavlvægge, i vinduer og baderum skyldes f.eks. brugsvaner evt. kombineret med kuldebroer. Et eksempel på kuldebro fremgår af foto 12 - skunk i rum 2.4 - hvor den gennemførte isolering i skunken ikke er udført hensigtsmæssigt."

Dansk Bygningsanalyse anførte i uddybende skrivelse af december 2008:

"Uddybning

Med baggrund i ovennævnte skal vi komme med følgende uddybning:

TI prøve 1 er udtaget fra indskudsbræt under isolering - altså så tæt på krybekælderens bund som muligt.

DBA prøve 8 er taget fra underside af gulvbræt - altså så tæt på brugsområde som muligt.

Som vi skriver i vor konklusion kan det ikke undgås, at der forekommer vækst i krybekældre - dette skyldes bl.a., at der ventileres med udeluft, hvor den relative luftfugtighed ofte er over 75 %, som er den nedre grænse for nyangreb af skimmelsvamp. Konkurrerende til dette er f.eks., at der tilføres vand i konstruktionen, og at der suppleres med fugt, der kan trænge gennem klaplaget i krybekælderen. Den pågældende måling fra indskudsbrædderne betragter vi således som en irrelevant måling.

Bemærk dog, at der i TI målingen for prøve 1 er dominans af *Aspergillus Versicolor*. Denne skimmelsvampeart konstateres ikke i kontaktaftryk 2 fra TI, der er taget fra ydervæg i køkkenskab (v/varmemåler).

DBA kontaktaftryk 11 - jf. foto 5 i vor rapport - er taget samme sted ved vandmåler. Den dominerende skimmelsvamp i de to prøver er *Cladosporium* og vi vurderer, at der er vækst det pågældende sted.

Der er herforuden konstateret vækst af skimmelsvamp af os følgende steder: soveværelse på 1. sal - KA13/TA13 foto 7, på vindue foto 8, samt i modsatte hjørne af soveværelse foto 9, på vindue i rum 2.2 se foto 10 samt på vindue i rum 2.4 - foto 11. Herforuden ses vækst i badeværelse i stueplan - foto 14.

Det er således disse vækstområder i brugsrum samt vor målinger i øvrigt, der ligger til grund for vor konklusion.

Vi har vanskeligt ved at bakke TI op i deres skøn som siger, at skimmelvæksten i boligen sker på baggrund af opfugtning fra undergrunden. Det er ikke fugt fra undergrunden, der medfører vækst på skunkvægge eller i/på vinduer f.eks. på 1. sal.

Det er fortsat vor opfattelse, at vækstområderne på 1. sal i gavlvægge og på vinduer skal tilskrives andre årsager, ligesom væksten i baderum i stueplan kan tilskrives andre begivenheder.

Vi finder det formålsløst at fjerne gulvkonstruktion eller gennemføre en opfyldning af krybekælderen som foreslået af TI. Den dominerende skimmelsvamp i krybekælderen konstateret af TI - *Aspergillus versicolor* konstateres ikke i TI prøve 2 og ej heller i vore prøver. Der er således ikke en overbevisende tilkendegivelse af, at der foregår belastning fra krybekælderen til brugsrum."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 4/5 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte angreb af skimmelsvamp er dækningsberettigende. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"På det således foreliggende grundlag gøres det gældende, at Teknologisk Institut har undersøgt ejendommen, på et tidspunkt, hvor familien stadig beboede denne og har konstateret, at der er synlig skimmelsvampevækst, ligesom det flere steder er angivet, at omfanget af skimmelsvamp er langt over det normale niveau.

I den foreløbige rapport af 3. august 2007, bilag ... fremgår det direkte, at det ikke tilrådes at anvende ejendommen til beboelse, før der er foretaget udbedring. I den endelige rapport, bilag ... er det angivet hvilket arbejde, der skal udføres i ejendommen, for at afhjælpe problemet.

Bygningsrapporten fra Dansk Byggeanalyse A/S, bilag, ... kommer til et andet resultat, men det skal i den forbindelse tages i betragtning, at Dansk Byggeanalyse A/S har undersøgt ejendommen på et tidspunkt, hvor den ikke var beboet, og resultatet kan derfor ikke anses for at være retvisende. Det fremgår fejlagtigt af rapporten, at min klient skulle have fraflyttet ejendommen i maj 2007. Ejendommen blev først, som det fremgår af det ovenfor anførte, fraflyttet i september måned 2007.

Det gøres derfor gældende, at de skimmelsvampeproblemer, der findes i ejendommen, og som reelt gør denne ubeboelig, lang overstiger det påregnelige og det normale for tilsvarende ejendomme. Det er påvist, at manglerne skyldes opstigende fugt fra undergrunden, og det gøres derfor tillige gældende, at der er tale om forhold, som skyldes ejendommens konstruktion, og som derfor er omfattet af den tegnede forsikring."

Selskabet har ved skrivelse af 13/8 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vores kundes ejendom er opført i 1954. Der er tale om et parcelhus, hvor ydervægge består af teglsten med hulmur, der er efterisoleret med mineraluldsgranulat. Huset er opført på fundament af beton. Under huset er der krybekælder, der ventileres gennem soklen dog kun fra facaden. Gulvkonstruktionen består af en bjælkelagskonstruktion med trægulve og isolering.

Vi har ad flere omgange besigtiget det anmeldte forhold. Kunden har her oplyst, at der - i tidligere ejers tid - har været vand i krybekælderen samt at dette forhold blev afhjulpet ved at hæve terræn mod vejen, da vandet var kommet derfra. Der var ikke på overtagelsestidspunktet af ejendommen konstateret tegn på skimmel.

I forbindelse med besigtigelsen blev der flere steder konstateret misfarvninger på overflader og vinduer, der er karakteristisk for skimmelsvampevækst. Misfarvningerne blev fundet i baderum, vægbeklædning af glasvæv, gavlvæg, træbeklædning til skunk, gavlvindue samt i flere tagvinduer. Tilstedeværelsen af sådanne misfarvninger kan tilskrives en i perioder for høj luftfugtighed eller kondensdannelser.

Ifølge oplysningerne i sagen kan årsagen til forekomsten af skimmel skyldes uhensigtsmæssig brug af ejendommen samt eventuelt kuldebroer på grund af mangelfuld isolering, der er sædvanligt forekommende i ejendomme af samme konstruktion og alder, som følge af den tids byggemetoder.

Målingerne i rapporten fra Dansk Bygningsanalyse AS påviser at fugten samt skimmelforekomsten i krybekælderen samt på ydervæggen i køkkenet ved siden af vandmåler altså ikke er unormale i et hus fra 1954. Vi vedlægger kopi af rapporterne fra Dansk Bygningsanalyse AS med fotos til orientering.

Der er således ikke påvist fejl af konstruktionsmæssig art, der kan være årsag til fugt/skimmel, og vi er af den opfattelse, at de nuværende målinger alene skyldes kundens brug af ejendommen.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, påhviler vores kunde, jf. forsikringsaftalelovens § 22. Vi er derfor villige til at se på sagen igen, hvis vores kunde sender dokumentation, der viser, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

På baggrund af undersøgelserne fra Dansk Bygningsanalyse AS og taksators oplysninger mener vi ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der ikke er konstateret konstruktionsmæssige skader, der kan være skadesårsagen.

Ejerskifteforsikringens skadedefinition vurderes ikke at være opfyldt i denne sag, idet skimmelforekomsten ikke går væsentligt ud over, hvad der er sædvanligt og forventeligt for tilsvarende ejendomme af samme alder. Skimlen har ikke et omfang, som kan begrunde, at den i sig selv må udgøre en skade, som nedsætter bygnings værdi eller brugbarhed. En væsentlig kilde til den konstaterede skimmel skønnes at være relateret til vores kundes brug af huset, herunder bl.a. mangelfuld udluftning samt mangelfuld opvarmning. Det er således vores vurdering, at skimmelforekomsten på og forud for overtagelsestidspunktet har ligget på et helt normalt niveau for et hus af denne konstruktion og alder.

Vi er dog naturligvis villige til at se på sagen igen, hvis vores kunde sender dokumentation der viser, at der er tale om et dækningsberettigende forhold. Vi fastholder i det hele vores afgørelse, og afventer nu nævnets afgørelse."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 17/11 2008 til nævnet:

"Det fremgår af den endelige rapport fra Teknologisk Institut, bilag ..., at der er konstateret skimmelsvamp i boligen, og at skimmelvæksten sker på baggrund af opfugtning fra undergrunden, bl.a. på grund af ejendommens lave beliggenhed kombineret med en utilstrækkelig ventileret krybekælder.

Det er intet sted i rapporten fra Teknologisk Institut anført, at skimmelvæksten skulle skyldes klagerens brug af ejendommen. På det tidspunkt, hvor Teknologisk Institut besigtigede ejendommen var klageren flyttet midlertidigt ud af ejendommen for kort tid siden, og flyttede permanent på grund af indholdet af rapporten. Dette var Teknologisk Institut klar over i forbindelse med besigtigelsen, og såfremt klagerens brug havde haft indflydelse på omfanget af skimmelvæksten ville dette kunne have været konstateret på dette tidspunkt, hvor familien netop var fraflyttet. Det havde desuden været nærliggende at anføre dette i rapporten på det tidspunkt, såfremt Teknologisk Institut havde været af den opfattelse, at klageren selv kunne foretage sig noget for at eliminere eller fjerne problemet.

Klagerens brug af ejendommen er imidlertid på intet tidspunkt anført som årsag til problemernes opståen eller udvikling i rapporten fra Teknologisk Institut.

Den nu fremsendte rapport fra Dansk Bygningsanalyse A/S er udarbejdet på baggrund af en besigtigelse af ejendommen d. 20. juni 2008. På dette tidspunkt havde ejendommen været ubeboet i længere tid, og det er derfor overraskende, at man på dette tidspunkt kan nå frem til, at de konstaterede skimmelsvamp forekomster stadig skyldes klagerens brug af ejendommen. Klageren havde på dette tidspunkt ikke beboet ejendommen i næsten et år.

Dansk Bygningsanalyse A/S har fundet massive forekomster af skimmelsvamp flere steder i ejendommen og har konkluderet, at dette skyldes den fugtige krybekælder, samt manglende ventilation af krybekælderen. Denne konklusion er i overensstemmelse med Teknologisk Instituts konklusion.

Da Dansk Bygningsanalyses konklusion om forkert brug af ejendommen må kunne udelukkes, som følge af, at klageren ikke havde brugt ejendommen i ca. et år forud for besigtigelsen, må den del af konklusionen, der beskriver den fugtige krybekælder og utilstrækkelig ventilation af krybekælderen lægges til grund, således at det gøres gældende, at der er tale

om en fejl af konstruktionsmæssig art, der dels gør ejendommen ubeboelig og dels medfører risiko for følgeskader således at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens skades begreb.

Det fastholdes derfor, at forsikrings-selskabet må dække udgifterne til udbedring af den påviste skade og nødvendige forebyggende foranstaltninger, som anført af Teknologisk Institut."

Selskabet anførte i skrivelse af 30/1 2009 til nævnet:

"Der er i forbindelse med undersøgelserne udtaget prøver forskellige steder i huset. Teknologisk Institut har bl.a. udtaget prøver fra indskudsbræt i gulvkonstruktionen under isoleringen - så tæt på krybekælders bund som muligt, hvorfor denne viser en anden artssammensætning og vækst end prøven, som Dansk Bygningsanalyse har udtaget fra underside af gulvbræt - så tæt på brugsområdet som muligt. Væksten i krybekælderen vil erfaringsmæssigt forekomme på grund af udeluft, tilførsel af vand fra konstruktionen samt utilstrækkelig ventilation.

Der er udtaget prøver ved vandmåler af begge firmaer. Disse prøver viser vækst af cladosporium. Denne type skimmelsvamp forekommer bl.a. inden døre, hvor der er fugtproblemer på bygningsmaterialer og ses ofte ved kuldebroer på grund af mangelfuld isolering, i vindueslysninger, på badeforhæng, på fuger mellem fliser osv.

Der blev desuden fundet vækstområder i brugsrum som soveværelse, vinduer samt badeværelse. Det er Dansk Bygningsanalyses vurdering, at tilstedeværelsen af skimmel i disse områder skal tilskrives andre årsager end fugt fra undergrunden. Det er derfor fortsat vores vurdering, at forholdet er brugerbettinget.

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 1954 På grund af ejendommens konstruktion, vil der forekomme opstigende grundfugt, fordi det ikke var gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger på opførelsestidspunktet. Dette betyder, at der vil forekomme opstigende grundfugt samt fugtpåvirkning. Ifølge oplysningerne i sagen - er problemet med vand i kælder dog blevet afhjulpet ved at hæve terræn mod vejen, hvorfra vandet kom.

Det er derfor fortsat vores opfattelse, at der ikke er påvist fejl af konstruktionsmæssig art, der kan være årsag til fugt/skimmel i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 3, samt at vi ikke finder det sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

I henhold til ovenstående fastholder vi derfor vores tidligere afgørelse, og vi afventer herefter nærmere fra nævnet."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 20/3 2009 til nævnet:

"I forlængelse af min skrivelse af 23. februar d.å., vedlægger jeg til orientering kopi af det notat, der nu er fremkommet fra Teknologisk Institut af 19. marts d.å.

Som det fremgår fastholder Teknologisk Institut, at skimmelvæksten er sket som følge af fugt fra den utilstrækkeligt ventilerede krybekælder mv.

Det bemærkes desuden, at Teknologisk Institut ikke mener, at Dansk Bygnings Analyses prøver påviser, hvor den konkrete skimmelvækst foregår."

Af notatet af 19/3 2009 fra Teknologisk Institut fremgår:

"Jeg bemærker mig at huset har stået ubeboet siden Teknologisk Instituts (TI) undersøgelse i august 2007.

DBAs undersøgelser og konklusioner bygger hovedsageligt på et betragteligt antal aftryksprøver udtaget på overflader, og viser dermed alene evt. skimmelsvampesporer i støv, og siger intet om hvor den konkrete vækst foregår. Samtidig anfører DBA at TI's undersøgelser ved kontaktaftryk og MycoMeterprøver i krybekælder er irrelevant.

Teknologisk Institut har fortsat den opfattelse, at den kraftige skimmelforekomst i krybekælderen (dokumenteret ved MycoMeterprøver) er et væsentligt element i bedømmelsen af indeklimasituationen, idet skimmelforekomst i krybekælder, erfaringsvis kan være en væsentlig belastning af indeklimaet i boligen. Ikke mindst når krybekælderen, som her, er utilstrækkeligt ventileret.

Skimmelforekomsten i krybekælderen er forårsaget af den kraftige opfugtning af krybekælderen, hvilket kan og bør imødegås ved de foranstaltninger som er foreslået i TI-rapport af 12. september 2007.

Hvis der overhovedet er tale om irrelevante målinger og prøveudtagninger, må det være DBAs mange overfladeprøver, som alene dokumenterer at der måske/måske ikke er eller har været skimmelsporer i luften, uden at det er dokumenteret hvorfra de stammer. Sådanne målinger dokumenterer alene rengøringsniveauet i lokalerne, og ikke i særlig grad hvor der findes indeklimabelastende skimmelvækst.

Endelig skal der anføres et citat fra Sundhedsstyrelsens orientering til kommunerne, angående embedslægenes rådgivning til kommunerne om fugt og skimmelsvampe:

'Der er påvist sammenhæng mellem fugtskader i bygninger og risiko for helbredseffekter. Som udgangspunkt er det derfor ikke sundhedsmæssigt acceptabelt, hvis der i boliger og institutioner er fugt pga. bygningsskader eller vandindtrængen af anden årsag, eller synlig eller skjult skimmelsvampevæks. Problemerne bør afhjælpes.'

Teknologisk Institut fastholder konklusioner og anbefalinger i rapporten af 12. september 2007."

Nævnet har modtaget billeder til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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."

Nævnet udtaler:

Uanset om forekomsten af skimmelsvamp skyldes opfugtning fra undergrunden, finder nævnet det ikke godtgjort, at der er konstruktionsmæssige fejl ved bygningen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for bygningsmæssige ændringer, der har til formål at forhindre skimmelvækst.

Henset til de modstridende tekniske erklæringer kan nævnet på det foreliggende grundlag ikke afgøre, om skimmelsvampeangrebets omfang er af en karakter, der i sig selv udgør en skade. Dette spørgsmål må i givet fald afgøres under en retssag med udmeldelse af syn og skøn.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge for så vidt angår spørgsmålet om konstruktionsmæssige fejl.

I øvrigt kan nævnet ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand