

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. november 2023 blev i sag nr. 100008:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 22/6 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Selskabet skal dække omkostninger til udbedring af skaden i gulvkonstruktionen, følgeskader i forbindelse hermed, rengøring og fjernlager opbevaring af inventar samt nødvendig genhusning. Hvis Ankenævnet måtte finde, at der foreligger en dækningsberettiget skade, ønskes tillige udgifter til teknisk bistand og advokatbistand forud for klagesagen dækket, jf. Ankenævnets praksis herom."

Klagerens advokat har i brev af 22/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed skal jeg på vegne af forsikringstagerne [klageren] og ... (klager) klage over Topdanmarks (selskabets) afgørelse, hvorefter selskabet delvist har afvist at dække skader i form af skimmelsvamp under ejerskifteforsikringen. Dette vel og mærke efter, at der har været iværksat isoleret bevisoptagelse, hvorved skønsmanden har konstateret skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i mine klienters ejendom, beliggende ...

Klagerne er en familie bestående af 2 voksne og 1 barn på ... år.

SAGSFREMSTILLING

Klagerne overtager ejendommen, ..., den 1. december 2020. Købsaftale og salgsoptilling vedlægges som **(bilag 1)**, tilstandsrapport vedlægges som **(bilag 2)**, police med betingelser vedlægges som **(bilag 3)**.

Kort efter overtagelsen mistænker klagerne og familie fugt og skimmelsvamp i boligen, grundet lugt i boligen og på klagernes tøj. Klagerne rekvirerer [rådgivningsfirma 1] i januar 2021 for en nærmere undersøgelse af ejendommen, der konstaterer diverse skader og anbefaler en fugtteknisk vurdering og undersøgelse af gulvene samt undersøgelser af kloakrør for utætheder (**bilag 4**).

Klagerne anmelder skaderne til deres ejerskifteforsikring den 26. januar 2021 hos Topdanmark. Anmeldelse og korrespondance mellem klagerne og selskabet i perioden 26. januar 2021 til 31. august 2021 er fremlagt som (**bilag 5**).

Klagerne rekvirerer den 27. januar 2021 [kloakrens] (**bilag 6**) og den 5. juli 2021 [kloakmester] for en tv-inspektion (**bilag 7**). Der kan ikke konstateres rørbrud/lækager/skader ved nogen af undersøgelserne på kloakrør på ejendommen.

Topdanmark besigtiger ejendommen den 19. februar 2021 og fremsender afgørelse af 2. marts 2021 (**bilag 8**), hvorved Topdanmark meddeler, at der kan registreres normale fugtværdier i vægge og trægulve og afviser, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Efterfølgende den 7. juli 2021 rekvirerer klagerne [rådgivningsfirma 2] for en nærmere undersøgelse af strøgulvkonstruktionerne. [Rådgivningsfirma 2] bemærker forhøjet fugt og skimmelsvamp i strøgulvkonstruktionerne samt fejlkonstruktion af strøgulvkonstruktionerne (**bilag 9**).

Topdanmark rekvirerer [skimmelfirma] som udarbejder rapport af 31. august 2021 (**bilag 10**). Samme dag afviser Topdanmark dækning af forholdene (**bilag 11**).

Klagerne kontakter deres husforsikring hos ... for undersøgelse af skjult rørbrud. ... rekvireres for trykprøvning af skjulte rør (**bilag 12**). Der kan ikke konstateres rørbrud/lækager/skader ved undersøgelsen på brugsvand på ejendommen, hvorved husforsikringen hos ... afviser dækning den 13. januar 2022 (**bilag 13**).

Idet der fortsat er uenighed mellem Klager og forsikringsselskabet om, hvorvidt der er tale om en fejlkonstruktion af strøgulvkonstruktionen, der har medført skader og udbedringsmetoden heraf samt vurdering af, hvorvidt skimmelsvampen i strøgulvkonstruktionen har påvirket indeklimaet negativt på overtagelsestidspunktet, har klagerne efterfølgende iværksat isoleret bevisoptagelse, hvor der er udarbejdet 2 skønserklæringer (**bilag 14 og 15**).

RESULTATET AF ISOLERET BEVISOPTAGELSE

Generelt om strøgulvkonstruktionernes opbygning

Skønsmanden oplyser på side 7 under svar på spørgsmål 1, at 'Ud fra undersøgelserne kan det konstateres at gulvene opbygning er ændret siden husets opførelse, og den ændrede udførelse er efter skønsmandens opfattelse ikke opført efter gængs byggeskik i henhold til dagældende normer. Opbygningen udførelse er betinget af at der er ventilationsspalter i fodpaneler eller fugtspærre direkte mod betonen. De ændringer der er udført ved gulvene, har ikke taget højde for gulvets opbygning og er således ikke udført håndværksmæssigt korrekt.'

Fugt og skimmelsvamp i strøgulvkonstruktionerne

Det fremgår af skønserklæringens svar på spørgsmål 2, at skønsmanden henviser til rapport fra [analysefirma] under afsnittet 'Fugtregistrering af strøgulvkonstruktionerne', og på baggrund heraf konkluderer skønsmanden 'at der er en generel opfugtning af terrændækket og ydervægsfun-

damenterne, samt en opfugtning af de trækonstruktioner som støder op til ydervægsfundamentene. På baggrund af de udtagne prøver kan det ved laboratorieanalysen konstateres vækst af skimmelsvamp på alle de udtagne prøver, der henvises til afsnittet: Prøveudtagning, en målbar eksponering af indemiljøet med atypiske skimmelsvampesporer.'

Årsag til fugt og skimmelsvamp

Skønsmanden oplyser i svaret på spørgsmål 3, at årsagen til den generelle opfugtning og vækst af skimmelsvamp med atypiske skimmelsvampesporer er *'opstigende grundfugt i terrændækket og en kombination af opstigende grundfugt og sideværts indtrængende fugt i de støbte ydervægsfundamenter'*.

Derudover fremgår det på side 2-3 i [analysefirmas] rapport, at der er overisolering (200 mm) af strøgulvkonstruktionen i værelse 1 og 2 – mod en normal isoleringstykkelse på 50-75 mm -, der kan medvirke til øget vækst af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen. Der er altså tale om en fejlkonstruktion i form af overisolering, der er medvirkende årsag til kondens på terrændækket og vækst af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen.

Yderligere oplyser skønsmanden i svaret på spørgsmål 3 *'Såfremt de gulve der er blevet omlagt og/eller renoveret havde taget højde for ejendommens alder, (herunder terrændækkets opbygning), og forudsætning for ventilationen under isoleringen ikke var blevet ændret er det skønsmandens opfattelse at indeklimaet inde i ejendommen ikke var blevet påvirket væsentlig i negativ grad. Dog ville der formentlig have kunne måles fugt og skimmel under en korrekt udlagt fugtspærre på betonen. Der kunne desuden konstateres en overisolering i depotrum i værelse nordøst (5) og værelset sydøst (6). Overisoleringen kan medvirke til en øget vækst af skimmelsvamp i strøgulvkonstruktionen.'* Der er altså tale om konstruktionsmæssige forhold, der må betegnes som en fejlkonstruktion, der medvirker til fugt og skimmelsvamp til følge.

Det fremgår af den supplerende skønserklærings svar på SS1, at *'Skønsmanden vurderer på baggrund af [analysefirmas] rapport at årsagen til at der udelukkende kan konstateres en forurening af indeklimaet på det ene af kontaktaftrykkene og de 2 DNA-prøverne skyldes, at forureningskilden (vækstområderne) ligger i gulvkonstruktionen, og eksponeringen herfra er 'lille', men konstant. Dermed kan/vil der ikke ske en markant ophobning i almindeligt husstøv.'* Hermed konkluderer skønsmanden, at de udtagne prøver med et påvist forhøjet skimmelsvampesultat og et dermed negativt påvirket indeklima/forurening af indeklimaet skyldes forholdene i gulvkonstruktionerne og ikke som følge af rekvirenternes manglende rengøring.

Yderligere oplyser skønsmanden i svaret på spørgsmål SS 1: *'På DNA 1 og DNA 2 er der bl.a. et kraftigt forhøjede/forhøjet niveau af Aspergillus versicolor som besvaret i spørgsmål SSID er det ikke forventeligt med forhøjede niveauer af Aspergillus versicolor i indeklimaet. Aspergillus versicolor er desuden fundet som dominerende art i flere vækstområder i gulvkonstruktionen og på soklen under gulvene. Aspergillus versicolor er ualmindelig i udeluften og er, når den forekommer i større mængder inden døre, indikator for et fugtproblem i bygningen.'* Der er med andre ord tale om konstruktionsbetingede forhold, som rekvirenterne ikke er årsag til, da disse forhold var til stede på overtagelsestidspunktet for ejendommen.

Dette understøttes af skønsmandens svar i spørgsmål SS 1A, hvor skønsmanden oplyser: *'I det da gældende bygningsreglement fra 1966 fremgår det at såfremt gulvkonstruktionen indeholder varmeledninger eller varme kanaler og ikke er ventileret skal der under konstruktionens varmeiso-*

lering anbringes et dampstandsende lag på min 0,05 mm polyethanylenplastfolie. På denne baggrund er det skønsmandens opfattelse af ejendommen 'har været født' med ventilations spalter i fodpaneler i alle rum for at opfylde kravet til ventileret konstruktion, idet der ikke ligger et damstandsende lag ovenpå betonen. Det er skønsmandens vurdering at fodpanelerne gennem tiden er blevet udskiftet. Ved at lukke ventilationen af gulvet er kravet om udluftet konstruktion ikke længere opfyldt. På tidspunktet for ejendommens opførelse var det normal byggeskik at udelade plastfolie under isoleringen såfremt der var ventilationsspalter langs væggene. Kommunes godkendelse vurderes derfor at være på baggrund af det eftersyn, som det er skønsmandens vurdering kommunen henviser til. Efter nutidens forskrifter er det kendt viden at ventilations spalter i fodpaneler uden fugtspærre på beton ikke er en god løsning for at undgå skimmel.'

Omfanget og udbredelsen af fugt og skimmelsvamp

Det fremgår af svaret på spørgsmål 4, at der i alle prøverne kunne konstateres vækst af skimmelsvamp, og skønsmanden oplyser: 'Der kunne i alle prøverne fra [analysefirma] konstateres vægt af skimmelsvamp, der kunne endvidere på besigtigelsestidspunktet konstateres en målbar eksponering af indeklimamiljøet med atypiske skimmelsvampesporer. På baggrund af rapporten fra [analysefirma] er det skønsmandens vurdering at disse forhold stammer fra de fundne skimmelsvampevækstområder i strøgulvkonstruktionerne.'

I [analysefirmas] rapport på side 9-10 fremgår det, at der på størstedelen af de udtagne prøver kan registreres 'massiv' skimmelsvamp af fugt- og bygningsrelaterede arter, altså forhold rekvisitterne ikke er skyld i.

Indeklima

Det fremgår af svaret på spørgsmål 5 og SS 3, at skønsmanden vurderer, at indeklimaet er påvirket udover hvad der kan forventes af en tilsvarende ejendom fra 1972 i almindelig god vedligeholdelsesstand og at eksponeringen vurderes at være atypisk for en sådan ejendom.

Yderligere fremgår det, at det er skønsmandens vurdering, at indeklimaet på overtagelsestidspunktet var negativt påvirket, som følge af de konstruktionsmæssige forhold.

I svaret på spørgsmål SS 2 i den supplerende skønserklæring fremgår det yderligere, at en vurdering af om indeklimaet er negativt påvirket bedst vurderes ud fra de udførte undersøgelser i gulvkonstruktionen – der viste væsentligt forhøjet vækst af skimmelsvampe – frem for de udførte støvprøver i boligen.

I forhold til rekvirenternes gener ved ophold i boligen bemærkes det, at rekvirenterne var mere generet inden opsætning af 2 luftrensere i juli 2021, som har kørt hver dag lige siden, for at rekvirenternes daglige gener mindskes mest muligt, indtil udbedring kan påbegyndes. Opsætningen af luftrensere mindsker generne hos de voksne rekvirenter. I forhold til deres barn – ... -- har barnet daglige gener ved ophold i boligen og har fået konstateret astmatisk bronkitis og medicineres fortsat i dag. Egen læge kan ikke udelukke, at barnets gener skyldes indeklimaet i boligen, eftersom barnets immunforsvar ikke er fuldt udviklet.

Udbedring

Det fremgår af svaret på spørgsmål 6, at skønsmanden på baggrund af de konstaterede og registrerede forhold i gulvkonstruktionen vurderer, at det er nødvendigt med en demontering af gulvkonstruktionerne, skimmelsanering af strøgulvkonstruktionerne og terrændæk og sokkel i

ejendommen, etablering af smøremembran, rengøring af boligen samt en ny genopbygning af gulvkonstruktionen på korrekt vis i rum 2,5,6,7 og 8.

Skønsmanden vurderer udbedringsomkostningerne til kr. 250.500 ex moms svarende til kr. 317.500 inkl. moms.

ANBRINGENDER

Klager ønsker, at selskabet anerkender, at den konstaterede skimmelsvamp i ejendommens gulvkonstruktionen udgør en dækningsberettiget skade, idet følgende anbringender gøres gældende:

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der er fugt og skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, eller at gulvkonstruktionen bør undersøges nærmere.

Klagerne er ikke blevet gjort opmærksom på/advaret om problemstillingen vedrørende gulvkonstruktionens konstruktion, hverken af tilstandsrapporten eller sælger.

Det er dokumenteret, at der er kraftig skimmelvækst i gulvkonstruktionen som er domineret af bygningsrelaterede skimmelsvampe, og at skimmelvæksten med overvejende sandsynlighed påvirker indeklimaet negativt i beboelsesrum.

Der er ingen forbehold på policen der relaterer sig til klagepunktet.

Forholdene i gulvkonstruktionen har været til stede inden overtagelsen af ejendommen, og klagerne har ikke ændret på gulvkonstruktionen efter overtagelsen.

Skadesbegrebet i ejerskifteforsikringens forstand er opfyldt.

Selskabet skal derfor dække omkostninger til udbedring af skaden i gulvkonstruktionen samt følgeskader i forbindelse hermed samt evt. nødvendig genhusning.

Der er tale om konstruktionsbetingede forhold, som klagerne ikke er årsag til eller skyld i, da disse forhold var til stede på overtagelsestidspunktet for ejendommen.

Manglende rengøring er ikke årsagen til de registrerede skimmelsvampe i boligens indeklima.

Konstruktionsundersøgelser skal tillægges større værdi end støvprøver jf. skønsmanden svar i spørgsmål SS 2, hvorved klagerne dermed har dokumenteret en dækningsberettiget skade.

Det gøres gældende, at personers ophold i bygninger med moderat-forhøjet fugt og skimmelsvamp udgør sundhedsfarlige helbredsproblemer (**bilag 16**).

Det gøres gældende, at skimmelsvampen i sig selv udgør en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. Betænkning 1520 om Huseftersynsordningen side 128 (**bilag 17**).

Den isolerede bevisoptagelse har belyst og klarlagt, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et omfang, der påvirkede indeklimaet negativt, at der er tale om konstruktionsfejl/ikke korrekte håndværksmæssige udførte arbejder, der har medført skimmelsvamp samt hvorledes forholdene udbedres håndværksmæssigt korrekt.

Skønsmanden har ikke påpeget forhold ved klagerens brugeradfærd, som har forårsaget fugt- og skimmelsvampeskaderne.

Resultatet af den isolerede bevisoptagelse støtter klagerens synspunkter om negativ påvirkning af indeklimaet på overtagelsestidspunktet, samt at årsagen er konstruktionsbetingede forhold, der var til stede på overtagelsestidspunktet af ejendommen. Klagerne har af den grund fået fuldt medhold i sagsomkostningsafgørelsen ved den isolerede bevisoptagelse (**bilag 18**).

Selskabet oplyser den 2. december 2022, at de ikke efter skønserklæringernes tilvejebringelse ønsker at meddele yderligere dækningstilsagn end at afholde udgifterne forbundet med borttagning af en del af isoleringen lokalt i walk-in skabet i et af værelserne plus i ét andet værelse samt udgifter forbundet hermed. (**bilag 19**).

Hvis Ankenævnet måtte finde, at der foreligger en dækningsberettiget skade, ønskes tillige udgifter til teknisk bistand og advokatbistand forud for klagesagen dækket, jf. Ankenævnets praksis herom."

Selskabet har i brev af 21/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget meddelelse om ... (fremover kaldet 'klageren') klage over vores afgørelse vedrørende fugt og skimmel. Vi har noteret os, at klageren er repræsenteret ved Advokat ... (fremover kaldet klagerens advokat).

Vi forstår klagerens advokats indsigelse således, at hun mener, at ejerskifteforsikringen skal dække demontering af gulvkonstruktionerne, skimmelsanering af strøgulvkonstruktionerne, terrændæk og sokkel i ejendommen, etablering af smøremembran, rengøring af boligen samt en ny genopbygning af gulvkonstruktionen i fem rum. Hertil genhusningsudgifter.

Vi må efter fornyet gennemgang af sagens oplysninger fastholde, at vi afviser at yde forsikringsdækning for det anmeldte omkring skimmelsvamp. Det er vores opfattelse, at det anmeldte ikke opfylder forsikringens vilkår for dækning. Vi henviser til vilkårenes punkt 15 C, 14 A samt 8 B.

Vi har dog tidligere ved vores afgørelse af 2. december 2022 (klagerens advokats **bilag 19**) valgt for at imødekomme klageren og lade en eventuel tvivl komme hende til gode ved at tilbyde at afholde udgifterne forbundet med borttagning af en del af isoleringen lokalt i walk-in skab i et af værelserne samt i ét andet værelse og udgifter forbundet hermed. Se nærmere herom nedenfor.

Indledningsvist kan vi oplyse, at klagerens ejendom er opført i 1972, der er tale om et enfamilieshus, som er overtaget af klager den 1. december 2020, hvor ejerskifteforsikringen også trådte i kraft.

Tilstandsrapport samt police og vilkår er fremlagt af klagerens advokat som henholdsvis **bilag 2** og **bilag 3**.

Sagsfremstilling

Vi modtog den 25. januar 2021 en anmeldelse fra klageren, vedlagt som **bilag A**, hvoraf fremgik, at hun ud fra et ønske om at få nye døre, dørtrin samt udskiftning af gavlene på huset rekvirerede

en tømrer til at udarbejde et tilbud på disse arbejder. Tømreren anbefalede ifølge anmeldelsen klager at få foretaget en byggeteknisk gennemgang, hvorfor [rådgivningsfirma 1] blev kontaktet. [Rådgivningsfirma 1] udarbejdede en rapport (vedlagt af klagerens rådgiver som **bilag 4**), som vi fik tilsendt som et supplement til skadeanmeldelsen.

Af [rådgivningsvirksomhed 1] rapport fremgik, at han havde konstateret forhold vedrørende asbestslam, murværk og tagrende, som efter hans mening burde anmeldes til ejerskifteforsikringen. Videre vurderede han, at kloakforhold burde undersøges nærmere, samt at en mistanke omkring utætte vandrør eller lignende ligeledes burde undersøges nærmere.

Efter korrespondance mellem klageren og vores ejerskifteafdeling med udveksling af diverse oplysninger, besigtigede vores taksator den 19. februar 2021 forholdene, hvilket resulterede i en rapport af 2. marts 2022. Rapporten er vedlagt af klagerens rådgiver som **bilag 8**. Rapporten indeholdt blandt andet af relevans for den nuværende ønskede dækning oplysninger om, at taksator havde foretaget fugtmålinger i samtlige vægge og trægulve i ejendommen. Ingen af målingerne indikerede fugtproblemer.

Klagerens fremsendelse af undersøgelser foretaget af [rådgivningsvirksomhed 2], [kloakrens] samt [kloakmester] medførte, at taksator rekvirerede [skimmelfirma] for en nærmere undersøgelse med det formål at vurdere, om fugtniveauet i ejendommen adskilte sig fra tilsvarende ejendomme. Undersøgelsen skulle ligeledes indeholde en vurdering af, hvorvidt der var skimmel i beboelsen ved overtagelsen af ejendommen den 1. december 2020 i et sådant omfang, at det nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

[Skimmelfirma] konkluderede i rapport af 31. august 2021, vedlagt af klageren som **bilag 10**, at prøver udtaget fra boligens luft og støv viste en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale uden betydning for indeklimaet. Undersøgelsesresultaterne viste videre, at strøgulvet var tørt ved inspektionsåbningen i gangen, og at undersiden af parketgulvet var uden skimmel. Fugtniveauet i betonklaplaget var sædvanligt, ligesom de tidligere undersøgelser ifølge [skimmelfirma] havde påvist sædvanlige skimmelangreb. [Skimmelfirma] vurderede, at når ældre betonklaplag er fugtige og angrebet af skimmel, skyldes det sædvanligvis konstruktionens udformning. [Skimmelfirma] hæftede sig ved, at det af bygningstegningerne fremgik, at betonklaplaget var støbt på plastfolie, og at anvendelsen af plastfolie som støbeunderlag var sædvanlig på opførelsestidspunktet. Plastfolien vil ofte være perforeret og kan således ikke sikre, at der ikke kan trænge fugt op i betonklaplaget fra jorden. Konstruktionens opbygning medførte også, at der i perioder kunne dannes kondens på klaplagets kølige overside. [Skimmelfirma] vurderede desuden, at den relative luftfugtighed, der var målt nederst i randzonen i begge gavle underbyggede ovenstående vurdering og fastslog samtidigt, at fugt fra terrassen mod ... var uden betydning.

Taksator videreformidlede samme dato denne vurdering til klageren.

Herefter hørte vi ikke fra klageren, før der blev rettet henvendelse i december 2021 omkring begæring om isoleret bevisoptagelse, forløbet er herfra blevet varetaget af klagerens rådgiver.

Vi tilbød den 7. januar 2022 at foretage yderligere fugt- og skimmelundersøgelser og en trykprøvning/lækagesporing af VVS-installationerne og i forlængelse deraf en revurdering af forholdet omkring fugt og skimmel. Vi vedlægger tilbud herom som **bilag B**. Klagerens rådgiver har på vegne af klageren afslået dette tilbud.

I stedet valgte klageren at få iværksat en isoleret bevisoptagelse i form af et syn og skøn.

Den 9. november 2022 rettede klagerens advokat henvendelse hertil med et ønske om at modtage dækningstilsagn for udbedring af klagerens ejendoms strøgulvskonstruktion med mere samt krav på klagerens udgifter til juridisk bistand udover, hvad retten i forbindelse med den isolerede bevisoptagelse havde fastlagt af beløb hertil.

Vi vendte den 2. december 2022 tilbage til klageren og klagerens advokat med vores afgørelse, som er vedlagt af klagerens advokat som **bilag 19**. Vi hørte derefter ikke fra klageren før ultimo maj 2023, hvor klagerens advokat efterspurgte at få tilsendt vilkårene for forsikringen.

Derefter modtog vi fra jer oplysning om klagerens indbringelse af sagen for Nævnet.

Vores vurdering af det anmeldte forhold

Som ovenfor nævnt forstår vi klagerens rådgivers klage således, at hun mener, at ejerskifteforsikringen skal dække udskiftning af gulvene, afrensning af strøgulvskonstruktionerne, terrændæk og sokkel samt udlægning af smøremembran. Rengøring af boligen samt genhusningsudgifter. Hertil klagerens udgifter til juridisk og teknisk bistand.

Indledningsvist bemærker vi, at det er forsikringstager, der i medfør af almindelige danske forsikringsretlige principper skal sandsynliggøre/bevise, at et givent forhold udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand. Dette fremgår ligeledes af vilkårenes punkt 8 B.

Der er tale om en gængs strøgulvskonstruktion

Vi har ved vores vurdering som ovenfor nævnt lagt til grund, at klagerens ejendom er opført i 1972. Ejendommens strøgulvskonstruktion, som nærværende sag ses at omhandle, er ifølge bygningstegninger opbygget således:

- Plastfolie
- Betongulv
- Mursten
- Fugtspærre/murpap
- Træopklodsning
- Lægter
- Trægulve

Det er vores klare opfattelse, at denne konstruktion er et udtryk for en gængs måde at opføre strøgulvskonstruktioner på i den aktuelle opførelsesperiode.

Det forhold, at kommunen har godkendt tegningerne med den aktuelle konstruktion, ses også at underbygge vurderingen af, at der var tale om en gængs konstruktion på opførelsestidspunktet.

Vi har desuden fundet to tilfældige ejendomme fra samme tidsperiode, som har en lignende opbygning.

Det ene er en ejendom fra 1972 beliggende i ... Kommune med følgende opbygning:

...

Den anden ejendom er beliggende i ... Kommune og er opført i 1971 med følgende opbygning:

...

Vi bemærker, at den tegnede forsikring ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger. Det er således som udgangspunkt irrelevant for eventuel forsikringsdækning, hvorvidt konstruktionen stemmer overens med byggelovgivningen på opførelsestidspunktet.

Alligevel noterer vi os, at det fremgår af BR66, at hvis gulvkonstruktionen indeholder varmeledninger eller varmekanaler og ikke er ventileret, eller såfremt gulvbelægningen består af tætte og ikke fugtbestandige materialer, skal der under konstruktionens varmeisolering anbringes et dampstandsende lag af 0,05 mm. polyethylenplastfolie eller tilsvarende.

Vi anser det ikke for sandsynliggjort, at den aktuelle konstruktion ikke lever op til disse krav, henset til at der netop er udlagt en plastfolie under betonen. At denne er placeret under betonen lever i vores optik op til bestemmelsen i bygningsreglementet, hvorefter den blot skal være anbragt under varmeisoleringen, og altså ikke direkte under isoleringen. Som supplement til men ikke som et afgørende element for vurderingen er det i øvrigt vores opfattelse, at trægulv er diffusionsåbent.

Vi bestrider ikke, at der er registreret opstigende grundfugt i bygningens terrændæk. Dette opstår fordi, at det kappilarbrydende lag, der er under betondækket, ikke kan standse fugten. Dette er sædvanligt at opleve i bygninger, der er opført i 1972. Det er først senere, at det blev sædvanligt i boligbyggeri at lægge et kapillarbrydende lag, der er mere effektivt mod fugt. Der er således siden 1970'erne sket en stor udvikling i, hvordan terrændæks kapillarbrydende lag konstrueres.

Opstigende grundfugt i bygningens terrændæk kan sagtens forekomme i et omfang, så betondækket er fugtigt. En bygning, der er opført i 1972, vil derudover oftest være udført med en vandret fugtspærre, som forhindrer fugt i bygningens betondæk i at trække videre op i væggene.

Vi har ved vores vurdering lagt til grund, at undersøgelserne omkring fugtniveauet ikke viser usædvanlige måleresultater henset til bygningens opførelsestidspunkt. Vi bemærker, at der ikke er målt fugt i konstruktionen over gulvene.

Vi hæfter os i denne forbindelse ved, at skønsmanden i skønserklæringen vedlagt af klageren som **bilag 14** på side 8 under svar på spørgsmål 3 oplyser, at det er normalt forekommende, at et terrændæk/betongulvskonstruktion som den eksisterende i ejendommen har et forhøjet fugtniveau.

Det er således skønsmandens opfattelse, at der må forventes et højere fugtniveau på terrændækket (betonen) efter en årrække, da den underliggende plastfolie ikke kan antages at være tæt i en ejendom af denne alder.

Videre bemærker vi, at det fremgår af rapporten fra [analysefirma], at langt de fleste fugtregistreringer er forventelige for konstruktionen.

Herunder bider vi mærke i, at målinger omkring relativ luftfugtighed viser, at der på nær to steder i ejendommen (som begge ligger ved gavlvægge), kun er målt en relativ luftfugtighed på under 75%, hvilket indikerer 'ingen risiko for skimmelsvampevækst'. Det er naturligt som følge af konstruktionen, at der måles mere fugt langs fundamenterne.

I forhold til undersøgelserne omkring skimmelsvamp vil vi gerne påpege, at det opfugtede betonlag/terrændæk naturligt medfører, at der kan konstateres en vis forekomst af skimmelsvamp i den skjulte konstruktion under trægulvene.

I tråd hermed vurderer skønsmanden, at den primære årsag til de konstaterede skimmelsvampevækstområder på terrændækket og den indvendige side af ydervægsfundamenterne i gulvkonstruktionen skyldes opstigende grundfugt i terrændækket og en kombination af opstigende grundfugt og sideværts indtrængende fugt i de støbte ydervægsfundamenter.

Vi anser dette for helt sædvanligt for denne type ejendomme med tilsvarende konstruktioner.

Det følger dog ved nærlæsning af prøveresultaterne fra [analysefirma], at analyserne af prøverne i gulvkonstruktionen viser, at skimmelprøverne domineres af *Aspergillus versicolor* og i mindre grad af *Tritirachium*, *Fusarium* og *Penicillium*.

Ved nærlæsning af analyserne af prøverne i indeklimaets skimmelflora ses, at kun én af de syv støvprøver viser et højt niveau af *Aspergillus versicolor*, ligesom der ikke ses *Tritirachium* eller *Fusarium* på støvprøverne.

Det er vores opfattelse, at seks ud af de syv støvprøver til vurdering af indeklimaet viser en for årstiden sædvanlig skimmelflora. Alene prøve '[prøve fra analysefirma]' viser usædvanligheder, og vi bemærker, at denne er udtaget i gangen, hvor der har været en inspektionsåbning i gulvet siden juni 2021.

Sammenholdes skimmelsvampeforekomsterne i gulvet med skimmelsvampeforekomsterne i støvet, ses der endvidere kun ét tilfælde (igen '[prøve fra analysefirma]'), hvor der er nævneværdigt sammenfald mellem skimmelforekomsterne på betonen og i indeklimaet.

På denne baggrund lægges det til grund, at spredningen af skimmelmateriale fra under gulvkonstruktionen til indeklimaet er beskeden.

Vi fremhæver, at skønsmanden i den supplerende skønserklæring vurderer, at sammensætningen og mængden i støvet på de udtagne indikationsprøver er karakteristisk og forventeligt for almindeligt husstøv i en bolig med samme alder og stand.

I sammenhæng hermed bemærker vi, at dyrkningssvarene på overfladerne viser, at *Cladosporium* ssp. er dominerende.

Cladosporium er mørk pigmenterede skimmelsvampe og angriber ofte materialer, der opfugtes med jævne intervaller, for eksempel fuger i baderum eller kondensplagede konstruktioner som tagrum. Skimmelsvampen ses derfor ofte ved kuldebroer på ydermure, omkring døre, vinduer etc. Vækst af *Cladosporium* ses også ofte på ydervægge i ældre boliger med ringe udluftning og opvarmning, typisk i hjørner eller bag tunge møbler placeret op af ydervæggen. Mindre angreb af *Cladosporium* har sjældent videre indflydelse på indeklimaet. Da *Cladosporium* er den mest almindelige skimmeltype i udeluften om sommeren, er store sporeforekomster i husstøv i sommerperioden uundgåelig.

Vi har ved vores vurdering videre lagt til grund, at rengøringsniveauet i boligen er 'under middel' (idet der kunne konstateres en del/meget støv på de vandrette flader ved besigtigelserne), hvilket er væsentligt, idet mængden af skimmel i høj grad er proportionel med mængden af støv.

Vi har i forbindelse med vores stillingtagen ydermere lagt til grund, at der ikke er konstateret aktuelle bygningsskader ved konstruktionen i form af for eksempel trænedbrydende råd.

Der således ikke sket skader som følge af konstruktionens opbygning, som heller ikke i sig selv kan siges at udgøre en skade.

Vi er klar over, at gulvkonstruktion muligvis på et tidspunkt er ændret, da der ikke ses lige meget isolering under alle rummenes gulve. Vi bestrider i samme forbindelse ikke, at fodpanelerne i i hvert fælde nogle af rummene ikke er de originale.

Vi har været i kontakt med sælger af ejendommen, som oplyser, at de har udskiftet fodpanelerne i de tre værelser i juni 2015. Se vedlagte **bilag C**. De har ikke ændret på isoleringen.

Vi har således at gøre med en konstruktion, som har stået på denne måde i mange år. Der er som ovenfor nævnt ikke konstateret skader som følge af konstruktionerne i form af for eksempel trænedbrydende råd eller lignende.

Desuden tegner fugtmålingerne ikke et billede af, at der skulle være større fugttekniske udfordringer lokalt, hvor der er foretaget ændringer i form af mere isolering. Som ovenfor gengivet er det helt sædvanligt med fugtforekomsterne i en terrændækskonstruktion af den pågældende alder, dette uanset hvilke fodpaneler, der er monteret.

Vi lægger derfor den opfattelse til grund for vores vurdering, at konstruktionen har vist sit værd i løbet af en årrække, uden der er opstået skader på bygningen.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb

Omdrejningspunktet for dækning over ejerskifteforsikringen findes i vilkårenes punkt 15 C, der beskriver forsikringens skadebegreb:

...

Det er en forudsætning for dækning, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. vilkårenes punkt 14 A.

Der er ikke konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand

Vi kan på baggrund af det ovenfor beskrevne konkludere, at selve terrændækskonstruktionen er sædvanlig for ejendomme af samme alder samt, at der ikke konstateret egentlige bygningsskader på eller som følge af konstruktionen.

Vi kan videre konkludere, at konstruktionen i sig selv ej heller udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger.

Vi lægger ved vores vurdering vægt på, at der findes mange ejendomme med konstruktioner opført på tilsvarende måde fra den pågældende periode.

Vi lægger videre vægt på, at kommunen har godkendt den aktuelle konstruktionsopbygning.

Det er et faktum, at der ikke forefindes mere fugt i terrændækket, end hvad gulvkonstruktionen kan håndtere, – der er som nævnt ikke sket skader i form af eksempelvis trænedbrydende råd eller svamp. Og der er bred enighed om, at det er normalt forekommende i et terrændæk som det eksisterende i ejendommen, at der er et forhøjet fugtniveau (se for eksempel skønsmandens svar på spørgsmål 3).

Ud fra tidsaspektet i sagen finder vi det heller ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet skulle have været nærliggende risiko for skader som følge af konstruktionen, som i hvert tilfælde har været, som den er nu i over otte år og givetvis meget længere for gangens og stuens andel.

Vi gør i forlængelse heraf kort opmærksom på vilkårenes eksempelsamling, hvorefter manglende ventilation i hulrum under gulve udgør et eksempel på et forhold, som i almindelighed ikke vil være dækket af forsikringen, hvis det ikke har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydende råd eller svamp.

...

Der er ikke konstateret skimmel, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand

Det er fast praksis fra Ankenævnet, at skimmelsvamp kan medføre dækning over ejerskifteforsikringen, såfremt 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 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.

(Vi kan blandt andet henvise til Nævnets udtalelse i kendelse 97007).

Det er vores vurdering, at hverken første eller andet led kan medføre dækning i den aktuelle sag.

Som ovenfor nævnt er der ikke tale om en dækningsberettigende skade ved terrændækskonstruktionen, som kunne agere en årsagsskade.

Derudover er der som ligeledes beskrevet ovenfor ikke tale om, at der er konstateret et massivt skimmelangreb på overtagelsestidspunktet, som kunne udløse erstatning via andet led.

Vi har ved denne vurdering lagt vægt på, at mængden og sammensætningen af skimmelmateriale i husstøvet afspejler årstiden, rengøringsniveauet og boligens alder.

Skønsmandens udtalelse omkring sammensætningen og mængden af støvet (svar på spørgsmål SS1C d) underbygger dette.

...

Svar på SSIC d)

Det er skønsmandens opfattelse at sammensætning og mængden i støvet på de udtagende indikationsprøver er karakteristisk og forventelig for almindeligt husstøv i en bolig med samme alder og stand.

Skønsmanden kan på denne baggrund tiltræde konklusion i rapporten fra [skimmelfirma], der vedrører prøverne taget i husstøvet.

...'

Videre bemærker vi, at nedsat brugbarhed på grund af skimmel ikke var årsagen til, at forholdet blev anmeldt til forsikringen til at begynde med, ligesom klageren ikke selv oplevede gener, før den mulige skimmelproblematik blev italesat af en håndværker. Vi lægger også mærke til, at sælger af ejendommen ikke har oplevet gener på grund af skimmel, og at de eneste gener, som klageren, jf. oplysninger i skønserklæringen, har oplevet er, at tøj har lugtet 'surt'. Endelig bemærker vi, at ejendommen ikke ses at være ubeboelig, da også klageren har beboet ejendommen i en årrække nu.

Vi er klar over, at der i forbindelse med sagens indbringelse for Ankenævnet er fremkommet nye oplysninger om gener oplevet af klageren og hendes familie, som, det oplyses, ikke kan udelukkes at have en sammenhæng med skimmel.

Ud fra ovenstående er det vores vurdering, at der ikke ved klagerens overtagelse af ejendommen er påvist skimmel i en sammensætning og i et omfang, der i sig selv kan realisere forsikringens skadebegreb.

Vi bemærker, at det er [analysefirma], der selv har foreslået hvilke målemetoder, der skulle anvendes i forhold til skimmelmålingerne for at få det bedste resultat af målinger i indeklimaet.

Vi stiller os derfor undrende overfor udsagnet om, at det skulle være mere retvisende at lade målinger foretaget nede i konstruktionen end oppe i beboelsen danne grundlag for at få et billede af skimmelniveauet og -sammensætningen i beboelsen.

Skulle Nævnet komme frem til, at skimmelen i sig selv udgør et dækningsberettigende forhold, er det vores overbevisning, at udbedring heraf ville bestå i en rengøring af ejendommen. Det bemærkes hertil, at indbo ikke er dækket af ejerskifteforsikringen og dermed ej heller en rengøring af indbo.

Klagerens rådgivers henvisning til rettens sagsomkostningsafgørelse ved den isolerede bevisoptagelse

Klagerens rådgiver henviser til rettens sagsomkostningsafgørelse i forbindelse med den isolerede bevisoptagelse som et argument for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold over ejerskifteforsikringen.

Vi bemærker kort hertil, at retten udtaler, at det ikke kan udelukkes, at der på grundlag af de konstaterede forhold ved ejendommen kan gøres et krav gældende mod skønsindstævnte (selskabet).

Vi finder ikke, at dette kan sidestilles med, at klageren har bevist, at der foreligger skader, der realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. vilkårenes punkter 8 B, 15 C og 14 A.

Sammenfattende konklusion

Sammenfattende kan vi konkludere, at ejendommen er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen (og også BR66 selvom dette ikke er afgørende for vores vurdering) med et for den tid ganske traditionelt terrændæk og en for den tid ganske traditionel gulvkonstruktion.

Det er således forventeligt, at der kan forekomme og konstateres fugt og skimmelforekomst på betonklaplaget.

Dette har ikke medført skader på andre bygningsdele, der er ikke konstateret skader i form af for eksempel trænedbrydende råd eller svamp. Og der er ikke målt fugt i konstruktionerne over gulvene.

Der er foretaget mindre ændringer ved konstruktionerne i form af efterisolering og udskiftning af paneler i nogle af rummene. Ændringerne ved panelerne er dog foretaget for mere end otte år siden, og ændringerne med isoleringen formodentlig for en del flere år siden. Der er forsat ikke sket bygningsskader som følge af disse ændringer.

Der er i beboelsen ikke konstateret nævneværdig forekomst af skimmel, som er udtryk for, at boligens indeklima er inficeret i et omfang, hvorefter boligen ikke kan anvendes efter sit formål. Boligen har været beboet i fem år af sælger uden gener.

Vi vil gerne tilbyde at dække udgifter forbundet med udbedring af forholdet vedrørende isolering på 200 mm.

Til trods for at vi, som ovenfor beskrevet, ikke finder det bevist, at det forhold, at der ligger 200 mm. isolering under gulvet i walk-in skabet i værelse 1 samt i værelse 2 (skønserklæringens terminologi) har medført skader, har vi tilbudt at imødekomme klageren og fjerne enhver tvivl om en eventuel risiko for følgeskader ved at tilbyde at dække udgifter forbundet med ændring af denne mængde isolering, jf. vores afgørelse af 2. december 2022 (**bilag 19**).

Forsikringen har tilbudt at erstatte udgifter forbundet med optagning og reetablering af gulve disse to steder lokalt.

Vi har tilbudt ikke at foretage afskrivning på denne udbedring.

Vi forstår klagers rådgivers henvendelse således, at hun mener, at der i forbindelse med udbedring skal etableres en smøremembran. Forsikringen kan dog ikke tilbyde en forbedring af konstruktionen, hvorunder hører etablering af smøremembran.

Vi bemærker kort, at såfremt den omtalte (over)isolering skulle have indflydelse på mængden af skimmel, vil denne mindskes efter borttagningen af dele af isoleringen, og skimmelniveauet vil i så fald blive endnu mindre end det nuværende.

Praksis på området

Til illustration af Nævnets praksis kan vi for eksempel henvise til kendelse 97007 (som også ovenfor nævnt), hvor Nævnet fandt, at det ikke var bevist, at en konstruktion sammenlignelig med den i nærværende sag aktuelle samt skimmelforekomster i ejendommen udgjorde dækningsberettigende forhold.

Udgifter til juridisk og teknisk bistand

Det fremgår af vilkårenes punkt 18 B, at forsikringstager kan få dækket rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand. Det er en præmis, at udgifterne bliver afholdt efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

Ankenævnet for Forsikring

15.

100008

I dette tilfælde er der ikke indgået en aftale om dækning af udgifter til hverken teknisk eller juridisk bistand.

Vi bemærker, at vi heller ikke tidligere er blevet mødt med et konkret, opgjort krav på klagerens udgifter til teknisk bistand.

Vi bemærker, at det via retten er blevet bestemt, at 35.000 kr. ud af sagsomkostningerne i forbindelse med den isolerede bevisoptagelse, dækker udgifterne til klagerens advokat.

Vi mener herudover ikke, at den juridiske bistand udenretligt har bidraget til at afdække eksistens eller omfanget af dækningsberettigende skader eller til, at vi har ændret erstatningens størrelse.

Vi henviser i denne forbindelse til, at klageren ikke har benyttet sig af vores tilbud tidligere i forløbet om at bekoste yderligere undersøgelser og en revurdering (jf. igen **bilag C**), inden hun besluttede at indlede en isoleret bevisoptagelse.

Vi anser i forlængelse heraf den juridiske bistand før og efter den isolerede bevisoptagelse som meget sparsom.

Trods dette har vi for at imødekomme klageren tilbudt at dække 15.000 kr. til juridisk bistand, jf. vores afgørelse af 2. december 2022 (**bilag 19**)."

Klageren har i kommentar af 26/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi føler, at vores klage og bilag er fyldestgørende, og kan tilføje følgende bemærkninger nedenfor.

I forhold til indeklimaets påvirkning på overtagelsestidspunktet kan vi oplyse, at det faldt os slet ikke ind, at disse gener vi og vores familie oplevede ved ophold i boligen stammede fra skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, da vi slet ikke tænkte i disse baner. Det er først efterfølgende gået op for os, at generne er en følgeskade af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen.

I forhold til dækning af juridiske udgifter i sagen, så vedrører rettens fastsættelse af advokatudgifter kun udgifter i forbindelse med den isolerede bevisoptagelse og ikke den forudgående/efterfølgende bistand, som vi har set os nødsaget til at rekvirere og har afholdt udgifter til."

Selskabet har i brev af 2/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi henviser i det hele til vores forrige indlæg, herunder særligt til bemærkningerne på side 10 omkring skimmelter samt til side 12, hvor vi har kommenteret på klagerens krav om yderligere dækning af udgifter til advokatbistand.

Vi bemærker kort, at klagerens advokat – udover forløbet omkring den isolerede bevisoptagelse, som retten har fastsat advokatudgifter til (kr. 35.000, som vi har betalt) – kun har henvendt sig til os med varsel om, at der ville blive iværksat isoleret bevisoptagelse. Efter den isolerede bevisoptagelse har vi modtaget én skrivelse fra klagerens advokat med opfordring til at dække det anmeldte forhold på baggrund af skønserklæringen. Efter vores tilbagemelding på denne henvendelse

se, har vi ikke hørt fra klageren/klagerens advokat, før klagerens advokat i forbindelse med sagens indbringelse for Nævnet har anmodet om at få tilsendt vilkårene for forsikringen. Derefter modtog vi meddelelse om, at sagen var indbragt for Nævnet.

Vi bemærker, at det følger af Nævnets vedtægter § 23, stk. 3, at hver part bærer egne omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen.

Vi fremhæver, at vi allerede ved vores afgørelse af 2. december 2022 (**bilag 19**) uagtet ovenstående har tilbudt at betale yderligere 15.000 kr. til klageren for udgifter til advokatbistand. Vi mener derfor, at vi har imødekommet klager på fin vis i forhold til praksis på området og i øvrigt udover vilkårene."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af byggeteknisk notat af 14/1 2021 fra rådgivningsfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Terræn for højt ved murværk

Beskrivelse af problemet

Terrænet på vestsiden er 'vokset op' over murværket. Dette er en klar fejl, som gør at terrænvand ledes direkte ind i murværket over den fugtsikring der ellers er mellem sokkel/fundament og murværk.

Dette forhold burde klart have fremgået af tilstandsrapporten, som en K3 skade. En ting er skader på selve murværket, noget andet er risikoen for reel vandindtrængning ind i murværket og videre ind i huset.

Anbefalinger

Det anbefales at få sænket terrænet i dette område. Opgaven er ikke svær, men kan være lidt omfangstung, da der er en del kvadratmeter.

Det anbefales at der er mellem 10-15 cm sokkelhøjde.

Udbedring

Belægningsstenene tages op og lægges i depot. Derefter graves der er jordlagene, så terrænet sænkes. Derefter udlægges der nyt stabilgrus og stengrus, som man kan lægge belægningen på igen. Her skal det samtidig sikres, at afvandingen går væk fra huset.

Alternativt, noget billigere, men dog med begrænset virkning, kunne være at lave en sænket kant langs med huset på en 40-50 cm ud fra soklen, hvor terrænet sænkes og fyldes med skærver eller lignende sten. Knytnæve store sten er bedst, til at undgå opsprøjt.

Jokeren ved sådan en kant er, at de ofte kommer til at fungere som voldgrav i stedet for. Der skal derfor være styr på afvandingen og dræningen af denne rende.

Forholdet vurderes at koste mellem 45.000 – 65.000 kr. inkl. moms.

...

FORHOLD DER BØR UNDERSØGES NÆRMERE

Kloakforhold

Vandet stuver op i toilettet på det store toilet. Det gør det hver gang man trækker ud. Ergo er der noget der er galt.

Der kan være tale om simple forhold som måske nemt kan ordnes. Men det skal desværre undersøges af kloakmester.

Når kloakmesteren så alligevel er i gang bør I få undersøgt alle kloakledningerne for skader, fejl og deslige. Er der skader i af typen K3-K4 vil der være tale om forhold der kan anmeldes ens husforsikring.

...

Fugtteknisk vurdering af gulve, (mistanke om utætte vandrør eller lignende)

Ved ankomst til huset, kunne jeg i entréen lugte en lettere 'sur lugt' som jeg erfaringsmæssigt kender fra fugtpåvirket klaplag under trægulvene.

Efter at have været ude og kigge på murværksskader mv. kunne jeg igen lugte forholdet da jeg kom ind igen.

Jeg undersøgte forholdet nærmere ved at 'snuse' langs med fodlister og bundstykker i dørene, og flere steder kunne der lugtes denne lidt hengemte lugt.

Forholdet/lugtene slår ikke en omkuld, men det kan være tegn på for store fugtpåvirkninger af klaplaget under trægulvene, som igen kan lede til skjulte skimmelsvampevækster.

Jeg har anbefalet jer, at holde øje med forholdet og 'mærke efter' samt lugte jer frem.

Dertil skal I holde øje med vandtrykket på varmeanlægget som forklaret derude, og dertil holde øje med vandmåleren, om der 'bruges vand' uden at I eksempelvis er hjemme.

Skulle forholdet forværres, er destruktive indgreb desværre nødvendige igennem gulvene."

Nævnet har fået forelagt rapport af 27/1 2021 fra kloakrens rekvireret af klageren. Af brev af 2/3 2021 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Efter aftale har jeg besigtiget ejendommen den 19. februar 2021, på baggrund af tilsendt byggeteknisk notat af 14. januar 2021.

...

Vurdering

...

'Terræn er for højt og over murværket'

Samtlige vægge og trægulve i ejendommen blev målt med fugtmåler. Overalt forekom normale værdier. Forholdet afvises på ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt rapport af 5/7 2021 fra en kloakmester rekvireret af klageren. Af fugt og mikrobiologisk undersøgelse af 7/7 2021 fra rådgivningsfirma 2 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Fugtmålinger og skimmelresultater.

Soveværelset og fordelingsgang P1 og P2

Ankenævnet for Forsikring

18.

100008

Prøver udtaget på overside af klaplaget, er der udført Mycometer test.

I soveværelset er der målt en myco værdi, på 2902 hvilket er en meget høj værdi. P2, udført på klaplagets overflade, i fordelingsgangen viser Myco værdi på 1083. Værdier over 1000 anses generelt som meget høje værdier.

På baggrund af de udførte forhøjede fugtmålinger og de høje myco værdier, er det min vurdering at klaplaget i undersøgelsesområdet har kraftig bygningsrelateret skimmelsvampevækst.

Prøve			Prøvested			Kvantificering af svampebiomasse		
Prøve nr.	Afrensning		Myco værdi	Rum	Bygningsdel	Værdi		
	Før	Efter				≤ 25	26-450	> 450
P1	X		2902	Soveværelse	Overside støvsuget betonklaplag uden dampspærre			X
P2	X		1083	Fordelingsgang	Overside støvsuget betonklaplag uden dampspærre			X

Tabel. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe på overflader

Tabel. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe på overflader.

Tabel 1. Resultat fra Mycometer test. Se evt. bilag.

DNA støv analyser udført i spisestue

Begge analyser, viser at ejendommen har ikke synlige kilder til øget skimmelsvampevækst. Spisestuen viser niveau D, hvilket via vurderingsteksten klart er bevis på en nuværende eller tidligere fugtskade.

Den udførte prøve i fordelingsgangen, viser en over normalt påvirkning af skimmelsvamp, og stemmer overens med de meget høje Myco værdier.

Tabel 2. DNA støv analyser. Se evt. bilag for flere detaljer.

Overordnet vurdering

A	B	C	D	E	F
---	---	---	---	---	---

Spisestue

D	På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Endvidere ses en unormal sammensætning af skimmelsvampetyper som indikerer en ældre udtørret fugtskade eller aktuelt opfugtede bygningsdele.
---	--

Fordelingsgang

C	På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen lidt over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og ikke skadede bygninger.
---	---

...

7. Vurdering og handlingsplan.

...

Ejendommen er opført i 1972. På det tidspunkt, var det bygningsreglementet fra 1966 der var gældende. Her står der helt klart og tydeligt, at der skal være terrænfald væk fra ejendommen. Den samme regel, gælder i dag.

Der står ligeledes, at en ejendom med denne type gulve/ventilation af gulve, skal have en dampstandsede lag, under isoleringen (udlagt oven på klaplaget). (se den gule markering) Gulvet indeholder varmeledninger og er ikke ventileret, derfor var/er der et krav til dampstandsede lag.

De udførte destruktive indgreb, har vist, at der i undersøgelsesområderne ikke er udlagt dampstandsede lag, under isoleringen.

Jf. informationer ang. grundvand, er der oplyst følgende fra Dingeo.dk

'Den modellerede gennemsnitlige grundvandsdybde er 1.9 meter på adressen. Dybden er baseret på data fra hele perioden 1991-2020 i vinterhalvåret.'

Ejendommen ligger heller ikke i en lavning.

Bygningsreglementet 1966. side 57

5.6.5. Gulvkonstruktioner direkte på terræn.

Stk. 1. Gulvkonstruktioner direkte på terræn må kun anlægges på fast og tør jordbund, og hvor terrænet ikke er udsat for oversvømmelser. Al muldjord og løs jord skal afgraves. Terrænet omkring huset skal i en afstand af indtil 3 m fra fundamenterne have fald bort fra huset. Eventuelt tilløb af vand fra højereliggende arealer skal standses og bortledes ved afskærende dræn eller grøft.

...

Stk. 4. Hvis gulvkonstruktionen indeholder varmeledninger eller varmekanaler og ikke er ventileret, eller såfremt gulvbelægningen består af tætte og ikke fugtbestandige materialer, skal der under konstruktionens varmeisolering anbringes et dampstandsede lag af 0,05 mm polyethylenplastfolie eller tilsvarende.

...

7.1. Gavl mod vest, fugt i stuegulvet.

På baggrund af de visuelle observationer, fugtmålinger og skimmelanalyserne, er det min vurdering, at der er aktiv bygningsrelateret skimmelsvampevækst og grundlag for skimmelsvampevækst grundet den nuværende opfugtning, der primært vurderes opfugtet fra terrænhældning ind mod ejendommen, samt at terræn er hævet over sokkelniveau. (der kan ikke udelukkes flere fugtkilder).

Nedbør og fugt, er trængt ind gennem ydermuren/soklen, og har herved opfugtet betonklaplaget, som nu fremstår med et kraftigt forhøjet fugtniveau.

Da klaplaget er udført uden den i bygningsreglementet, påkrævede dampstandsede lag, er der i på baggrund af opfugtningen opstået bygningsrelateret skimmelsvampevækst, som jeg vurderer til at påvirke indeklimaet i en negativ regning. Derfor er ejendommens brugbarhed og værdi nedsat, i forhold til tilsvarende ejendomme.

7.2. Gulv i soveværelse og fordelingsgang.

På baggrund af de visuelle observationer, fugtmålinger og skimmelanalyserne, er det min vurdering, at der er aktiv bygningsrelateret skimmelsvampevækst og grundlag for skimmelsvampevækst grundet den nuværende opfugtning af betonklaplaget.

Der kan måles forhøjet fugt i selve betonklaplaget, og som luftfugtighed i gulvkonstruktionen.

Grunden til opfugtningen af klaplaget kendes på nuværende tidspunkt ikke.

Dog har ejendommens ejer fået udført tv-inspektion af kloak og regnvandsbrønde på ejendommen. Her kunne der ikke ses forhold der kan forklare opfugtningen.

Da klaplaget er udført uden den i bygningsreglementet, påkrævede dampstandsede lag, er der i på baggrund af opfugtningen opstået bygningsrelateret skimmelsvampevækst, som jeg vurderer til at påvirke indeklimaet i en negativ regning. Derfor er ejendommens brugbarhed og værdi nedsat, i forhold til tilsvarende ejendomme.

...

Skadesbegrebet.

...

Jeg mener at skadesbegrebet her er opfyldt/opnået og at dette danner baggrund for at den/de her i rapporten påviste forhold bør være dækket.

...

Vilkår for udvidet Ejerskifteforsikring (Indgået ejerskifte forsikring gennem Top-danmark)

- Skaden er, at ejendommens beton/klaplag er så opfugtet, at der har udviklet sig bygningsrelateret skimmelsvampevækst i et omfang der gør at ejendommens daglige brug og værdi er nedsat i nævneværdig grad. Skimmelsvampe materiale spreder sig fra det opfugtede klaplag, til inde luften/arealer.
- Skaden er ligeledes, at der mangler en bygningsdel, i form af den/det manglende dampbremsende, der jf. det op opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, skal være til stede under isoleringen.
- Forholdet med den tildækkede sokkel på vest facaden, er ligeledes et forhold der har medført, eller som minimum er medvirkende faktor til opfugtningen af muren og til indtrængning af fugt. Derfor er der tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed – der er nærliggende (og nuværende) skade i form af opfugtning."

Af fugt- og skimmelundersøgelse af 31/8 2021 fra et skimmelfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Konklusion

Laboratorieanalyser af prøver udtaget fra boligens luft og støv viser en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet.

Vores undersøgelsesresultater viser endvidere, at strøgulvet er tørt ved inspektionsåbningen i gangen, og at undersiden af parketgulvet er uden skimmel.

Fugtniveauet i betonklaplaget er sædvanligt, ligesom de tidligere undersøgelser har påvist sædvanlige skimmelangreb.

Når ældre betonklaplag sædvanligvis er fugtige og angrebet af skimmel, skyldes det konstruktions udformning. Af bygningstegningerne fremgår det, at betonklaplaget er støbt på plastfolie.

Anvendelsen af plastfolie som støbeunderlag var sædvanligt på opførelsestidspunktet, men er ikke længere tilladt.

Plastfolien under betonen er ofte perforeret og sikrer således ikke fugt fra jorden i at trænge op i betonklaplaget, ligesom der i perioder kan dannes kondens på klaplagets kølige overside.

Skimmelvækst i ældre strøgulvkonstruktioner er derfor uundgåeligt. Forholdet medfører i nogle tilfælde lugt, men vil kun sjældent påvirke indeklimaet målbart.

Den relative luftfugtighed, der er målt nederst i gulvkonstruktionen i randzonen (den yderste meter af gulvet langs ydervæggene) i begge gavle, underbygger ovenstående vurdering og fastslår samtidig at fugt fra terrassen mod ... er uden betydning."

Af rapport af 12/1 2022 vedrørende lækagesporring fremgår bl.a.:

"Opgave udførelse:

Sporing på varme anlæg / Fugt i 3 rum.

Beskrivelse:

Ved sporing blev installationen gennemgået.

Der oplyses at der påfyldes på varme anlæg ca. 3-4 gang pr. år.

FT oplyser at de har ejet huset i ca. 1 år.

Og der har være problemer med 1 radiator som er blev lavet.

Den påfyldt mængde vand som påfyldes kan ikke være skyl i FT fugt i 3 rum.

Hvis en sporing skal udføres skal anlæg stå med sporstof over en længere periode.

FT er informeret om dette.

Pga. fugt som er målt under gulv bliver der foretaget en trykprøvning af forbrugsvand installationen.

Installationen bliver tryk prøvet med 3,9 bars tryk.

Der kunne ikke måles tryktab på måletryktidspunktet.

Ved inspektion af ydre på huset kunne der ses at belægning ved husgavl lægger ca. 1 mursten over fundament og samt med flad mod hus.

Dette kan give fugt/vandindsivning i væg / gulv.

Se billede.

Bør efter ses nærmere."

Af skimmelsvampeundersøgelse af 14/6 2022 – der er udarbejdet i forbindelse med syn og skøn – fra et analysefirma fremgår bl.a.:

"RESUME

Vi har, som aftalt med skønsmand ..., foretaget en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse i omhandlende bolig. I forbindelse med undersøgelsen er der udtaget indikationsprøver fra indeklimaet i boligen, herunder støvprøver (KA) og (DNA). Prøverne er suppleret med dyrkningsprøver (KA)

samt tillægsaftryk (TA) udtaget fra mulige skimmelsvampevækstområder i strøgulvkonstruktionen.

Der kan på besigtigelsestidspunktet ved fugtregistrering af strøgulvskonstruktionerne i boligen konstateres en generel opfugtning af terrændækket og ydervægsfundamenterne, samt en opfugtning af de trækonstruktioner som støder op til ydervægsfundamenterne, se senere afsnit 'Undersøgelses- og laboratorieresultater' samt tegningsbilag 1.

Ved laboratorieanalyse af de udtagne prøver fra strøgulvkonstruktionen i de undersøgte rum kan vi konstatere, at der er vækst af skimmelsvamp på alle de udtagne prøver. Vi kan ydermere konstatere, at der på besigtigelsestidspunktet er en målbar eksponering af indemiljøet med atypiske skimmelsvampesporer, som efter vores vurdering stammer fra det fundne skimmelsvampevækstområde i strøgulvkonstruktionerne, se senere afsnit 'Undersøgelses- og laboratorieresultater' samt tegningsbilag 1.

På baggrund af omhandlende besigtigelses- og laboratorieresultater, samt sundhedsfaglige anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen i forhold til skimmelsvampe i boliger, er det vores vurdering, at man forsat kan bo i boligen, indtil der foretages en skimmelsvampesanerering, eller der på anden måde udføres foranstaltninger til nedbringelse af eksponeringsrisikoen med hensyn til de konstaterede skimmelsvampeangreb i strøgulvkonstruktionen. Det anbefales dog, at man frem til igangsættelsen af skimmelsvampesanereringen har en øget fokus på rengøringen, herunder af alle vandrette overflader, samt foretager en øget ventilering af boligen.

Jf. anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen i forhold til skimmelsvampe i boliger kan moderat til omfattende skimmelsvampevækst være acceptabelt i uger til få måneder, såfremt der indføres en skærpet bolighygiejne. For nærmere beskrivelse af sundhedsfaglige anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen i forhold til skimmelsvamp i boliger se bilaget 'Anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen i forhold til skimmelsvamp i boliger'.

SKADESÅRSAG

Strøgulvkonstruktion

Det vurderes, at den primære årsag til de konstaterede skimmelsvampevækstområder på terrændækket, og den indvendige side ydervægsfundamenterne i gulvkonstruktionen, er opstigende grundfugt i terrændækket samt en kombination af opstigende grundfugt og sideværts indtrængende fugt i de støbte ydervægsfundamenter. Vestgavlens fundament belastes yderligere af overfladevand idet terrassebelægningen ligger over fundamentet og har fald ind mod gavlen – tidligere beskrevet i rapporterne fra henholdsvis [rådgivningsvirksomhed 2] og [skimmelfirma].

Det vurderes desuden, at den konstaterede overisolering (200 mm) af strøgulvkonstruktionerne i walk-in closet i værelse 1 (5) og i værelse 2 (6), kan medvirke til øget vækst af skimmelsvamp i strøgulvkonstruktionen. Der skyldes at overisolering kan medføre, at der opstår kondens på terrændækket og den nederste del af strøkonstruktionen. Jævnfør SBI-anvisning 274 – Tabel 4 på side 43, anbefales det ved efterisolering af ældre uisolerede terrændæk, at isoleringstykkelsen højst bør være 50 mm, dog 75 mm såfremt der er anvendt letklinkerblokke eller tilsvarende i fundamentets øverste del."

"Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes ud fra besigtigelsen og eventuelle nødvendige destruktive indgreb beskrive strøggulvkonstruktionernes opbygning i ejendommen.

Skønsmanden bedes yderligere oplyse og begrunde om strøggulvskonstruktionerne er opført efter gængs byggeskik i henhold til dagældende normer, dagældende bygningsreglementer, anvisninger mv. på udførelsestidspunktet eller om der kan konstateres en opbygning ved strøggulvskonstruktionerne der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Svar på spørgsmål 1:

Generelt for alle rum er gulvets opbygningen:

(Jf. tegninger, bilag A ligger der en plastfolie under betonen)

Der er registret:

Betongulv

Mursten

Fugtspærre/murpap

Træopklodsning

Lægter

Trægulve af forskellige type

Mellem strøer er der isoleret med varierende tykkelse fra 50-200 mm

Gulvkonstruktionen var ikke ventileret

I rum 2 og 8 er der opsat mahogni fodpaneler uden ventilationsspalte, der er skønsmandens opfattelse at typen/udformning af fodpaneler er skiftet efter husets opførelse.

I rum 5, 6 og 7 er der opsat almuefodpaneler, forrige ejer har pr. telefon ved besigtigelsen d. 17/5, oplyst at de har skiftet disse fodpaneler. Panelerne er uden ventilationsspalte.

Destruktive undersøgelser:

Der blev taget gulv op i Stuen (8) mod nord vest og bag døren mod øst mod gangen. Det kunne konstateres at der lå 50 mm isolering på gulvet. Isolering 'hang' og det er skønsmandens opfattelse at isoleringen ved gulvets udførelse har været hængt op over gulvet mellem strøerne.

Gulvet er lamelparket og det er skønsmandens opfattelse at dette gulv er det oprindelige gulv, og der ikke har været udført ændringer af konstruktionen siden ejendommens opførelse i 1972, (udover paneler er skiftet).

I gang (2), blev der taget gulv op ved hjørnet mod badeværelse (4) og værelse (5), hvor der tidligere har været udført destruktiv undersøgelse (af [rådgivningsvirksomhed 2] og [skimmelfirma]). Der blev desuden taget gulv op under skab mod gæstetoilet (3). Der var udlagt 100 mm isolering direkte ovenpå betongulvet. Gulvet var parket på spånplade, det er skønsmandens opfattelse at dette gulv er skiftet efter huset opførelse formentlig grundet rør eller vandskade. Rør under gulvet mod rum (4) var isoleret med skumisulering som armacell, denne type rørisolering eksisterede ikke ved ejendommens opførelse. Mod gæstetoilet var rørene isoleret med mineraluld og papir (oprindelig type).

I værelse (5) var der udlagt 100 mm isolering direkte ovenpå betongulvet. Gulvet var parket på spånplade, det er skønsmandens opfattelse at dette gulv er skiftet efter huset opførelse formentlig grundet rør eller vandskade. Dog var der i skabsrum udlagt det oprindelige trægulv og hulrum

under gulvet var fyldt op med 200 mm isolering. Gulvet i skabet bar præg af at dette gulv har været oppe mange gange.

I værelse (7) var gulvet lamelparket og det er skønsmandens opfattelse at dette gulv er det oprindelige gulv, og der ikke har været udført ændringer af konstruktionen siden ejendommens opførelse, (udover paneler er skiftet).

I værelse (6) var gulvet lamelparket og det er skønsmandens opfattelse at dette gulv er det oprindelige gulv. Hulrum mellem gulv og betonen var fyldt op med 200 mm isolering, det er derfor skønsmandens opfattelse at dette gulv har været optaget efter ejendommens opførelse, da dette ikke var normal byggeskik ved ejendommens opførelse. Gulvet blev optaget mod sydøst ved radiator og det kunne konstateres at rørene er isoleret med mineraluld og papir (oprindelig type).

Ud fra undersøgelserne kan det konstateres at gulvenes opbygning er ændret siden husets opførelse, og den ændrede udførelse er efter skønsmandens opfattelse ikke opført efter gængs byggeskik i henhold til dagældende normer. Opbygningen udførelse er betinget af at der er ventilationspalter i fodpaneler eller fugtspærre direkte mod betonen.

De ændringer der er udført ved gulvene, har ikke taget højde for gulvets opbygning og er således ikke udført håndværksmæssigt korrekt.

Der henvises i øvrigt til BR 66, afsnit '5.6.5 Gulvkonstruktioner direkte på terræn, stk. 4' følgende – Hvis gulvkonstruktionen indeholder varmeledninger eller varmekanaler og ikke er ventileret, eller såfremt gulvbelægningen består af tætte og ikke fugtbestandige materialer, skal der under konstruktionens varmeisolering anbringes et dampstandsende lag af 0,05 mm polyethylenplastfolie eller tilsvarende.

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes undersøge strøgulvskonstruktionerne i samtlige rum og oplyse og begrunde, om der kan konstateres fugt, skimmelsvamp, trænedbrydende svamp og/eller råd.

Svar på spørgsmål 2:

Skønsmanden henviser til rapport fra [analysefirma]. Jf. denne rapport under afsnittet: Fugtregistrering af strøgulvskonstruktionerne, kan det konkluderes at der er en generel opfugtning af terrændækket og ydervægsfundamentterne, samt en opfugtning af de trækonstruktioner som støder op til ydervægsfundamentterne.

På baggrund af de udtagne prøver kan det ved laboratorieanalysen konstateres vækst af skimmelsvamp på alle de udtagne prøver, der henvises til afsnittet: Prøveudtagning, og en målbar eksponering af indemiljøet med atypiske skimmelsvampesporer. Der kunne ikke konstateres trænedbrydende svamp og/eller råd, ved nogen af undersøgelsesområderne.

Spørgsmål 3:

Såfremt skønsmanden besvarer spørgsmål 2 bekræftende helt eller delvist, bedes skønsmanden oplyse og begrunde årsagen hertil.

Svar på spørgsmål 3:

Det er normalt forekommende at et terrændæk/betongulvskonstruktion som den eksisterende i ejendommen har et forhøjet fugtniveau.

Det er således skønsmandens opfattelse at der må forventes et højere fugtniveau på terrændækket (betonen) efter en årrække, da den underliggende plastfolie ikke kan antages at være tæt i en ejendom med denne alder.

Det vurderes, at den primære årsag til de konstaterede skimmelsvampevækstområder på terrændækket og den indvendige side af ydervægsfundamenterne i gulvkonstruktionen skyldes opstigende grundfugt i terrændækket og en kombination af opstigende grundfugt og sideværts indtrængende fugt i de støbte ydervægsfundamenter.

Vest gavlens fundament belastes yderligere af overfladevand i det at terrassebelægningen ligger over fundamentet og med fald ind mod gavlen, som tidligere beskrevet i hhv. rapporterne fra [rådgivningsvirksomhed 2] og [skimmelfirma]. Se desuden rapporten fra [analysefirma], afsnittet skadesårsag.

Såfremt de gulve der er blevet omlagt og/eller renoveret havde taget højde for ejendommens alder, (herunder terrændækkets opbygning), og forudsætning for ventilationen under isoleringen ikke var blevet ændret er det skønsmandens opfattelse at indeklimaet inde i ejendommen ikke var blevet påvirket væsentlig i negativ grad. Dog ville der formentlig have kunne måles fugt og skimmel under en korrekt udlagt fugtspærre på betonen.

Der kunne desuden konstateres en overisolering i depotrum i værelse nordøst (5) og værelset sydøst (6). Overisoleringen kan medvirke til en øget vækst af skimmelsvamp i strøgulvkonstruktionen.

Spørgsmål 4:

Såfremt skønsmanden besvarer spørgsmål 2 bekræftende helt eller delvist, bedes skønsmanden beskrive omfanget og udbredelsen af de konstaterede forhold.

Svar på spørgsmål 4:

Der kan på besigtigelsestidspunktet ved fugtregistrering af strøgulvskonstruktionerne i boligen konstateres en generel opfugtning af terrændækket og ydervægsfundamenterne, samt en opfugtning af de trækonstruktioner som støder op til ydervægsfundamenterne, se også rapport fra [analysefirma] afsnittet 'Undersøgelses- og laboratorieresultater' og tegningsbilag 1.

Der kunne i alle prøverne fra [analysefirma] konstateres vægt af skimmelsvamp, der kunne endvidere på besigtigelsestidspunktet konstateres en målbar eksponering af indeklimamiljøet med atypiske skimmelsvampespore. På baggrund af rapporten fra [analysefirma] er det skønsmandens vurdering at disse forhold stammer fra de fundne skimmelsvampevækstområde i strøgulvkonstruktionerne, se afsnit 'Undersøgelses- og laboratorieresultater' tegningsbilag 1 i rapporten fra [analysefirma].

Der henvises til den udarbejdede rapport fra [analysefirma] under afsnittet prøveudtagning og afsnittet vurderingsgrundlag, der beskriver omfanget og udbredelsen af fugt og skimmel.

Spørgsmål 5:

Såfremt skønsmanden besvarer spørgsmål 2 bekræftende helt eller delvist, bedes skønsmanden vurdere om og i givet fald hvordan indeklimaet i bygningen er påvirket som følge af eventuel konstateret skimmelsvamp i strøgulvkonstruktionen. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Såfremt skønsmanden vurderer, at indeklimaet er negativt påvirket bedes skønsmanden oplyse om det evt. konstaterede skimmelsvampeangreb i strøgulvskonstruktionerne i et omfang og/eller intensitet må antages at være sædvanlig eller om det ligger ud over hvad der kan forventes for en tilsvarende ejendom fra 1972 i almindelig god vedligeholdelsesstand. Skønsmanden bedes begrundes sit svar.

Såfremt skønsmanden vurderer, at indeklimaet er negativt påvirket bedes skønsmanden vurdere om forholdene skønnes at have været til stede den. 1. december 2020.

Hvis skønsmanden ikke vurderer, at påvirkningen har været tilstede den 1. december 2020 bedes skønsmanden vurdere, om der på dette tidspunkt erfaringsmæssigt var nærliggende risiko for negativ indeklimapåvirkning, hvis der ikke blev sat ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Skønsmanden bedes være særlig opmærksom på '*SBI-anvisning 274 skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering*' tabel 17 og 18.

Svar på spørgsmål 5:

Generelt vedr. svar på spørgsmål 5 henvises der til den udarbejdede rapport fra [analysefirma] der beskriver omfanget og udbredelsen af fugt og skimmel.

På spørgsmålet: om indeklimaet er påvirket udover hvad der kan forventes af en tilsvarende ejendom fra 1972 i almindelig god vedligeholdelsesstand

Det er skønsmandens opfattelse at resultatet af målingerne med et resultat der viser målbar eksponering af indemiljøet med atypiske skimmelsvampesporer ikke må forventes i en tilsvarende ejendom fra 1972.

Eksponeringen vurderes således at være atypisk for en ejendom med denne alder.

Resultaterne i [analysefirmas] rapport for DNA-prøverne DNA1 og DNA2 er C og E, hvilket er højere end det må forventes af tilsvarende ejendomme i god vedligeholdsmæssig stand. Der henvises til afsnittet Opsummering – indeklimamålinger (indikationsmålinger).

Det er skønsmandens opfattelse at indeklimaet var påvirket i samme grad den. 1. december 2020, og indeklimaet vurderes således også at have været påvirket negativt i december 2020.

Spørgsmål 6:

Såfremt spørgsmål 2 besvares bekræftende helt eller delvist, bedes skønsmanden oplyse, hvordan forholdene kan udbedres samt angive de med udbedringen skønnede udgifter, herunder også eventuelle omkostninger til kvalitetssikring af skimmelsaneringen, byggeteknisk tilsyn samt andre udgifter som skønnes nødvendige og relevante.

Alle udgifter skal være specificeret, så det klart fremgår, hvad de omhandler.

Yderligere bedes skønsmanden oplyse hvor lang tid udbedringen vil tage og om ejendommen vil være beboelig i udbedringsperioden.

Svar på spørgsmål 6:

Ankenævnet for Forsikring

27.

100008

For at kunne skimmel sanere og udføre gulvopbygningen korrekt skal gulvene tages op og bortskaffes i følgende rum: 2, 5, 6, 7 og 8. Herudover skal terrændækket og soklen skimmel saneres. Der skal rengøres i hele boligen inden gulvene lægges igen.

Det anbefales at der udføres en smøremembran på betongulvet inden opbygning af strøgulvkonstruktionen.

Ved sanering af ejendommen skal det tages i betragtning at der i skønstemaet ikke er taget højde for skimmel typer og spredning der kan stamme fra loftet/tagkonstruktionen. Under renovering, rengøring og sanering af gulvene er det skønsmandens opfattelse af ejendommen ikke vil være beboelig.

Udbedringen af gulvene vurderes at tage 8-10 uger.

Vedr. skadesudbedring af fugt og skimmel henvises i øvrigt til rapport fra [analysefirma], se afsnit 'Skadesudbedring vedrørende fugt og skimmel'.

Udgifter:

Nedbrydning, container, mandskabsvogn	41.000,-
Genhusning (10 uger)	60.000,-
Smøremembran, og skimmel sanering	61.000,-
Nye parketgulve inkl. isolering	92.000,-
Samlet	254.000,- kroner ekskl. moms

...

Spørgsmål IA:

I tilknytning til spørgsmålene 2, 4 og 5 anmodes skønsmanden om i relation til, om der er eventuel skimmelsvamp i indeklimaet at foretage skimmelprøvetagninger i form af både enzym-metoden (Mycometer-surface) og aftryksprøve, et egnet sted i hvert af følgende rum:

- a) entreen/fordelingsgangen (rum nr. 2)
- b) soveværelset (rum nr. 5)
- c) stuen (rum nr. 8).

Der henvises til betegnelserne af rum i plantegningen i bilag F.

Skønsmanden anmodes om, inden skønsmanden foretager sine skimmelprøvetagninger (Mycometer-surface og aftryk), at:

- beskrive om og i givet fald hvordan de destruktive indgreb, der er udført forud for denne skøns-sag i ejendommens entre og soveværelse, er forseglet.
- beskrive rengøringsniveau (fx støv o.l.) og optage fotos af de steder, hvor skønsmanden foretager sine skimmelprøvetagninger.

Skønsmanden anmodes om at foretage sine skimmelprøvetagninger (Mycometer-surface og aftryk) således, at de er udført, før der foretages destruktive indgreb i ejendommens gulvkonstruktion eller andet.

Skønsmanden bedes på denne baggrund beskrive om, og i givet fald hvilket omfang samt hvordan, indeklimaet er påvirket, som følge af skimmelsvamp skønsmanden eventuelt konkret måtte konstatere ved sine prøveresultater (Mycometer-surface og aftryk).

Skønsmanden bedes som erklæringsbilag til sin skønserklæring vedlægge prøveresultaterne fra mycomenter- og aftrykprøver samt vedlægge fotos/angivelse af placering, der viser, hvor prøverne er taget i de pågældende rum.

(Skønsmanden bedes i forbindelse med besvarelsen af dette spørgsmål være opmærksom på BY-GERGA erfaringsblad: 'Metoder til overfladeprøvning for skimmelsvampe' (99) 211125).

Svar på spørgsmål IA:

Der var inden besigtigelsen udført destruktive indgreb i gulv i gangen (2) mod bad (4) og værelse (5). Der var desuden udført destruktive indgreb i gulv i værelse (5) mod bad (4). De oprindelige gulve var lagt ned igen og forseglet med tape.

Der kunne i forbindelse med gennemgangen konstateres, at der i boligen var et rengøringsniveau under middel, idet der generelt kunne konstateres en del/meget støv på de vandrette overflader i boligen, herunder på reoler, hylder, vinduesplader mm. Der henvises til fotobilag fra [analysefirma], fotodokumentation se foto 1-6 og 21-25.

Skimmelprøverne er taget i forbindelse med besigtigelsen d. 17/5 og inden der blev foretaget yderlige destruktive undersøgelser d. 31/5, se også rapport fra [analysefirma], vedr. spørgsmål 1A i afsnittet:

Prøveudtagning

Vurderingsgrundlag

Opsummering – indeklimamålinger (indikationsmålinger)

Fotodokumentation se foto 1-25.

Spørgsmål IB:

I tilknytning til spørgsmålene 1-2 og til brug for skønsmandens besvarelse deraf, bedes skønsmanden foretage et destruktivt indgreb i gulvkonstruktionen i stuen (rum nr. 8) i området bag døren, der støder op til entreen/fordelingsgangen. Der henvises til betegnelserne af rum i plantegningen i bilag F.

Skønsmanden bedes optage fotos af de destruktive indgreb og vedlægge disse som erklæringsbilag til skønserklæringen.

Svar på spørgsmål IB:

Her henvises til fotobilag fra [analysefirma] foto 1-25., specifikt vedr. dette spørgsmål til foto 10 i fotobilag.

Spørgsmål IC:

I tilknytning til svaret på spørgsmål 2 bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt eventuel konstateret fugt i bygningens entre/fordelingsgang kan have sin årsag i beliggenheden af entreen/fordelingsgangen, der støder op til badeværelse og gæstetoilet/wc-rum, herunder det utætte afløb i gæstetoilet/wc-rum (omtalt med K3-anmærkning inkl. registrering, jf. bilag 2, side 9, punkt 11.3), eller en kombination heraf?

Svar på spørgsmål IC:

Der er ikke konstateret et højre fugtniveau i gangen (2), end de øvrige rum i ejendommen. Der er flere tydelige tegn på at der tidligere har været en skade med udgangspunkt fra bad (4).

Gulvafløbet gæstetoilet (3) er tydeligt defekt. Men da rummet ikke er under daglig vandbelastning er det skønsmandens opfattelse at det defekte afløb ikke er medvirkende årsag til de forhøjede fugtmålinger.

Spørgsmål ID:

I relation til bygningens værelse, der har væg mod badeværelset, bedes skønsmanden oplyse, om de viste og beskrevne forhold i bilag 3, side 8 (P1 – Myco værdi 2902) og siderne 11-12 i relation til foto 6 og foto 7, kan antages at stamme fra udsivning af vand/fugt fra det tilstødende badeværelse, herunder fra tidligere eller aktuel utæthed på det tilstødende badeværelse?

Svar på spørgsmål ID:

Der var ved besigtigelsen ingen synlige tegn på utætheder eller defekte klinker eller fuger i badeværelset. Det er skønsmandens opfattelse, at der er udført vådrumsmembran der antages at være tæt. Det er som følge heraf, skønsmandens opfattelse, at den forhøjede fugt registreret i terændækket/ betongulvet ikke stammer fra igangværende utæthed eller skade.

I relation til bilag 3, side 8 (P1 – Myco værdi 2902) og siderne 11-12 i relation til foto 6 og foto 7, er det skønsmandens opfattelse at misfarvningen kan stamme fra en tidligere vandskade der ikke har været tilstrækkeligt affugtet. Antagelsen understøttes af målinger udført af [analysefirma] der viser der er målt restfugt i et mindre område i værelse (5), mod badeværelse (4).

Da der generelt er målt forhøjede niveauer af skimmel jf. [analysefirma 1] kan det ikke entydig bekræftes om de forhøjede målinger skyldes tidligere skade eller de generelt forhøjede skimmelmålinger jf. rapport fra [analysefirma]."

Af supplerende skønserklæring af 7/10 2022 fremgår bl.a.:

"Spørgsmål SS 1:

Skønsmanden bedes oplyse, om det er ofte forekommende, at man i en bolig med negativt påvirket indeklima, som følge af skjulte skimmelsvampe angreb, ikke kan måle forhøjede sporeforekomster med indikative aftryksprøver i sedimenteret støv (også kendt som falske negative prøver).

I helt og/eller delvist benægtende tilfælde bedes skønsmanden fremlægge videnskabelig dokumentation for sammenhængen imellem sporeforekomster i sedimenteret støv og den faktiske indeklimapåvirkning.

Svar på spørgsmål SS 1:

Det er skønsmandens opfattelse at det kan forekomme, at man ikke kan måle/konstatere atypiske sporeforekomster på indikative aftryksprøver, hvor der er tale om skjulte vækstområder, herunder i bl.a. gulvkonstruktioner. Idet en **sporespredning** herfra afhænger af flere faktorer, bl.a. tætheden af gulvbelægning, vækstområdernes størrelse/ intensitet, luftstrømme i boligen o.s.v.

Skønsmanden vurderer på baggrund af [analysefirmas] rapport at årsagen til at der udelukkende kan konstateres en forurening af indeklimaet på det ene af kontaktaftrykkene og de 2 DNA-prøverne skyldes, at forureningskilden (vækstområderne) ligger i gulvkonstruktionen, og ekspone-

ringen herfra er 'lille', men konstant. Dermed kan/vil der ikke ske en markant ophobning i almindeligt husstøv.

Som det fremgår af SBI 274 tabel 18 vil der ved DNA prøver i klassen C-D eller E-F være en høj til meget høj belastning af indeklimaet.

På DNA 1 og DNA 2 er der bl.a. et kraftigt forhøjede/forhøjet niveau af *Aspergillus versicolor* som besvaret i spørgsmål SSID er det ikke forventeligt med forhøjede niveauer af *Aspergillus versicolor* i indeklimaet. *Aspergillus versicolor* er desuden fundet som dominerende art i flere vækstområder i gulvkonstruktionen og på soklen under gulvene. *Aspergillus versicolor* er ualmindelig i udeluften og er, når den forekommer i større mængder inden døre, indikator for et fugtproblem i bygningen.

Spørgsmål SS 2:

Skønsmanden bedes oplyse om indeklimaet erfaringsmæssigt bedst vurderes ud fra de indikative støvprøver i boligen eller ud fra de udførte undersøgelser i gulvkonstruktionen? Skønsmanden bedes begrunde og uddybe sit svar.

Svar på spørgsmål SS 2:

Indeklimaet vurderes bedst ud fra de udførte undersøgelser i gulvkonstruktionen.

Jævnfør Sundhedsstyrelsen og SBI 274 vurderes en belastning af indeklimaet ud fra vækstarealernes størrelse samt placeringen af disse.

Iht. Sundhedsstyrelsen pjece af 23. november 2009 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvampevækst – Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning' er der tale om omfattende fugt og skimmelsvampevækst i en bolig når der er skimmelsvampevækst på mange og store flader i opholdsrum eller i rum i umiddelbar nærhed af opholdsrum.

Iht. SBI-anvisning 274 tabel 17 'Vurdering af skimmelsvampevæksts omfang', er der en meget høj skimmelsvampebelastning i boligen i det at vækstområdet i gulvkonstruktionen herunder på terændækket og soklen, er mere end 4 m² (set i forhold til at grundarealet er 135 kvm).

Iht. SBI-anvisning 274 tabel 18 'Vurdering af skimmelsvampevæksts intensitet' er der en høj/meget høj skimmelsvampebelastning i gulvkonstruktionerne i boligen på baggrund af de udtagne og analyseret aftryksplader og tapeaftryk.

Iht. SBI-anvisning 274 tabel 18 'Vurdering af skimmelsvampevæksts intensitet', er der en meget høj skimmelsvampebelastning i gulvkonstruktionerne i boligen, idet der flere steder ved oplukning af gulvkonstruktionen kunne konstateres en kraftig lugt af skimmel/ mug.

For omfang af vækstområder i boligens gulvkonstruktion henvises til rapport fra [analysefirma] dateret den 14.06.2022

Spørgsmål SS 3:

I skønserklæringens svar på spørgsmål 5 ses skønsmanden ikke i sit svar at forholde sig til SBI-anvisning 274 tabel 17 og tabel 18 som angivet i spørgsmål 5.

Skønsmanden bedes vurdere indeklimapåvirkningen fra gulvet på overtagelsestidspunktet med baggrund i SBI-anvisning 274 tabel 17 og 18.

Yderligere bedes skønsmanden i sit svar forholde sig til skemaet i Sundhedsstyrelsen pjece af 23. november 2009 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvampevækst – Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning' på side 22 punkt 4.1. jf. bilag 11.

Skønsmanden bedes i sin besvarelse lægge til grund at beboerne har oplevet indeklimagener siden indflytningen i boligen (denne forudsætning er alene skønsrekvirenternes opfattelse).

Svar på spørgsmål SS 3:

I svaret i skønserklæringen er det skønsmandens opfattelse at spørgsmålet er besvaret med udgangspunkt i SBI-anvisning tabel 17 og 18. Der er på denne baggrund taget stilling til at de samlede målinger på ejendommen.

Disse målinger er som beskrevet over et normalt niveau for en tilsvarende bygning fra 1972 i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det forhøjede niveau var efter skønsmandens opfattelse det samme i december 2020.

Ved skønsforretningen d. 17/5-2022 og d. 31/5-2022 blev beboerne forespurgt at ... fra [analysefirma] om de havde oplevet gener.

Der er skønsmandens og ... opfattelse at svaret på dette var at de 'eneste' gener beboerne havde oplevet, var at deres tøj havde lugtet surt.

Oplevelsen og typen af gener er en af de parametre der bliver taget stilling til ved udarbejdelsen af skimmel undersøgelse og en del af rapporten. Det er uklart hvilken anden type af genere, ud over lugtgener, beboerne menes at have oplevet.

I rapporten fra [analysefirma] fremgår vores anbefaling på baggrund af målingerne og disse oplysninger som følger:

Jf. anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen i forhold til skimmelsvampe i boliger kan moderat til omfattende skimmelsvampevækst være acceptabelt i uger til få måneder, såfremt der indføres en skærpet bolighygiejne. For nærmere beskrivelse af sundhedsfaglige anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen i forhold til skimmelsvamp i boliger se bilaget 'Anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen i forhold til skimmelsvamp i boliger'.

Såfremt beboerens sundhedsmæssige tilstand ændrer sig, skal der selvfølgelig foretages en ny vurdering i forhold til sundhedsstyrelsens anbefalinger.

...

Spørgsmål SS 1A:

Skønsmanden har i sin skønserklæring af 18. juni 2022 i besvarelsen af spørgsmål 1 om gulvkonstruktionens opbygning oplyst, at der er placeret plastfolie under betonklaplaget, jf. bygningstegningerne i bilag A. Skønsmanden bedes med begrundelse oplyse, om kommunen i bygningsattest af 20. april 1972 i bilag A, side 1, har godkendt denne konstruktion?

Svar på spørgsmål SS 1A:

Kommunen har ved sin bygningsattest af 20. april 1972 overordnet givet bygningstilladelse med udgangspunkt i tegningerne og herved opbygning af gulvet som beskrevet i bilag A siderne 20-22.

Det bemærkes dog at kommunen angiver: 'så vidt det ved eftersyn har kunnet konstateres, er udført i overensstemmelse med byggeloven'

I det da gældende bygningsreglement fra 1966 fremgår det at såfremt gulvkonstruktionen indeholder varmeledninger eller varme kanaler og ikke er ventileret skal der under konstruktionens varmeisolering anbringes et dampstandsende lag på min 0,05 mm polyethanylenplastfolie.

På denne baggrund er det skønsmandens opfattelse af ejendommen 'har været født' med ventilations spalter i fodpaneler i alle rum for at opfylde kravet til ventileret konstruktion, idet der ikke ligger et dampstandsende lag ovenpå betonen.

Det er skønsmandens vurdering at fodpanelerne gennem tiden er blevet udskiftet. Ved at lukke ventilationen af gulvet er kravet om udluftet konstruktion ikke længere opfyldt. På tidspunktet for ejendommens opførelse var det normal byggeskik at udelade plastfolie under isoleringen såfremt der var ventilationsspalter langs væggene. Kommunes godkendelse vurderes derfor at være på baggrund af det eftersyn, som det er skønsmandens vurdering kommunen henviser til.

Efter nutidens forskrifter er det kendt viden at ventilations spalter i fodpaneler uden fugtspærre på beton ikke er en god løsning for at undgå skimmel.

Spørgsmål SS IB:

Skønsmanden bedes oplyse, om

- a) Plastfolien i gulvkonstruktionens opbygning har til formål at hindre, at varmerørene ikke opsuger fugt fra jordbunden med skadelig virkning på gulvene?
- b) Der med plastfoliens placering i gulvkonstruktionens opbygning er placeret et dampstandsende lag under konstruktionens varmeisolering, som anført i BR 66 afsnit 5.6.5. stk. 4?
- c) Anvendelsen af plastfolie som støbeunderlag var sædvanligt på udførelsestidspunktet?

Hvis ovenstående i dette spørgsmål besvares helt eller delvist benægtende, bedes skønsmanden redegøre og fremlægge dokumentation herfor.

Svar på spørgsmål SS IB:

Svar på SSIB a)

Skønsmanden kan bekræfte at der ved udlæggelse af plastfolie som fugtspærre ovenpå betonen, som beskrevet BR66, er formålet at undgå fugtopsugning (kapillært) fra jordbunden til ovenliggende konstruktioner.

Svar på SSIB b)

I den konkrete konstruktion hvor der er placeret en plastfolie ovenpå det kapillarbrydende lag under betonen har formålet her ikke været at placeres en fugt eller dampspærre. Plastfolien vurderes at være udlagt som støbeunderlag for betonen og således ikke udlagt som en fugt eller dampspærende membran.

Svar på SSIB C)

Det er og var normalt at udlægge et støbeunderlag ovenpå det kapillarbrydende lag for at undgå at materialerne bliver sammenblandet.

Spørgsmål SS IC:

Skønsmanden bedes

- a) oplyse om skønsmanden kan tiltræde, at prøverne (KA/TA6-KA/TA10) for vurdering af skimmelsvamp i strøgulvskonstruktionen, domineres af arterne *Aspergillus versicolor* og i mindre grad *Tritirachium*, *Fusarium* og *Pencilium*, jf. rapporten fra [analysefirma], side 9-10?
- b) oplyse om skønsmanden kan tiltræde, at af de i alt 7 støvprøver (KA1-KA5 samt DNA1 '[prøve fra analysefirma]' og DNA2 '[prøve fra analysefirma]' foretaget af indeklimaets skimmelsvampeflora i husstøvet, jf. rapporten fra [analysefirma], side 9: 4 – domineres prøverne af arten *Cladosporium spp.*, – der er alene fundet et højt niveau af *Aspergillus versicolor* i DNA1 '[prøve fra analysefirma]' på oversiden af dørgerigt i husets fordelingsgang, – der ses ikke *Tritirachium* i støvprøverne og *Fusarium* ses alene i støvprøve KA3?
- c) Oplyse om forekomsten af *Aspergillus versicolor* i [analysefirmas] prøvesvar på DNA1 '[prøve fra analysefirma]' kan skyldes skimmelmateriale fra gulvet i gangen, er spredt til husstøvet i forbindelse med undersøgelserne af gulvet via inspektionsåbningen i gangen henset til, at denne inspektionsåbning blev etableret i juni 2021 og fortsat bestod på tidspunktet for [analysefirmas] prøvetagning af DNA 1 '[prøve fra analysefirma]' i maj 2022?
- d) Oplyse med angivelse af begrundelse, hvorvidt skønsmanden kan tiltræde konklusionen i rapporten fra [skimmelfirma] om, at laboratorieanalyser af prøver udtaget fra boligens luft og støv viste en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet, jf. bilag 4, side 1-3 og underbilag 3 deri med laboratorieresultater?

Besvares ovenstående a) – d) helt eller delvist benægtende bedes skønsmanden redegøre og fremlægge dokumentation herfor samt indsætte specifikke henvisninger til sagens bilag, herunder rapporten fra [analysefirma].

Svar på spørgsmål SS IC

Svar på SSIC a)

Skønsmanden kan tiltræde at *Aspergillus versicolor* er dominerende, herudover forefindes *Pencilium* massivt i 2 ud af 5 prøver. Skønsmanden kan således tiltræde at *Tritirachium* og *Fusarium* forekommer i mindre grad, men således ikke *Pencilium*. Det skal dog bemærkes, at de enkelte prøver, kun viser artsammensætningen på den overflade hvor prøven er udtaget. Det må forventes, at der i en skimmelsvampeundersøgelse som denne, er en vis variation af arterne på de enkelte prøver.

Svar på SSIC b)

Spørgsmålet er en opremsning fra [analysefirmas] rapport, skønsmanden kan derfor tiltræde dette, dog er der fundet forhøjet niveau af *Aspergillus versicolor* på DNA 2. Det bemærkes at der i rapporten fra [analysefirma] står at der er et KRAFTIGT forhøjet niveau af *Aspergillus versicolor* på DNA 1 og forhøjet niveau af *Aspergillus versicolor* på DNA 2.

Svar på SSIC c)

Det er ikke skønsmandens opfattelse at tidligere undersøgelser har medvirket til den øget koncentration i støvprøverne.

Inspektionsåbningerne var alle lukket og forseglet med tape inden undersøgelserne blev foretaget med aftrykprøver og DNA.

Skønsmanden finder det derfor ikke sandsynligt at der er sket en øget spredning af skimmelmateriale fra inspektionsåbningerne.

Svar på SSIC d)

Det er skønsmandens opfattelse at sammensætning og mængden i støvet på de udtagende indikationsprøver er karakteristisk og forventelig for almindeligt husstøv i en bolig med samme alder og stand.

Skønsmanden kan på denne baggrund tiltræde konklusion i rapporten fra [skimmelfirma], der vedrører prøverne taget i husstøvet.

Prøven der er taget i forbindelse med den destruktive undersøgelser af gulvkonstruktionen vurderes ikke at være repræsentativ/ generel for gulvkonstruktionen. Der er herudover kun taget tapeaftryk og ikke kontaktaftryk i denne ene prøve der er taget i gulvkonstruktionen.

I alle de prøver [analysefirma] har taget vises der vækst i gulvkonstruktionen.

Skønsmanden kan på denne baggrund ikke tiltræde denne del af [skimmelfirmas] konklusion.

Spørgsmål SS ID:

Skønsmanden bedes oplyse, om forekomsterne af skimmelsvamp i form af henholdsvis *Cladosporium spp.*, *Aspergillus versicolor* og *Aspergillus niger* i indeklimaets husstøv i prøvesvarene (KA1-KA5 samt DNA1 '[prøve fra analysefirma]' og DNA2 '[prøve fra analysefirma]' i rapporten fra [analysefirma], side 9, kan skyldes at arterne

- er udbredt og/eller hyppigt forekommende i naturen?
- er luftbårne/støvbundne, som er typisk forekommende i almindeligt inde- og udeluft/husstøv, der kan tilskrives den naturligt forekomne skimmelsvampeflora i omgivelserne?
- er dominerede for årstiden?
- ikke er unormal i mindre mængder støv?

Hvis ovenstående besvares helt eller delvist benægtende, bedes skønsmanden redegøre for det faktiske/tekniske grundlag og fremlægge dokumentation herfor samt indsætte specifikke henvisninger til sagens bilag.

Svar på spørgsmål SS ID

Cladosporium spp. er hyppigt forekommende art i naturen og udgør ca. 80 % og er den hyppigst forekommende art i sommermånederne hvor prøverne er taget og som følge heraf forventelige i prøver taget i husstøv.

Aspergillus spp. er forekommende i ca. 1% af udeluften. Det er ikke forventeligt at *Aspergillus versicolor* og *Aspergillus niger* forekommer i større mængder i indeklimaet.

- *Aspergillus versicolor* er ualmindelig i udeluften og er, når den forekommer i større mængder inden døre, indikator for et fugtproblem i bygningen.
- *Aspergillus niger* forekommer ofte indendørs hvor den bl.a. angriber forskellige former for almindelige fødevarer, der opbevares for længe og forkert. Som skadevoldere findes den af og til på træ og beton i fugtige bygninger.

Jf. SBI 274 tabel 13 indikere store forekomster af *Aspergillus versicolor* vækst pga. opfugtning, herunder blandt andet i gulvkonstruktioner.

Jf. SBI 274 tabel 13 kan *Aspergillus niger* stamme fra fødevarer. Større forekomster af denne indikerer lavt rengøringsniveau. Herudover forefindes den specielt på opfugtede træplader, herunder spån- og OSB-plader.

Spørgsmål SS IE:

Skønsmanden bedes redegøre for på hvilken baggrund skønsmanden har vurderet i besvarelsen af spørgsmål 4, at forekomsterne af skimmelflora i indeklimaet stammer fra spredning af skimmelmateriale i strøgulvkonstruktionerne, herunder hvilke faktiske/tekniske omstændigheder, der er grundlaget herfor, og fremlægge dokumentation for sin vurdering med specifikke henvisninger til sagens bilag, herunder rapporten fra [analysefirma].

Svar på spørgsmål SS IE

Skønsmanden har i sin besvarelse af spørgsmål 4 vurderet at spredningen af skimmelflora i indeklimaet stammer fra vækstområder som følge af fugt i gulvkonstruktionen.

Baggrunden for skønsmandens vurdering beror på vurderingsgrundlaget i [analysefirmas] rapport side 11. heri fremgår det:

*Det kan med baggrund i ovenstående analyseresultat af de udtagne kontaktprøver KA5 og DNA-prøven DNA1 og DNA2 konstateres, at der i omhandlende bolig er en forurening/ svag forurening af indeklimaet med atypiske skimmelsvampesporer, herunder en tilstedeværelse af sporer fra fugtskadeskimmelsvampe *Aspergillus niger* på KA5 og *Aspergillus versicolor* i DNA1 (Kraftig forhøjet niveau) og DNA2 (forhøjet niveau), hvilket vi vurderer skyldes en sporespredning/forurening fra de erkendte skimmelsvampevækstområder i strøgulvskonstruktionen i hhv. Værelse 1 (5), Værelse 2 (6) og Stuen (8)*

Vi vurderer, med baggrund i ovenstående, at årsagen til, at vi udelukkende kan konstatere en forurening af indeklimaet på det ene af kontaktaftrykene og de 2 DNA-prøverne skyldes, at forureningskilden (vækstområderne) ligger i gulvkonstruktionen, og eksponeringen herfra er 'lille', men konstant. Dermed kan/vil der ikke ske en markant ophobning i almindeligt husstøv.

Som det fremgår af SBI 274 tabel 18 vil der ved DNA prøver i klassen C-D eller E-F være en høj til meget høj belastning af indeklimaet.

På DNA 1 og DNA 2 er der bl.a. et kraftigt forhøjede/forhøjet niveau af *Aspergillus versicolor* som besvaret i spørgsmål SSID er det ikke forventeligt med forhøjede niveauer af *Aspergillus versicolor* i indeklimaet. *Aspergillus versicolor* er desuden fundet som dominerende art i flere vækstområder i gulvkonstruktionen og på soklen under gulvene.

Spørgsmål SS IF:

Skønsmanden bedes besvare nedenstående spørgsmål a) – b), under følgende hensyn

- henset til at det fremgår af skønsmandens besvarelse af spørgsmål IA, at der i forbindelse med gennemgangen konstateres, at der i boligen var et rengøringsniveau 'under middel', idet der generelt kunne konstateres en del/meget støv på de vandrette flader i boligen, herunder på reoler, hylder, vinduespladser m.m., idet der henvises til rapporten fra [analysefirma] (side 4 og foto 21-25),
- henset til at det fremgår af rapporten fra [analysefirma], side 12, at forureningskilden (vækstområderne) ligger i gulvkonstruktionen, og eksponeringen herfra er 'lille', men konstant. Dermed kan/vil der ikke ske en markant ophobning i almindeligt husstøv – overflader hvor der bliver foretaget almindelig rengøring,
- henset til at [analysefirma] benytter betegnelsen 'massiv' i beskrivelsen af skimmel i husstøv:

- a) Er mængden af skimmel proportional med mængden af støv, således at jo mere støv der er, desto mere skimmel. Hvis dette spørgsmål besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse det faktiske og tekniske grundlag herfor?
- b) Hvis der ikke havde været et rengøringsniveau under middel inde i huset/beboelsen, men der havde været foretaget almindelig rengøring på tidspunktet for [analysefirmas] prøvetagning af skimmelsvamp i støv i indeklimaet, ville det så være sandsynligt, at der var registreret mindre end 'massiv' skimmelsvampeflora i indeklimaet i [analysefirmas] rapport, side 9 (prøvesvar KA1-KA5 og DNA1 '[prøve fra analysefirma]' og DNA2 '[prøve fra analysefirma]')? I benægtende fald bedes skønsmanden oplyse det faktiske og tekniske grundlag herfor?

Svar på spørgsmål SS IF

Svar på SSIF a)

Det præciseres at hvis der med spørgsmålet menes skimmelsvampesporer kan skønsmanden bekræfte at der som regel er en sammenhæng mellem mængden af skimmelsvampesporer og mængden af støv på en overflade.

Det bemærkes dog at konditioner for arterne af skimmelsvampesporer i støvet er afhængige af brugen af boligen. I det en øget/kraftig udluftning af boligen i sommerhalvåret vil give en overrepræsentation af *Cladosporium spp* som konstateret i rapporterne fra [analysefirma] og [skimmelfirma].

Svar på SSIF b)

Ved et højere rengøringsniveau er det sandsynligt at prøverne KA1-KA5 ikke have vist massiv vækst.

Det kan dog ikke udelukkes at der fortsat havde været massiv vækst, da mængden af spore på en vandret overflade beror på flere forhold herunder blandt andet daglig udluftning og luftstrømme i boligen. Samt eventuelle skjulte og synlige vækstområder

Hvad angår DNA-prøverne vil et almindeligt rengøringsniveau i boligen ikke have den samme indflydelse på analysesvaret, som gældende for kontaktaftrykkene, i det at en DNA-prøve **skal** tages i støv på en vandret glat overflade, hvor støvet er 1-12 måneder gammelt. Og derfor ville DNA-prøverne formentlig have vist de samme forhold/niveauer."

Af rettens sagsomkostningsafgørelse af 8/11 2022 fremgår bl.a.:

"Rettens begrundelse og resultat

Ved fastsættelsen af sagsomkostninger efter retsplejelovens § 343, stk. 3, skal der tages udgangspunkt i, hvem af parterne der har fået medhold i forhold til resultatet af bevisførelsen.

Efter beskrivelsen af formålet med syn og skøn og efter indholdet af skønserklæringerne er det rettens opfattelse, at skønsrekvirenten i forhold til resultatet af bevisførelsen fremstår som den vindende part og derfor skal tilkendes omkostninger.

Retten bemærker, at det ikke kan udelukkes, at der på grundlag af de konstaterede forhold ved ejendommen kan gøres et krav gældende mod skønsindstævnte.

Ankenævnet for Forsikring

37.

100008

Topdanmark Forsikring A/S skal herefter i sagsomkostninger til [klageren] og ... betale 158.701,36 kr., hvoraf de 35.000 kr. dækker udgifter til advokat, de 750 kr. dækker retsafgift, og de 122.951,36 kr. dækker udgifter til syn og skøn. [Klageren] og ... er ikke momsregistrerede.

Retten bemærker, at sagsomkostningerne beskrevet i landsretspræsidenternes notat forudsætter gennemførelse af en civil retssag med fuld forberedelse og hovedforhandling."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"14. Hvad er dækningen betinget af?

A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

...

15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

C 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, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

18. Følgeudgifter

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, jf. punkt 15, dækker forsikringen også:

...

B Teknisk bistand

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Dækningen forudsætter, at udgifterne bliver afholdt efter forudgående aftale med Topdanmark.

Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen.

C Genhusning

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen.

D Redning og bevaring

Rimelige og nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1972 og overtaget af klageren den 1/12 2020. Efter overtagelsen rekvirerede klageren rådgivningsfirma 1 for en nærmere undersøgelse af ejendommen. Rådgivningsfirma 1 konstaterede en række forhold ved ejendommen og anbefalede en nærmere undersøgelse af kloakforholdene og en fugtteknisk vurdering af gulvene. Den 26/1 2021 anmeldte klageren skaderne til selskabet. Herefter fik klageren foretaget undersøgelser af kloakrør, hvor der ikke kunne konstateres rørbrud. Han rekvirerede rådgivningsfirma 2, der gennemførte fugt og mikrobiologisk undersøgelse af gulvkonstruktionen, hvorved der blev konstateret fugt og bygningsrelateret skimmelvækst, som blev vurderet til at påvirke indeklimaet i en negativ retning og fejlkonstruktion af gulvkonstruktionen. Selskabet rekvirerede på baggrund heraf et skimmelfirma for at få foretaget en undersøgelse af fugt- og skimmelforholdene i ejendommen. Undersøgelsen konkluderede, at der var en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale uden betydning for indeklimaet, og at fugtniveauet i betonklaplaget var sædvanligt. Selskabet afviste på den baggrund dækning. Klageren fik foretaget yderligere rørundersøgelse, der ikke påviste rørbrud. Selskabet tilbød at få udført yderligere fugt- og skimmelundersøgelser og en trykprøvning/lækagesporing af VVS-installationerne, hvilket klageren afviste. Herefter iværksatte klageren isoleret bevisoptagelse, hvor formålet var at få undersøgt strøgulvskonstruktionen, herunder få vurderet eventuel fugt og skimmelsvamp i strøgulvskonstruktion og eventuel påvirkning af indeklima. Der blev udarbejdet 2 skønserklæringer. Retten afsagde omkostningsafgørelse, hvor selskabet blev pålagt at betale 158.701,36 kr. til klageren.

Klageren kræver, at "Selskabet skal dække omkostninger til udbedring af skaden i gulvkonstruktionen, følgeskader i forbindelse hermed, rengøring og fjernlager opbevaring af inventar samt nødvendig genhusning. Hvis Ankenævnet måtte finde, at der foreligger en dækningsberettiget

skade, ønskes tillige udgifter til teknisk bistand og advokatbistand forud for klagesagen dækket, jf. Ankenævnets praksis herom".

Klageren har blandt andet anført, at den isolerede bevisoptagelse har belyst og klarlagt, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et omfang, der påvirkede indeklimaet negativt, at der er tale om konstruktionsfejl/ikke korrekte håndværksmæssige udførte arbejder, der har medført skimmelsvamp, og hvorledes forholdene udbedres håndværksmæssigt korrekt.

Selskabet har tilbudt at dække udgifterne forbundet med udbedring af forholdet vedrørende 200 mm isolering under gulvet i walk-in skabet i værelse 1 og i værelse 2 uden afskrivning. Selskabet har afvist yderligere dækning. Selskabet har anført, at "ejendommen er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen (og også BR66 selvom dette ikke er afgørende for vores vurdering) med et for den tid ganske traditionelt terrændæk og en for den tid ganske traditionel gulvkonstruktion. Det er således forventeligt, at der kan forekomme og konstateres fugt og skimmelforekomst på betonklaplaget. Dette har ikke medført skader på andre bygningsdele, der er ikke konstateret skader i form af for eksempel trænedbrydende råd eller svamp. Og der er ikke målt fugt i konstruktionerne over gulvene. Der er foretaget mindre ændringer ved konstruktionerne i form af efterisolering og udskiftning af paneler i nogle af rummene. Ændringerne ved panelerne er dog foretaget for mere end otte år siden, og ændringerne med isoleringen formodentlig for en del flere år siden. Der er forsat ikke sket bygningsskader som følge af disse ændringer. Der er i beboelsen ikke konstateret nævneværdig forekomst af skimmel, som er udtryk for, at boligens indeklima er inficeret i et omfang, hvorefter boligen ikke kan anvendes efter sit formål. Boligen har været beboet i fem år af sælger uden gener".

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 det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med lovgivningen – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Strøgulvskonstruktionen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække udgifterne forbundet med udbedring af forholdet vedrørende 200 mm isolering under gulvet i walk-in skabet i værelse 1 og i værelse 2 uden afskrivning.

Nævnet har også lagt vægt på, at opstigende grundfugt i et vist omfang kan forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder som følge af, at fugtsikringen ikke er helt effektiv, og at det må påregnes, at en terrændækskonstruktion af den pågældende alder er fugtig og angrebet af skimmel. Ligeledes fremgår det af skønserklæringen, at "Det er normalt forekommende at et terrændæk/betongulvskonstruktion som den eksisterende i ejendommen har et forhøjet fugtniveau. Det er således skønsmændens opfattelse at der må forventes et højere fugtniveau på terrændækket (betonen) efter en årrække, da den underliggende plastfolie ikke kan antages at være tæt i en ejendom med denne alder. Det vurderes, at den primære årsag til de konstaterede skimmelsvampevækstområder på terrændækket og den indvendige side af ydervægsfundamenterne i gulvkonstruktionen skyldes opstigende grundfugt i terrændækket og en kombination af opstigende grundfugt og sideværts indtrængende fugt i de støbte ydervægsfundamenter. Vest gavlens fundament belastes yderligere af overfladevand i det at terrassebelægningen ligger over fundamentet og med fald ind mod gavlen".

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er konstateret skadelig opfugtning af gulve og vægge. Der er således ikke konstateret skade på andre bygningsdele som følge af det opfugtede betondæk, ligesom der ikke er konstateret trenedbrydende svamp og/eller råd, og det er heller ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for sådan skade henset til strøgulvkonstrukti-

onens alder.

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.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede skimmelsvamp, hvorfor forekomsten heraf ikke kan dækkes som en følgeskade.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et omfang, der har påvirket brugbarheden af beboelsesrummene i nævneværdigt omfang.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af supplerende skønserklæring af 7/10 2022, at "Det er skønsmændens opfattelse at sammensætning og mængden i støvet på de udtagende indikationsprøver er karakteristisk og forventelig for almindeligt husstøv i en bolig med samme

alder og stand. Skønsmanden kan på denne baggrund tiltræde konklusion i rapporten fra [skimmelfirma], der vedrører prøverne taget i husstøvet".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelse af 31/8 2021, at "Laboratorieanalyser af prøver udtaget fra boligens luft og støv viser en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet. Vores undersøgelsesresultater viser endvidere, at strøgulvet er tørt ved inspektionsåbningen i gangen, og at undersiden af parketgulvet er uden skimmel. Fugtniveauet i betonklaplaget er sædvanligt, ligesom de tidligere undersøgelser har påvist sædvanlige skimmelangreb. Når ældre betonklaplag sædvanligvis er fugtige og angrebet af skimmel, skyldes det konstruktionens udformning. Af bygningstegningerne fremgår det, at betonklaplaget er støbt på plastfolie. Anvendelsen af plastfolie som støbeunderlag var sædvanligt på opførelsestidspunktet, men er ikke længere tilladt. Plastfolien under betonen er ofte perforeret og sikrer således ikke fugt fra jorden i at trænge op i betonklaplaget, ligesom der i perioder kan dannes kondens på klaplagets kølige overside. Skimmelvækst i ældre strøgulvkonstruktioner er derfor uundgåeligt. Forholdet medfører i nogle tilfælde lugt, men vil kun sjældent påvirke indeklimaet målbart".

Forsikringen er udvidet til at dække "Forhold ved grunden, der medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen", jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15.E.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved grunden, der medfører en væsentlig skade på beboelsesejendommen. Selskabet kan derfor ikke pålægges at afholde udgifterne til at sænke terrænet ved vest gavlen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret dækningsberettigende skader som følge af forholdet.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelse af 31/8 2021, at den relative luftfugtighed, der er målt nederst i gulvkonstruktionen i randzonen (den yderste

Ankenævnet for Forsikring

43.

100008

meter af gulvet langs ydervæggene) i begge gavle, fastslår, at fugt fra terrassen er uden betydning.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Genhusning og opbevaring af indbo

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 18.C, at forsikringen i forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, også dækker "Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at betale for genhusning og opbevaring af indbo.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at udbedring af gulvet i værelse 1 og 2, som selskabet har anerkendt at dække, nødvendiggør genhusning og opbevaring af indbo, og klageren har ikke påvist dækningsberettigende forhold ved gulvene i øvrigt.

Udgifter til advokat og teknisk bistand

Klageren ønsker udgifter til advokat og teknisk bistand dækket.

Selskabet har tilbudt at dække 15.000 kr. til juridisk bistand.

Det fremgår af rettens sagsomkostningsafgørelse af 8/11 2022 vedrørende de foretagende syn og skøn ved isoleret bevisoptagelse, at retten har pålagt selskabet at betale 158.701,36 kr. til klageren, hvoraf de 35.000 kr. dækker udgifter til advokat.

Ankenævnet for Forsikring

44.

100008

Nævnet bemærker med henvisning til § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Der er ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt i denne sag.

Ifølge forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, kan den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere udgifter til advokatbistand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække 15.000 kr. til advokatbistand, at korrespondancen mellem advokaten og selskabet forud for og efter de foretagende syn og skøn ved isoleret bevisoptagelse har været beskeden, og at selskabet ved rettens sagsomkostningsafgørelse af 8/11 2022 er blevet pålagt at betale 35.000 kr. til dækning af klagerens advokatudgifter.

Nævnet finder, at selskabet skal dække klagerens udgifter til byggeteknisk notat af 14/1 2021 fra rådgivningsfirma 1, rapport af 27/1 2021 fra kloakrens, rapport af 5/7 2021 fra en kloakmester og fugt og mikrobiologisk undersøgelse af 7/7 2021 fra rådgivningsfirma 2 mod fremlæggelse af fakturaer.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at rapporterne har bidraget til at afdække eksistensen og omfanget af dækningsberettigende skader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

45.

100008

Selskabet skal dække klagerens udgifter til byggeteknisk notat af 14/1 2021 fra rådgivningsfirma 1, rapport af 27/1 2021 fra kloakrens, rapport af 5/7 2021 fra en kloakmester og fugt og mikrobiologisk undersøgelse af 7/7 2021 fra rådgivningsfirma 2 ved fremlæggelse af faktura. Beløbene forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand