

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. februar 2024 blev i sag nr. 100327:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 31/8 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har klaget over dårlig luftkvalitet i huset, siden vi overtog det. Da vi har oplevet symptomer som hovedpine, tørre slimhinder og kløende øjne, begyndte vi at undersøge, om der var skimmelsvamp i huset. Vi har haft eksperter fra [indeklimarådgivningsfirma], [skadeservicefirma] og OBH Gruppen, som har undersøgt hele vores hus, fundet høje niveauer af skimmelsvamp og konkluderet, at det ligger under vores gulv i entréplan og er opstået, fordi der har været fugt under gulvet, da gulvet blev lagt, og der lå en masse snavs og muld under gulvet, som skimmelsvampen kunne vokse på.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, at vores forsikring tager ansvaret og anerkender, at dette er en skade, der var til stede, før vi overtog huset, og som ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Det er altså en skjult mangel, som vores forsikring skal dække og hjælpe os med at udbedre. Derudover vil vi have dem til at betale for alle de rapporter og udgifter, vi har haft for at finde problemet. Hvis forsikringsselskabet havde været mere samarbejdsvilligt og nemt at tale med, ville vi have kunnet løse problemet på meget kortere tid og ved at bruge færre penge."

Selskabet har i brev af 7/11 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagen fra den 6. september 2023.

På vegne af Domus Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ..., opført i 2006 med overtagelsesdato den 1. august 2021. I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Vilkårene og policen fremlægges som **bilag A**. Der blev i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 15. april 2021 (**bilag B**).

Klager anmeldte den 13. september 2021 telefonisk følgende:

Ft kan mærke, at der er skimmel i luften, og får det dårligt af ophold i huset.

Herefter fremsendte klager endnu en anmeldelse den 24. januar 2022 (**bilag D**):

As soon as we moved in we noticed that the indoor air quality gave us physical negative symptoms. I struggle to be in the house for long periods. We reported this on the phone in August but dont know yet what its due to. We have a very strong smell in a 2 rooms that could be related.

Den 16. februar 2022 fremsendte klager en uddybning af anmeldelsen (**bilag E**) inkl. en analyse-rapport fra Teknologisk Institut (**bilag F**) samt en rapport fra [indeklimarådgivningsfirma] (**bilag G**).

Efterfølgende besigtigede taksator fra Domus Forsikring det anmeldte forhold den 24. marts 2022. Taksators oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag H**:

Den 5. april 2022 vendte vi tilbage og meddelte, at det anmeldte forhold vedr. skimmelvæksten noteret som skadenummer ..., som denne verserende sag ved nævnet omhandler, ikke var dækket af forsikringen (**bilag I**).

Herefter fremsendte klager den 2. maj 2022 en indsigelse over afgørelsen (**bilag J**).

Den 17. juni 2022 svarede vi på indsigelsen og fastholdt afgørelsen, hvorefter klager den 26. juli 2022 fremsendte endnu en indsigelse (**bilag K**) inkl. en skimmelundersøgelse udarbejdet af OBH fra den 20. juli 2022 (**bilag L**).

Den 7. september 2022 fastholdt skadeafdelingen afgørelsen. Klager fremsendte herefter den 18. september 2022 en indsigelse over afgørelsen (**bilag M**).

På baggrund af indsigelsen meddelte vi den 2. november 2022, at vi havde behov for en genbesigtigelse.

Herefter besigtigede taksator det anmeldte forhold den 2. december 2022. Taksators oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag N**.

På baggrund af konklusionerne i de indhentede rapporter sammenholdt med taksatorens oplysninger om besigtigelserne fastholdt Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 20. marts 2023, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen (**bilag O**).

Fridas opfattelse af sagen

[Indeklimarådgivningsfirmaet] har i deres rapport fra den 12. oktober 2021 bl.a. konstateret følgende på side 5 vedr. observationer og målinger (**bilag G**):

Der observeres ikke synlig skimmelvækst. Der ses dog mindre misfarvet områder i entré ved hoveddør. Der er som led i udtaget en Mycometer Surface Fungi test af misfarvningen. Laboratorieanalysen for den udtagende test har ikke påvist forekomst af skimmelsvampe over almindeligt baggrundsniveau på det testede område. Misfarvningen vurderes på baggrund heraf ikke at være skimmelsvampevækst.

I rapporten når klagers rådgiver frem til følgende konklusion på side 9:

Der er ved undersøgelsen ikke registreret skimmelvækst eller fugt i bygningen i et niveau der giver anledning sanering. Dog har analyseresultatet for den udtagende DNA-støvttest påvist resultat F, som indikerer at der kan være en skjult skade i boligen. Det anbefales at forholdet undersøges nærmere.

OBH har besigtiget ejendommen den 23. juni 2022 og derfor næsten 11 måneder efter overtagelsen. På side 3 i rapporten (**bilag L**) fremgår der følgende:

Støvprøver

Prøven KAS2, KAS3 og KAS4 er udtaget fra aflejret støv på vandrette overflader i boligens stue og køkkenområde, og resultatet af disse giver et billede af indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning i perioden hvor støvet har aflejret sig, se foto 11, 12 og 13. Prøverne KAS2 og KAS3 viser en middel forekomst af skimmelsvampearterne Fungi Imperfecti med sekunder forekomst af Aspergillus niger, som ikke vurderes for atypisk, og som også findes i udeluften på besigtigelsestidspunktet.

Dog er der i prøve KAS4 konstateret en meget høj forekomst af fugtskadeskimmelsvampe, som ofte optræder i fugtskadede bygninger, og som både konstateres i udtagne prøve under fugtspærre, i blotlagte område i entré samt i indeluften på 1. sal (DNA1).

Prøven DNA1 er udtaget fra overside af dørkarm på 1. sal, se foto 14. Prøven viser en lettere opkoncentrering af skimmelsvampeslægterne Aspergillus og Penicillium sammenlignet med udereferencen. Den mikrobiologiske profil afviger således fra det forventelige, og der er delvist slægtsammenfald med den registrerede vækst samt høje forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer på betondækket og under fugtspærre i entré. Prøven vurderes at vise et repræsentativt billede af skimmelsvampeforekomster i boligen. Det kan ud fra prøven ikke endeligt konkluderes om det registrerede niveau udelukkende har relation til gulvkonstruktionen, eller om det kommer fra et endnu uidentificeret vækstområde i boligen. Prøvens resultat vurderes dog at være udtryk for at boligen er udsat for periodisk luftinfiltration fra gulvkonstruktionen.

Skadebegrebet

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4A:

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Hertil fremgår der følgende af vilkårenes pkt. 4B:

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

ningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

I rapporten fra Teknologisk Institut (**bilag F**) er der alene konstateret middel forekomst af skimmel i en prøve udtaget på et værelse på 1. sal og dermed i beboelsen.

Hertil fremgår det af skimmelanalysen foretaget af [indeklimarådgivningsfirma], at der ikke konstateret unormal forekomst af skimmel i beboelsen ved en konkret skimmelundersøgelse foretaget den 20. september 2021 og dermed kort tid efter overtagelsen den 1. august 2021.

Vedr. rapporten fra OBH, som er foretaget næsten et år efter overtagelsen, er der heller ikke i langt hovedparten af skimmelundersøgelserne i selve beboelsen konstateret nævneværdig forekomst af skimmel. Som OBH bemærker, er der på stueetagen i køkkenet og i stuen alene konstateret middel forekomst af skimmel i prøverne **KAS2**, **KAS3**.

Der er således i rapporter fra Teknologisk Institut, [indeklimarådgivningsfirmaet] samt fra OBH ikke konstateret massiv skimmelsvamp i selve beboelsen, men højest middel forekomst af skimmelsvamp.

Der er alene i prøve **2A** i rapporten fra Teknologisk Institut samt prøve **KAS4** i rapporten fra OBH konstateret en høj forekomst af fugtskadeskimmelsvampe. Men prøverne er ikke foretaget i selve beboelsen, men under gulvkonstruktionen i entreen og under dampspærren.

OBH noterer i den forbindelse følgende på side 4 i deres rapport:

*Prøven **DNA1** er udtaget fra overside af dørkarm på 1. sal, se foto 14. Prøven viser en lettere opkoncentrering af skimmelsvampeslægterne *Aspergillus* og *Penicillium* sammenlignet med udereferencen. Den mikrobiologiske profil afviger således fra det forventelige og der er delvist slægtsammenfald med den registrerede vækst samt høje forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer på betondækket og under fugtspærre i entré.*

Prøven vurderes at vise et repræsentativt billede af skimmelsvampeforekomster i boligen. Det kan ud fra prøven ikke endeligt konkluderes om det registrerede niveau udelukkende har relation til gulvkonstruktionen, eller om det kommer fra et endnu uidentificeret vækstområde i boligen. Prøvens resultat vurderes dog at være udtryk for at boligen er udsat for periodisk luftinfiltration fra gulvkonstruktionen.

Vi skal bemærke, at prøven **DNA1** er foretaget efter der er lukket op for gulvkonstruktionen i entreen, som allerede var sket den 15. december 2021, hvor klager udtog prøve ved hjælp af en destruktiv undersøgelse af gulvkonstruktionen og fremsendte den til teknologisk institut. Skimmelsvampen har derfor kunne sprede sig til den resterende bolig allerede på daværende tidspunkt.

Hertil fremgår det ligeledes af rapporten fra OBH på side 21 i billede 13, at større dele af gulvkonstruktionen i gangen var fjernet i entreen, hvilket har afstedkommet yderligere spredning af skimmelsvampen under gulvkonstruktionen i entreen til den resterende bolig.

Vi finder derfor ikke prøven **DNA1** for at være retvisende.

Såfremt ankenævnet finder prøven som værende retvisende, fremgår det alene af prøven fra OBH, at indeklimaet påvirkes i lettere grad af den konstaterede skimmel under gulvkonstruktionen i entreen, hvilket i øvrigt alene sker periodevist.

Med hensyn til den konstaterede skimmelsvamp, skal følgende betingelser være til stede, før der er mulighed for at dække skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring jf. bl.a. kendelsen 98868 fra Ankenævnet for Forsikring:

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.

Vedr. 1) er der ikke konstateret unormal forekomst af fugt eller nogen former for skader i selve gulvkonstruktionen i form af råd eller lign. Hertil er der ikke konstateret fejl i eks. opbygningen af terrændækket, men alene skimmelsvamp, som følge af tidligere opfugtning af gulvkonstruktionen, som nu er forsvundet.

Vedr. 2) er der ikke konstateret massiv skimmelsvamp i beboelsesrummene, men alene almindeligt forekomst af skimmelsvamp.

Vi skal bemærke, at klager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Set i forhold til, at der ved undersøgelserne foretaget af Teknologisk Institut, [indeklimarådgivningsfirma] samt OBH alene er konstateret almindeligt forekommende skimmelsvamp i selve beboelsen, finder vi ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at betingelserne for dækning jf. pkt. 1) eller 2) er til stede.

Forsikringen dækker derfor ikke den anmeldte skimmelsvamp, da vi ikke finder, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringen forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 95.971 anmeldte klager i en ejendom opført i 1977, at der var tale om skimmel under gulvene. Klager gjorde gældende, at forsikringen skulle dække en fugtsikring i form af en smøremembran på betondækket. Ankenævnet lagde bl.a. vægt på, at opstigende grundfugt i et vist omfang ville forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder. Nævnet kunne derfor ikke pålægge selskabet at dække udgiften til fugtsikring af terrændækket. Hertil fandt ankenævnet, at klager ikke havde bevist angreb af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, der i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade.

Hertil fandt ankenævnet i kendelsen 85.541, at selskabet ikke skulle dække skimmelsvamp under et gulv i en ejendom opført i 1969 på trods af, at klager gjorde gældende, at terrændækket var fejlkonstrueret.

Endelig fandt ankenævnet i kendelsen 92.489, at uanset den omstændighed, at der var tale om massiv forekomst af skimmelsvamp på et betondæk i en ejendom opført i 1970, hvor der i 2008 var udført ny strøgulvkonstruktion med fugtspærre på det eksisterende betonlag, ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er sammenlignelige med problemstillingen i denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail af 22/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi tog os den frihed at kommentere direkte i teksten fra Domus.

Vores svar er i ... kursiv tekst.

...

Vi mener vi allerede i 2021 sendte rapporten fra [indeklimarådgivningsfirmaet] til Frida forsikring.

...

*Som det fremgår af rapporten (**bilag G**), er resultatet F det værst tænkelige resultat på skalaen. Det mest og tungeste skimmelresultat, et hus kan få. Dette var også INDE i boligen. Ikke under gulvet, da [indeklimarådgivningsfirmaet] ikke havde mulighed for at tjekke det. Men inde i huset. Denne rapport er fra 9 uger efter, at vi fik adgang til huset.*

...

[Selskabet skriver:]

I rapporten fra Teknologisk Institut (**bilag F**) er der alene konstateret middel forekomst af skimmel i en prøve udtaget på et værelse på 1. sal og dermed i beboelsen.

'og dermed i beboelsen' mener vi er en forkert konklusion, da prøven på 1. Sal (test 1A) fra Teknologisk Institut blev taget i MUREN. De åbnede et lille hul i væggen for at se, om der var skimmel. Det er IKKE en prøve fra boligarealet i huset. Som nævnt i vores oprindelige klage er resultaterne fra Teknologisk Institut begge på 'bedste gæt'-steder, begge i konstruktionen, da vi stadig var i 'find ud af, hvor problemet er'-fasen af dette. Domus argument om, at det betyder, at boligarealet har et bestemt niveau, er ikke muligt, da der ikke blev foretaget sådanne tests.

...

Det er allerede nævnt ovenfor, men resultatet af de [indeklimarådgivningsfirmaets] tests viste det værste og stærkeste tilfælde af skimmelsvamp i opholdsrummet. Det er korrekt, at der ikke var nogen synlig skimmelvækst at se, men det skyldes (som vi senere fandt ud af), at problemet stammer fra under gulvet i indgangspartiet. Det er ikke muligt at se ved en ikke-destruktiv inspektion.

[Selskabet skriver:]

Vedr. rapporten fra OBH, som er foretaget næsten et år efter overtagelsen, er der heller ikke i langt hovedparten af skimmelundersøgelserne i selve beboelsen konstateret nævneværdig forekomst af skimmel. Som OBH bemærker, er der på stueetagen i køkkenet og i stuen alene konstateret middel forekomst af skimmel i prøverne **KAS2, KAS3**.

Som meddelt i vores oprindelige klage foretog vi en begrænset sanering i foråret 2022. Hvorfor gjorde vi det? Fordi Frida havde sagt nej til vores krav på dette tidspunkt, og vi nu vidste mere om det generelle problemområde, men ikke årsag. Det var her, vi åbnede gulvet som i kan se på billede 13 i OBHs rapport, og derefter forseglede det ordentligt.

Det er ikke uventet, at resultatet af OBH i boligen er lidt bedre, da vi nu også er notoriske rengøringsfolk, har flere konstant kørende luftrensere, har lukket de berørte områder så godt vi kan. Alt dette for at få så lidt skimmel som muligt i boligen. Men grundproblemet er på ingen måde løst.

[Selskabet skriver:]

Der er således i rapporterne fra Teknologisk Institut, [indeklimarådgivningsfirma] samt fra OBH ikke konstateret massiv skimmelsvamp i selve beboelsen, men højest middel forekomst af skimmelsvamp.

*Som argumenteret ovenfor finder vi ikke denne konklusion korrekt, da vi allerede i september 2021 har bevis for unormalt høje niveauer af skimmel, fra [indeklimarådgivningsfirma] (**Domus bilag G, side 2, (side 17))**).*

[Selskabet skriver:]

Der er alene i prøve **2A** i rapporten fra Teknologisk Institut samt prøve **KAS4** i rapporten fra OBH konstateret en høj forekomst af fugtskadeskimmelsvampe. Men prøverne er ikke foretaget i selve beboelsen, men under gulvkonstruktionen i entreen og under dampspærren.

Et par ting her:

Den indledende sætning i afsnittet ovenfor mener vi er forkert, primært då den ignorerer resultatet af [indeklimarådgivningsfirmaets] rapport.

[indeklimarådgivningsfirma] - (*Domus Bilag G, side 9*). Prøve fra 07/10/21 – 9 uger efter vi fået adgang til huset. 'Der er i den udtagne prøve DS-21-3050.D1 DNA-Test udtaget i stov i stueplan er konstateret en unormal sammensætning af skimmelsvampesporer. På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et kraftigt forhøjet niveau af flere skimmelsvampetyper i bygningen og en unormal sammensætning med meget høje niveauer af fugtindikatorer, som sandsynliggør tilstedeværelsen af en fugtskade, der påvirker indeklimaet.

Resultat: F (kategori A-F)'

[Indeklimarådgivningsfirma] skriver videre i sin analyse: 'På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et kraftigt forhøjet niveau af flere skimmelsvampetyper i bygningen og en unormal sammensætning med meget høje niveauer af fugtindikatorer, som sandsynliggør tilstedeværelsen af en fugtskade, der påvirker indeklimaet. (Side 2, (side 17))

Det er også vigtigt at pointere at de begge tests fra Teknologisk institut ikke viser niveauer for skimmelsvamp i selve beboelsen. Så jeg er enig i, at test 2A ikke viser dette. Det er vigtigt at bemærke, at det også gælder for test 1A, som nævnt ovenfor. Dette kan ses i Domus Bilag F.

...

[Selskabet skriver:]

Vi skal bemærke, at prøven **DNA1** er foretaget efter der er lukket op for gulvkonstruktionen i entreen, som allerede var sket den 15. december 2021, hvor klager udtog prøve ved hjælp af en de-

struktiv undersøgelse af gulvkonstruktionen og fremsendte den til teknologisk institut. Skimmelsvampen har derfor kunne sprede sig til den resterende bolig allerede på daværende tidspunkt.

Jeg vil gerne pointere, at der ikke var tale om en fuld åbning af gulvet og fugtspærren.

*Prøven 2A fra Teknologisk Institut var en mindre åbning, kun i trægulvet, på ca. 20*20 cm. Denne blev straks og fuldstændigt forseglede igen. Denne 10 minutters åbning i trægulvet havde ingen indflydelse på OBH's test 6 måneder senere.*

[Selskabet skriver:]

Hertil fremgår det ligeledes af rapporten fra OBH på side 21 i billede 13, at større dele af gulvkonstruktionen i gangen var fjernet i entreen, hvilket har afstedkommet yderligere spredning af skimmelsvampen under gulvkonstruktionen i entreen til den resterende bolig.

Dette blev åbnet på et senere tidspunkt, som allerede beskrevet ovenfor. Gulvet er derefter igen forseglede for at kunne opholde sig i rummet på en begrænset måde.

Før den dag, OBH foretog deres undersøgelse, blev det åbnet for at kunne få adgang til det problematiske område under det resterende gulv.

...

OBH skriver på side 4 under 'Omfang av skimmelsvampevækst' beskrives som at 'den skimmelsvampemæssige belastning av boligen må betegnes som høj..'. De konkluderer også på side 5 at det 'konstateres vækst og en høj forekomst samt slægtssammenfald af spiringsdygtige fugtskade-skimmelsvampe i gulvkonstruktion i relation til indeklimaet.' Det står ikke noget at konklusionen fra OBH er at indeklimaet påvirkes i lettere grad.

[Selskabet skriver:]

Med hensyn til den konstaterede skimmelsvamp, skal følgende betingelser være til stede, før der er mulighed for at dække skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring jf. bl.a. kendelsen 98868 fra Ankenævnet for Forsikring:

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.

Denne sektion er primært den, vi argumenterer for skal bruges, da vi har undersøgt præsens af skimmel fra 07/10/21 af [indeklimarådgivningsfirma]. Det værste tænkelige resultat. Vi vidste bare ikke hvorfra på det tidspunkt. Et par nej'er fra Frida og en undersøgelse senere ved vi, hvor problemet ligger.

I forbindelse med at vores indeklima påvirker os negativt, se venligst vedhæftede lægeerklæring (bilag Læge attest) og nedenstående ræsonnement fra OBH omkring penicillium. (Domus Bilag L, side 12)

'Penicillum spp. er af meget højt niveau, meget højere end referenceværdien. Og en god indikator for eksisterende eller tidligere fugtskader. Slægten kan også forårsage overfølsomhed og allergi-symptomer hos modtagelige personer. Nogle Penicillium-arter kan, især under aktiv vækst, producere mykotoksiner og frigive skadelige stoffer.'

[Selskabet skriver:]

Vedr. 1) er der ikke konstateret unormal forekomst af fugt eller nogen former for skader i selve gulvkonstruktionen i form af råd eller lign. Hertil er der ikke konstateret fejl i eks. opbygningen af terrændækket, men alene skimmelsvamp, som følge af tidligere opfugtning af gulvkonstruktionen, som nu er forsvundet.

*OBHs rapport (**Domus bilag L, side 5**) vurderer årsagen være forårsaget af restfugt fra støbningen i forbindelse med opførelse af ejendommen, som har opfugtet det efterladte støv/snavs på oversiden af betondækket, som har resulteret i vækst af skimmelsvampe.*

[Selskabet skriver:]

Vedr. 2) er der ikke konstateret massiv skimmelsvamp i beboelsesrummene, men alene almindeligt forekomst af skimmelsvamp.

*Det er ikke korrekt, Se [indeklimarådgivningsfirmaets] rapport fra 7/10/21 (**Domus bilag G**)*

Det er korrekt i OBHs rapport, men jeg mener, at der er en god forklaring på det og mindre relevant på det tidspunkt.

OBH's KAS2 og KAS3 prøve: Man kan kun tage prøver af det støv, der har ophobet sig. Som beskrevet ovenfor gør vi nu hyppigt rent for at undgå støv dannelse, en del af det berørte område blev fjernet tidligere, da Frida sagde nej til at hjælpe os, og selve området er forseglede for at holde skimmelsvamp væk fra luften.

...

Vi mener, at vi klart og tydeligt har påvist de mange faktuelle fejl, som Domus begår i deres ræsonnement og konklusion.

1. [Indeklimarådgivningsfirmaets] påviste tilstedeværelsen af meget høje niveauer af skimmel i boligerne allerede den 7. oktober 2021, 9 uger efter indflytningen. Dette er en rapport, som Domus i vid udstrækning ignorerer resultatet af i deres ræsonnement. Jeg vil gerne understrege, at dette er meget vigtigt.

2. Teknologisk instituts test siger ikke noget om skimmel i opholdsrummet i december 2021. Det var bedste gæt på prøver inden for en væg. Ikke på vægge eller lignende, der kan vise resultater for opholdsrum. Det var ikke meningen med testen.

3. OBHs skimmelniveauer i opholdsrummet fra juli 2022. Hyppig rengøring og forsegling af skimmelområdet ville forventes at give et lavere resultat. Men kerneproblemet er der stadig.

4. OBH og [indeklimarådgivningsfirmaet] har begge givet sammenhængen med skimmel og indeklimaet. Lægeattesten bekræfter det dårlige indeklima yderligere.

5. Vi mener, at dette er opfyldt 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.

[Selskabet skriver:]

Ankenævnspraksis

I kendelsen 95.971 anmeldte klager i en ejendom opført i 1977, at der var tale om skimmel under gulvene. Klager gjorde gældende, at forsikringen skulle dække en fugtsikring i form af en smørremembran på betondækket. Ankenævnet lagde bl.a. vægt på, at opstigende grundfugt i et vist omfang ville forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder. Nævnet kunne derfor ikke pålægge selskabet at dække udgiften til fugtsikring af terrændækket. Hertil fandt ankenævnet, at klager ikke havde bevist angreb af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, der i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade.

Hertil fandt ankenævnet i kendelsen 85.541, at selskabet ikke skulle dække skimmelsvamp under et gulv i en ejendom opført i 1969 på trods af, at klager gjorde gældende, at terrændækket var fejlkonstrueret.

Endelig fandt ankenævnet i kendelsen 92.489, at uanset den omstændighed, at der var tale om massiv forekomst af skimmelsvamp på et betondæk i en ejendom opført i 1970, hvor der i 2008 var udført ny strøgulvkonstruktion med fugtspærre på det eksisterende betonlag, ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er sammenlignelige med problemstillingen i denne sag.

Med de oplysninger, der er givet her, tror vi ikke, at det er sammenlignelige sager. For eksempel er vores hus bygget i 2006, og vi har dokumenteret ekstreme niveauer af skimmelsvamp tæt på, at vi fik adgang til huset som påvirket vores velfærd meget negativt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 5/4 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af indeklimarådgivningsfirmaets fugt- og skimmelundersøgelse af 12/10 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Formål med undersøgelsen

Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:

At undersøge forekomst af skimmelsporer i inde miljøet.

At anbefale tiltag til nedbringelse af evt. forhøjet skimmelforekomst.

Analysemetoder og bilag

Til undersøgelsen for skimmelsvamp er der anvendt fugtmålingsudstyr samt udtaget:

1 stk. DNA-Test

1 stk. Mycometer Surface Fungi Test

Der er i alt udtaget 2 stk. prøver til videre analyse.

...

Observationer

Ved besigtigelsen er der blev foretaget orienterende fugtmålinger med følgende måleudstyr. Kapacitets måler af mærket **Tramex MEP**. Skalaen går fra 0 til 30 % træfugt, hvor områder op til 14 % anses for tørt, og område fra 17 % som vådt. **Trotec T-3000 Multifunktionsmåleapparat** til må-

ling af relativ luftfugtighed og temperatur, overfladetemperatur træ, Materialefugt og byggefugt mm.

Måling af fugt i gasbeton (600-1200 kg/m³)

00 – 70 Digits = Tør
71 – 100 Digits = Fugtig
101 – 120 Digits = Våd

Måling af fugt i beton (>1800 kg/m³)

00 – 80 Digits = Tør
81 – 110 Digits = Fugtig
111 – 150 Digits = Våd

GANN Hydromette UNI 1 B50

0-199 Digits

Protimeter Digital træfugt måler. Der måles i % vandindehold.

00-14 % = Tørt,

14-17 % = Fugtigt - Risiko for skimmelvækst

17-28 % = Vådt - Stor risiko for vækst af skimmelvækst

>20 % = Meget vådt

>27 % = Træets fibre kan ikke indeholde mere vand

Normalt bør indvendigt træværk (fodpaneler osv.) ikke indeholde mere end 10 % træfugt.

Tramex CMEX II Concrete Moisture.

Som måler i MC samt % RF

Generel info:

Målinger udført med en kapacitets måler er behæftet med en vis usikkerhed idet f.eks. ledende materiale eller salte i murværket kan medføre større udslag end det reelle fugtindhold.

Baggrund for undersøgelse:

[Indeklimarådgivningsfirmaet] er rekvireret til at undersøge forekomsten af skimmelsvamp i boligen, samt anbefale tiltag til fjernelse af skimmelsvamp. Det oplyses at der opleves genre ved ophold i boligen. [Indeklimarådgivningsfirmaet] har ved undersøgelsen ikke foretaget destruktive indgreb.

Boligoplysninger fra BBR

...

Undersøgelsen

Vejr på dagen

Temperaturen 10,7 °C

Luftfugtigheden 75,0% RF

Absolutfugtindehold: 7,4 g/m

Generelt om boligen:

Rækkehus der jf. BBR er opført i 2006. Boligen er overtaget for nyligt og fremstår nymalet og med nyslebne gulve.

Stueplan

Observationer og målinger

Der observeres ikke synlig skimmelvækst. Der ses dog mindre misfarvet områder i entré ved hoveddør. Der er som led i udtaget en Mycometer Surface Fungi test af misfarvningen. Laboratorieanalysen for den udtagende test har ikke påvist forekomst af skimmelsvampe over almindeligt baggrunds niveau på det testede område. Misfarvningen vurderes på baggrund heraf ikke at være

skimmelsvampevækst. Det er oplyst at teknikrummet ved overtagelse fremstod meget fugtigt. Det kunne ved undersøgelsen konstateres at der kommer en del vand fra overtryksventilen. Der ses misfarvning på gulvet under varmeinstallationen, det er oplyst at overtryksventilen ikke har været ført til afløb. Der er ved punktvis målinger for fugt i betondækket i teknikrummet, registreret målinger i intervallet 104-133,2 Digits, målingerne betegnes som værende fugtige til våde. Det skal dog bemærkes at der er vandbåren gulvvarme i boligen, som kan påvirke målingerne, det kan dog ikke udelukkes at tidligere vandpåvirkning fra overtryksventilen kan bidrage til opfugtning. Der er ikke registreret forhøjet målinger i øvrige bygningsdele i stueplan. Der ses nedbrud i bundlisten på vinduesfaget på den udvendige side. Det ses at træterrassen er ført helt til bundlisten, hvormed der samles vand op ad bundlisten. Der er ikke registreret forhøjet værdier for fugt på den indvendige side.

...

Målte værdier med Trotec T-3000.

Temperaturen	21,5 °C
Luftfugtigheden	57,1% RF
Absolutfugtindehold:	10,8 g/m

Målt op til 132,2 Digits i gulv i teknikrum. Målingen betegnes som værende våd, dog kan vandbåren gulvvarme være årsag til værdien.

Protimeter Digital indstiks måler.

Ingen målbare værdier for træfugt i fodpaneler. Betegnes som værende tørt.

Tramex Mep

<11% fugt i gulve. Betegnes som værende tørt.

Udtagelse af test

1 stk. Mycometer Surface Fungi Test MSF-Analyse DS-21-3050-M1 udtaget på misfarvning på væg ved entrédør.

1 stk. DNA-Test DS-21-3050-D1 Udtaget på lampe i entré.

Se Bilag:

Bilag 1: Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – MSF-Analyse DS-21-3050-M1 Bilag 5: Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – DNA-Analyse DS-21-3050-D1

Info/Anbefalinger

Det anbefales at boligens varmeinstallation gennemgås/ kontrolleres af en autoriseret VVS'er. Det anbefales at bundlisten på blendfeltet i vinduespartiet reparerer af en snedker. Det anbefales i øvrigt at det inderste terrassebræt skæres i dybden, således at vand der drypper fra drypnæsen ikke samles ved bundlisten.

Førstesal

Observationer og målinger

Der observeres ikke synlig skimmelvækst. Der ses dog tegn på tidligere kondensproblemer ved vinduer i kraft af misfarvning langs glaslister der er forsøgt tørt væk. Der ses en del støv bagved radiatorer i værelserne.

I det ene værelse er en del af malingen skallet af. Det er oplyst at der forud for malerbehandlingen har været en gullig plamage i området, det er ligeledes oplyst at der tidligere har været en

vandskade i taget. Der er ved måling af fugt i området registreret op til 91 Digits, målingen betegnes som værende fugtig. Dog er der ikke organiske materialer i loftopbygningen og risikoen for skimmelsvampevækst vurderes meget begrænset. Der tørres tøj i det ene værelse.

Ved undersøgelsen af badeværelse er der konstateret forekomster af skimmelsvamp på både fleksible fuger og mørtelfuger i bruseområdet. Det vurderes ikke at skimmelsvampen på fugerne vil give gene eller påvirke indeklimaet negativt og det er ved undersøgelsen ikke skønnet nødvendigt at udtage prøver af badeværelse til mikrobiologisk undersøgelse.

Skimmelsvamp på fugerne i badeværelset tyder på forhøjet fugtniveau (over 75% relativ luftfugtighed) gennem længerevarende perioder.

Der har dog ved undersøgelsen ikke kunnet konstateres forhøjede værdier i konstruktioner og luft fugtighed.

...

Målte værdier med Trotec T-3000.

Temperaturen	22,0 °C
Luftfugtigheden	58,7% RF
Absolutfugtindehold:	11,4 g/m

Målt op til 91 Digits i loft. Målingen betegnes som værende fugtig.

Protimeter Digital indstiks måler.

Ingen målbare værdier for træfugt i gulve. Betegnes som værende tørt. Målte værdier i indervægge 9,4% træfugt. Betegnes som værende tørt.

Info/Anbefalinger

Det anbefales at radiatorer rengøres for gammelt støv og at vinduer rengøres for gammelt skimmel og skidt.

Hvis tøjtørring ikke kan undgås, er det anbefales værdigt at anvende en affugter i perioden, for at sænke luftfugtigheden. Ved anvendelse af affugter nedsættes tørretiden desuden betydeligt. En mindre affugter bruger omkring 250w hvilket svarer til en timepris på 0,50 kr i strøm. På bare 5 timer vil den kunne fjerne op til 1,5- 2 liter vand fra luften under optimale betingelser. Dette til en pris af 2,50 kr.

Affugteren vil som et biprodukt afgive varme.

Det anbefales at fliser i badeområdet rengøres med en stiv børste med enten Rodalon eller Protox Hysan. Opløsningen skal sidde og virke min. 30 min. og op til 8 timers inden afrensning, afhængigt af underlag og størrelse på angreb. Misfarvning på de fleksible fuger vil ikke forsvinde ved afvaskningen, det skyldes at fugemassen indeholder fungicider, hvis virkning aftager med tiden. Den generelle levetid for silikone fuger er normalt 5 år i bruseniche og 10 år uden for brusenichen. De fleksiblefuger vurderes ikke udtjente endnu, det anbefales dog at fugerne løbende kontrolleres for evt. manglende vedhæftning.

Konklusion:

På baggrund af gennemgang af boligen og analyseresultaterne kan [indeklimarådgivningsfirmaet] konkludere at:

Der er i den udtagne prøve M1 Mycometer Surface Fungi test udtaget på konstateret et lavt niveau af skimmelsvamp. Omfang af skimmelsvampevækst er ikke højere end normalt baggrunds niveau

Resultat: A (kategori A-C)

Der er i den udtagne prøve DS-21-3050.D1 DNA-Test udtaget i støv i stueplan er konstateret en unormal sammensætning af skimmelsvampespore.

På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et kraftigt forhøjet niveau af flere skimmelsvampetyper i bygningen og en unormal sammensætning med meget høje niveauer af fugtindikatorer, som sandsynliggør tilstedeværelsen af en fugtskade, der påvirker indeklimaet.

Resultat: F (kategori A-F)

Generel konklusion:

Der er ved undersøgelsen ikke registreret skimmelvækst eller fugt i bygningen i et niveau der giver anledning sanering. Dog har analyseresultatet for den udtagende DNA-støvttest påvist resultat F, som indikerer at der kan være en skjult skade i boligen. Det anbefales at forholdet undersøges nærmere.

Det har ikke været muligt at finde tegningsmateriale for bebyggelsen i kommunens digitale byggesagsarkiv, hvorfor de enkelte konstruktioner og samlinger ikke er kendte. Det bemærkes at boligen er opført med strøgulve og med niveaufri adgang, hvilket potentielt kan medføre udfordringer i forhold til fugtspærre og dræning af overfladevand. Samtidig er det af beboere oplyst at der til tider opleves lugtgener i entré, særligt når dør til den øvrige del af boligen har været lukket.

Det bør overvejes som led i en supplerende undersøgelse foretages destruktiv undersøgelse af strøgulvskonstruktionen i stueplan. Forud for en evt. undersøgelse af gulvkonstruktionen bør gulvvarmeslangernes placering i opbygningen klarlægges.

Dog kan der ikke direkte fastsættes en nedre grænse for, hvornår fugt/skimmelsvampevækst kan være af sundhedsmæssig betydning, det anbefales derfor at egen læge konsulteres med resultatet af Dna-testen for at holde de konstaterede skimmelsvampe i indeklimaet op mod gener.

Ved udførelse af saneringen bør man følge vedledningen fra SBI. 205 - Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst. Se Bilag 2 sanering med Uddrag fra SBI 205.

...

DNA-analyse Støvprøve

...

Prøvetagningsdato: 7/10 2021

Analysedato: 8/10 2021

...

DS-21-3050

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



På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et kraftigt forhøjet niveau af flere skimmelsvampetyper i bygningen og en unormal sammensætning med meget høje niveauer af fugtindikatorer, som sandsynliggør tilstedeværelsen af en fugtskade, der påvirker indeklimaet.

"

Af Teknologisk Instituts analyserapport af 21/12 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Resultater

...

På aftryksplade 1A er påvist middel kimtal af skimmelsvampe domineret af *Penicillium*. *Penicillium* ses ofte vokse på opfugtede materialer, men er også rigt forekommende i støv. På parallelt udtaget tapeprøve 1B er der ikke påvist forekomst af svampehyfer, hvilket indikerer, at fundet på aftrykspladen kan stamme fra sporeforekomst i støv.

På aftryksplade 2A er påvist højt kimtal af skimmelsvampe domineret af *Penicillium*. *Penicillium* ses ofte vokse på opfugtede materialer, men er også rigt forekommende i støv. På parallelt udtaget tapeprøve 2B er der påvist ringe forekomst af svampehyfer, hvilket indikerer, at fundet på aftrykspladen kan stamme fra kraftig forekomst af sporer i støv eller skimmelsvampevækst i nærheden af prøvestedet.

Resultaterne bør sammenholdes med observationer på stedet for en nærmere vurdering af de pågældende områder."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 24/3 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse fra kunde:

FT har anmeldt: FT anmelder fugt og skimmel under gulv i gang.

Taksatorbeskrivelse:

...

Beskrivelse: FT har fået lavet skimmel undersøgelse her på gang gulv, men kan ikke se vi har modtaget nogen dokumentation på dette. Der var ingen fugtskader på gulvet.

4. Årsag og omfang

Der kunne ikke konstateres skader, fugt eller skimmel i dette område.

...

Beskrivelse: På den anden side af væg mod gang, er et toilet med en inspektionslem, lige op af det hul der var taget i gang gulv, her kunne ikke konstateres fugt, skimmel eller nogen skade. Alt var tørt og fint, fugt i beton dæk er 90 digits hvilket er normalt for et terrændæk."

Af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 20/7 2022 fra OBH indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Den 23. juni 2022 har OBH Rådgivende Ingeniører udført indikationsundersøgelse for spiringsdygtige såvel som uspiringsdygtige skimmelsvampesporer på ovenstående adresse. Efter aftale med rekvirenten, er der i forbindelse hermed udtaget prøver fra overside af betondæk i gangareal.

Baggrund

Nærværende undersøgelse er iværksat, da rekvirenten oplever indeklimarelaterede gener ved ophold i boligen.

Der er tale om et rækkehus i 2 etager som ifølge BBR-oplysninger er opført i år 2006, med støbte fundamenter og støbt betondæk mod terræn. Ydervægge vurderes opført som betonelementer og etageadskillelse som huldækelementer med malede lofter. Der er i boligen udført strøgulvs-konstruktioner med parketgulve. Tagkonstruktionen er opført som et built-up tag, tækket med tagpap, se foto 1.

Følgende blev oplyst med relevans for undersøgelsen den 23. juni 2022:

At rekvirenten har overtaget boligen for ca. 1 år siden.

At der siden indflytning opleves indeklimarelaterede gener såsom tørre slimhinder, tørre øjne og vejtrækningsproblemer.

At de oplyste gener aftager når rekvirenten ikke opholder sig i boligen.

At der i entré mod stueplan er foretaget en skimmelsvampesanering af eksternt firma, da der blev konstateret skimmelvækst på betondæk.

At der i entréen konstateres en meget stærk og sur lugt, når døren dertil står lukket.

At der tidligere i 2018 var opstået en vandskade i loftoverflader på 1. sal, som blev oplyst af tidligere ejer. Denne vandskade blev udbedret af tidligere ejers forsikring start 2019.

At der i januar måned i år, blev konstateret vanddryp fra lofter og ned af vægge i værelse på 1. sal.

Formål

Formålet med besigtigelsen var at undersøge om hvorvidt der i boligen sker biologisk negativ påvirkning af indeklimaet. Derudover er der langs de tilgængelige dele af inder- og ydervægsoverflader i værelser samt væg- og gulvoverflader i stueetagen, foretaget stikprøvevis fugtmålinger til fastlæggelse af de aktuelle fugtniveauer på besigtigelsestidspunktet.

Det mikrobiologiske indemiljø karakteriseres ud fra antal og sammensætning af såvel spiringsdygtige som uspiringsdygtige skimmelsvampesporer og -fragmenter i udeluften samt støv på vandrette overflader. Der foretages opsamling af sedimenterede støvforekomster og prøvernes resultat bruges som mål for ekspositionsniveauet af mikrosvampe ved ophold i boligen.

Til stede ved besigtigelsen var husejer samt undertegnede fra OBH Rådgivende Ingeniører.

Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver er udtaget repræsentativt.

Slutteligt er skadesårsager søgt klarlagt, og der er udarbejdet forslag til skadesudbedring af de konstaterede u hensigtsmæssige forhold.

Observationer og registreringer

Der kunne i entré mod stueetage konstateres at strøer og parketgulve, var blevet demonteret og der nu var udlagt en gulvspånplade som gangbro, se foto 2. Der kunne i entreen fornemmes en

kælderlugt, som rekvirenten oplyste. Der blev under parketgulve visuelt konstateret savsmuldsrester/snavs på overside af betondækket, under de områder som ikke var blotlagt. Kabelføring med elinstallationer lå i det visuelt tilgængelige område under den udlagte fugtspærre på betondækket, se foto 3 og 4.

Tilgængelig del af strøgulve var opført som følgende nedefra og op:

Kabelføring og fugtspærre på overside af betondæk.

Ca. 50-75mm hulrum hvoraf strøer var opklodset på knudsenkiler.

Ca. 20mm lamelparket med bøgetræsoverflade.

Der blev på 1. sal visuelt konstateret udtørrede vanddråber på skillevæg mod nabo, se foto 5.

Fugt i bygningsdele

I forbindelse med undersøgelsen, blev der foretaget stikprøvevis fugtmålinger på tilgængelige ydervægge og betondæk, med et måleinstrument af typen GANN Hydromette UNI1, som er en dielektrisk fugtindikator. Fugtmålinger viste på betondæk og ydervægge generelt niveauer svarende til '*normalt tørt*', se eksempelvis foto 6, 7 og 8.

Der blev i udpeget værelse med synlige tegn på ældre udtørrede vanddråber, målt niveauer svarende til '*fugtigt*' i øvre del af vægoverfladen, se foto 9.

Fortolkning af prøveresultater

I det følgende refereres der til prøvenumre som fremgår af Bilag 1

Luftprøver

Prøven fra KI1 er en såkaldt udvendig øjebliksmåling, se foto 10. Ved aktiv opsamling over 2 minutter opnås et billede af luftens indhold på det aktuelle besigtigelsestidspunkt. Prøven KI1 er en referencemåling af udeluften, som på dagen viste 220 cfu/m³.

Støvprøver

Prøven KAS2, KAS3 og KAS4 er udtaget fra aflejret støv på vandrette overflader i boligens stue og køkkenområde, og resultatet af disse giver et billede af indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning i perioden hvor støvet har aflejret sig, se foto 11, 12 og 13. Prøverne KAS2 og KAS3 viser en middel forekomst af skimmelsvampeslagene *Fungi Imperfecti* med sekundær forekomst af *Aspergillus niger*, som ikke vurderes for atypisk, og som også findes i udeluften på besigtigelsestidspunktet.

Dog er der i prøve KAS4 konstateret en meget høj forekomst af fugtskadeskimmelsvampe, som ofte optræder i fugtskadede bygninger, og som både konstateres i udtagne prøve under fugtspærre, i blotlagte område i entré samt i indeluften på 1. sal (DNA1).

Prøven DNA1 er udtaget fra overside af dørkarm på 1. sal, se foto 14. Prøven viser en lettere opkoncentrering af skimmelsvampeslagene *Aspergillus* og *Penicillium* sammenlignet med udereferencen. Den mikrobiologiske profil afviger således fra det forventelige og der er delvist slægtsammenfald med den registrerede vækst samt høje forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer på betondækket og under fugtspærre i entré.

Prøven vurderes at vise et repræsentativt billede af skimmelsvampeforekomster i boligen. Det kan ud fra prøven ikke endeligt konkluderes om det registrerede niveau udelukkende har relation til gulvkonstruktionen, eller om det kommer fra et endnu uidentificeret vækstområde i boligen. Prøvens resultat vurderes dog at være udtryk for at boligen er udsat for periodisk luftinfiltration fra gulvkonstruktionen.

Prøver fra bygningsoverflader

Prøven KA/MY5 er udtaget fra overside af betondæk i entré, se foto 15. Prøven viser 'vækst' – dvs. vækstområder/smittekilder. Udtagne prøve KA/MY5 domineres af fugtskadeskimmelsvampe, med primær dominans af slægten *Penicillium spp.*, samt skimmelsvampearten *Aspergillus versicolor* som i større mængder anses for værende en fugtskadeindikator.

Omfang af skimmelsvampevækst

I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen på betondækket i gangarealet er i omfanget $> 1\text{-}3\text{ m}^2$, hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning af boligen må betegnes som *høj* iht. [Tabel 1](#) herunder.

Tabel 1 Vurdering af skimmelsvampevækstens omfang i m ² . Værdierne er gældende for det samlede omfang i et enfamilieshus på ca., 100 m ² . Kilde: SBI anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering (2020) ¹ .				
Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj
Vækst i rummet, inklusiv over nedhængt loft, bag tapet, skabe mm.	$< 0,06$	0,06-0,25	0,25-1	> 1
Vækst i væg-, loft- og gulvkonstruktion, samt krybekælder	$< 0,25$	0,25-1	1-3	> 3
Vækst i koldt tagrum over isolering	< 2	2-3	3-6	> 6
Vækst i paralleltag og skunkrum	$< 0,5$	0,5-2	2-6	> 6
Vækst i ventilationsanlæg (indblæsningskanal)	$< 0,06$	0,06-0,25	0,25-1	> 1

¹ Iht. SBI-anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering (2020) forudsætter et sundhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima, at omfanget af synlig skimmelsvampevækst i en bygning eller et bygningsafsnit på 100 m² er mindre end 0,06 m² (tilsvarende et A4-ark).

Vurdering og konklusion

Strøgulve i opholdsrum

Med baggrund i den udførte undersøgelse samt laboratorieresultater, kan der konstateres vækst og en høj forekomst samt slægtssammenfald af spiringsdygtige fugtskadeskimmelsvampe i gulvkonstruktion i relation til indeklimaet. Vi vurderer derfor at der fra vækstområder i gulvkonstruktion i undersøgte område, sker en sporespredning til opholdsrum i boligen. Vi kan ikke afvise, at der kan forekomme vækst under strøgulvene i andre dele af boligen, hvorfor det bør undersøges nærmere.

Vi vurderer årsagen være forårsaget af restfugt fra støbningen i forbindelse med opførelse af ejendommen, som har opfugtet det efterladte støv/snavs på oversiden af betondækket, som har resulteret i vækst af skimmelsvampe.

Vi anbefaler at der foretages en demontering af strøgulve ind mod opholdsrum i stueetagen, se afsnit '*Forslag til handlingsplan*' for det videre forløb.

Der blev under strøgulve fra entre visuelt konstateret kabelføring under udlagte fugtspærre. Ved udlægning af rørføring forinden udlægning af fugtspærre, vil der være en latent risiko for skader i forbindelse med færdsel og dermed transport af fugtig luft fra betondækket – Bygerfablad (13) 04 08 02 '*Fugtspærre i trægulve og andre fugtfølsomme gulve*'.

Lofter og vægge på udpegede værelse på 1. sal

Der blev langs randzone mellem skillevæg og loftoverflade i værelse på 1. sal registreret lettere forhøjede fugtniveauer samt tørre fugtpletter på væggen. Med baggrund i det konstaterede, anbefaler vi at det undersøges nærmere, se afsnit '*Forslag til handlingsplan*' for yderligere.

Jævnfør anbefalinger fra *Sundhedsstyrelsen*² kan vedvarende fugt og skimmelsvampevækst på indvendige overflader og i bygningskonstruktioner give anledning til helbredsproblemer og bør derfor undgås eller minimeres.

Viden om sammenhænge mellem eksponeringens størrelse og helbredspåvirkning hos mennesker er dog sparsom. Der kan derfor ikke opstilles videnskabeligt fuldt underbyggede retningslinjer eller grænseværdier for, hvor længe ophold i bygninger med forskellige grader af fugt og skimmelsvampevækst er uproblematisk. Helbredsproblemerne varierer endvidere alt efter, om personerne tilhører en særlig følsom gruppe eller ej.

På baggrund af ovenstående anbefaler vi, at der indtil og imens udredningen iværksættes, foretages en hyppigere rengøring af vandrette lufteksponerede overflader. Dette har til formål at nedbringe eksponeringsrisikoen med hensyn til skimmelsvampeangrebene. Se nedenstående afsnit '*Forslag til handlingsplan*'.

NB. Ønskes nærmere og konkret sundhedsfaglig vurdering, henvises til person med lægefaglig/medicinsk baggrund."

Af selskabets taksatorrapport af 2/12 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse fra kunde:

FT har anmeldt: Fugt under gang i gang der skulle give skimmel.

Taksatorbeskrivelse:

...

4. Årsag og omfang

Årsag skulle ifølge kunden være fugt fra byggeriets opførelse som har givet skimmel under dampspærre i gulv gang og efter OBH måske spredt sig til under stue/køkken gulv.

FT vil gerne have taget prøver, så omfang kan bestemmes. Dette kræver prøver i i gulv stue/køkken.

Der var ingen fugt udover det normalt forekommende."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. **B** Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. **C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2006 – den 1/8 2021. Selskabet har oplyst, at klageren den 13/10 2021 anmeldte telefonisk, at klageren "kan mærke, at der er skimmel i luften, og får det dårligt af ophold i huset". Klageren ønsker, at selskabet skal dække skaden og hjælpe med at udbedre den. Derudover at selskabet betaler for de rapporter og udgifter, som klageren har haft for at finde problemet.

Klageren har anført, at luftkvaliteten i huset har været dårlig siden overtagelsen. Klageren har anført, at "da vi har oplevet symptomer som hovedpine, tørre slimhinder og kløende øjne, begyndte vi at undersøge, om der var skimmelsvamp i huset". Der har været flere eksperter ude og undersøge huset, der har fundet høje niveauer af skimmelsvamp og konkluderet, at det ligger under gulvet i entréplan og er opstået, fordi der har været fugt under gulvet, da gulvet blev lagt. Klageren har anført, at "som det fremgår af rapporten (bilag G), er resultatet F det værste tænkelige resultat på skalaen. Det mest og tungeste skimmelresultat, et hus kan få. Dette var også INDE i boligen. Ikke under gulvet, da [indeklimarådgivningsfirmaet] ikke havde mulighed for at tjekke det. Men inde i huset. Denne rapport er fra 9 uger efter, at vi fik adgang til huset". Klageren har påpeget, at "som meddelt i vores oprindelige klage foretog vi en begrænset sanering i foråret 2022. Hvorfor gjorde vi det? Fordi Frida havde sagt nej til vores krav på dette tidspunkt, og vi nu vidste mere om det generelle problemområde, men ikke årsag. Det var her, vi

åbnede gulvet som i kan se på billede 13 i OBHs rapport, og derefter forseglede det ordentligt". Klageren har anført, at "det er ikke uventet, at resultatet af OBH i boligen er lidt bedre, da vi nu også er notoriske rengøringsfolk, har flere konstant kørende luftrensere, har lukket de berørte områder så godt vi kan. Alt dette for at få så lidt skimmel som muligt i boligen. Men grundproblemet er på ingen måde løst".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte skimmelsvampgener på overtagestidspunktet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at "der er således i rapporterne fra Teknologisk Institut, [indeklimarådgivningsfirmaet] samt fra OBH ikke konstateret massiv skimmelsvamp i selve beboelsen, men højest middel forekomst af skimmelsvamp". Selskabet har påpeget, at "der er alene i prøve 2A i rapporten fra Teknologisk Institut samt prøve KAS4 i rapporten fra OBH konstateret en høj forekomst af fugtskadeskimmelsvampe. Men prøverne er ikke foretaget i selve beboelsen, men under gulvkonstruktionen i entreen og under dampspærren". Selskabet har anført, at "vi skal bemærke, at prøven DNA1 er foretaget efter der er lukket op for gulvkonstruktionen i entreen, som allerede var sket den 15. december 2021, hvor klager udtog prøve ved hjælp af en destruktiv undersøgelse af gulvkonstruktionen og fremsendte den til teknologisk institut. Skimmelsvampen har derfor kunne sprede sig til den resterende bolig allerede på daværende tidspunkt", og at "hertil fremgår det ligeledes af rapporten fra OBH på side 21 i billede 13, at større dele af gulvkonstruktionen i gangen var fjernet i entreen, hvilket har afstedkommet yderligere spredning af skimmelsvampen under gulvkonstruktionen i entreen til den resterende bolig". Selskabet finder derfor ikke prøven DNA1 for retvisende. Selskabet har anført, at "såfremt ankenævnet finder prøven som værende retvisende, fremgår det alene af prøven fra OBH, at indeklimaet påvirkes i lettere grad af den konstaterede skimmel under gulvkonstruktionen i entreen, hvilket i øvrigt alene sker periodevist".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det

er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af de foreliggende oplysninger om den konstaterede skimmelforekomst og påvirkningen af ejendommens indeklima på overtagelsestidspunktet, at sagen ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneafhøringer, herunder uddybning af undersøgelsesresultaterne, og syn og skøn efter retsplejelovens regler. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om ejendom fra 2006, og at det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelse af 12/10 2021, at analyseresultatet af den udtagende DNA-støvtest indikerer, at der kan være en skjult skade i boligen, og af rapport fra OBH af 20/7 2022, at "der i prøve KAS4 konstateret en meget høj forekomst af fugtskadeskimmelsvampe, som ofte optræder i fugtskadede bygninger, og som både konstateres i udtagne prøve under fugtspærre, i blotlagte område i entré samt i indeluften på 1. sal (DNA1)".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af rapport af 20/7 2022 fra OBH, at prøven DNA1 - der er udtaget fra overside af dørkarm på 1. sal - viser en lettere opkoncentrering af skimmelsvampeslægterne *Aspergillus* og *Penicillium* sammenlignet med udreferencen, at "den mikrobiologiske profil afviger således fra det forventelige og der er delvist slægtssammenfald med den registrerede vækst samt høje forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer på betondækket og under fugtspærre i entré", og at "prøven vurderes at vise et repræsentativt billede af skimmelsvampeforekomster i boligen. Det kan ud fra prøven ikke endeligt konkluderes om det registrerede niveau udelukkende har relation til gulvkonstruktionen, eller om det kommer fra et endnu uidentificeret vækstområde i boligen. Prøvens resultat vurderes dog at være udtryk for at boligen er udsat for periodisk luftinfiltration fra gulvkonstruktionen".

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

23.

100327

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand