

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. maj 2024 blev i sag nr. 100427:

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 21/9 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Tilbage i Oktober 2022 opdager vi, at der er skimmel i vores hus vi købte sommeren 2022. Vi melder det straks til forsikringen, der kommer ud, men ikke rigtig gider undersøge det videre. Hen ad vejen opdager vi flere og flere fejl ved det hus vi har købt, men forsikringen gider ikke undersøge noget som helst eller hjælpe os, efter flere henvendelser og egenbetalte undersøgelser, der klart viser der er noget helt galt. Samtidig bliver vi mere og mere syge af at bo i huset, og må flytte ud i November. Dette er mere uddybet i bilaget: ...Besigtigelsesrapport.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At få dækket de omkostninger vi har haft i forbindelse med at udbedre skaderne og for udgifter i forbindelse med at skulle bo et andet sted, undersøgelser osv."

Selskabet har den 27/11 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på adressen ..., som er opført i 1977 med overtagelsesdato den 24. juni 2022.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene vedlægges som **bilag A**.

Hertil var der udarbejdet en tilstandsrapport den 3. maj 2022 (**bilag B**) samt en salgsoptilling den 5. maj 2022 (**bilag C**).

Klager anmeldte den 25. oktober 2022 følgende:

Skimmelsvamp øverst på væggen ved loft i to af værelserne.

Med hensyn til hvordan skaden blev opdaget oplyste klager følgende:

Mor og [barn] fik helbredsproblemer. Mor lider af allergi og astma så er slået ud med eksem, røde øjne, tør hud, vejrtrækningsproblemer-. Derfor havde vi en mistanke om, at der kunne være noget gemt skimmel i huset.

Taksator besigtigede efterfølgende ejendommen den 2. november 2022. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag D**.

Den 20. december 2022 fremsendte klagers advokat en mail (**bilag E**) inkl. en fugt- og skimmelundersøgelse gennemført den 17. november 2022 af [skimmelfirma] (**bilag F**).

Herefter oplyste Domus Forsikring v/[firma] den 26. januar 2023, at der var behov for en skimmelundersøgelse af ekstern rådgiver [rådgivende ingeniørfirma] (**bilag G**), hvorefter [rådgivende ingeniørfirma] den 22. marts 2023 udarbejdede en rapport (**bilag H**).

På baggrund af konklusionerne i rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma], fastholdt Domus Forsikring v/[firma] den 29. marts 2023, at de anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen (**bilag I**).

Herefter fremsendte klagers advokat den 25. april en indsigelse over afgørelsen (**bilag J**) og den 27. april 2023 yderligere bemærkninger (bilag K) inkl. en udtalelse fra [skimmelfirma] fra den 20. april 2023 (**bilag L**).

Den 4. maj 2023 fremsendte klagers rådgiver et tilbud på udbedringen, som var udarbejdet på baggrund af undersøgelsen foretaget af rådgiveren selv (**bilag M**).

Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling vendte herefter den 25. maj 2023 tilbage og fastholdt afgørelsen bortset fra punktet i rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] 'Udsparing for fjernvarme', hvortil der blev meddelt dækning til pga. der til forskel fra resten af huset var målt forhøjet fugt, som var unormal i forhold til alderen på ejendommen (**bilag N**).

Klagers advokat vendte herefter den 23. november 2023 tilbage med en indsigelse over afgørelsen (**bilag O**) inkl. klagers udtalelse fra den 15. juni 2023 (**bilag P**), hvorefter Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 3. juli 2023 fastholdt afgørelsen (**bilag Q**).

Domus opfattelse af sagen

[Rådgivende ingeniørfirma] har besigtiget ejendommen den 13. februar 2023 og derfor næsten tre måneder efter besigtigelsen af [skimmelfirma] den 17. november 202[2] (**bilag F**).

Som det fremgår af fotos på side 11 i rapporten fra [skimmelfirma] var der lavet et større hul i forsatsvæggen og to større huller i gulvet i tilbygningen i forbindelse med skimmelundersøgelsen. Hertil var der ved undersøgelsen foretaget en gennembrydning af klaplageret i tilbygningen (side 13) samt boret hul på forskallingen i fjernvarmekassen (side 17). Dertil var hele den øvre del af gulvkonstruktionen fjernet i gangen (side 18).

Ved undersøgelsen fra [skimmelfirma] blev der alene foretaget reelle test M1 (bag forskalling i fjernvarme-kasse), M2 (bundrem bagved forsatsvægge) samt M3 (tagrummet), som alle bortset fra skimmelundersøgelsen af tagrummet var foretaget efter destruktive undersøgelser og derfor ikke reelle indikationsundersøgelser af selve beboelsen.

Vi finder derfor ikke undersøgelserne for værende retvisende for omfanget af skimmelsvamp i selve beboelsen.

Hertil har [skimmelfirma] alene skønnet, at der bag tapet kan være tale om et omfang af skimme på over 1 m², i tagrummet kan være tale om et omfang af skimmel, som overstiger 6 m² og bagved forsatsvægge kan være et omfang på over 3 m² og dermed alene af den grund er tale om skimmel bagved vægge mv., som påvirker indeklimaet negativt.

Disse vurderinger er alene foretaget via et skøn, men ikke på baggrund af konkrete undersøgelser mv. og vi finder derfor ikke at vurderingerne fra [skimmelfirma] giver et retvisende billede af den konstaterede skimmelsvamp i selve beboelsen. Således er der ved to DNA undersøgelser af stuen D1 samt D2, alene konstateret forhøjet niveau af enkelte skimmelsvampetyper og dermed ikke massiv forekomst af skimmel generelt.

Hertil er der i rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] vedr. tagrummet alene konstateret skimmel i mindre områder ved aftræksrør over køkken og ikke i hele tagrummet. Dette peger på, at [skimmelfirmas] vurdering af, at der er tale om 6 m² skimmel i tagrummet ikke beror på faktiske oplysninger, men alene på formodninger.

Da vi ikke finder, at konklusioner i rapporten fra [skimmelfirma] er retvisende, har vi involveret [rådgivende ingeniørfirma] til en supplerende skimmelundersøgelse af hele ejendommen.

Som det fremgår af indledningen til rapporten (**bilag H**), har [rådgivende ingeniørfirma] ikke foretaget prøver fra indeklimaet, for at vurdere eksponeringsniveauet i relation til eventuelle konstaterede vækstområder, da sådanne prøver i så fald ikke ville være repræsentative for eksponeringsniveauet på overtagelsestidspunktet pga. klager forud for undersøgelsen, havde åbnet op for konstruktioner adskillige steder i ejendommen.

I det følgende følger vores kommentarer til de enkelte rum, som er anmeldt til forsikringen.

1.1 Gulve i tilbygningen

[Rådgivende ingeniørfirma] har i forbindelse med deres rapport på side 4 bemærket følgende:

Gulvkonstruktionen i tilbygningen er strøgulve på støbt terrændæk. Forinden vores besigtigelse var der etableret en åbning i gulvet nær bryggerset, se foto 2. Gennem åbningen blev der foretaget nærmere undersøgelse, og gulvopbygningen registreres opbygget som følger (oppefra):

- 22 mm parketgulv
- 57 x 38 mm strøer
- 85 mm hulrum inkl. strøer
- Fugtspærre af PE-folie
- ~70 mm betonklaplag
- 75 mm trykfast mineraluldsbatts
- Sandopfyld (tykkelse ukendt)

Ved fugtregistreringer i tilgængelige konstruktionsdele kunne der generelt registreres <10% træfugt i parketgulv og strøer, hvilket betegnes som normalt tørt. I det støbte betonklaplag under fugtspærren af PE-folie registreres op til 57 GD, hvilket betegnes som normalt tørt, se foto 3.

[Rådgivende ingeniørfirma] vurderer i den forbindelse på side 4 følgende:

På baggrund af den hidtidige undersøgelse, herunder de foretagne fugtregistreringer i såvel gulvbelægning som strøer, samt i det støbte terrændæk, kan det opsummeres, at der ikke kan konstateres opfugtning af gulvkonstruktionen.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårene for forsikringen:

...

Som det fremgår af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] samt fra taksatoren, er der ikke konstateret nogen former for skader, om følge af det anmeldte forhold og alene helt almindelige forekommende fugt, hvilket harmonerer med taksatorens oplysninger om besigtigelsen.

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

Da vi ikke finder, at klager har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold på overtagelsesdatoen, udgjorde nærliggende risiko for skade, fastholder vi, at forsikringen ikke dækker det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 4.1 samt 4.2.

1.2 Forsatsvægge i tilbygningen

[Rådgivende ingeniørfirma] har i forbindelse med deres besigtigelse bemærket følgende:

Tilbygningen fremstår udvendigt med blankt murværk. Forinden vores besigtigelse var der etableret to åbninger i forsatsvæggen, mens vi ved vores besigtigelse etablerede yderligere en åbning. Åbningernes placering fremgår af markeringer på Bilag 8 Tegningsbilag. Gennem åbningerne kunne følgende konstruktionsopbygning registreres (indefra):

- 13 mm gips
- 12 mm OSB-plade
- 57 x 38 mm lægter inkl. mineraluld
- Bagmur af porebeton (75 mm ifølge tegningsmateriale)
- Hulfursisolering (125 mm ifølge tegningsmateriale)
- 108 mm skalmur

Ved repræsentative fugtregistreringer i såvel bagmur af porebeton og i lægter, registreres generelt lave niveauer, hhv. <10% træfugt i lægter, og <60 GD i bagmur af porebeton.

Ved termografering ved åbning A ses nedsatte overfladetemperaturer på ned til 12,6[grader] i hjørne mod øst, mens der centralt på væggen ved åbning B, registreres overfladetemperaturer på ned til 16,8[grader]C

Der blev udtaget repræsentative kontakt- og tapeaftryk fra hhv. åbning A og åbning B, se foto 7 og 10.

*Prøven KA/TA1 er udtaget gennem åbning A og viser vækst og dominans af *Penicillium* samt *Aspergillus versicolor*, mens prøven KA/TA2 er udtaget gennem åbning B, og viser ingen vækst.*

Hertil konkluderer [rådgivende ingeniørfirma] bl.a. følgende:

På baggrund af undersøgelsen gennem de foretagne åbninger kan det konstateres, at der forekommer sporadisk skimmelsvampevækst på forsatsvæggens lægteskelet. Der er ikke konstateret aktuelle opfugtninger. Skimmelsvampevækst er konstateret i den nedre del af forsatsvægge, og

vurderes at være forårsaget af kuldebroer forårsaget af linjetab gennem fundamentet. Der er således ikke konstateret skimmelsvampevækst ved undersøgelse og prøveudtagning ca. 1 meter over gulv.

Som det fremgår af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma], er der målt lave niveauer af fugt bagved forsatsvæggene.

Årsagen vurderes at være kuldebroer, hvilket er helt sædvanligt i forhold til, at der er tale om en ejendom opført i 1977.

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) udgør skimlen bagved forsatsvæggene ikke en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag.

Vedr. 2) er der hverken af [skimmelfirma] eller [rådgivende ingeniørfirma] målt et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Når betingelserne til dækning af skimmelsvamp ikke er til stede, fastholder vi, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4.1 samt 4.2.

1.3 Ydervægge i værelser i det oprindelige hus

[Rådgivende ingeniørfirma] har i forbindelse med dette punkt konkluderet følgende:

Det konstaterede omfang af synlig skimmelsvampevækst på vægge i værelserne vurderes at være i et omfang på ca. 0,2 m². Det er vores vurdering, at mindre områder med skimmelsvampevækst forårsaget af kuldebroer i ydervægge i ejendomme med tilsvarende alder og konstruktionsprincip ikke er ualmindeligt.

Også vedr. dette forhold er der alene konstateret mindre forekomst af skimmelsvamp, som skyldes almindeligt forekommende kuldebroer i forhold til alderen på ejendommen.

Vi skal derfor i det hele henvise til besvarelsen af pkt. 1.2 og bemærke, at vi heller ikke vedr. dette punkt finder, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4.1 samt 4.2.

1.4 - Udsparring for fjernvarme

[Rådgivende ingeniørfirma] har i forbindelse med deres besigtigelse konstateret følgende:

*I værelse mod nord ses udsparring i gulv for indføring af fjernvarme. Der ses støbeforskalling i form af krydsfiner i udsparringen. Krydsfiner fremstår misfarvet. I bund af udsparring kan der i støbt beton måles op til 126,5 GD, hvilket betegnes som meget fugtigt, se foto 14. Der blev udtaget kontakt- og tapeaftryk fra krydsfiner i udsparringen, se foto 15. Prøven viser vækst og forekomst af *Aspergillus versicolor* og *Penicillium*.*

Som følge af der er målt markant mere fugt vedr. dette forhold, end det normalt kan forventes set i forhold til alderen på ejendommen, har vi den 25. maj 2023 meddelt dækning til følgende:

Støbeforskalling af krydsfiner demonteres og bortskaffes. Herefter støvsuges det blotlagte beton i udsparringen med HEPA H13 og afrenses med et egnet desinfektionsmiddel som protox Hysan eller tilsvarende iht. producentens anvisninger. Efter godkendt sanering udlægges en egnet fugtspærre som f.eks. Remmers MB2K iht. producentens anvisninger. Fugtspærren føres til tæt forbindelse med øvrige fugtspærre i området.

Da vi allerede har meddelt dækning til dette forhold, har vi ikke yderligere kommentarer.

1.5 Gang mellem værelser og badeværelse

[Rådgivende ingeniørfirma] har i deres rapport konstateret følgende:

Ved besigtigelsen var gulvbelægning i gangen fjernet, og gulvet fremstod således med blotlagt, støbt terrændæk, se foto 16. Ved stikprøvevis fugtregistreringer kunne der alene registreres lave niveauer, dvs. mellem 45 og 60 GD. Der blev udtaget Mycometertest på underside af indstøbt træliste i gangen, se foto 17. Prøven benævnes MY4, og viser Mycometer kategori C, dvs. tilstedeværelse af skimmelsvampevækst.

Hertil konkluderer [rådgivende ingeniørfirma] følgende i deres rapport:

Der kan ikke konstateres aktuel fugt i gulvkonstruktionen i gangen. Der er konstateret skimmelsvampevækst på nedstøbte trælisters jf. prøven MY4. Det anbefales, at nedstøbte lister fjernes, og den underliggende betonoverflade afrenses med desinfektionsmiddel. Idet der ikke er konstateret aktuelle opfugtninger, vurderes forholdet at være forårsaget af byggefugt fra tidspunktet for indbygning.

Som det fremgår af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma], er der her tale om helt almindelige fugtmålinger og den konstaterede skimmelsvamp vurderes at være forårsaget af byggefugt fra etableringen af gulvkonstruktionen.

Der er ikke konstateret alvorlige skader, som følge af det anmeldte forhold.

Hertil er der alene målt tilstedeværelse af skimmel under gulvkonstruktionen og dermed ikke i selve beboelsen.

Set i forhold til betingelserne for dækning af skimmelsvamp hos Ankenævnet for Forsikring nærmere beskrevet ovenfor i pkt. 1.2 udgør skimmelen vedr. pkt. 1) under gulvene ikke en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag.

Vedr. pkt. 2) er der hverken af [skimmelfirma] eller [rådgivende ingeniørfirma] målt et massivt skimmelangreb i selve beboelsen, som følge af det anmeldte forhold, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Når betingelserne til dækning af skimmelsvamp ikke er til stede, fastholder vi, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4.1 samt 4.2.

1.6 - Tagkonstruktion

[Rådgivende ingeniørfirma] har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

Tagkonstruktionen er udført som sadeltag (gitterspær) belagt med bølgeeternit. Loftkonstruktionen er opbygget (oppefra) med 125 mm mineraluld, en dampspærre af alukraft, og lofter er listeloft.

Tagrummet vurderes at være velventileret. Ved besigtigelsen fremvises misfarvninger på spærtræ, se f.eks. foto 18. Forsikringstager oplyser, at aftræksrør fra bl.a. emhætte og badeværelse var utætte. Aftræksrør fra badeværelse var udskiftet forinden vores besigtigelse. Der ses derudover rørføringer fra aftræk i opholdsrum i den oprindelige del af boligen. Lægter fremstod generelt uden misfarvninger.

Ved stikprøvevis fugtregistreringer (dybdemålinger) registreres op til ca. 14,8% træfugt, se foto 19. De målte fugtniveauer er generelt acceptable henset til årstiden.

Der udtages Mycometer-test fra misfarvet spærtræ, se foto 22. Prøven benævnes KA/MY5, og viser

*Mycometer kategori C, dvs. vækst og dominans af *Penicillium* og *Cladosporium*.*

Som det fremgår af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma], er der alene konstateret misfarvet spærtræ ved aftræksrør fra bl.a. emhætte og badeværelse og ikke på lægterne i tagrummet.

Således konkluderer [rådgivende ingeniørfirma] følgende i deres rapport:

På baggrund af den hidtidige undersøgelse er kan det konstateres, at der forekommer områder med skimmelsvampevækst (Mycometer kategori C) på spærtræ. Det vurderes, at forholdet er forårsaget af utætheder i aftræksslanger fra bl.a. badeværelser og emhætte. Forholdet er delvist udbedret ved udskiftning af aftræksslange fra badeværelse.

I den forbindelse er der målt helt sædvanlig fugt i trækonstruktionerne i tagrummet.

Endelig vurderer [rådgivende ingeniørfirma], at tagrummet generelt er ventileret korrekt.

Der er derfor samlet alene konstateret skimmelsvamp i et mindre område på spærtræ ved de nævnte aftræksrør og der er tale om et tagrum med velfungerende ventilation og uden nogen former for skader eks. i form af råd eller lign. som følge af måden aftræksrørene er isoleret på.

Set i forhold til betingelserne for dækning af skimmelsvamp hos Ankenævnet for Forsikring nærmere beskrevet ovenfor i pkt. 1.2 udgør skimlen i tagrummet (jf. pkt. 1) ikke en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag. Således har måden aftræksrørene er isoleret på ikke medvirket til alvorlige skader.

Vedr. pkt. 2) er der hverken af [skimmelfirma] eller [rådgivende ingeniørfirma] målt et massivt skimmelangreb i selve beboelsen, som følge af det anmeldte forhold, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Da betingelserne til dækning af skimmelsvamp ikke er til stede, fastholder vi, at det anmeldte forhold ved tagrummet ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

1.7 Bryggers

[Rådgivende ingeniørfirma] har i forbindelse med deres besigtigelse konstateret følgende:

Der er ikke ved vores besigtigelse konstateret opfugtninger i eller omkring bryggerset. Konstruktioner i bryggerset vurderes derfor ikke at have betydning for de øvrige konstaterede forhold. Det kan ikke afvises, at der i perioder hvor vaskemaskinen jævnligt anvendes, kan ske lokal opfugtning grundet synlig betonkant mellem gulvafløb og risteramme.

Da der ikke er konstateret nogen skader i bryggerset, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

1.4 Ankenævnspraksis

Ankenævnet vurderede i kendelsen 95.747 (**bilag R**), som omhandlede en ejendom opført i 1972, blandt andet vurderede følgende:

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved væg- eller gulvkonstruktionen – herunder fugtspærrens udlægning på betonklaplager og isoleringstykkelsen – der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret nedbrudsskader på trækonstruktionerne som følge af fugt. Nævnet bemærker, at skimmelsvamp ikke er trænedbrydende.

I ankenævnskendelsen 93.280 (**bilag S**) var der konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen i en ejendom opført i 1968 samt mangelfuldt dampspærre mv. Ankenævnet lagde vægt på, at der ikke ligesom i denne sag var konstateret tegn på nedbrud af trækonstruktioner og gav derfor selskabet medhold uanset, at der var tale om mangelfuld dampspærre samt skimmelsvamp.

Hertil fandt ankenævnet i kendelsen 97.628 (**Bilag T**), at den omstændighed, at der i et tagrum, hvor taget var udskiftet i 2012, var tale om skimmelvækst samt manglende ventilation ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ikke var konstateret alvorlige skade i konstruktionen i form af råd eller lign.

Endelig fandt nævnet ikke i kendelsen 99272 (**bilag U**), at den omstændighed, at der var tale om skimmelsvamp bagved forsatsvægge i såvel beboelsen som i kælderen i en ejendom opført i 1931 ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

2. Udgifter til rådgiver samt advokat

I konsekvens af at indklagede er af den opfattelse at klager ikke har påvist og dokumenteret dækningsberettigede forhold bortset fra et absolut mindre forhold beskrevet ovenfor i pkt. 1.4, bestrides det, at vi er pligtig at afholde udgifter til genhusning, ligesom det bestrides at vi er pligtig at afholde udgifter til refusion af klagers udgifter til advokat samt byggetekniske udgifter.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand ud over pkt. 1.4, hvor vi forud for sagens indbringelse for ankenævnet allerede havde meddelt dækning."

Klageren har i brev af 23/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som det nok ikke kommer bag på nogen, kan vi fortælle at vi ikke er enige i Domus' fastholdelse i at de anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringsmæssig forstand.

I det følgende vil vi argumentere for hvorfor vi er uenige. Meget af det vi skriver, vil være det samme som kan ses i bilag P. Bilaget er vores egne synspunkter og ord, som blev vedhæftet til den klage over Fridas afgørelse som vores advokat sendte på vegne af os.

Stridens kernepunkter

Som jeg ser det er der især tre punkter denne tvist drejer sig om:

- **Destruktive åbninger**
- **Hvor meget skjult skimmel er der i huset**
- **Nedsætter anmeldte forhold bygningens brugbarhed og værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse/konstruktioner**

Destruktive åbninger

Frida/Domus er af den overbevisning, at de åbninger vi har lavet, for at løfte bevisbyrden – som er vores pligt – er den direkte årsag til at indeklimaet er blevet skimmelbelastet. Vi er bestemt ikke enige.

Frida/Domus påpeger igen og igen at det er vores ansvar at løfte bevisbyrden. Hvordan løfter man bevisbyrden med at finde skjult skimmelvækst? – Det gør man ved at lave destruktive åbninger. Når vi så har lavet de destruktive åbninger, bruger de det som påskud for at slippe for deres ansvar.

Det er ikke kun en omgang nonsens fra Frida/Domus' side, det er også direkte usmageligt.

Både [skimmelfirma] (side 11, bilag P), og skaderådgiver ... (side 5 punkt a i besigtigelsesrapport) afviser at de destruktive åbninger skulle have påvirket indeklimaet.

Jeg vil gerne vide hvordan Domus mener vi så skulle have grebet sagen an, i forhold til at bevise det skjulte skimmel??

Hvis Domus virkelig fastholder seriøst, at de destruktive åbninger, der kun har været åbnet ganske kortvarigt, er skyld i at indeklimaet er blevet hårdt belastet, synes jeg vi skal slå halv skade om at betale for at en tredje part giver deres uvildige mening om følgende spørgsmål: Har de destruktive åbninger, som kun har været åbnet kortvarigt, virkelig frigivet så store mængder skimmel, at det umuliggør at der kan tages retvisende prøver af boligens indeklima, 3 måneder senere?

De destruktive åbninger det drejer sig om er 3 åbninger lavet i gipsvæggen i tilbygningen. Åbningerne måler ca 20 x 20 cm. Derudover er der lavet en åbning i parketgulvet i tilbygningen på ca 30 x 40 cm. I pe-folien herunder, er der lavet et hul af samme størrelse. Hullerne blev efter prøvetagning lukket igen og tapet til.

Skjult skimmel.

Her drejer det sig om hvorvidt den skjulte skimmel i tagrum, bag forsatsvægge, i nedstøbt forskalling, og i fjernvarmeskakt er så udbredt, at indeklimaet bliver så belastet at det reelt gør huset ubeboeligt, og dermed også forringer husets værdi?

Hvor meget skjult skimmel er der rent faktisk i denne sag, og hvor meget skjult skimmel må der i det hele taget være, før det betegnes som sundhedsskadeligt for husets beboere?

Her mener jeg at det eneste rigtige er at læne sig op ad Statens Byggeforskningsinstitut (SBI). De har udgivet en anvisning, SBI-anvisning 274, hvor man kan se deres bud på forskellige grænseværdier for skimmel.

På side 7 i [skimmelfirmas] rapport, har de et uddrag af sbi-anvisning 274 (tabel 17 og 18)

Her ses at de betegner en skimmelvækst i koldt tagrum på mere end 6 m² som *meget høj*.

Det ses ligeledes at de betegner skimmelvækst i gulvkonstruktion på mere end 3 m² som *meget høj*.

Under mine kommentarer til de forskellige forhold nedenfor, redegør jeg for, hvorfor jeg finder det klart bevist at skimmelsens udbredelse for tagrummets vedkommende er langt over 6 m² (minimum 61 m²)

Og jeg redegør for hvorfor jeg finder det bevist, at den skjulte skimmel på de nedstøbte forskallingslister har en udbredelse på 7,2 m². - altså langt over de 3 m² som SBI 274 betegner som *meget høj*.

Ifølge skimmel.dk, som en række uafhængige aktører står bag, kan skjult skimmel i større mængder være farligt for mennesker, De anser skjult skimmel over 3 m² som større mængder. (se side 20 i bilag P)

Nedsætter anmeldte forhold bygningens brugbarhed og værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse/konstruktioner

Opfylder anmeldte forhold ejerskifteforsikringens betingelser for dækning? Ja klart, mener jeg.

Når den skjulte skimmel er så udbredt, at den overskrider grænseværdier anvist af anerkendte instanser, nedsætter det selvsagt boligens brugbarhed og værdi.

Alle forhold er blevet anmeldt få måneder efter overtagelse, og skimmelsvamp af den udbredelse er altså ikke noget der bare lige kommer pludseligt. Så forholdet har været til stede ved overtagelse, hvilket jeg også redegør for under de enkelte forhold. Yderligere skyldes en del af forholdene også fejlkonstruktioner, som beviseligt går længere tilbage end overtagelsesdagen.

Ingen af forholdene var nævnt i tilstandsrapporten.

Vi blev frarådet kraftigt af banken at sælge huset før udbedring, da det efter deres mening var usælgeligt. Det er da en værdiforringelse af boligen i den grad.

Gulve i tilbygningen

Terrændækskonstruktionen er opført i strid med byggetilladelsen. Det er ikke ulovligt ifølge Frida/Domus, men det er utrolig dårlig byggeskik.

Manglende kapillarbrydende lag var ikke normal byggeskik i 1996, og derfor adskiller det sig derfor fra andre bygninger opført i den periode.

Manglende kapillarbrydende lag giver nærliggende risiko for skader på bygninger og bygningsdele. Derfor er forholdet erstatningsberettiget, jævnfør forsikringspolicens punkt 4.1

Forholdet var selvsagt til stede ved overtagelsen.

Forholdet var ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Forsatsvægge i tilbygningen

Her vil jeg først lige slå fast, at tilbygningen er opført i 1996. Det undrer mig derfor, at Domus på side 5 under dette punkt, nævner at det er normalt med kuldebroer i bygninger fra 1977. Jeg mener at en tilbygning fra 1996 skal sammenlignes med andre bygninger fra 1996, uagtet at hovedhuset er opført i 1977.

Jeg vil gerne under dette punkt bede Domus om at forholde sig til det som både ... boligrådgivning og ..., skaderådgiver, påpeger som sandsynlig skadeårsag, nemlig de porøse og delvist nedbrudte udvendige mørtelfuger i den sydøstlige gavl på tilbygningen. De porøse fuger har forårsaget at regnvand har kunnet trænge ind i hulmuren og videre ind i forsatsvæg og forårsaget skimmel i forsatsvæggens træskelet.

De porøse/nedbrudte fuger var ikke nævnt i tilstandsrapporten.

De porøse/nedbrudte fuger giver stor risiko for skader på bygningsdele, herunder skimmelsvamp.

De porøse/nedbrudte fuger var til stede ved overtagelsen.

Fuger har sædvanligvis meget længere levetid og er meget sjældent porøse/nedbrudte allerede efter 27 år. Forholdet adskiller sig derfor nævneværdigt fra andre huse fra 1996.

Ydervægge i værelser i det oprindelige hus

Her vil vi gerne have at Domus forholder sig til det anmeldte forhold omkring den vælte-de/sjuskede isolering. For det er jo netop ud for den manglende isolering at der ses skimmelan-greb indvendigt på ydervægge.

[Skaderådgiver] skriver i sin besigtigelsesrapport følgende:

Set i lyset isoleringen i top af ydervæg er sjusket udført og delvis ødelagt af mår, er det min holdning forholdet er specielt ved nærværende hus, og ikke er sammenlignelig med andre huse af samme alder i tilsvarende god vedligeholdelsesstand.

Udsparring for fjernvarme

Udgiften til udbedring af dette forhold er så forsvindende lille i det samlede billede, at det ikke er værd at bruge mere tid på. Måske er det netop derfor at Domus har indvilget i at yde erstatning her. Beløbet for erstatning vil ikke være i nærheden af selvrisikoen, så det er en gratis omgang for Domus, hvis det er det eneste de vil erstatte.

Gang mellem værelser og badeværelse

Her ved dette forhold, vil jeg gerne først henlede opmærksomheden på at der er kommet nye oplysninger, siden [skimmelfirma] udarbejdede deres rapport. Det nye i sagen er: problemet med nedstøbt forskallingsliste begrænser sig ikke kun til gangen. De nedstøbte forskallingslister er også i gulvene i stue, køkken og de tre værelser.

Jeg vil meget gerne have Domus til at forholde sig til dette, da de endnu ikke har gjort det, selvom jeg har oplyst dem om det i vores redegørelse (bilag p) der var vedhæftet klage over afgørelse.

Man kunne jo næsten få den tanke, at Frida/Domus slet ikke læser det vi skriver til dem, og bare pr. automatik lukker øjnene for alle fakta, og afviser alt.

Men altså, vi står nu i en situation hvor vi i stedet for 7 m. forskalling i gangen, har 60 m. forskalling, fordelt på 6 rum. Som nævnt i bilag p, har jeg sendt to prøver af forskallingen i to af værelserne til analyse (se bilag 100, nederst i denne skrivelse) for skimmel. Begge prøver viser kraftig forhøjet skimmelvækst, kategori c i mycometertest, med et mycometertal (FLU) på hhv. 324 og 408. Ved værdier større end 135, er der tale om kategori C, som er det højeste niveau (se bilag 7)

På baggrund af de to prøver, som er udtaget langt fra evt. vandpåvirkning fra badeværelse, kan det med stor sikkerhed antages at samtlige 60 m² forskalling er ramt af massiv skimmelvækst.

Skimmelvæksten på den nedstøbte forskalling (3x3 cm = en omkreds på 0,12m) udbreder sig til:

Ca. 60 m. forskalling x 0,12 (omkreds) = 7,2 m². Så uagtet at skimlen befinder sig under trægulvet, er der altså tale om at udbredelsen er så stor at det påvirker indeklimaet negativt jævnfør sbi-anvisning 274.

Domus skriver følgende i deres høringssvar, citeret fra [rådgivende ingeniørfirmas] rapport;
Det anbefales, at nedstøbte lister fjernes, og den underliggende betonoverflade afrenses med desinfektionsmiddel. Idet der ikke er konstateret aktuelle opfugtninger, vurderes forholdet at være forårsaget af byggefugt fra tidspunktet for indbygning.

Jeg formoder at ovenstående anbefaling stadig gør sig gældende, selvom problemets omfang er en del større end først antaget, og selvom listerne i de øvrige rum ikke er lige så tilgængelige.

Det korte af det lange: Erstatningskravet er altså betydeligt større for dette forhold end først antaget.

Forholdet er erstatningsberettiget fordi:

- Forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet
- Forholdet var selvsagt ikke nævnt i tilstandsrapporten
- Pga. forholdets udbredelse, > 3m², anses det for at belaste indeklimaet negativt, og nedsætter derfor bygningen brugbarhed og værdi.
- Princippet med at efterlade nedstøbt forskalling var også i 1977 dårlig byggeskik, og er derfor ikke normalt i tilsvarende huse af samme alder.

Tagrum

Den massive skimmelvækst på træværket i tagrummet, skyldes uden tvivl en manglende slange til aftrækket for køkkenets emhætte. Da der slet ingen slange er, men emhættens afkast blot er skubbet op under taghætten uden nogen form for tætning, kan det derfor med meget stor sandsynlighed godtgøres at forholdet har været tilstede i mindst de tre år der er gået siden huset fik nyt tag i 2019. Det vil sige at tagrummet i mindst tre år, har fået et skud varm og fugtig luft, hver gang der er blevet lavet mad. For at læseren af dette kan få et indtryk af utæthedens omfang, kan man kaste et blik på videoklippene i bilag 8. 9 og 10. som hhv. viser hvad der sker når man tænder en røgpatron under køkkenets emhætte og hvad der sker når man holder en lap papir hen foran utætheden. I billedserien nederst i denne skrivelse, kan man se billeder af fejlen.

Skimmelvækstens omfang

På side 8 i Domus Forsikrings høringsvar, skriver de følgende:

Der er derfor samlet alene konstateret skimmelsvamp i et mindre område på spærtræ ved de nævnte aftræksrør.

De ord er meget langt fra virkeligheden. Skimmelvæksten er ikke begrænset til mindre områder omkring aftræksrør.

Der ses derimod tydelig skimmelvækst på mindst halvdelen af spærerne (Se video i bilag 11)

Prøveresultaterne fra både [skimmelfirma] (side 29 i bilag F) og [rådgivende ingeniørfirma] (side 10 i bilag H) viser også tårnhøje niveauer af skimmelsvampevækst. Mycometertesten fra [skimmelfirma] viser 24 gange højere værdi, end skalaens højeste niveau.

Hvis man ser videoklipet af husets spærkonstruktion (bilag 11), ses det at MINDST halvdelen af husets 21 spær har tydelig hvid skimmelvækst. Helt nederst i denne skrivelse, har jeg lavet en beregning af hvor stort arealet af skimmelvæksten på blot et enkelt spær er. Beregningen inkluderer kun arealet af spærhoved (udhæng ikke inkluderet) og tænger. Spærfoden er ikke inkluderet, da jeg vurderer den ikke er så hårdt angrebet pga lidt beskyttelse fra isoleringen. Som det ses på bilaget, bidrager et enkelt skimmelangrebet spær, med et areal på 6,24 m². Det kan vi så gange op med minimum 10 spær. Så har vi et areal på 62,4 m² med massiv skimmelvækst, MINDST.

At [rådgivende ingeniørfirma] måler det de kalder helt sædvanlig fugt i trækonstruktionerne i tagrummet, er lidt irrelevant. På tidspunktet for deres måling, har huset ikke været beboet i 3 måneder, og tagrummet er derfor ikke blevet eksponeret for fugtig madlavningsdamp i denne periode.

Bundlinjen for dette forhold er derfor at det opfylder alle betingelser for at være dækningsberettiget:

- Forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet
- Forholdet med skimmelvækst på spær og manglende slange på aftræk, var ikke nævnt i tilstandsrapport.
- Den skjulte skimmel i tagrum udgør et areal større end 6 m², som er SBI's grænseværdi for hvornår skjult skimmel i tagrum påvirker indeklimaet negativt.
- Et så massivt skimmelangreb, nedsætter bygningens værdi og brugbarhed.
- Forholdet opfylder betingelserne i både punkt 1 og 2, som Domus Forsikring omtaler under punkt 1.2 på side 5 i deres høringssvar, fordi: Den massive skimmelvækst er forårsaget af en fejlmonteret emhætte. En fejlmonteret emhætte er ikke normal byggeskik for huse af tilsvarende alder. En fejlmonteret emhætte er dækningsberettiget.
- Skimmelvækst af dette omfang i tagrum, er ikke normalt for tilsvarende huse af samme alder.

Bryggers

Da dette forhold kun har ringe betydning for det samlede billede, har vi ikke yderligere kommentarer til dette forhold.

[Rådgivende ingeniørfirmas] dobbeltrolle i sagen

Til slut vil jeg bede ankenævnet bemærke at Frida/Domus Forsikring har valgt at benytte [rådgivende ingeniørfirma] til at udarbejde en rapport over forholdene ved huset. [Rådgivende ingeniørfirma] er det selvsamme firma som har lavet de stærkt tvivlsomme rapporter (tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærke) i forbindelse med huskøbet i sommeren 2022.

Det står selvfølgelig Frida/Domus frit for, hvem de ønsker at benytte til opgaven, men man kan med rette spørge sig selv hvor uvildige [rådgivende ingeniørfirma] reelt er i sådan en sag. Jeg kan umuligt forestille mig at de ønsker at påpege ting som deres egen kollega bevidst eller ubevidst har overset i sin tilstandsrapport.

Vi fastholder vores erstatningskrav"

Selskabet har i brev af 26/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Forsatsvægge tilbygning

Vedr. tilbygningens alder, som af klager er noteret til 1996, skal vi bemærke, at oplysningen ikke ændrer i vores konklusion i den forbindelse.

Der er således ikke konstateret skimmel/fugt, som nedsætter bygningens værdi væsentlig i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og skal derfor i det hele henvise til vores første høringssvar."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har bl.a. modtaget faktura af 2/12 2022 vedrørende byggeteknisk rådgivning på 3.500 kr., faktura af 6/12 2022 vedrørende undersøgelse og test fra et skimmelfirma på 15.925 kr., faktura af 5/6 2023 vedrørende analyse af 2 stk. tests fra et skimmelfirma på 1.950 kr., fakturaer vedrørende

Ankenævnet for Forsikring

15.

100427

beboelsesvogn, afregning af 21/4 2023 vedrørende lejemål og tilbud af 4/5 2023 og 30/5 2023 vedrørende skimmelsanering.

Af udateret rapport fra et boligrådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"... har jeg besigtiget 1. november med henblik på at finde årsag til allergireaktioner ved [klageren] og hendes [barn].

Familien er flyttet ind 1. juli 2022.

Boligen er opført i 1977 og der er lavet en tilbygning mod syd i 1996.

I starten af september begyndte [klageren] at reagere voldsomt med forskellige symptomer, når hus opholdt sig i huset.

Ved besigtigelsen kan jeg konstatere, at der i værelserne mod nord ved lofterne er skimmelaftegninger, hvilket jeg vurderer stammer fra kuldebro i konstruktionen.

I fordelingsgangen i den oprindelige del er gulvet fjernet og der er revner i betongulvet. ... synes at det lugtede grimt da han tog gulvbelægningen væk. Jeg kan ikke måle nævneværdig fugt i betongulvet.

I teknikskab i værelse nordøst er der nogle plader, som engang var støbekasse. Disse plader har lidt skimmel på sig. Pladerne kan uden videre fjernes, da de ikke har nogen funktion.

Jeg har målt efter forhøjet fugt i skillevægge og på indvendig side af ydervæggene, men har ikke fundet nævneværdige eller høje værdier med undtagelse af den oprindelige ydervæg mod syd.

I soveværelse i tilbygningen fra 1996 kunne jeg i skab mod bryggers måle en meget våd gipsplade. Gipspladen er monteret på den oprindelige facade. Her ses også fugaftegninger.

På modsatte side (altså bag vaskemaskinen) kunne jeg ikke måle forhøjet fugt. I bryggersgulvet kan jeg heller ikke måle nævneværdig forhøjet fugt.

Ved boreprøve i gulvet i skabet, kunne der ikke umiddelbart konstateres fugt, og her var der også en dampspærre, som jeg ikke ønskede at bryde.

Der kan være tale om en konstruktionsfejl, hvor den oprindelige ydervæg bliver til indvendig væg. Der er risiko for at opstigende grundfugt ikke bremses og finder vej op i væggen.

Tilbygningen er udført som hulmur og der er yderligere opsat en forsatsvæg. I forsatsvæggen er lavet et mindre hul og i det hul kan det tydeligt lugtes, at der er problemer med skimmel. Årsagen vurderer jeg kan skyldes opstigende grundfugt og/eller porøse og utætte fuger i gavlfacaden mod syd.

Fuger i gavlfacaden mod syd er meget porøse og ved regn kan fugt/vand trænge ind i isoleringen og videre ind til bagmuren. Idet der er monteret en forsatsvæg kan evt. fugt fra bagmuren ikke ventileres bort og dermed er der grobund for skimmel.

Opstigende grundfugt kan komme ved manglende fugtsikring mellem forsatsvæggen og gulv/sokkel.

I tagrummet kan jeg konstatere en del skimmel især på spær, en uisoleret aftræksslange og en utæthed ved aftrækket fra emhætten.

Der er generelt meget høj luftfugtighed i boligen og selvom flere døre og vinduer er åbne mens jeg er på besøg, har det ikke den store effekt. Luften bliver hurtig tung.

Soklen i indkørslen især ud for carport er meget opfugtet sammelignet med soklen på resten af huset rundt.

For at undersøge hvor fugten både i soklen og den høje luftfugtighed i boligen kan stamme fra laver vi en prøve på regnvandsledningen. Her afmonteres tagnedløbene og der tændes for en have-slange, som er puttet ned i regnvandsledningen, hvor tagnedløbene har været monteret. Ude i brønden kommer der ikke meget vand.

Der går ikke mange sekunder før vandet stiger op i røret og vi kan konkludere, at der er et problem, som ... efterfølgende vil få undersøgt med kamera.

For at udelukke utætheder i vand- og varmerør i boligen har vi aftalt at ... får en VVS-er til at undersøge og trykprøve vand- og varmesystemet.

Derudover har vi aftalt at ... får lavet en DNA-undersøgelse, for at kunne bestemme omfang, type og i hvilket materiale der kan findes skimmel."

Af selskabets taksatorrapport af 2/1 2022 fremgår bl.a.:

"3. Taksatorbeskrivelse + foto af forholdet med beskrivelse

Taksatorbeskrivelse:

...

Beskrivelse: Skimmeldannelse på ydervæg inde bag skydelåger i skab.

...

Beskrivelse: Måling viser ikke fugt

...

Beskrivelse: På nordvendte ydervæg i tilstødende værelse ses der vag markering som muligvis kan være skimmel.

...

Beskrivelse: Måling viser ikke fugt

...

Beskrivelse: Kunden oplever dårlig lugt i fordelergang ud for badeværelset

...

Beskrivelse: Måling på skillevæg ind mod badeværelset viser ikke fugt

...

Beskrivelse: Måling på gulvbelægning viser forventelig fugtindhold

...

Beskrivelse: I gavl mod øst har kunden etableret et hul i forsatsvæggen

...

Beskrivelse: Forsatsvæggen er udført i lægteskelet med 50mm mineraluld, 12 mm OsB plader og 13 mm gipsplader Bagmuren bag isoleringen virker tør, der kan ikke måles fugt og der er ikke indikation på skimmel.

...

Beskrivelse: I tagrummet ses der udtørret skimmel på spærerne, primært i den ældste del af huset. Iforb. med tagudskiftning for ca. 3 år siden er der etabl. 3 stk. tagrumsventiler øverst på den nordvendte tagflade. Langs tagfoden ses der lysindfald og tagrummet virker velventileret.

4. Årsag og omfang

Huset er opført i 1977 efter datidens byggeskik. Ydermur er udført med bagmur i 75 mm Siporex, 100 mm mineraluld og 110 mm brændte teglsten i formur.

Lofter er udført med 12 mm egepanel, alukraft, 120 mm mineraluld

Terrændæk er udført med 150 mm singels, 75 mm mineraluld i støbeblats, 100 afrettet beton.

Bygningen virker sund. Skimmeldannelser kan forekomme på ydervægge inde i skabe p.g.a. manglende ventilation/opvarmning. Der ikke kunne konstateres skimmel ud over hvad der måtte være forventelig i et hus opført i 1977."

Af fugt- og skimmelundersøgelse af 5/12 2022 fra et skimmelfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Sammenfattende konklusion

Det er [skimmelfirmas] vurdering at der i boligens tagkonstruktion er forekomst af skimmelsvamp i et niveau som vil overstige 6 m², og der i tilbygningen gulvkonstruktion og forsatsvægge vil være et samlet omfang som overstiger 3m² hvorfor den samlede vurdering af skimmelsvamp i indeklimaet betegnes som værende meget høj. Det er vores vurdering at ophold i boligen kan være forbundet med gener ved ophold. Der er i den udtagne DNA-Test i soveværelset fundet forhøjet niveau af skimmelsvamp, hvorfor det er vores vurdering at der forekommer en spredning af skimmelmateriale i hele boligen.

Gulve i tilbygningen

Det vurderes at der er manglende effektive karpilarbrydende lag i terrændækket, og bidrager med fugt til gulve og vægge. Der blev ved undersøgelsen udført en lokal ophugning af betonklaplaget, for at be- eller afkræfte om gulvet har et effektivt karpilarbrydende lag. Gulvet ses opbygget som følgende. Trægulv, strøer, fugtspærre, betonklaplag. 75 mm trykfast mineraluld samt grus, hvilket ikke er udført efter byggetilladelsens beskrivelser. Jf SBI 274 stk. 7.1 skal der som min være 150 mm trykfast isolering før at konstruktionen kan betegnes som værende karpilarbrydende. Konstruktionens opførsel betegnes derfor for at være en fejlkonstruktion. Det vurderes det at gulve bør fjernes, og der etableres et traditionelt terrændæk, hvor der isoleres og støbes nyt dæk efter detaljekonstruktering.

forsatsvægge i tilbygningen

Det er [skimmelfirmas] vurdering at ydervæggene i soveværelset er påvirkede af en kombination af kuldebroer, og opstigende fugt fra gulve i soveværelset. Det vurderes at fugen fra gulve vandrer

under fugtspærren og ud i forsatsvæggen og giver grobund til skimmelsvamp. Desuden ses der hellere ingen dampspærre i konstruktionen, hvilket er kritisk. Det vurderes at forsatsvæggene fjernes, hvorefter overfladerne saneres for skimmelsvamp. Ønskes ydervægge i tilbygningen isoleret kan det med fordel gøres med kaliumsilikatplader. (Se vejledning)

Ydervægge i værelserne mod nord

Det er [skimmelfirmas] vurdering at isoleringen mellem tagfod og bagmuren ca. 30 cm. ned er blevet fjernet. Desuden ses der ekskrementer på oversiden af isoleringen, hvilket indikere der tidligere har været skadedyr. Det vurderes at der er opstået kondensskader mellem lofter og ydervægge, og skabt grobund for skimmelsvamp bag tapet og omkring lofterne. Det vurderes at løst tapet omkring tagfoden, samt dele af lofterne i værelserne mod nord, fjernes i et nødvendigt omfang, hvorefter overfladerne skimmelsaneres. Det vurderes at alle ydervægge ved tagfoden eftergås for mangelfuld isolering.

Fjernevarmeskakten

Det [er skimmelfirmas] vurdering at træbeklædningen er påvirkede af opstigende fugt, og derfor dannes skimmelsvamp på træforskallingen. Det vurderes at træet bør fjernes hvorefter overfladerne saneres for skimmelsvamp.

Gulve i gangen mellem værelserne

Det observeres ved gennemgang af gangarealet forskalling nedstøbt i betonslidelaget. Det vurderes der forekommer gammel udtørret skimmelsvamp på forskallingen, og derfor bør fjernes.

Tagrummet

Det [er skimmelfirmas] vurdering at aftrækket fra badeværelset og køkken ikke har været isoleret og monteret korrekt, og skabt kondensskader i tagrummet. Det ses på loftbeklædningen i badeværelset omkring ventilationen. Desuden ses der på oversiden af isoleringen og på spær der forekomster af skimmelsvamp, grundet kondensskader fra aftræk i køkken og badeværelset. Det vurderes at skimmelsvampen i tagrummet kan påvirke indeklimaet negativt, grundet utætheder i alukraft. Det vurderes at alt isolering fjernes hvorefter spær skimmelsaneres. Desuden bør lofter i badeværelset fjernes omkring ventilationen, hvorefter overfladerne skimmelsaneres.

Badeværelse

Ved undersøgelsen af badeværelse er der konstateret forekomster af skimmelsvamp på fuger i brusekabine. 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.

Det vurderes at gummifuger i brusenichen fjernes, hvorefter der ilægges nye gummifuger. Den generelle levetid for silikone fuger er normalt 5 år i bruseniche og 10 år uden for brusenichen.

Ved undersøgelsen af badeværelses gulve, registreres forhøjet koncentrationer af fugt omkring toiletet, og i brusenichen hvilket kan tyde på at konstruktionen ikke er udtøret efter det tidligere rørbrud/utætheder

Bryggers

Det vurderes at de forhøjet fugtniveauer omkring gulvafløbet i bryggereset, kan være tale om en lakage i afløbet, hvilket bør undersøges nærmere ved tv-inspektion af et autoriseret VVS-firma

Det skal bemærkes, at der ikke er gældende retningslinjer for, hvor længe man må opholde sig i bygninger med fugt- og skimmelproblematikker, og at evt. gener ved ophold også afhænger af brugernes følsomhed og/eller helbredsforhold.

Som følge af ovenstående vurdering er det [skimmelfirmas] anbefaling, at der gennemføres en skimmelsanering iht. SBI-anvisning 205 'Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst' Se Statens Byggeforskningsinstitut for detaljerede sikkerhedsforanstaltninger. Uddrag heraf i bilag 1, samt afsnit 'Forslag til skimmelsanering'.

...

Vurdering af prøveresultater

Mycometer Surface Fungi Test – Bilag 3

- Test M1 udtaget i fjernvarmeskakten.
Resultat: C (kategori A-C) Der konstateres et højt niveau af skimmelsvamp i prøven
- Test M2 udtaget i forsatsvæggen i soveværelset
Resultat: C (kategori A-C) Der konstateres et højt niveau af skimmelsvamp i prøven
- Test M3 udtaget på spær i tagrummet
Resultat: C (kategori A-C) Der konstateres et højt niveau af skimmelsvamp i prøven

DNA-Test – Bilag 4

- Test D1 udtaget i stuen Resultat: D (kategori A-F) = Det vurderes at der er et forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Endvidere ses en unormal sammensætning af skimmelsvampetyper som indikerer en ældre udtørret fugtskade eller aktuelt opfugtede bygningsdele

DNA-Test – Bilag 4

Test D2 udtaget i soveværelset mod syd Resultat: D (kategori A-F) = Det vurderes at der er et forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Endvidere ses en unormal sammensætning af skimmelsvampetyper som indikerer en ældre udtørret fugtskade eller aktuelt opfugtede bygningsdele

Omfang og vurdering af skimmelsvampevækst

Det er [skimmelfirmas] vurdering, at der bag forsatsvægge og under gulve kan være et samlet omfang, som kan overstige 3 m², hvorfor den skimmelsvampevækstbelastning i soveværelset betegnes som meget høj jf. nedenstående tabel.

Det er [skimmelfirmas] vurdering, at der bag tapet kan være et samlet omfang, som kan overstige 1 m², hvorfor den skimmelsvampevækstbelastning i boligen betegnes som meget høj jf. nedenstående tabel.

Det er [skimmelfirmas] vurdering, at der i tagrummet kan være et samlet omfang, som kan overstige 6 m², hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning i boligen betegnes som meget høj jf. nedenstående tabel.

Vurdering af skimmelsvampevækstens omfang. Værdierne er gældende for det samlede omfang i et enfamiliehus på ca. 100 m² - Kilde: Uddrag fra tabel 17, SBI-anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering (2020)

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj
Vækst i væg-, loft- og gulvkonstruktion, samt krybekælder	< 0,25 m ²	0,25-1 m ²	1-3 m ²	> 3 m ²
Vækst i rummet, inklusiv over nedhængt loft, bag tapet, skabe m.m.	< 0,06 m ²	0,06 – 0,25 m ²	0,25 – 1 m ²	>1 m ²
Vækst i koldt tagrum over isolering	<2 m ²	2-3 m ²	3-6 m ²	>6 m ²

Vurdering af skimmelsvampevækstens intensitet. Uddrag fra tabel 18, SBI – anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger – Undersøgelse og Vurdering (SBI 2020).

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj
NAHA-aktivitetsbestemmelse (Mycometer Fungi tests)	Klasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse C (meget høje værdier)
DNA-analyse	Klasse A	Klasse B	Klasse C - D	Klasse E - F

...

Bygningsundersøgelse Tilbygningen

Ydervægge

Der observeres ved besigtigelsen, at der er blevet foretaget destruktive indgreb i forsatsvægge og gulve i tilbygningen. Der ses ved undersøgelsen synlige tegn på skimmelsvamp på bundremme i forsatsvæggen.

Ved undersøgelsen af ydervæggene, bestående af plastmaling, fodlister, gips, krydsfiner, lægter og isolering. Blev der foretaget fugtmålinger, her registrerets forhøjet fugtniveauer i bag forsatsvæggen og i bundstykket af forsatsvæggen. (se foto 1)

Ved undersøgelsen af forsatsvæggen, blev der udtaget test for skimmelsvamp (se foto 2)

...

Gulve i tilbygningen

Ved undersøgelsen af gulvene i soveværelset, bestående af træ, strøer, klaplag, blev der foretaget fugtmålinger under gulvet, her registrers meget forhøjet fugtniveauer (se foto 3) Desuden blev der foretaget fugtmålinger i klaplaget under gulvet i tilbygningen. her registrers forhøjet koncentrationer af fugt (se foto 4 og 5)

Der efter besigtigelsen af tilbygningen, blevet fortaget destruktivt indgreb i betonklaplaget, her observeres ca. 10 mm betonklaplag, 75 mm trykfast mineraluld. Sand fyld (se foto 5 og 6) jf. byggetilledens beskrivelser, står der beskrevet 20 cm singels.

Ved undersøgelsen af gulvet, registers der lugt gener fra gulvkonstruktionen.

...

Udtaget skimmelsvamp test:

1 stk. Mycometer Surface Fungi-Test M2 udtaget på bundrem i soveværelse. Se bilag 3

1 stk. DNA-Test D1 udtaget på fjernsynet. Der henvises til bilag 4

...

Børneværelserne mod nord

Ved undersøgelsen af børneværelserne, observeres der synlige tegn på misfarvninger og skimmelsvamp fra loftet og ca. 20 cm. Ned af væggene, hvor tidligere klædeskab har stået. Desuden ses der skimmelsvamp på listerne i loftet. (se foto 7 og 8)

Ved undersøgelsen af ydervæggene, observeres der mangelfuld isoleringen omkring tagfoden og ca., 20 cm ned i hulmuren (se foto 9 og 10) desuden ses der ekskrementer på oversiden af isoleeringen (se foto 11 og 12)

Ved undersøgelsen af værelset mod indkørslen, observeres der skimmelsvamp i fjernvarmeskakten på forskallingen omkring installationerne (se foto 13 og 14)

Ved undersøgelsen, blev der udtaget test for skimmelsvamp i fjernvarmeskakten. (se foto 9)

Udtaget skimmelsvamp test:

1 stk. Mycometer Surface Fungi-Test M1 udtaget i fjernvarmekassen. (Se bilag 3)

1 stk. DNA-Test D1 udtaget i stuen. Der henvises til bilag 4

...

Gangarealet mellem børneværelser og badeværelse

Ved undersøgelse af gangarealet, observeres der misfarvninger på oversiden af betongulvet. Desuden ses der nedstøbt forskallingsbrædder i betonslidelaget. (se foto 13 og 14)

Ved undersøgelsen registers lugtgener fra gulvet.

...

Badeværelset

Ved gennemgang af badeværelset observeres der misfarvninger og skimmelsvamp på mørtelfuger og gummifuger i brusenichen. Ved undersøgelsen af brusenichen blev der fortaget fugtmålinger i gulve og bruseniche vægge, bestående af klinker og fliser. Her registers forhøjet fugtniveauer. (se foto 15 og 16)

Ved undersøgelsen af lofter i badeværelset, observeres der fugtplamager omkring udluftningen (se foto i bilag i 2)

...

Tagrummet

Det oplyses at kunden, at ved overtagelse af huset, observeres det at aftrækket ved badeværelset, delvist var isoleret. Og derfor udskiftet aftrækket på ny. (se foto 17 og 18) det har dog vist sig ved undersøgelsen at der forekommer vandplamager på loftbredderne i badeværelset. Hvilket indikerer kondensskader (se foto 19)

Ved gennemgang af tagrummet observeres misfarvninger og skimmelsvamp på spær og oversiden af isoleringen. (se foto 20 og 21) desuden ses gamle aftrækket til emhætten delvist av isoleret og utæt (se foto 22 og 23)

Ved undersøgelsen af tagrummet, blev der foretaget røg test af aftrækket til emhætten (se foto 24) her ses der utætheder i rørsamlingerne i loftrummet (se foto 25 og 26)

Ved undersøgelsen af loftkonstruktionen se lofterne opbygget som følgende:

- 100 mm isolering
- Alukraft
- Forskalling
- Loftbredder

Udtaget skimmelsvamp test:

1 stk. Mycometer Surface Fungi-Test M3 udtaget på spær. Se bilag 3"

Af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 22/3 2023 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver og åbninger er udtaget/foretaget repræsentativt i relevante konstruktioner. Da der forinden vores undersøgelse var foretaget diverse åbninger i konstruktionsoverflader mv., er der ikke udtaget prøver fra indeklimaet for at vurdere eksponeringsniveauet i relation til eventuelle konstaterede vækstområder, da sådanne prøver i så fald ikke ville være repræsentative for eksponeringsniveauet på overtagelsestidspunktet.

OBSERVATIONER OG REGISTRERINGER

I det følgende henvises til laboratorieresultater i bilag 1 samt fotos i bilag 7 og markeringer i bilag 8.

Forhold A – Gulve i tilbygningen

Se foto 2-3.

Gulvkonstruktionen i tilbygningen er strøgulve på støbt terrændæk. Forinden vores besigtigelse var der etableret en åbning i gulvet nær bryggerset, se foto 2. Gennem åbningen blev der foretaget nærmere undersøgelse, og gulvopbygningen registreres opbygget som følger (oppefra):

- 22 mm parketgulv
- 57 x 38 mm strøer
- 85 mm hulrum inkl. strøer
- Fugtspærre af PE-folie
- ~70 mm betonklaplag
- 75 mm trykfast mineraluldsbatts
- Sandopfyld (tykkelse ukendt)

Ved fugtregistreringer i tilgængelige konstruktionsdele kunne der generelt registreres <10% træfugt i parketgulv og strøer, hvilket betegnes som normalt tørt. I det støbte betonklaplag under fugtspærren af PEfolie registreres op til 57 GD, hvilket betegnes som normalt tørt, se foto 3.

Forhold B – Forsatsvægge i tilbygningen

Se foto 4-10.

Tilbygningen fremstår udvendigt med blankt murværk. Forinden vores besigtigelse var der etableret to åbninger i forsatsvæggen, mens vi ved vores besigtigelse etablerede yderligere en åbning. Åbningernes placering fremgår af markeringer på Bilag 8 Tegningsbilag. Gennem åbningerne kunne følgende konstruktionsopbygning registreres (indefra):

- 13 mm gips
- 12 mm OSB-plade
- 57 x 38 mm lægter inkl. mineraluld
- Bagmur af porebeton (75 mm ifølge tegningsmateriale)
- Hulfursisolering (125 mm ifølge tegningsmateriale)
- 108 mm skalmur

Ved repræsentative fugtregistreringer i såvel bagmur af porebeton og i lægter, registreres generelt lave niveauer, hhv. <10% træfugt i lægter, og <60 GD i bagmur af porebeton.

Ved termografering ved åbning A ses nedsatte overfladetemperaturer på ned til 12,6[grader] i hjørne mod øst, mens der centralt på væggen ved åbning B, registreres overfladetemperaturer på ned til 16,8[grader]C

Der blev udtaget repræsentative kontakt- og tapeaftryk fra hhv. åbning A og åbning B, se foto 7 og 10. Prøven KA/TA1 er udtaget gennem åbning A og viser vækst og dominans af *Penicillium* samt *Aspergillus versicolor*, mens prøven KA/TA2 er udtaget gennem åbning B, og viser ingen vækst.

Forhold C – Ydervægge i værelser i det oprindelige hus

Se foto 11-13.

Langs ydervægge i værelser i det oprindelige hus fra 1977 ses skimmelsvampevækst lokalt langs loft, som eksempel se foto 11 og 13. Det oplyses af forsikringstager, at det tidligere er konstateret at hulfursisolering har manglet i den øvre del af de omhandlende vægge. Der er nu ifølge det oplyste stedvist monteret ny isolering.

Der blev foretaget fugtregistreringer og termografering af overfladerne. Herved kunne der ikke registreres aktuel fugt, se foto 12 og 13. Ved termografering nær loft registreres generelt overfladetemperaturer på >16[grader]C, hvilket betegnes som uproblematisk.

Ved vores besigtigelse vurderes udbredelsen af synlig skimmelsvampevækst langs lofter i de udpegede områder at være ca. 0,2 m².

Forhold D – Udsparring for fjernvarme

Se foto 14-15.

I værelse mod nord ses udsparring i gulv for indføring af fjernvarme. Der ses støbeforskalling i form af krydsfiner i udsparringen. Krydsfiner fremstår misfarvet. I bund af udsparring kan der i støbt beton måles op til 126,5 GD, hvilket betegnes som meget fugtigt, se foto 14. Der blev udtaget kon-

takt- og tapeaftryk fra krydsfiner i udsparingen, se foto 15. Prøven viser vækst og forekomst af *Aspergillus versicolor* og *Penicillium*.

Forhold E – Gang mellem værelser og badeværelse

Se foto 16-17.

Ved besigtigelsen var gulvbelægning i gangen fjernet, og gulvet fremstod således med blotlagt, støbt terrændæk, se foto 16. Ved stikprøvevise fugtregistreringer kunne der alene registreres lave niveauer, dvs. mellem 45 og 60 GD. Der blev udtaget Mycometer-test på underside af indstøbt træliste i gangen, se foto 17. Prøven benævnes MY4, og viser Mycometer kategori C, dvs. tilstedeværelse af skimmelsvampevækst.

Forhold F – Tagkonstruktion

Se foto 18-22.

Tagkonstruktionen er udført som sadeltag (gitterspær) belagt med bølgeeternit. Loftkonstruktionen er opbygget (oppefra) med 125 mm mineraluld, en dampspærre af alukraft, og lofter er listeløfter.

Tagrummet vurderes at være velventileret. Ved besigtigelsen fremvises misfarvninger på spærtræ, se f.eks. foto 18. Forsikringstager oplyser, at aftræksrør fra bl.a. emhætte og badeværelse var utætte. Aftræksrør fra badeværelse var udskiftet forinden vores besigtigelse. Der ses derudover rørføringer fra aftræk i opholdsrum i den oprindelige del af boligen. Lægter fremstod generelt uden misfarvninger.

Ved stikprøvevise fugtregistreringer (dybdemålinger) registreres op til ca. 14,8% træfugt, se foto 19. De målte fugtniveauer er generelt acceptable henset til årstiden.

Der udtages Mycometer-test fra misfarvet spærtræ, se foto 22. Prøven benævnes KA/MY5, og viser

Mycometer kategori C, dvs. vækst og dominans af *Penicillium* og *Cladosporium*.

Forhold G – Bryggers

Se foto 23-24.

Ved fugtregistreringer i bryggers, herunder såvel tilgængelige vægge og gulve, kan der alene registreres acceptable fugtniveauer. Som eksempel på måling i gulv ved gulvafløb, se foto 23. Ved demontering af rist ses synlig betonkant mellem rasteramme og gulvafløb, se foto 24. Gulvafløb vurderes ikke vandbelastet, men er med sideindløb fra vaskemaskine. Vaskemaskinen har ifølge det oplyste ikke været brugt i en længere periode op til besigtigelsen.

VURDERING OG KONKLUSION

Forhold A – Gulve i tilbygningen

På baggrund af den hidtidige undersøgelse, herunder de foretagne fugtregistreringer i såvel gulvbelægning som strøer, samt i det støbte terrændæk, kan det opsummeres, at der ikke kan konstateres opfugtning af gulvkonstruktionen.

Forhold B – Forsatsvægge i tilbygningen

På baggrund af undersøgelsen gennem de foretagne åbninger kan det konstateres, at der forekommer sporadisk skimmelsvampevækst på forsatsvæggens lægteskelet. Der er ikke konstateret

aktuelle opfugtninger. Skimmelsvampevækst er konstateret i den nedre del af forsatsvægge, og vurderes at være forårsaget af kuldebroer forårsaget af linjetab gennem fundamentet. Der er således ikke konstateret skimmelsvampevækst ved undersøgelse og prøveudtagning ca. 1 meter over gulv.

På baggrund af den formodede konstruktionsopbygning jf. tegningsmateriale fra det digitale byggesagsarkiv, kan en løsning hvor forsatsvægge demonteres, og porebetonbagmuren efterfølgende spartles og malerbehandles, anvendes. Inden da skal der foretages skimmelsanering af porebetonvæggenes nedre 50 cm ved støvsugning med HEPA H13 og afrensning med egnet desinfektionsmiddel som f.eks. Protox Hysan eller tilsvarende se i øvrigt generelle forholdsregler vedr. skimmelsanering senere i rapporten. Hvis der under demonteringen fremkommer yderligere områder med fugt/skimmelsvampevækst, skal handlingsplanen revurderes. Såfremt det ønskes at etablere ny indvendig efterisolering anbefales en løsning med kalciumpulverplader som f.eks. SkamoWall eller lignende iht. producentens anvisninger.

Forhold C – Ydervægge i værelser i det oprindelige hus

Det konstaterede omfang af synlig skimmelsvampevækst på vægge i værelserne vurderes at være i et omfang på ca. 0,2 m². Det er vores vurdering, at mindre områder med skimmelsvampevækst forårsaget af kuldebroer i ydervægge i ejendomme med tilsvarende alder og konstruktionsprincip ikke er ualmindeligt.

Det anbefales, at misfarvet tapet fjernes til fast, saneringsegnet underlag, og der foretages skimmelsanering af de blotlagte ydervægge ved støvsugning med HEPA H13 og afrensning med desinfektionsmiddel som f.eks. Protox Hysan.

Forhold D – Udsparring for fjernvarme

I fjernvarmeudsparring i værelse mod nord er der konstateret aktuelle opfugtninger og skimmelsvampevækst.

Udbedring kan ske ved, at støbeforskalling af krydsfiner demonteres og bortskaffes. Herefter støvsuges det blotlagte beton i udsparringen med HEPA H13 og afrenses med et egnet desinfektionsmiddel som Protox Hysan eller tilsvarende iht. producentens anvisninger. Efter godkendt sanering udlægges en egnet fugtspærre som f.eks. Remmers MB2K iht. producentens anvisninger. Fugtspærren føres til tæt forbindelse med øvrige fugtspærre i området.

Forhold E – Gang mellem værelser og badeværelse

Der kan ikke konstateres aktuel fugt i gulvkonstruktionen i gangen. Der er konstateret skimmelsvampevækst på nedstøbte trælistes jf. prøven MY4. Det anbefales, at nedstøbte lister fjernes, og den underliggende betonoverflade afrenses med desinfektionsmiddel. Idet der ikke er konstateret aktuelle opfugtninger, vurderes forholdet at være forårsaget af byggefugt fra tidspunktet for indbygning.

Forhold F – Tagkonstruktion

På baggrund af den hidtidige undersøgelse er kan det konstateres, at der forekommer områder med skimmelsvampevækst (Mycometer kategori C) på spærtræ. Det vurderes, at forholdet er forårsaget af utætheder i aftræksslanger fra bl.a. badeværelser og emhætte. Forholdet er delvist udbedret ved udskiftning af aftræksslange fra badeværelse.

Udbedring kan ske ved, at emhætteaftræk udskiftes, og at gennemføringer gennem dampspærren sikres tætte. Alle øvrige aftræksrør skal eftergås, og det sikres at eventuelt afblændede aftræk sløjfes, og der tættes med egnet dampspærrefolie. Herefter foretages en sanering af misfarvet træværk ved støvsugning med HEPA H13 og dampafrensning som MicroClean-metoden. Saneringen skal primært omfatte træværk umiddelbart over køkken og badeværelse.

Forhold E – Bryggers

Der er ikke ved vores besigtigelse konstateret opfugtninger i eller omkring bryggerset. Konstruktioner i bryggerset vurderes derfor ikke at have betydning for de øvrige konstaterede forhold. Det kan ikke afvises, at der i perioder hvor vaskemaskinen jævnligt anvendes, kan ske lokal opfugtning grundet synlig betonkant mellem gulvfløb og risteramme."

Af mail af 20/4 2023 fra et skimmelfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Fordi [klageren] har lavet to huller i væggen, skaber jo ikke skimmelsvamp. Helt grundlæggende så der jo problemer med fugt fra konstruktionerne, hvilket påvirker andre konstruktioner i bygningen, og giver grobund for skimmelsvamp. Desuden ses det tydeligt at tagrummet har været påvirkede af kondensskader fra utætheder i aftrækket i badeværelset og fra køkkenet, det ses på fugtplamagerne i loftet, og på røgtesten i tagrummet. Det er helt åbenlyst det har skabt kondensskader i tagrummet og til dele af jeres lofter.

De forsatsvægge i soveværelset vil sprede spore til indeklimaet om der hul eller ej. Konstruktionen er på ingen måde så tæt, at det vil holde sporene inde i konstruktionen. Det samme er enlig gældende for tagrummet, hvis loftkonstruktionen ikke er 100 procent lufttæt, vil der kunne trække spore ned i beboelsen gennem aftræk fra badeværelset og emhætten bl.a.

Jeg vil prøve at tale med ... fra vores Tilbudsafdeling, om hvad det ville koste at fjerne alt skimmelsvamp i boligen."

Af rapport af 1/6 2023 fra et skimmelfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"[Skimmelfirma] modtaget og analyseret 2 stk Mycometer Surface tests

Konklusion

På baggrund af analyseresultat kan [skimmelfirma] konkludere at:

Omfanget af skimmelsvampevækst er højt og højere end normalt baggrundsniveau.

...

Prøve nr.	Bygningsdel	Mycometer tal (FLU)	Kategori
1	Værelse	324	C
2	Soveværelse	408	C

Kategori A: (Godkendelseskriterium for sanering.)

Mycometer Fungi (MMF)-værdi ≤ 20 FLU.

Omfang af skimmelsvampevækst er ikke højere end normalt baggrundsniveau. Dette er succeskriteriet for rengøringen af overflader kontamineret med skimmelsvampevækst.

Kategori B:

$20 < \text{MMF-værdien} \leq 135$ FLU.

Omfanget af skimmelsvampevækst er højere end normalt baggrundsniveau. Dette er oftest på grund af en høj koncentration af sporer og hyfefragmenter fra støvaflejringer. I nogle tilfælde kan det være tegn på gammel skimmelsvampekade (skimmelsvampevækst).

Kategori C:

MMF-værdi > 135 FLU.

Omfanget af skimmelsvampevækst er højt og højere end normalt baggrundsniveau. Dette er på grund af skimmelsvampevækst på overfladen.

"

Af besigtigelsesrapport af 21/9 2023 fra et skaderådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen gennemgik vi historik (beskrevet ovenfor) og sagens dokumenter. Vi gennemgik bl.a en lægeerklæring [klageren] har fået lavet 21/12-2022, som dokumenterede hendes tidsforløbet for hendes symptomer bilag 5. Jeg kunne konstatere [klageren] var gået i gang med udbedring af forhold, som de forskellige rapporter konkluderede. Dette på grund af de ikke har noget sted at bo, da [klageren] og [barn] ikke kan opholde sig i huset. De har en presset økonomi, efter køb af et indflytningsklar hus, som det ikke var planlagt at totalrenovere, skimmelsanere og leje en midlertidig beboelsesvogn. De har derfor ikke kunne se andre muligheder end påbegynde renoveringen, og sideløbende forsøge at dokumentere deres tab overfor ejerskifteforsikringen.

Beskrivelse af huset er et (umiddelbar) velholdt hus opført i 1977 efter bygningsreglementer BR77.

Senere udføres tilbygning i 1996, som opføres efter BR-S85.

Forhold ved huset

Iht. rapporter, fotos, undersøgelser mv. mener jeg det kan dokumenteres

- Der er fejl ved aftræk fra emhætte som har medført skimmelsvamp i loftrummet.
 - o [Skimmelfirma] og [rådgivende ingeniørfirma] anbefaler at skimmelsanere loftrummet med ny isolering, samt dampspærre sikres tætte.
- Der er fejl ved tilbygningen fra 1996, som har medført skimmelsvamp i hulrummet mellem forsatsvæg og gasbetonvæg. Årsagen kan både være manglende dampspærre ved forsatsvæggen og porøse mørtelfuger på yderside af klimaskærm.
 - o [Skimmelfirma] og [rådgivende ingeniørfirma] anbefaler af fjerne forsatsvægge, skimmelsanere og opbygge ny isolering med kalciumsilikatplader. Herpå malerbehandling.
 - o ... Boligrådgivning anbefaler af reparere mørtelfuger
- Der er kuldebroer ved top af ydervæggene, hvor isoleringen er sjusket udført eller med tiden ødelagt af mår. Forholdet har medført skimmelsvamp ved top af ydervæg og lofter.
 - o [Skimmelfirma] og [rådgivende ingeniørfirma] anbefaler at fjerne misfarvet tapet, skimmelsanere, og reetablere isolering.
- Under gulve i køkkenalrum, værelser, soveværelse og gang er der konstateret forskallingsbrædder indstøbt i beton. Der er konstateret skimmelsvamp på brædderne
 - o [Skimmelfirma] og [rådgivende ingeniørfirma] anbefaler at gulvene demonteres, forskallingsbrædder fjernes og skimmelsanering.

Bygningsreglement/byggeteknisk skik

BR77 skriver at aftrækskanaler skal føre lodret op gennem tagbelægningen og tilsluttes vejrbestandige hætter. I nærværende sag er den fugtforurenede luft utilsigtet ført op i tagrummet, hvor der er dannet fugt på lægter, spær, tagplader mv. Dette har medført gode vækstbetingelser for skimmelsvamp, og er årsag til de hvide belægninger.

Ved gavlfacaden mod sydøst konkluderer rapport fra ... Boligrådgivning af fuger er nedbrudte og hermed ikke længere fugttætte. Ved besigtigelsen havde [klageren] repareret en del studs-fuger, for at minimere vandindtrængning. Det er min vurdering at mørtelfuger er nedslidte og hele gavlen bør

omfuges for at undgå skader. Jeg vurderer også skaderne allerede kan være sket, og det er noget af de skimmelpåvirkninger vi ser i dag. Jeg vurderer forholdet var tilstede ved overtagelsen af huset, men at tilstandsrapporten ikke nævner disse specifikke fuger. Derimod nævnes den anden gavl ved huset, hvor fugerne umiddelbar er i en bedre tilstand.

I BR77 7.6.2 skrives: *Ydervægge skal konstrueres således, at skadelig kondens og rimdannelse ikke finder sted inde i vægkonstruktionen eller på indvendige overflader. Yderligere skrives i 7.7.4: Tage skal være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens i tagkonstruktionen eller på indvendige overflader.* Det er altså et krav i bygningsreglementet byggeriet skal opføres sådan man undgår kondensdannelse og skimmelsvampe.

Set i lyset isoleringen i top af ydervæg er sjusket udført og delvis ødelagt af mår, er det min holdning

forholdet er specielt ved nærværende hus, og ikke er sammenlignelig med andre huse af samme alder i tilsvarende god vedligeholdelsesstand.

BR-S 85 skriver kap. 4.1.2 *at konstruktioner skal udføres på en måde sådan, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.* SBI 274 eller SBI 147 fra 1985 beskriver hvordan kravet opfyldes. Byggetilladelsen 1996 henviser bl.a. til SBI anvisning 147. Heri kan jeg konstatere terrændækket ikke er udført iht. SBI 147 eller BR-S 85, som er med et kapillærbrydende lag.

I rapport fra ... Boligrådgivning konkluderes at ydervæg i tilbygning er fugtig og lugter af skimmel. Rapport fra [skimmelfirma] konkluderer forsatsvæggen er udført uden dampspærre, og dette kan være årsag til skimmel i konstruktionen. Note: forsatsvæg er udført med isolering, hvormed overfladetemperatur på bagliggende væg sænkes. Hermed opstår der risiko for kondensering og skimmeldannelse.

Konklusion:

Det er utvetydigt der er massive forekomster af skimmelsvamp i boligens loftrum samt bag forsatsvægge, bag tapeter og under gulve. Hermed kan det fastlægges der er skimmelsvamp hele vejen rundt om boligrummene. På den baggrund er det min vurdering, skimmelforekomster i boligen er uundgåelige. Årsagerne til skimmeldannelserne at alle forhold som har været tilstede noget tid før boligen overtages d. 24/6, hvormed jeg mener det kan lægges til grund at skimmelsvampen var i boligrummene den dag [klagerne] overtager huset. Af sagshistorikken kan det fastlægges der ikke går lang til før [klageren] og [barn] begynder at få skimmelsvampe lignende symptomer. Tidshistorikken kan dokumenteres med fotos, MMS og SMS beskeder osv. [Klagerne] gør alt det rigtige i sagen, og forsøger at få problematikken belyst med hjælp fra ... Boligrådgivning og [skimmelfirma], samt anmelder forholdene til ejerskifteforsikringen, som afviser. Dette tiltros for deres egen eksperter fra [rådgivende ingeniørfirma] konkluderer samme udfordringer med skimmelsvampe som [skimmelfirma] fastlægger.

I ankenævnskendelser AK 97978, AK 98474 mf., kan det fastlægges der er flere afgørelse, hvor skimmelsvamp over grænseværdier, betragtes som noget der nedsætter boligens værdi eller brugbarheden. I nærværende bolig er grænseværdierne enten høj eller meget høj, og skyldtes forhold der er usædvanligt i forhold til lignende byggerier med samme alder.

Afvisningsbegrundelser fra [firma] (Domus Forsikring A/S / Frida Forsikrings agentur A/S)

a. Jeg er uenig i åbningen af konstruktionerne har medført forurening af resten af bygningen. Det var professionelle firmaer der håndterede de destruktive indgreb, som ved skimmelsvampen ikke skal spredes i boligen, og herfor nænsomt har foretaget undersøgelsen og efterfølgende lukket huller med plastik og tape.

b. Gulvkonstruktionen afviger fra de krav som BR-S 85 og SBI 147 stiller til konstruktionen, ved der ikke er udført et (som beskrevet på byggetegningen) kapillærbrydende lag under betonundergulvet. Jeg vil herfor mene at der netop er tale om et forhold der adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende bygninger af samme alder.

c. Der konstateres skimmelsvamp på den nederste halvdel af ydervæggen, som oprindelig er udført uden en forsatsvæg. Hvorfor man senere vælger at montere en isoleret forsatsvæg uden dampspærre vides ikke. Jeg er dog ikke i tvivl det er denne konstruktion der er årsag til der opstår skimmelsvamp i hulrummet, da bagvedliggende konstruktion vurderes udført korrekt ift. BR-S 85. Dog ses udvendige mørtelfuger at være slidte, hvor der er manglende mørtel i studsfugerne. Dette forårsager typisk øget vandindtrængninger gennem teglstensvæggen. Jeg vil vurdere vandpåvirkningen gennem ydervæg er periodisk ift. vejret, hvorfor det kan være årsagen til der ikke var fugt da [rådgivende ingeniørfirma] målte væggen. Rapport fra ... Boligrådgivning konkluderer i sin rapport der både var fugt og lugt fra/i hulrummet.

d. Alle rapporter konkluderer der er skimmelsvamp på listerne under gulve i værelse, stue mv. De beskrevne kritiske bemærkninger i tilstandsrapporten, beskriver skader som måske har medført skader. Herfor kan det selvfølgelig ikke udelukkes at en mindre del af skimmel på listerne kan stamme herfra. Min vurdering er højst 10-15 %, da øvrige lister er længere fra badeværelset med de kritiske påtegninger. Det kan fastlægges der ikke burde være skimmelsvampe i gulvet og beboere reagerer herpå. Det er herfor min vurdering skimmelsvampen skal fjernes.

e. Loftrummet vurderes at være velventileret, hvorfor jeg mener det er usædvanligt der er belægninger med skimmelsvamp. Rapport fra [skimmelfirma] og [rådgivende ingeniørfirma] konkluderer begge meget høje koncentrationer af skimmelsvamp i loftrummet, som ikke burde være der.

Ved sammenfatning af ovenstående er det min vurdering, samtlige forhold var tilstede ved overtagelsen. Det er også min vurdering forholdene nedsætter husets værdi og brugbarhed, i forhold til andre tilsvarende huse af samme alder, i almindelig god stand. Dette på grund af årsagerne, er en anden end sædvanlig byggeskik. For hvert tilfælde findes en årsag som rodet/væltet/ødelagt isolering, en forsatsvæg som er monteret udenpå den oprindelige væg, uden dampspærre og medfører lavere temperatur på den oprindelige væg. En utæt emhætteslange, der blæser forurennet luft direkte op i tagkonstruktionen.

Økonomi:

Udgifter til dato: Bilag 6

- Beboelsesvogn: 44.202 kr.
- Tilbud skimmelsanering: 129.800 kr.
- Rapport [skimmelfirma]: 15.925 kr.
- Skimmelprøver: 1.950 kr.
- ... Boligrådgivning: 3.500 kr.
- [Skaderådgivningsfirma], gennemgang: 12.500 kr.
- Øvrige omkostninger
 - o Beboelsesvogn, fra 14/11 18/12: 12.319 kr.
 - o Leje af hus i ..., 25.000 kr. + forbrug
 - o Advokat: 29.750 kr.
- Forventede omkostninger.
 - o Gulve
 - Demontering og bortskaffelse af 90,2 m2 trægulv. Fjernelse af trælister, skimmelsanering, montering af ny dampspærre, nyt trægulv med lister, inkl. affaldshåndtering. 149.180 kr.
 - o Forsatsvægge i tilbygning
 - Demontering og bortskaffelse af forsatsvægge. Skimmelsanering og montering af kalciumpulverplader, tapet, maling, lister. 61.635 kr.
 - o Udskifte fuger ved gavlvæg: 18.300 kr.
 - o Gennemgå ydervægge mod kuldebro/isolering. Tapet på ydervægge fjernes, Loft i nordvendt værelser udskiftes, skimmelsanering, malerarbejde med ny tapet, genmontering af lofter og lister: 82.100 kr.
 - o Beboelsesvogn: 6.762,38 kr. pr. mdr. + ca. 15.000 kr. for afregning

I alt har sagen til dato kostet: 274.946,00 kr.
Udbedring af de anmeldte forhold vurderes til: 310.000 kr.
Beboelsesvogn i fire mdr. mere: 42.000 kr."

Af police af 20/6 2022 fremgår bl.a.:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

- Punkt 21.3 i den udvidet dækning, omhandlende ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, kan ikke tilbydes som en del af den udvidet dækning for denne ejendom."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne: "**4. Hvad dækker forsikringen**

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

4.2. Ved *skader* 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.

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.

4.3. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i og under de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Kloakinstallationer under bygningen ind til ydersiden af bygningens fundament betragtes som VVS-installationer.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

...

5. Hvilke følgeudgifter er dækket

Ved en dækningsberettiget skade omfatter forsikringen tillige

...

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

Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med FRIDA.

Udgifterne er dækket udover forsikringssummen.

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

Rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af indbo i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettiget forhold nødvendiggør fjernelse af indbo.

Udgifterne dækkes udover forsikringssummen.

...

21. Udvidet dækning

...

21.5. Forsikringen dækker skimmelfrensning af skimmelramt indbo i værelser, der er godkendt til beboelse, hvis skimmelvæksten er en følge af en dækningsberettiget skimmelskade på ejerskifteforsikringen i det pågældende værelse.

FRIDA kan vælge, om erstatning skal ske ved udskiftning af de beskadigede genstande eller afrensning.

Erstatningen kan maksimalt udgøre 75.000 kr. pr. dækningsberettiget skade.

...

21.10. Forsikringen dækker indenfor den maksimale erstatningssum jf. pkt. 21.2 rimelige og nødvendige udgifter til genhusning og opmagasinering af indbo i op til 12 måneder. Det er en forudsætning for dækning, at udbedringen af et dækningsberettiget forhold gør huset ubeboeligt og/eller nødvendiggør opmagasinering af indbo. Dækningen går udover de 12 måneder, som er dækket over basisdækningen, jf. punkt 5.3."

Nævnets sekretariat har fået forelagt og gennemset videoklip. Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1977 med en tilbygning fra 1996. Klageren overtog ejendommen den 24/6 2022 og anmeldte den 25/10 2022, at der var konstateret skimmelsvamp i ejendommen. Klageren rekvirerede herefter et boligrådgivningsfirma for besigtigelse af ejendommen. Selskabet besigtigede ejendommen den 2/11 2022 og konkluderede på baggrund heraf, at der ikke kunne konstateres skimmel ud over det forventelige for et hus opført i 1977. Klageren fik herefter foretaget en fugt- og skimmelundersøgelse, hvor den samlede vurdering af skimmelsvamp i indeklimaet blev betegnet som værende meget høj. Selskabet rekvirerede et rådgivende ingeniørfirma, som udførte en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse. Der blev i fjernvarmeudsparring i værelse mod nord konstateret aktuelle opfugtninger og skimmelsvampevækst, hvorfor selskabet anerkendte at dække forholdet i henhold til det rådgivende ingeniørfirmas anbefaling. Selskabet afviste yderligere dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække de udgifter, de har haft i forbindelse med at udbedre skaderne, til genhusning og til advokat og sagkyndig bistand.

Det er klagerens opfattelse, at indeklimaet er negativt påvirket som følge af skimmel i tagrum, bag forsatsvægge, i nedstøbt forskalling og i fjernvarmeskakt. Klageren har anført, at skimmelsvampen nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende konstruktioner, og at skimmelsvampen var til stede på overtagelsestidspunktet. Klageren har afvist, at de destruktive åbninger – der er lavet for at påvise skaderne – skulle have påvirket indeklimaet.

Selskabet har anført, at de af skimmelfirmaet foretagende undersøgelser ikke er retvisende for omfanget af skimmelsvamp i selve beboelsen, idet der var åbnet op for konstruktionen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. 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 sagen vedrører mange og ganske komplekse spørgsmål vedrørende konstruktionsfejl, konstateret skimmelforekomst og påvirkning af ejendommens indeklima. Nævnet har også lagt vægt på, at sagens bilagsmateriale har haft en omfattende karakter, og at der blandt de sagkyndige – rekvireret af henholdsvis klageren og selskabet – har været uenighed omkring de konstaterede forhold. Nævnet har videre lagt vægt på, at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte, hvilken udgift der er påkrævet for at udbedre eventuelle dækningsberettigende forhold.

Nævnet finder på denne baggrund, at der er behov for, at der i sagen dels foretages syn og skøn, som kan klarlægge de faktiske omstændigheder, dels at den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

Ankenævnet *for* Forsikring

34.

100427



Hans-Jørgen Nymark Beck