

Ankenævnet for Forsikring

Den 24. januar 2024 blev i sag nr. 100377:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 10/9 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter overtagelse af vores ejendom begyndte vi at opleve gener ved ophold i boligen. Vi har efterfølgende fået konstateret skimmelsvamp i gulvkonstruktionen som vi mener nedsætter brugsværdien nævneværdigt samt at forholde vil forværres såfremt der ikke gribes ind med renoverende tiltag. Alle bygningssagkyndige er enige om, at skimmelsvampen ikke kan fjernes effektivt uden en komplet udskiftning af trægulvene i hele huset. Der er vores overbevisning, at forholdet burde være dækket af ejerskifteforsikringen, men de har afvist at gå ind i sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Sanering af gulvkonstruktion for skimmelsvamp. Gulvet skal som minimum opføres efter byggespecifikationen fra 1985 samt efter SBI-anvisning 147 fra 1985 som begge var gældende på opførelsesåret."

Selskabet har i brev af 5/10 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus opført 1988. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 6. august 2019 (bilag A) og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 1. maj 2019 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2435004 er gældende (bilag C).

Overordnet sagsforløb

Den 24. november 2022, hen ved 2½ år efter overtagelsen af ejendommen, anmelder klager, at de oplever 'tung luft' og helbredsgener ved ophold i bygningen. Generne forsvinder ved ophold udenfor bygningen.

Klager har foranlediget bygningen undersøgt af [rådgivende ingeniørfirma1], hvis undersøgelse viser fugt og skimmelvækst på overside af terrændæk i stue og værelser. [Rådgivende ingeniørfirma1] anfører, at gulvkonstruktionen var overisoleret, hvilket har medført ophobning af fugt og uacceptable forekomster af skimmelsvamp på terrændækket.

[Rådgivende ingeniørfirma1] henviser til, at DNA-støvprøve viser en atypisk sammensætning af levedygtige skimmelsvampesporer i sedimenteret støv med overrepræsentation af skimmelsvampearter, som typisk forekommer i fugtskadede bygninger.

Klagers anmeldelse overgives til taksator ([taksator1]), som rekvirerer [Rådgivende ingeniørfirma2] for undersøgelse, ligesom taksator selv foretager besigtigelse. [Rådgivende ingeniørfirma2] besigtiger det anmeldte samt udfører undersøgelser i beboelsen og udarbejder rapport den 5. februar 2023, hvori det konkluderes, at prøver udtaget fra husstøvet i boligen viser sædvanlige mængder og sammensætning af skimmelmateriale, som er uden betydning for indeklimaet. Resultatet af udførte luftprøver understøtter det konstaterede, ligesom resultatet i øvrigt er overensstemmelse med [rådgivende ingeniørfirma1s] resultat.

Undersøgelsen af gulvkonstruktionen viser fugt på selve klaplaget (under fugtspærre), hvorimod den resterende del af gulvkonstruktionen fremtræder tør, ligesom vægge ved og over paneler konstateres tørre og uden nogen form for aktuel eller tidligere fugtpåvirkning.

Skadesafdelingen afviser forsikringsdækning for det anmeldte forhold med henvisning til, at der ikke er konstateret en egentlig bygningsskade i form af råd eller anden nedbrydning i gulvkonstruktionen, som har konstruktionsmæssig betydning for bygningen. Hertil, at årsagen til skimmel er konstruktionsbetinget, altså skal henføres til hvordan konstruktionen er udført, og at selve konstruktionen ikke adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder. De prøver [Rådgivende ingeniørfirma2] har udført (udtaget fra husstøvet samt luftprøver) viser ikke forhold, som har betydning for indeklimaet.

[Rådgivende ingeniørfirma1] kommenterer på notatet fra [Rådgivende ingeniørfirma2] og påpeger, at der er anført fejlagtig adresse og selskab i rapporten, og stiller af den grund spørgsmålstegn ved indholdet.

Taksator foranlediger herefter, at [Rådgivende ingeniørfirma2] gennemgår rapporten med underliggende undersøgelser. I forlængelse heraf bekræfter [Rådgivende ingeniørfirma2], at adresse og navn i rapporter er anført fejlagtig, men rapportens undersøgelser og konstateringer angår alene klagers ejendom og er i øvrigt korrekte.

Skadeafdelingen fastholder afgørelsen, hvorefter afgørelsen påklage til Klageansvarlige Enhed.

Klageansvarlig Enhed finder ikke grundlag for at tilsidesætte eller ændre skadeafdelingens afgørelse. Vi henviser i det hele til svar fra Klageansvarlige Enhed af 23. august 2023 (bilagt klagen) og så for et mere detaljeret sagsforløb.

Vurdering

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som omfatter bygningerne på ejendommen. Udgangspunktet for vurdering under ejerskifteforsikringen er om bygningen på tidspunktet for overtagelsen fremstod med skade, der adskiller sig nævneværdigt eller indebærer en nærliggende risiko herfor sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

I relation til skimmelsvamp som skade under ejerskifteforsikringen udtrykker Ankenævnet i deres faste praksis, at det er en betingelse for dækning, at skimmelsvamp enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadesårsag 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 dækningsberettigede skadesårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Som nævnt er ejerskifteforsikringen en bygningsforsikring, som ikke giver grundlag for lægefaglige vurderinger. Skimmelforekomst som dækningsberettigende skade tager derfor ikke udgangspunkt i om en beboer er særlig sensitiv over for netop skimmelsvampe.

[Rådgivende ingeniørfirma1] og [Rådgivende ingeniørfirma2] har i denne sag foretaget undersøgelse af bygningen og på baggrund heraf udarbejdet notater med vurdering af sagen. I det følgende kommenterer vi notaterne med henblik på sammenfattende konklusion.

[Rådgivende ingeniørfirma1s] notat af 1. november 2022

Entre/fordelingsgang

Det oplyses, at skimmelhund ved anden aktør havde foranlediget markering ved fodpanel i entreen. Oplysningen giver ikke [rådgivende ingeniørfirma1] anledning til yderligere.

Fugtmåling på skillevægge viste tørre forhold, svarende til normalt tørt. Visuelundersøgelse viste, at vægge fremstod uden misfarvninger og uden fugtskjolder.

Køkken

Ved undersøgelsen kunne det konstateres, at køkkenet fremstod uden visuelle misfarvninger og uden fugtskjolder.

Fugtmåling på skillevægges viste tørre forhold, svarende til normalt tørt.

Bryggers – gæstebadeværelse – stort badeværelse

Fugtmåling på klinkegulve indikerede normalt tørre forhold.

Der blev ikke udført yderligere undersøgelser.

Soveværelse (værelse ved siden af køkken, svarende til rum 4 i [rådgivende ingeniørfirma2s] notat)

Det oplyses, at skimmelhund havde afsat markering langs fodpanel ved ydermur. [Rådgivende ingeniørfirma1] bemærker ikke oplysningen yderligere.

[Rådgivende ingeniørfirma1] havde udført fugtmåling på vægge, herunder gavlvæg, som alle viste tørre forhold, svarende til normalt tørt.

Rummet var ikke yderligere undersøgt.

Børneværelse med åbning Å1 (svarende til rum 1 i [rådgivende ingeniørfirma2s] notat)

Fugtmåling på vægge viste tørre forhold, svarende til normalt tørt. Sagens foto viser ingen fugt, fugtaftegninger eller skimmelforekomst på vægge eller ved/langs paneler.

Der blev i hjørne mod ydervægge udført åbning i gulv. [Rådgivende ingeniørfirma1] anfører, at der er mugluft ved åbning af gulvkonstruktionen.

Gulvets opbygning anføres som:

Dæparket – laminatgulv

Gulvtæppe

22mm gulvspånplade på strøer

140 mm isolering med mineraluld

Plastfolie

Terrændæk af beton

Fugtmåling på overside af terrændæk indikerede 'fugtigt'. Vi bemærker, at målingen er udført under fugtspærre.

Det er udført to aftryksprøver; en på terrændæk og en på soklen.

Resultatet af aftryksprøverne fremgår af notatets bilag 2. Vi formoder, at det er børneværelset med åbning Å1, som er registreret som soveværelse i prøveresultaterne. Resultatet af prøve AF-1 og AF-2, som er udført under fugtspærre og direkte på terrændæk viser et meget højt CFU på aftryksprøven. For prøven direkte på soklen i ydervæg vises et højt CFU på aftrykspladen.

De overvejende arter på aftrykspladerne er Aspergillus og Penicillium gruppen, som omfatter mange arter i disse svampeslægter og arter som både betegnes som mulige indikatorer på fugt, men også arter som naturligt findes både udeluften og i almindeligt husstøv.

Disse arter er naturlige at træffe på et terrændæk, som pr. definition vil fremstå fugtigt.

Vi finder derfor ikke prøveresultatet bekymrende.

Kontor (rum med åbning Å2, svarende til rum 3 i [rådgivende ingeniørfirma2s] notat)

Fugtmåling på vægge viste normale tørre forhold. Vi kan konstatere, at sagens fotos ligeledes viser tørre forhold uden nogen form for aktuel eller tidligere fugtpåvirkning, ligesom der ikke ses nogen form for skimmelforekomst.

Gulvkonstruktion var opbygget som børneværelse.

Det anføres, at ved åbning i gulv konstateres er muglugt.

Resultatet af aftryksprøve fra overside af terrændæk (under fugtspærre) ligger i overgangen mellem moderat til højt prøveresultat.

Selve sammensætningen vis dog mange arter, hvor langt den overvejende del ikke giver anledning til bekymring, og som naturligt vil forefindes i prøver udført på en fugtig overflade, som her.

For selve konstruktion kan vi via åbningen konstatere, at alle konstruktionerne over fugtspærre fremstår tørre uden nogen form for fugt- eller skimmelpåvirkning.

Stue med Å3

Vi formoder der ligeledes her er udført fugtmåling på vægge. Uanset, dette ikke er beskrevet formoder vi, at fugtmålingen viste normale og tørre forhold. Vi kan i hvert fald konstatere, at sagens fotos ikke viser fugtaftegninger eller skimmelpåvirkning af nogen art.

Ved åbning i gulv mod ydervæg konstateres at gulvopbygning er som i børneværelse.

Det anføres, at fugtspærre var ført op bag fodpanel.

Aftryksprøver fra stue udført på terræn under fugtspærre (AF-4) viser meget højt prøveresultat. Som i altovervejende grad udgør samleggruppen *Penicillium* spp., som findes naturligt i udeluften og derfor aflejres i bygninger, også uden fugtpåvirkning. Selv ved mindre fugtpåvirkning, vil arten hurtigt vokse frem og afgive et stort antal sporer. Fundet er forventeligt på et fugtigt terrændæk.

For prøve AF-5, som er udført på sokkel mod ydervæg, viser en moderat forekomst af skimmel, men arter og sammensætning er ikke bekymrende og funder er naturligt for en sokkel.

Indeklimaundersøgelse

Der er udført en DNA-undersøgelse i støvfase i stuen (ovenpå brændeovn), som angiver, at:

'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'.

Konklusionen stemmer overens med konstateringen af den totale mængde skimmelspore i prøven, udtrykt ved Universal fungi, og hvor hovedparten af svampespore stammer fra udendørsluft, hvis forekomst inde i bygningen ikke er udtryk for fugtforhold.

Vi tolker sammensætningen som naturlig og sædvanlige, og kan ikke give anledning til antage eller indikerer, at indeklimaet i boligen er skimmelpåvirket i usædvanlig eller bekymrende grad, altså ude over hvad der naturligt forekommer.

Vores sammenfatning af [rådgivende ingeniørfirma1] notat

Vi må konstatere, at de målinger som er udført i den underliggende gulvkonstruktion, er udført på bygningens sokkel samt direkte på terrændækket under fugtspærre.

Det er ganske normalt og sædvanligt, at konstatere fugtige forhold samt skimmelforekomst under fugtspærren direkte på terrændækket.

Vi kan konstatere, at der ikke er anført oplysninger om fugtniveauet i den del af gulvkonstruktionen, som ligger over fugtspærren. Vi kan dog konstatere, at notatets fotomateriale viser tørre forhold uden nogen form for fugt- eller skimmelpåvirkning. Der ses heller ikke tegn på tidligere påvirkninger. Isolering fremstår intakt, tør og uden aktuel eller tegn på tidligere fugtpåvirkning.

Det kan konstateres, at mængden af isoleringsmateriale i gulvkonstruktionen er lidt højere end hvad SBI-vejledninger anbefaler, men forholdet har ikke manifesteret sig i skade eller på anden måde vist sig i skadelige følger, da konstruktionen som anført ovenfor fremstår fuldstændig tør. Det er uklart for os, hvorfor [rådgivende ingeniørfirma1] henviser til BR85, og det er heller ikke præciseret i notatet.

Forholdene svarer i det hele til de tørre forhold, som er konstateret i skille- og ydervæg mod gulvkonstruktionen.

Vi bemærker, at det ikke er usædvanligt, at der konstateres muglugt, når en konstruktion af denne art åbnes. Vi noterer os ligeledes, at muglugt heller ikke er et klagepunkt, som beboerne har påpeget.

For den udførte DNA-analyse skal vi bemærke, at der ikke er oplyst nærmere omkring omstændighederne omkring undersøgelsen, herunder rengøringsmæssige forhold.

I den forbindelse skal vi henvise til analyseforklaringen hvor det bl.a. fremgår, at:

'Analysesvaret bør altid indgå som et delmoment i en fugt-/indeklimaundersøgelse og skal bedømmes sammen med andre iagttagelser og målinger.'

Det er vores opfattelse, at selve resultatet, som indikerer en let forekomst over normalniveauet ikke kan tolkes usædvanligt eller bemærkelsesværdigt i sig selv. Det er i øvrigt eneste prøve, som er udført i beboelsen (ovenpå brændeovn).

Sammenholdes resultatet med øvrige forhold, som viser en naturlig forekomst af fugt og skimmel på terrændæk under fugtspærre, hvor gulvkonstruktionen i øvrigt fremgår tør og skimmelfri, ligesom der ikke i stuen (eller i øvrige dele af bygningen) er konstateret nogen form for aktuel eller tidligere fugt- eller skimmelpåvirkning, må vi konstatere, at analyseresultatet ikke kan dokumentere, at indeklimaet er nævneværdigt påvirket af skimmelspore, som kan henføres til en unaturlig forekomst/tilstedeværelse i bygningen.

[Rådgivende ingeniørfirma2s] notat af 5. februar 2023, revision 13. mart 2023 (korrektio for selskab og adresse)

Indledningsvist bemærker vi, at ved revision er undersøgelsesadresse og selskabs navn korrigeret. Notatets øvrige indhold er korrekt og derfor uændret.

[Rådgivende ingeniørfirma2] har ved besigtigelsen konstateret, at bygningen er opført på støbte fundamenter og terrændæk, med præfabrikeret 'sandwichelementer' af letklinkerbeton, polystyrenisolering og teglstensskaller. Hertil er der gulve udført som uventilerede strøkonstruktioner med spånplade og nyere laminatgulv.

Ved [rådgivende ingeniørfirma2]'s fugtundersøgelse af vægge måles fugt til 40-50 Gann digits, svarende tørre forhold for rum 2, 4, køkken/alrum samt stue (jf. rapportens fotos 7, 5, 6, 4 og 3). Fugtmåling svarer i det hele til måling udført af [rådgivende ingeniørfirma1].

I de åbninger, som [rådgivende ingeniørfirma1] har udført svarende til inspektionsåbning Å2 i klædeskab i værelse 3 (omtalt som kontor i [rådgivende ingeniørfirma1] rapport) måles der tørt i gulvstrø og fugtigt på betonklaplag (under fugtspærre). Fugtmålingen i inspektionsåbning Å3 i stuen, træffes også tørt gulvstrø, og fugt under fugtspærre.

Ved besigtigelsen var det ikke muligt at tilgå åbning Å1 i rum 1 (børneværelse i [rådgivende ingeniørfirma1s] notat), hvorfor dette ikke blev undersøgt.

[Rådgivende ingeniørfirma2] har efterfølgende oplyst, at der ikke blev registreret muglugt eller anden form for usædvanlig lugt ved åbninger. Vi har ligeledes forespurgt til udførelse af skimmelprøver i åbninger, hvortil [rådgivende ingeniørfirma2] har oplyst, at [rådgivende ingeniørfirma1s] prøver er valide og derfor tages til indtægt. Prøverne viser ikke usædvanlige skimmelforhold, hen-set til at prøverne er udtaget i en naturlig fugtig overflade. Prøver fra klaplaget (terrændæk) viser ikke bekymrende forhold.

[Rådgivende ingeniørfirma2] har udtaget 5 dykningsprøver fra husstøv i boligen, og udført 3 luftprøver (Mycometer Air Fungi Allergen Index).

De fem dykningsprøver i/af husstøv i boligen viser en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, som svarer til hvad der erfaringsmæssigt kan forventes i et typisk indeklima, altså svarende til hvad der naturligt forefindes i såvel inde- som udeluften. Det kan derfor ikke udledes eller konkluderes, at resultatet af dykningsprøverne har eller er af betydning for indeklimaet.

De tre luftprøver understøtter resultatet af dyrkningsprøverne, idet alle tre luftprøver viser en normal FAI-værdi, uden forekomst af skimmelmateriale fra bygningsrelateret skimmelvækst i indeklimaet, og således også overensstemmende med dyrkningsprøverne.

Derimod kan det konstateres, FAI-værdien for allergener, særligt for prøve MFAI2 (rum 2, svarende til kontor/rum overfor køkken/alrum) og MFAI3 (rum 4, svarende til soveværelse) er markant. Prøverne viser allergener fra kilder som støvmider, pollen, skimmelsvamp, hudskæl fra husdyr m.m., altså forhold som kan påvirke indeklimaet for sensitive personer.

I notatet fra [rådgivende ingeniørfirma2] angives den byggetekniske forklaring på forekomst af fugt på terrændæk/klaplag under fugtspærre, hvor det anføres, at opfugtning af betonklaplag sædvanligvis skyldes, at fugt fra jorden fordeler sig via pore i fyldet under betonklaplaget og i selve betonen indtil den standses af plastfolien (fugtspærren), hvorfor skimmelvækst i denne del af konstruktion er uundgåeligt.

Samlet finder [rådgivende ingeniørfirma2], at strøgulv har 'konstruktionsbetinget' skimmelangreb under fugtspærren i overensstemmelse med forklaring ovenfor. Ligesom laboratorieanalyserne konkluderer, at der ikke er skimmelmateriale med betydning for indeklimaet.

Det er således ingen forhold i [rådgivende ingeniørfirma2s] observationer eller undersøgelser som kan dokumentere eller underbygge, at den mindre overisolering, som er konstateret i gulvkonstruktioner, har medført kondensdannelse og dermed fugt i konstruktionen over fugtspærre eller i selve isoleringen, som kan begrunde skimmelforekomst.

Den skimmel som er konstateret under fugtspærren eller i indeklimate målingerne kan heller ikke i sig selv begrunde, at bygningens indeklima skulle være skimmelpåvirket i en grad, som kan side-stilles med et negativt inficeret indeklima i boligen.

Derimod kan vi udlede, at den skimmel som faktiske er konstateret, ikke har betydning for eller påvirker indeklimaet i bygningen.

[Rådgivende ingeniørfirma1s] kommentarer pr. 6. marts 2023

I notat kommenterer [rådgivende ingeniørfirma1] notat fra [rådgivende ingeniørfirma2], vi vil her kommentere [rådgivende ingeniørfirma1s] synspunkter.

Ad punkt 1

[Rådgivende ingeniørfirma1] vurderer at fugten på terrændæk under fugtspærre ikke er udtryk for grundfugt, men derimod skyldes overisolering.

Det er korrekt, at der er påvist en mindre overisolering. Overisolering i dette omfang i en konstruktion som den aktuelle er ikke i sig selv problematisk, hvilket også er dokumenteret ved de faktiske forhold i gulvkonstruktionen. Der er således ikke konstateret forhold, som i sig selv er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. Ankenævnets gældende praksis.

Overisolering kan i visse tilfælde medføre kondensdannelse, der skal dog være tale om en ikke uvæsentlig isoleringsmængde, og ikke en mindre mængde, som i aktuelle sag.

Vi må konstatere, at der ikke er afdækket fugtskade eller sket udvikling af råd- og svampeskade i konstruktionen. Det er heller ikke konstateret, at fugt skulle have spredt sig fra den underliggende gulvkonstruktion ud i sokkel/vægge og videre op i vægge i boligen.

I den faktisk konstruktion, er der alene konstateret fugt på terrændækket under fugtspærre. Der er ikke konstateret fugt ovenover fugtspærre, hverken i gulvkonstruktionens trædele, isolering eller overgulv. Der er heller ikke konstateret fugt i vægge, end ikke mod paneler. På samme måde er der ikke konstateret tegn eller andet, som kan indikere, at der tidligere har været fugtpåvirkning i konstruktionen, ligesom der ikke er konstateret anden skade i form af råd- eller træødelæggende svamp.

Som anført er der alene konstateret fugt under fugtspærre direkte på klaplagnet/terrændæk med skimmelforekomst. Denne fugt er ikke begrundet i en fejlagtig udførelse af konstruktionen eller en overisolering, men derimod begrundet i konstruktionsbetinget grundfugt, hvilket også ses ved den samlede sammensætning af skimmelforekomsten under fugtspærre.

[Rådgivende ingeniørfirma1] har og kan ikke dokumentere, at den fugt og skimmelforekomst som alene er fundet under fugtspærren, er forårsaget af overisolering. Derimod må vi konstatere, at fugtspærren netop har vist sit værd, idet fugten ikke har påvirket eller udviklet sig i den øvrige overliggende del af gulvkonstruktion.

Der henvises til 97978, som skulle beskrive sammen problemstilling. Vi mener ikke, at de to sager beskriver samme problemstilling og er sammenlignelige.

Overisoleringsforholdene er ikke identiske i de to sager, da overisoleringen i kendelsen angives som værende mere markant svarende til 200mm. Derudover læser vi kendelsen således, at der faktisk er konstateret fugt i isoleringen som følge af kondensering.

Frem for alt hæfter vi os ved, at det i kendelsen faktisk ventileres, at forholdet helt eller delvist kan henføres til opstigende grundfugt. Det indklagede selskab anlægger denne betragtning, men foranlediger ikke forholdet undersøges eller afdækket, hverken ved egen undersøgelser eller eksternt rådgiver.

Ved at indklagede undlader er afdække forholdet nærmere, fremstår vurderingen alene som et synspunkt uden dokumentation, og dermed uafklaret. Betragtningen om at forholdet skyldes opstigende grundfugt kan derfor ikke tages til indtægt.

Sagen vurderes og afgøres derfor på baggrund af klagers ingeniørrapport som angiver, at der er skimmelforekomst på grund af kondensfugt fra overisolering.

I modsætning til omstændighederne i kendelsen, har vi med notatet fra [rådgivende ingeniørfirma2], men også med notatet fra [rådgivende ingeniørfirma1] dokumenteret, at der ikke er konstateret nogen form for kondensfugt i konstruktionen, men derimod alene konstruktionsbetinget grundfugt under fugtspærre.

Ad punkt 2

Som anført tidligere er det beklageligt, at [rådgivende ingeniørfirma2] anfører deres egen adresse som undersøgelsesstedet i notatet, ligesom vi ikke nævnes ved korrekt navn, men det ændrer ikke ved, at indholdet er udtryk for de undersøgelser, som er udført i klager ejendom og resultatet med vurderinger vedrører klagers ejendom.

[Rådgivende ingeniørfirma2] har gennemgået notatet med målinger mv. og bekræfter, at fejlen alene var af formel karakter i relation til deres adresse og vores navn.

Ad punkt 3

[Rådgivende ingeniørfirma1] må have mislæst [rådgivende ingeniørfirma2s] notat, da [rådgivende ingeniørfirma2] netop beskriver den fugtmekanisme, som begrunder den behersket fugt, som er afdækket på overside af terrændækket (side 3, sidst i [rådgivende ingeniørfirma2s] konklusion).

[Rådgivende ingeniørfirma2] tager i øvrigt den fugtundersøgelse, som [rådgivende ingeniørfirma1] har udført til indtægt, som alene viser behersket fugt, svarende til hvad der er naturligt og forventeligt.

Ad punkt 4

Det er naturligt og forventeligt, at konstatere fugt og skimmelsvampespore på en konstruktion af denne karakter. De undersøgelser som [rådgivende ingeniørfirma1] har udført, afdækker eller udtrykker ikke usædvanlige eller for den sags skyld bekymrende/afvigende forhold for en konstruktion af denne art, alder og karakter.

Derimod er det afgørende om der reelt er konstateret fugt og skimmel i konstruktioner ovenover fugtspærre, hvilket ikke er tilfældet. Der er heller ikke tale om, at der er konstateret usædvanlige eller bekymrende mængder af skimmelsvamp i bygningens boligrum.

Der er ikke anført konkret henvisning til SBI-anvisning 274 eller nærmere, hvorfor det ikke er muligt at kommentere det anførte.

Sammenfatning/konklusion

På baggrund af [rådgivende ingeniørfirma1s] og [rådgivende ingeniørfirma2s] undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at der alene er konstateret fugt på terrændæk under fugtspærre, ligesom der under fugtspærre er konstateret skimmelspore svarende til et naturligt og forventeligt niveau.

Der er ikke konstateret fugt eller skimmelspore/-påvirkning over fugtspærre, hverken i isoleringsmateriale eller gulvkonstruktionens trædele, heller ikke i selve gulvbelægningen. Boligens vægge fremtræder i det hele tørre og uden aftegninger af fugt eller skimmel. Billeder i notater fra henholdsvis [rådgivende ingeniørfirma1] og [rådgivende ingeniørfirma2] bekræfter det anførte.

Samlet må vi konstatere, at der ikke er afdækket nogen form for fugt- eller skimmelsvampeudfordring i gulvkonstruktionen hverken fra aktuelt eller fra tidligere fugtpåvirkning.

Herefter kan vi alene konstatere, at der er udført en mindre overisolering af gulvkonstruktionen. Overisoleringen har ikke genereret fugt i konstruktionen, hvilket er konstateret og dokumenteret både i notat fra [rådgivende ingeniørfirma1] og [rådgivende ingeniørfirma2]. Overisoleringen er derfor heller ikke et problem i sig selv og har heller ikke medført skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den naturlige og sædvanlige skimmelforekomst, som er konstateret i relation til fugt direkte på klaplaget, opfylder ikke i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb, da der er tale om en almindelig konstruktionsbetinget fugt med skimmelforekomst, som i sig selv er behersket og uden indflydelse på indeklimaet i beboelsen.

Den vage skimmelforekomst, som er afdækket i beboelsen, er udtryk for en naturlige og almindelige forekomst, som heller ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi må derfor konstatere, at der ikke kan konstateres eller er afdækket dækningsberettigende skade med skadefølger i form af skimmelforekomst eller en skimmelforekomst i beboelsen, som i sig selv har en intensitet, som bevirker, at skadebegrebet er opfyldt, jf. Ankenævnets praksis.

Henset til at konstruktioner er udført i 1988 og de ikke har medført eller manifesteret sig i skade-forhold i ejerskifteforsikringens forstand, er der ikke grundlag for at antage, at der er nærliggende risiko for skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb."

Klageren har i brev af 5/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er blevet gjort opmærksomt på følgende kan have indflydelse på vores sag.

'Skimmelsvamp udgør en dækningsberettiget skade i sig selv'.

Betænkning om huseftersynsordningen 1520 side 128."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 6/2 2019, rapport fra rådgivende ingeniørfirma1 af 1/11 2022, rapport fra rådgivende ingeniørfirma2 af 5/2 2023, notat af 6/3 2023 fra ingeniørfirma1, revideret rapport fra rådgivende ingeniørfirma2, police af 8/4 2019 og forsikringsbetingelser 2535004 gældende fra januar 2016. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af rapport fra rådgivende ingeniørfirma1 af 1/11 2022 fremgår bl.a.:

"FUGT- OG MIKROBIEL UNDERSØGELSE

I perioden august-oktober 2022 har ..., [rådgivende ingeniørfirma1] foretaget undersøgelse af ejendommen, der er beliggende på adressen Undersøgelsen blev gennemført efter aftale med ..., ejer.

Baggrunden for undersøgelsen var at nuværende ejer oplevede gener ved ophold i boligen. Ejer oplyste desuden at hun ikke oplevede gener ved ophold i andre boliger.

Forud for nærværende undersøgelse havde ejer rekvireret skimmelhunden '...', som havde indikeret flere områder i boligen som ifølge hunden lugtede af skimmelsvamp. Fælles for alle markeringerne var at de alle var langs fodpanelerne i boligen.

Formålet med undersøgelsen var at foretage en fugt- og mikrobiel undersøgelse, og på baggrund af undersøgelsen vurdere de mikrobielle forhold samt hvilke byggetekniske forhold der kunne i bekræftende tilfælde, forårsage en eventuelt negativ påvirkning af indeklimaet.

Bygningsbeskrivelse

Jf. BBR

Opførelsesår: 1988

Ydervægsmateriale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Betontagsten

Samlet boligareal: 156m²

Etager: 1

Anvendelse: Fritliggende enfamiliehus

...

Bilag

1: Fotodokumentation

2: Analyserapport - v8-agar aftryksprøver

3: Analyserapport - DNA-støvprøve

4: Tegningsbilag

Observationer

Entre – fordelingsgang

Entreen fremstod uden visuelle misfarvninger eller fugtskjolder. Skillevægge var opført i letbeton, og gulvet var udført i laminatgulv. I et område langs fodpanel havde skimmelhunden afsat en markering, jf. foto 1-2.

Fugtmålinger på skillevægge indikerede normalt tørt (målt 40-60 digits), jf. foto 3.

Køkken

Køkkenet fremstod ligesom entreen uden visuelle misfarvninger eller fugtskjolder. Gulvet var belagt med klinker. Det blev vurderet på stedet at gulvklinker var udlagt på betonplade, jf. foto 4.

Fugtmålinger på skillevægge indikerede normalt tørt (målt 40-60 digits), jf. foto 5-6. Fugtmåling på klinkegulv indikerede ligeledes normalt tørt (målt 50-70 digits), jf. foto 7.

Bryggers – gæste badeværelse – stort badeværelse

Lokalerne fremstod med klinker på gulve samt vægge, jf. foto 8-10. Fugtmålinger på klinkegulvene indikerede normalt tørt (målt 50-70 digits), jf. foto 11. Det blev vurderet på stedet at gulvklinker var udlagt på betonplade.

Lokalerne blev ikke undersøgt yderligere.

Soveværelse

I soveværelset var der på gavlvæggen opstillet garderobeskab med skydelåger. Gulvet var udført som laminatgulv, jf. foto 12. Fugtmålinger på vægge indikerede normalt tørt (målt 40- 60 digits). Skimmelhunden havde langs fodpanel afsat en markering, jf. foto 13.

Lokalet blev ikke undersøgt yderligere.

Børneværelse

Børneværelset fremstod som entre og soveværelse med laminatgulv, jf. foto 14. Fugtmålinger på væggen indikerede normalt tørt (målt 40-60 digits).

Der blev i det ene hjørne etableret en åbning (Å-1) i gulvet, jf. foto 15. Der blev i åbningen konstateret kraftig muglugt. Gulvkonstruktionens opbygning blev konstateret således: (set oppefra), jf. foto 16.

- Dækparket – laminatgulv
- Gulvtæppe
- 22mm gulvspånplade på strøer
- 140mm hulrum fyldt ud med mineraluld
- Plastfolie
- Terrændæk af beton

I åbningen blev det observeret at hulrummet mellem terrændæk og underside gulvspånplade var fyldt helt op med isolering. Der blev i åbningen udtaget 2 stk. v8-agar aftryksprøver for undersøgelse af spiredygtige skimmelsvampesporer. Analysen af de udtagne prøver viste høj/meget høj forekomst af skimmelsvampesporer.

Fugtmålinger på overside terrændæk indikerede fugtigt (målt 100-120 digits), jf. foto 17.

Kontor

Kontoret blev undersøgt på samme måde som børneværelset. Fugtmålinger på vægge indikerede normalt tørt (målt 40-60 digits).

Der blev i gulvet etableret en åbning (Å-2). I åbningen blev gulvkonstruktionen konstateret som samme opbygning som i børneværelset.

I åbningen blev der konstateret muglugt, og det blev observeret at hulrummet mellem terrændæk og underside gulvspånplade var fyldt helt op med isolering, jf. foto 18.

Der blev i åbningen udtaget 1 stk. v8-agar aftryksprøve. Analysen af den udtagne aftryksprøve viste høj forekomst af skimmelsvampesporer.

Fugtmålinger på overside terrændæk indikerede fugtigt (målt 100-120 digits), jf. foto 19.

Stue

I stuen (foto 20) blev der indledningsvis udtaget en DNA-støvprøve i sedimenteret støv. Analysen af støvprøven blev kategoriseret til C-niveau.

Der blev i gulvet etableret en åbning (Å-3). I åbningen blev gulvkonstruktionen konstateret som samme opbygning som i børneværelset.

I åbningen blev der konstateret muglugt, og det blev observeret at hulrummet mellem terrændæk og underside gulvspånplade var fyldt helt op med isolering. Det blev desuden observeret at fugtspærre/plastfolie ikke var ført ud til sokkel, eller ført op bag fodpanel, jf. foto 21.

Der blev i åbningen udtaget 2 stk. v8-agar aftryksprøver. Analysen af de udtagne prøver viste høj/meget høj forekomst af skimmelsvampesporer.

Fugtmålinger på overside terrændæk indikerede fugtigt (målt 100-120 digits), jf. foto 22.

Mikrobielle forhold

DNA-støvprøve

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 1 stk. DNA-støvprøve for undersøgelse af den mikrobielle belastning af indeklimaet. Analysen af den udtagne DNA-prøve blev kategoriseret til et C niveau. Analyserapport på den udtagne DNA-støvprøve er vedlagt som bilag 3.

V8-agar aftryksprøver

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 5 stk. v8-agar aftryksprøver for bestemmelse af spiredygtige skimmelsvampesporer. Prøverne blev efterfølgende analyseret på laboratoriet hos [rådgivende ingeniørfirma1]. Resultatet af de udtagne prøver fremgår af nedenstående tabel 1 samt vedlagt som bilag 2.

Ankenævnet for Forsikring

14.

100377

Prøve nr.	Prøvetagningssted	CFU	Skimmelsvampe
AF-1	Soveværelse - terrændæk	69 44 1* 1 1 116	<i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Penicillium</i> spp. <i>Absidia</i> sp. Gær (IA) <i>Ulocladium</i> sp. Total
AF-2	Soveværelse - Sokkel	40 29 3 1* 1 74	<i>Penicillium</i> spp. <i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Ulocladium</i> sp. <i>Absidia</i> sp. <i>Mycelia sterilia</i> Total
AF-3	Kontor – overside terræn-dæk	17 12 ~10 ~10 1* 1 ~51	<i>Acremonium</i> sp. <i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Mycelia sterilia</i> <i>Penicillium</i> sp. <i>Absidia</i> sp. <i>Cladosporium herbarum</i> Total
AF-4	Stue - terrændæk	~150 51 1* ~202	<i>Penicillium</i> spp. <i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Absidia</i> sp. Total
AF-5	Stue - sokkel	10 8 4	<i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Mycelia sterilia</i> <i>Penicillium</i> spp.
		1 23	<i>Absidia</i> sp. Total
Tabel 1: v8-agar aftryksprøver			

*Antallet af kolonier kan ikke fastlægges på grund af overgroning af dyrkningspladen.

Resultaterne fra analysen inddeles i følgende kategorier (jf. SBI-anvisning 274):

<10 kolonier		Begrænset forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer
10 - 50 kolonier		Moderat forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer
50 - 100 kolonier		Høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer.
>100 kolonier		Meget høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer.

(IA): Indikatorarter (Indikerer kraftig opfugtning over ca. 75 % RF eller vandskade)

Vurdering

På baggrund af ovenstående observationer, målinger og prøveresultater giver undersøgelsen anledning til at vurdere følgende:

Stue og værelser

- At der målt over gulvhøjde var normale fugt forhold i yder- og skillevægge.
- At der var uacceptable fugtforhold på overside terrændæk.
- At områder hvor ejendommen var udført med trægulvskonstruktion, vurderes det at gulvet var overisoleret, jf. SBI-anvisning 147 'konstruktioner i småhuse – styrke, fugt, isolering, brand' fra 1985 som var gyldig på ejendommen opførelsestidspunkt. I anvisningen fremgår det at der ikke må udlægges mere end 50mm isolering i hulrummet mellem overside terrændæk og underside gulvspånplade. Det vurderes desuden at overisoleringen havde forårsaget uhensigtsmæssig op-hobning af fugt samt uacceptable forekomster af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen.
- Det kan ikke vurderes om hele gulvkonstruktionen har været renoveret forud for nuværende ejers overtagelse, men dæparket samt fodpaneler har været udskiftet. Dette begrundes med at skrift på dæparket indikerede at gulvet var fra 2004.

Mikrobielle forhold.

- Den udtagne DNA-støvprøve påviser en atypisk sammensætning af levedygtige skimmelsvampesporer i sedimenteret støv, som har en overrepræsentation af skimmelsvampearter der typisk forekommer i fugtskadede bygninger. Flere af de registrerede arter er kendte for at kunne medføre indeklimagener. Det er med baggrund i støvprøverne derfor vores vurdering, at indeklimaet er negativt påvirket af uhensigtsmæssige skimmelsvampeforekomster.
- De udtagne aftryksprøver i gulvkonstruktionerne påviser mange af de samme bygningsrelaterede fugtskadearter, som der blev registreret i den udtagne støvprøve, hvilket indikere at den indeklimamæssige påvirkning er forårsaget af fugtskaderne i gulvet.
- Det er vores vurdering at der samlet set i boligen er et omfang på <60 m² skjult skimmelsvampevækst i gulvkonstruktionerne, hvilket vil medføre et 'meget højt omfang', jf. SBI-anvisning 274 'skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', tabel nr. 17 og 18.

Samlet vurdering

- Det er med baggrund i ovenstående vurderinger derfor vores samlede vurdering, at der i boligen er skjult skimmelsvampevækst i gulvkonstruktionerne forårsaget af overisolering, og forholdet er i et omfang, der medfører et negativt påvirket indeklima, som gør en renovering nødvendig.

- Der vurderes at forholdet var til stede ved nuværende ejers overtagelse af ejendommen samt at forholdet nedsætter både brugsværdien samt værdien som helhed nævneværdigt. Det vurderes desuden at de påviste fugt- og skimmelforekomster adskiller sig væsentligt i forhold til tilsvarende ejendom fra samme alder og i samme stand.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Gulvkonstruktionen var ikke udført i henhold til bygningsreglementet fra 1985 samt efter SBI-anvisning 147 fra 1985 som begge var gældende på opførelsesåret. Gulvet er overisoleret med fugtophobning samt vækst af skimmelsvamp til følge.

Handlingsplan

Det anbefales med baggrund i ovenstående, at der udføres følgende tiltag:

- Der bør udarbejdes en renoveringsbeskrivelse for alle områder i ejendommen hvor der er trægulvkonstruktioner.

Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på fugt- og skimmelsvampeområdet. Dette arbejde kan udføres af [rådgivende ingeniørfirma1]".

Af rapport fra rådgivende ingeniørfirma2 af 5/2 2023 fremgår bl.a.:

"Fugt- og skimmelundersøgelse, [anden adresse end ejendommen].

Topdanmark Forsikring har kontaktet [rådgivende ingeniørfirma2] for at få foretaget en vurdering af fugt- og skimmelforhold i boligen på ovenstående adresse.

Undersøgelsen er gennemført den 4. januar 2023.

Baggrund

Ifølge det oplyste, overtog de nuværende ejere ejendommen den 1. maj 2019. Af det oplyste forstår vi, at familiens medlemmer (to voksne og to små børn) de følgende år oplever oftere at være syge, og mistanken retter sig mod skjulte skimmelangreb.

Sommeren 2022, engagerer familien firmaet ... og skimmelhunden '...', der ifølge det oplyste har markeret flere steder langs boligens gulve.

På den baggrund beder familien [rådgivende ingeniørfirma1] (herefter ...), der fra august til oktober 2022 foretog fugt- og mikrobiel undersøgelse i ejendommen, jf. rapport dateret den 1. november 2022.

Af rapporten fremgår det, at fugtforholdene i vægge over gulvniveau var normale, men at det er [rådgivende ingeniørfirma1s] opfattelse;
'at der var uacceptable fugtforhold på overside terrændæk'.

Ved undersøgelsen er der desuden udtaget:

1 stk. DNA House Test fra boligens husstøv.

5 stk. dyrkningsprøver fra terrændækket.

På en skala fra A-F er DNA-analysen i kategori C, mens fire ud af fem prøver fra konstruktionen under gulvet, viser;

'>100 kolonier (CFU) = Meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsporer'. Den femte prøve, udtaget fra sokkel i stue, viser '50-100 kolonier = Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsporer'.

På den baggrund vurderer [rådgivende ingeniørfirma1] blandt andet at:

- *'De udtagne aftryksprøver i gulvkonstruktionerne påviser mange af de samme bygningsrelaterede fugtskadearter, som der blev registreret i den udtagne støvprøve, hvilket indikerer at den indeklimamæssige påvirkning er forårsaget af fugtskaderne i gulvet.*
- *'Det er vores vurdering at der samlet set i boligen er et omfang på <60 m² skjult skimmelsvampesvækst i gulvkonstruktionerne, hvilket vil medføre et 'meget højt omfang', jf. SBI-anvisning 274 'skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', tabel nr. 17 og 18.*
- *'Det er med baggrund i ovenstående vurderinger derfor vores samlede vurdering, at der i boligen er skjult skimmelsvampesvækst i gulvkonstruktionerne forårsaget af overisolering, og forholdet er i et omfang, der medfører et negativt påvirket indeklima, som gør en renovering nødvendig'.*

[Rådgivende ingeniørfirma1] konkluderer videre at:

- *'Gulvkonstruktionen var ikke udført i henhold til bygningsreglementet fra 1985 samt efter SBI-anvisning 147 fra 1985 som begge var gældende på opførelsesåret. Gulvet er overisolert med fugtophobning samt vækst af skimmelsvamp til følge'.*

Endelig anbefaler [rådgivende ingeniørfirma1] at:

- *'Der bør udarbejdes en renoveringsbeskrivelse for alle områder i ejendommen hvor der er trægulvkonstruktioner'.*

Formål

Formålet med [rådgivende ingeniørfirma2s] undersøgelser har således været medvirke til at klarlægge fugt- og skimmelforhold i boligen for udarbejdelse af udbedringsvejledning.

Undersøgelser

Bygningsbeskrivelse

Der er tale om et typehus '...' opført i 1988, se foto 1-2.

Ejendommen er opført på støbte fundamenter og terrændæk, med præfabrikerede 'sandwich-elementer' af letklinkerbeton polystyrenisolering og teglstensskaller. Gulve er udført som uventilerede strøkonstruktioner med spånplade og nyere laminatgulv. I entre, køkken, bryggers og bad er gulve dog støbte.

Tagkonstruktionen er udført som et ca. 30° sadeltag tækket med betontagsten.

Bygningsundersøgelse

Ved den systematiske undersøgelse af boligen, visuelt og med fugtmålere, måles overalt 40-50 Gann digits (tørt) nederst på ejendommens vægge, se foto 3-7.

Ved de tidligere undersøgelser er der udført tre inspektionsåbninger til gulvkonstruktionen.

Åbningernes omtrentlige lokalisering er vist på bilag 2. Som det fremgår af foto 8 var inspektionsåbning 1 utilgængelig på undersøgelsestidspunktet.

Indeklima

For undersøgelse af skimmelsvampeforekomster i indeklimaet, er der indledningsvis udtaget 5 stk. dyrkningsprøver (P1-P5) fra husstøv i boligen. Skimmelsvampesporer udfældes med tiden på overflader og ved at sammenholde sporeforekomster i støvet med eventuelle vækstområder eller hvad der erfaringsmæssigt kan forventes i et typisk indeklima, fås en vurdering af indeklimaets skimmelsvampeflora. Laboratorieresultat fremgår af bilag 3.

Som led i risikovurderingen er der desuden udtaget 3 stk. Mycometer® Air Fungi Allergen Index – luftprøver (MFAI1-MFAI3), se foto 9-11. Laboratorieresultater fremgår af bilag 3B.

Rum 3 – inspektionsåbning 2:

Inspektionsåbning 2 er lokaliseret i klædeskab, se foto 12. Som det fremgår af foto 13-14, var inspektionsåbningen dobbelt forseglet på undersøgelsestidspunktet.

Aktuel måles knap 15% træfugt (tørt) i gulvstrø og knap 95 Gann digits (fugtigt) på betonklaplaget, se foto 1.

Gulvkonstruktionens udformning, se foto 16, er registreret som vist på bygningstegningerne, fra byggesagsarkivet, se bilag 2. På de oprindelige spånpladegulve er der udført nyere 6-8 mm lami-natgulv.

Stue – inspektionsåbning 3:

Gulvkonstruktionens udformning er registreret som vist på bygningstegningerne, fra byggesagsarkivet, se bilag 2. På de oprindelige spånpladegulve er der udført nyere 6-8 mm laminatgulv.

Aktuel måles knap 15% træfugt (tørt) i gulvstrø, se foto 17-18.

Konklusion

Laboratorieanalyse af prøver udtaget fra husstøvet i boligen (P1-P5) viser en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet.

Tilsvarende viser de supplerende luftprøver (MFAI1-MFAI3) en normal FAI-værdi, uden forekomst af skimmelmateriale fra bygningsrelateret skimmelvækst i indeklimaet.

Resultaterne er således i overensstemmelse med resultaterne af DNA-analyse af husstøvet i [rådgivende ingeniørfirma1s] materiale.

Strøgulvenes trædele måles tørre, ligesom vægge over gulvniveau måles tørre. Både [rådgivende ingeniørfirma1s] og [rådgivende ingeniørfirma2s] undersøgelser fastslår imidlertid at betonklaplaget er fugtigt.

Når betonklaplag sædvanligvis er fugtige, skyldes det, at fugt fra jorden fordeler sig via pore i fyl-det under betonklaplaget, og i selve betonen, indtil den standses af plastfolien, der af samme årsag kaldes 'fugtspærre'.

De væsentligste årsager er:

1. at betonklaplag og fundamenter kan optage fugt fra jorden via pore i underlaget,
2. at temperatur- og ventilationsforhold medfører, at luftens fugt kan fortættes i konstruktionen.

Skimmelvækst i strøgulve, som de omhandlede, er derfor uundgåeligt.

Sammenfatning

På baggrund af [rådgivende ingeniørfirma1s] og [rådgivende ingeniørfirma2s] undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at ejendommens strøgulv har såkaldt 'konstruktionsbetingede' skimmelan greb.

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

Intet i vores undersøgelser tyder således på at forholdene i ejendommens bygningsdele har betydning for indeklimaet i boligen"

...

Laboratorieresultat Bilag 3A

...

Konklusion og vurderinger

Der er på P1-P5, udtaget i støv, ikke konstateret spiringsdygtige skimmelsvampesporer med betydning for indeklimaet.

FAI-værdierne i MFAI1-MFAI3 er normal, se bilag 3B. Forholdet mellem skimmelsvamp og det totale niveau af allergener indikerer, at der ikke er nogen kilde til skimmelsvamp (vækst), der påvirker rummet med skimmelpartikler.

Cladosporium er mørk pigmenterede skimmelsvampe, og angriber ofte materialer der opfugtes med jævne intervaller – f.eks. fuger i baderum eller kondensplagede konstruktioner som tagrum. Skimmelsvampens 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.

Penicillium spp. er en stor og meget omfattende skimmelsvampeslægt og er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe i både inde- og udeluft i årets kolde perioder, og som vækst på fugtige bygningsdele. Penicillium kan angribe næsten alle organiske bygningsmaterialer og er ofte grønne i udseende. Svampene danner mange og små sporer. Da Penicillium er den mest almindelige skimmeltype i udeluften om vinteren, er store sporeforekomster i husstøv i vinterperioden uundgåeligt.

Analyseansvarlig

...

Afdelingsleder, biolog."

Af notat af 6/3 2023 fra ingeniørfirma1 fremgår bl.a.:

"Kommentarer og spørgsmål

...

1

Gjensidige forsikring har afvist skaden med den begrundelse, at skadesbegrebet, jf. Forsikringspolice punkt 18.3 ikke var opfyldt.

Det er [rådgivende ingeniørfirma1s] vurdering at skadesbegrebet var opfyldt og til stede på overtagelsestidspunktet. Dette begrundes med de høje fugtniveauer der blev målt på oversiden af betonpladen samt de høje forekomster af vandskaderelaterede skimmelsvampesporer der blev påvist i gulvkonstruktionen. Det vurderes desuden at fugt- og skimmelsvamp i gulvkonstruktionen var forårsaget af overisolering og ikke af grundfugt, samt at forholdet på sigt vil forværres hvis der ikke iværksættes renoverende tiltag. Der henvises desuden til forsikringsankenævnets afgørelse i ankesags nr. 97978 som beskriver den samme problemstilling.

2

Gjensidige forsikring har rekvireret [rådgivende ingeniørfirma2] til udarbejdelse af en rapport som forsikringen har anvendt som grundlag for afvisningen.

Det er [rådgivende ingeniørfirma1s] vurdering at rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma2] er fejlbehæftet, og rapporten bærer præg af at være en kopi fra en anden undersøgelse. Dette begrundes med at der i rapporten fremgår, både på forsiden og inde i rapporten at undersøgelsen er udført på adressen ... og efter aftale med På baggrund af disse faktuelle fejl, stiller forsikringstager samt [rådgivende ingeniørfirma1] spørgsmål til om der er andre faktuelle fejl i rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma2].

3

I rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma2] konkluderes det at de høje fugtværdier målt på oversiden af betondækket var forårsaget af grundfugt.

[Rådgivende ingeniørfirma1] stiller spørgsmål ved denne konklusion, da [rådgivende ingeniørfirma2] ikke har foretaget undersøgelse af terrændækket opbygning, og på den baggrund vurderes det at [rådgivende ingeniørfirma2] ikke kan konkludere dette.

4

[Rådgivende ingeniørfirma2] har valgt ikke at foretage mikrobiel undersøgelse under gulvene vedvidende at der er konstateret høje/meget høje forekomster af spiredygtige skimmelsvampesporer på overside af terrændækket samt at fugtspærren ikke var klæbet og klemt bag fodpanel.

Det er [rådgivende ingeniørfirma1s] vurdering at disse forhold burde være blevet undersøgt, da de påviste forhold, jf. SBI- anvisning 274 'skimmelsvamp i bygninger – undersøgelse og vurdering' bliver kategoriseret som 'meget højt' samt, jf. sundhedsstyrelsens publikation 'personers ophold i boliger med skimmelsvamp' er omfanget 'omfattende'.

Vurdering

På baggrund af ovenstående kommentarer og spørgsmål gives der anledning til at vurdere følgende:

Ankenævnet for Forsikring

21.

100377

- At afvisningen fra Gjensidige forsikring bygger på et ufagligt grundlag, og bør genovervejes.
- At såfremt Gjensidige forsikring fastholder deres afgørelse, vurderes det at sagen i første omgang sendes til intern klageinstans.

Af revideret rapport fra rådgivende ingeniørfirma² fremgår det, at adressen er korrigeret til at være klagerens ejendom.

Af forsikringsbetingelser 2535004 fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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

Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, 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."

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1988. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2019 og anmeldte den 24/11 2022, at klageren oplevede "tung luft" og helbredsgener ved ophold i bygningen.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække omkostninger til sanering af gulvkonstruktionen for skimmelsvamp. Hun har anført, at gulvet skal opføres efter byggereglementet fra 1985 og efter SBI-anvisning 147 fra 1985, som begge var gældende på opførelsestidspunktet.

Hun har anført, at hun har fået konstateret skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, som nedsætter brugsværdien nævneværdigt, og at forholdet vil forværres, hvis der ikke gribes ind med renoverende tiltag.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade med skadefølger i form af skimmelforekomst eller en skimmelforekomst i beboelsen, som i sig selv har en intensitet, som bevirker, at skadebegrebet er opfyldt. Selskabet har anført, at konstruktionerne er udført i 1988, og at de ikke har medført eller manifesteret sig i skadeforhold i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at det på baggrund af undersøgelsesresultaterne fra rådgivende ingeniørfirma1 og rådgivende ingeniørfirma2 kan fastslås, at der alene er konstateret fugt på terrændæk under fugtspærre, ligesom der under fugtspærre er konstateret skimmelspore svarende til et naturligt og forventeligt niveau. Der er ikke konstateret fugt eller skimmelspore/-påvirkning over fugtspærre, hverken i isoleringsmateriale eller gulvkonstruktionens trædele, heller ikke i selve gulvbelægningen. Boligens vægge fremtræder i det hele tørre og uden aftegninger af fugt eller skimmel. Selskabet har anført, at der ikke er afdækket nogen form for fugt- eller skimmelsvampeudfordring i gulvkonstruktionen hverken fra aktuel eller tidligere fugtpåvirkning. Der er alene udført en mindre overisolering af gulvkonstruktionen, men overisoleringen har ikke genereret fugt i konstruktionen, hvilket er konstateret og dokumenteret i begge notater fra de to rådgivende ingeniørfirmaer. Overisoleringen har dermed ikke medført skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at den naturlige og sædvanlige skimmelforekomst, som er konstateret i relation til fugt direkte på klappaget, ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, da der er tale om en almindelig konstruktionsbetinget fugt med skimmelforekomst, som i sig selv er behersket og uden indflydelse på indeklimaet. Den vage skimmelforekomst, som er afdækket i beboelsen, er udtryk for en naturlig og almindelige forekomst, som heller ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Af rapport fra rådgivende ingeniørfirma1 af 1/11 2022, indhentet af klageren, fremgår: "Entre – fordelingsgang Entreen fremstod uden visuelle misfarvninger eller fugtskjolder ...

Fugtmålinger på skillevejge indikerede normalt tørt (målt 40-60 digits), jf. foto 3. Køkken Køkkenet fremstod ligesom entreen uden visuelle misfarvninger eller fugtskjolder ... Fugtmålinger på skillevejge indikerede normalt tørt (målt 40-60 digits), jf. foto 5-6. Fugtmåling på klinkegulv indikerede ligeledes normalt tørt (målt 50-70 digits), jf. foto 7. Bryggers – gæste badeværelse – stort badeværelse ... Fugtmålinger på klinkegulvene indikerede normalt tørt (målt 50.70 digits), jf. foto 11 ... Soveværelse ... Fugtmålinger på vægge indikerede normalt tørt (målt 40- 60 digits) ... Børneværelse ... Fugtmålinger på væggen indikerede normalt tørt (målt 40-60 digits). Der blev i det ene hjørne etableret en åbning (Å-1) i gulvet, jf. foto 15. Der blev i åbningen konstateret kraftig muglugt ... Der blev i åbningen udtaget 2 stk. v8-agar aftryksprøver for undersøgelse af spiredygtige skimmelsvampesporer. Analysen af de udtagne prøver viste høj/meget høj forekomst af skimmelsvampesporer. Fugtmålinger på overside terrændæk indikerede fugtigt (målt 100-120 digits), jf. foto 17. Kontor ... Fugtmålinger på vægge indikerede normalt tørt (målt 40-60 digits) ... I åbningen blev der konstateret muglugt, Der blev i åbningen udtaget 1 stk. v8-agar aftryksprøve. Analysen af den udtagne aftryksprøve viste høj forekomst af skimmelsvampesporer. Fugtmålinger på overside terrændæk indikerede fugtigt (målt 100-120 digits), jf. foto 19. Stue ... Analysen af støvprøven blev kategoriseret til C-niveau ... I åbningen blev der konstateret muglugt, Analysen af de udtagne prøver viste høj/meget høj forekomst af skimmelsvampesporer. Fugtmålinger på overside terrændæk indikerede fugtigt (målt 100-120 digits), jf. foto 22 ... Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 1 stk. DNA-støvprøve for undersøgelse af den mikrobielle belastning af indeklimaet. Analysen af den udtagne DNA-prøve blev kategoriseret til et C niveau ... På baggrund af ovenstående observationer, målinger og prøveresultater giver undersøgelsen anledning til at vurdere følgende: Stue og værelser • At der målt over gulvhøjde var normale fugt forhold i yder- og skillevejge. • At der var uacceptable fugtforhold på overside terrændæk. • At områder hvor ejendommen var udført med trægulvskonstruktion, vurderes det at gulvet var overisoleret, jf. SBI-anvisning 147 'konstruktioner i småhuse – styrke, fugt, isolering, brand' fra 1985 som var gyldig på ejendommen opførelsestidspunkt ... Det vurderes desuden at overisoleringen havde forårsaget uhensigtsmæssig ophobning af fugt samt uacceptable forekomster af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen ... Mikrobielle forhold. • Den udtagne DNA-støvprøve påviser en atypisk sammensætning af levedygtige skim-

melsvampesporer i sedimenteret støv, som har en overrepræsentation af skimmelsvampearter der typisk forekommer i fugtskadede bygninger. Flere af de registrerede arter er kendte for at kunne medføre indeklimagener. Det er med baggrund i støvprøverne derfor vores vurdering, at indeklimaet er negativt påvirket af uhensigtsmæssige skimmelsvampeforekomster. • De udtagne aftryksprøver i gulvkonstruktionerne påviser mange af de samme bygningsrelaterede fugtskadearter, som der blev registreret i den udtagne støvprøve, hvilket indikerer at den indeklimamæssige påvirkning er forårsaget af fugtskaderne i gulvet. • Det er vores vurdering at der samlet set i boligen er et omfang på <60 m² skjult skimmelsvampevækst i gulvkonstruktionerne, hvilket vil medføre et 'meget højt omfang', jf. SBI-anvisning 274 'skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', tabel nr. 17 og 18 ... • Det er med baggrund i ovenstående vurderinger derfor vores samlede vurdering, at der i boligen er skjult skimmelsvampevækst i gulvkonstruktionerne forårsaget af overisolering, og forholdet er i et omfang, der medfører et negativt påvirket indeklima, som gør en renovering nødvendig".

Af rapport fra rådgivende ingeniørfirma2 af 5/2 2023, indhentet af selskabet, fremgår det, at "Laboratorieanalyse af prøver udtaget fra husstøvet i boligen (P1-P5) viser en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet. Tilsvarende viser de supplerende luftprøver (MFAI1-MFAI3) en normal FAI-værdi, uden forekomst af skimmelmateriale fra bygningsrelateret skimmelvækst i indeklimaet. Resultaterne er således i overensstemmelse med resultaterne af DNA-analyse af husstøvet i [rådgivende ingeniørfirma1s] materiale. Strøgulvenes trædele måles tørre, ligesom vægge over gulvniveau måles tørre. Både [rådgivende ingeniørfirma1s] og [rådgivende ingeniørfirma2s] undersøgelser fastslår imidlertid at betonklaplaget er fugtigt. Når betonklaplag sædvanligvis er fugtige, skyldes det, at fugt fra jorden fordeler sig via pore i fyldet under betonklaplaget, og i selve betonen, indtil den standses af plastfolien, der af samme årsag kaldes 'fugtspærre'. De væsentligste årsager er: 1. at betonklaplag og fundamenter kan optage fugt fra jorden via pore i underlaget, 2. at temperatur- og ventilationsforhold medfører, at luftens fugt kan fortættes i konstruktionen. Skimmelvækst i strøgulve, som de omhandlede, er derfor uundgåeligt. **Sammenfatning** På baggrund af [rådgivende ingeniørfirma1s] og [rådgivende ingeniørfirma2s] undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at

ejendommens strøgulv har såkaldt 'konstruktionsbetingede' skimmelangreb. Laboratorieanalyser af prøver udtaget fra boligens husstøv og luft viser imidlertid en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale uden betydning for indeklimaet. Intet i vores undersøgelser tyder således på at forholdene i ejendommens bygningsdele har betydning for indeklimaet i boligen".

Af notat af 6/3 2023 fra ingeniørfirma1 fremgår det, at "Det vurderes desuden at fugt- og skimmelsvamp i gulvkonstruktionen var forårsaget af overisolering og ikke af grundfugt, samt at forholdet på sigt vil forværres hvis der ikke iværksættes renoverende tiltag" samt, "4 [Rådgivende ingeniørfirma2] har valgt ikke at foretage mikrobiel undersøgelse under gulvene velvidende at der er konstateret høje/meget høje forekomster af spiredygtige skimmelsvampesporer på overside af terrændækket samt at fugtspærren ikke var klæbet og klemmt bag fodpanel. Det er [rådgivende ingeniørfirma1s] vurdering at disse forhold burde være blevet undersøgt, da de påviste forhold, Jf. SBI- anvisning 274 'skimmelsvamp i bygninger – undersøgelse og vurdering' bliver kategoriseret som 'meget højt' samt, jf. sundhedsstyrelsens publikation 'personers ophold i boliger med skimmelsvamp' er omfanget 'omfattende'.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der er en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til at kunne afgøres ved nævnsbehandling på skriftligt grundlag. Nævnet finder, at der er behov for, at der foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, som kan klarlægge i hvilket omfang de omfattende skimmelsvampforekomster under fugtspærren på betondækket på overtagelsestidspunktet påvirkede indeklimaet i et omfang, at det udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det følger af nævnets vedtægter § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet derfor må afvise at afgøre sagen.

Ankenævnet for Forsikring

26.

100377

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales



Jens Kruse Mikkelsen
formand