

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2024 blev i sag nr. 100666:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 6/11 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg opdagede flere steder med mørke pletter og fik mistanke om skimmelsvamp. Jeg rekvirerede en rådgiver, som vurderede, at der på overtagelsestidspunktet var mere end 3m² skjult vækst af skimmelsvamp i ejendommen, og at indeklimaet var så negativt påvirket, at det nedsætter brugsværdien nævneværdigt, samt at forholdene vil forværres, hvis der ikke sættes ind med omfattende renoveringsarbejder. Det vurderes desuden at forholdene afviger nævneværdigt fra hvad der må forventes af en bolig fra samme alder og samme vedligeholdt stand.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Renovering

Det bør overvejes grundigt om nuværende ejer kan forblive boende i ejendommen under renoveringen.

Der udarbejdes en komplet omfangsbestemmelse og renoveringsbeskrivelse. Renoveringsbeskrivelsen skal omhandle følgende:

Genhusning?

Håndtering af inventar.

Nedrivning og bortskaffelse af forsatsvægge.

Skimmelfrensning og kvalitetssikring.

Omfang udover det påviste ved nærværende undersøgelse.

Retablering"

Selskabet har den 8/1 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører forekomst af skimmelsvamp, hvilket ifølge klager påvirker indeklimaet så negativt, at det udgør en skade under ejerskifteforsikringen. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om konstruktionsbetinget skimmel, og at klager ikke har påvist, at der er skimmelforekomster i ejendommen, som i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. september 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 1. juni 2022. Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 14. februar 2023 anmelder klager, at han har fundet nogle pletter med skimmelsvamp i sin entre og i et hjørne på 1. salen. Skadeanmeldelse med billeder fremlægges som **bilag A**.

På baggrund af skadeanmeldelsen og de af klager fremsendte fotos vurderer DBF, at der er tale om kuldebroer, som er almindeligt forekommende i ejendomme af den alder, og DBF afviser derfor forholdet.

Den 9. marts 2023 modtager DBF en indsigelse [klagerens rådgivende ingeniør], som fremsender et 'Indledende undersøgelsesnotat.' Dette fremlægges som **bilag B**.

Den 20. marts 2023 fremsender klagers rådgiver en rapport på baggrund af supplerende undersøgelser. Rapporten fremlægges som **bilag C**.

Den 28. marts 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**. Den 28. april 2023 afviser DBF dækning.

Den 30. juni 2023 fremsendes klagers rådgiver en indsigelse. Denne fremlægges som **bilag E**.

DBF sender herefter sagen til ekstern vurdering hos OBH Rådgivende Ingeniører (OBH), som foretager en besigtigelse af ejendommen den 11. juli 2023. Rapport fremlægges som **bilag F**.

På baggrund af rapporten fastholder DBF afvisningen den 28. august 2023. Klager fremkommer med indsigelser igen, men DBF fastholder endeligt den 3. oktober 2023 og henviser til svar fra OBH, som fremlægges som **bilag G**.

Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en renovering af ejendommen med nedrivning af forsatsvægge, skimmelfrensning, og reetablering af væggene. Hertil kommer eventuel genhusning samt håndtering af inventar.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2022 var skader på bygningen eller skimmelforekomster, som i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en villa fra 1920 med en tilbygning fra 2019. Nærværende sag omhandler den oprindelige del af bygningen.

Ved besigtigelsen konstateres forsatsvægge på alle ydervægge i stueetage og gavlvægge på 1. salen. I byggesagsarkivet ligger der tegninger fra 1982, som beskriver forsatsvæggene sådan, som de er konstateret udført. Det lægges derfor til grund, at forsatsvæggene er fra 1982, hvilket klager ikke har bestridt.

Udsnit fra byggesagsarkivet fremlægges som **bilag H**.

Forsatsvæggene er opbygget af træskelet 38x56 mm lægter, 50 mm isolering, alukraft og 1 lag gips bortset fra væggene i mellemgangen ud til badeværelse, hvor der er 50 mm spånplade i stedet for alukraft og gips. Forsatsvæggene er monteret på de oprindelige ydervægge, som delvist er massivt murværk, delvist hulmur.

OBH har vurderet, at de ældre forsatsvægge er udført tidstypisk, og at de konstaterede forekomster af skimmel er en (kendt) følge af uhensigtsmæssige forhold ved den pågældende konstruktion med indvendige forsatsvægge på kolde ydervægge, som ikke er effektivt sikrede mod opstigende grundfugt, kuldebroer m.v. OBH afviser, at sælgers renovering i 2019 har haft indflydelse på fugt- og skimmelforholdene i ejendommen.

OBH er enig med klager i, at forsatsvægge bør nedtages, og at der bør foretages en skimmelfrensning. Det vil herefter være nødvendigt at sikre væggene mod opstigende grundfugt ved etablering af en ny, effektiv vandret fugtspærre i alle ydervægge og murede indervægge. Udbedring vil udgøre en forbedring af de oprindelige ydervægge fra 1920, hvilket også anføres af OBH.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskiftforsikringen er det i henhold til fast praksis i ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget 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 dækningsberettigede 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.

Der er ikke konstateret forhold ved konstruktionerne i ejendommen, som adskiller sig fra tilsvarende konstruktioner af samme alder, ligesom der ikke er konstateret aktuelle skader ved væggene. Den konstaterede skimmel er således ikke en følgeskade af en fejl ved bygningen eller andet dækningsberettigende forhold.

Det afgørende er således udelukkende, om 2) er opfyldt, jf. ovenfor.

ØBI har taget 4 aftryksprøver. Aftryksprøverne er taget på kolde ydervægge hhv. i åbninger lavet i forsatsvægge og bag et garderobeskab i entreen.

ØBI har herudover taget 2 luftprøver. Det er ikke oplyst, om disse luftprøver er taget efter, at der er foretaget åbninger i forsatsvæggene, og resultaterne af luftprøverne må generelt læses med en vis usikkerhed.

Det er DBF's opfattelse, at klager ikke ved de foretagne undersøgelser har påvist, at indeklimaet i beboelsesrummene på overtagelsestidspunktet var påvirket af skimmelforekomst i en sådan grad, at boligens brugbarhed var væsentligt nedsat sammenlignet med tilsvarende ejendomme af samme alder og med samme konstruktion.

ØBI henviser til SBI-anvisning 274 om skimmelsvampe i bygninger. Det fremgår af afsnit 4.2 (3.2 i den trykte version af anvisningen), at baggrunden for den nye anvisning fra 2020 har været et behov for at præcisere det maksimale omfang af skimmelsvampevækst for opfyldelse af byggelovens krav om, at bygninger udføres, indrettes og bruges således, at de frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende samt det tilsvarende krav i bygningsreglementet om et sundhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima.

Uddrag af SBI-anvisning 274 fremlægges som **bilag I**.

Man har altså med den nye anvisning forsøgt at komme med en vejledning til, hvor meget skimmel der må anses at være acceptabelt i huse, som er opført iht. nye bygningsreglementer. BR-s-98 er det første reglement, der direkte nævner 'indeklima'.

Den nye anvisning ændrer derfor ikke på ejerskifteforsikringens skadebegreb og hvor meget skimmel man som forsikringstager må acceptere i et ældre hus, som er opført efter gængs byggeskik. Udgangspunktet er fortsat, at der skal være 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.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2022 var skimmelforekomster i ejendommen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens rådgiver har i mail af 18/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed høringsvar fra min rådgiver.

DBF skriver i deres redegørelse på side 2 nedenstående:

Ved besigtigelsen konstateres forsatsvægge på alle ydervægge i stueetage og gavlvægge på 1. salen. I byggesagsarkivet ligger der tegninger fra 1982, som beskriver forsatsvæggene sådan, som de er konstateret udført. Det lægges derfor til grund, at forsatsvæggene er fra 1982, hvilket klager ik-

ke har bestridt. Udsnit fra byggesagsarkivet fremlægges som bilag H. Forsatsvæggene er opbygget af træskelet 38x56 mm lægter, 50 mm isolering, alukraft og 1 lag gips bortset fra væggene i mellemgangen ud til badeværelse, hvor der er 50 mm spånplade i stedet for alukraft og gips. Forsatsvæggene er monteret på de oprindelige ydervægge, som delvist er massivt murværk, delvist hulmur. OBH har vurderet, at de ældre forsatsvægge er udført tidstypisk, og at de konstaterede forekomster af skimmel er en (kendt) følge af uhensigtsmæssige forhold ved den pågældende konstruktion med indvendige forsatsvægge på kolde ydervægge, som ikke er effektivt sikrede mod opstigende grundfugt, kuldebroer m.v.

Kommentar

DBF henviser til tegninger fra byggesagsarkivet vedlagt som bilag H. Bilag H viser ikke de nuværende/eksisterende forhold, og på den baggrund vurderes det sandsynligt at ejendommen har gennemgået en renovering efter 1982, hvilket ejendommens tilstand også indikerer.

DBF skriver i deres redegørelse på side 3 nedenstående:

ØBI har herudover taget 2 luftprøver. Det er ikke oplyst, om disse luftprøver er taget efter, at der er foretaget åbninger i forsatsvæggene, og resultaterne af luftprøverne må generelt læses med en vis usikkerhed.

Kommentar

Som det fremgår af indledende notat af 9.marts 2023, er luftprøver udtaget inden etablering af åbninger i bygningen. Derudover er de supplerende luftprøver ligeledes udtaget inden etablering af bygningsåbninger, jf. retningslinjerne for luftprøveudtagelse.

DBF skriver i deres redegørelse på side 3-4 nedenstående:

Den nye anvisning ændrer derfor ikke på ejerskifteforsikringens skadebegreb og hvor meget skimmel man som forsikringstager må acceptere i et ældre hus, som er opført efter gængs byggeskik. Udgangspunktet er fortsat, at der skal være 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. DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2022 var skimmelforekomster i ejendommen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Kommentar

Det vurderes, at de mikrobielle forhold på overtagelsestidspunktet var uacceptable samt, at de mikrobielle forhold nedsætter ejendommens brugsværdi nævneværdigt i forhold til en tilsvarende ejendom fra samme alder.

Dette begrundes med nedenstående argumenter:

Ejendommen havde med sandsynlighed ikke de mikrobielle udfordringer såfremt der ikke var gennemført renovering med forsatsvægge.

Ejendommen er ikke velegnet til renovering med forsatsvægge, hvilket OBH også tilkendegiver i deres rapport.

Derudover vurderes det underligt at der i tilstandsrapporten (som også er udarbejdet af OBH) ikke er beskrevet, at forsatsvægge kan være forbundet med mikrobielle problemer, når samme firma (OBH) tilkendegiver at løsningen med forsatsvægge er en udfordring.

Ydermere vurderes det, at huskøber som ikke er byggeteknisk uddannet ikke kan vide, at renovering af ældre ejendom med forsatsvægge kan udgøre en risiko for fugt- og mikrobielle skader når ejendommen i både salgsopstilling og tilstandsrapport fremstår som værende i fin stand."

Selskabet har i brev af 23/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 18. januar 2024 giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse.

OBH vurderer, som DBF's konsulent, at der er tale om forsatsvægge udført i 80'erne. Dette vurderer de på baggrund af materialerne i forsatsvæggen. OBH vurderer, at gulvene er udført i forbindelse med renoveringen i 2019 – ikke væggene.

Der er enighed om, at en indvendig efterisolering med forsatsvægge i et hus af den alder kan medføre en øget risiko for opfugtning og skimmelsvamp, og at det er forsatsvæggene, som er årsag til de konstaterede skimmelforekomster. Det ændrer ikke på, at det var normal byggeskik på tidspunktet for renoveringen, og at det ikke kan betegnes som en fejlkonstruktion på det tidspunkt, hvor renoveringen er udført.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 1/6 2022, indledende undersøgelsesnotat af 9/3 2023 fra klagerens rådgivende ingeniør og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 14/2 2023 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Jeg så nogle pletter til højre for min yderdør for ca. 1 måned siden og var i tvivl om, hvad det var (se vedhæftet billede 'Skimmelsvamp ved yderdør.jpg'). I går flyttede jeg noget indbo og fik øje på skaden på min 1. sal (se vedhæftet billede 'Skimmelsvamp i soveværelse.jpg').

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Skimmelsvamp indvendigt på ydermur."

I mikrobiel indeklimateundersøgelse af 20/3 2023 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Den 28. februar 2023 har [klagerens rådgivende ingeniør] foretaget fugt- og mikrobiel undersøgelse af ejendommen, der er beliggende på adressen ... Undersøgelsen blev gennemført efter aftale med ..., ejer.

Baggrunden for undersøgelsen var at der, jf. indledende undersøgelsesnotat var påvist uhenigtsmæssige mikrobielle forhold i boligen, og på den baggrund ønskede nuværende ejer at få foretaget en supplerende undersøgelse.

Ankenævnet for Forsikring

7.

100666

Formålet med undersøgelsen var at undersøge hvorfor ejendommen havde u hensigtsmæssige høje forekomster af skimmelsvampesporer i indeklimaet, og på baggrund af undersøgelsen vurderer nødvendigheden af renoverende tiltag.

Bygningsbeskrivelse

Jf. BBR

Opførelsesår: 1920

Seneste om- eller tilbygningsår: 2019

Ydervægsmateriale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tegl Boligareal: 96m²

Anvendelse: Række, - Kæde, og klyngehus

Måleinstrumenter

Gann:

I forbindelse med undersøgelsen blev der anvendt en fugtmåler, fabrikat Gann Hydromette BL Compact B2, hvor måleskalaen er angivet i 'digits'.

Fugt / Materiale	Meget tørt	Normalt tørt	Halv tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vådt
Murværk	20-40	40-60	60-80	80-110	110-130	>130
Beton	30-50	50-70	70-90	90-120	120-140	>140

Bilag

1: Fotodokumentation

2: Analyserapport luftprøver - Biap Slit-sampler

3: Analyserapport aftryksprøver – V8-agar

4: Tegningsbilag

5: Indledende undersøgelses notat af 9. marts 2023

Observationer

Mellemgang

I mellemgangen mellem stue og badeværelse blev der etableret en åbning i forsatsvæg bag skab, jf. foto 1. Der blev i åbningen konstateret kraftig muglugt. Vægkonstruktionen blev i åbningen observeret som følgende, jf. foto 2:

12mm spånplade

Træskelet af lægter med 45mm mineraluld

Tung ydervæg af pudset mursten

Gulvet var udført som trægulv på gulvstrøer. Gulvkonstruktionen blev ikke undersøgt yderligere. Fugtmålinger på tung ydervæg indikerede vådt, jf. foto 3 (målt >130 digits). Der blev i åbningen på tung ydervæg udtaget 1 stk. V8-agar aftryksprøve (AF1), jf. foto 4. Analysen af aftryksprøven viste meget høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer. Prøven var desuden domineret af

vandskaderelaterede skimmelsvampearter. Der fremgår yderligere informationer om analyseresultaterne under afsnittet Mikrobielle forhold senere i rapporten.

Stue

Under trappen til 1.sal blev der etableret en åbning i forsatsvæggen, jf. foto 5-6. Der blev i åbningen konstateret kraftig muglugt, og det blev observeret at gipsbeklædningen var i forvitring, jf. foto 7. Vægkonstruktionen blev i åbningen observeret som følgende, jf. foto 8.

13mm gipsplade

Træskelet af lægter med 45mm mineraluld

Tung ydervæg af pudset mursten

Der blev i åbningen skåret et stykke ud af bundlægten. Lægten var i begyndende nedbrydning, jf. foto 9-10. Der blev desuden observeret at gulvet var udlagt som svømmende gulv på betondæk som var ført helt ud til tung ydervæg uden nogen randisolering.

Fugtmålinger på tung ydervæg indikerede vådt, jf. foto 11 (målt >130 digits).

Der blev i åbningen på tung ydervæg udtaget 1 stk. V8-agar aftryksprøve (AF2). Analysen af aftryksprøven viste meget høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer. Prøven var desuden domineret af vandskaderelaterede skimmelsvampearter. I stuen blev der desuden udtaget 1 stk. Biap Slit-sampler luftprøve. Analysen af den udtagne prøve viste høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer. Prøven var desuden domineret af flere vandskaderelaterede skimmelsvampearter. Som afslutning på undersøgelsen i stuen, blev der udtaget 1 stk. V8-agar aftryksprøve i sedimenteret støv på inventar. Analysen af prøven viste høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer, og var domineret af de samme vandskaderelaterede skimmelsvampearter som blev påvist i åbningerne.

Entre

Der blev på ydervæg bagved garderobeskab observeret sorte misfarvninger der indikerede vækst af skimmelsvamp, jf. foto 12-13. Der blev i entreen ikke konstateret forsatsvægge.

Fugtmålinger på tunge ydervægge indikerede meget fugtigt, jf. foto 14 (målt 110-130 digits).

Der blev på tung ydervæg udtaget 1 stk. V8-agar aftryksprøve (AF3). Analysen af aftryksprøven viste meget høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer. Prøven var desuden domineret af vandskaderelaterede skimmelsvampearter.

Køkken

I køkkenet blev der udtaget 1 stk. Biap Slit-sampler luftprøve. Analysen af den udtagne prøve viste høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer. Prøven var desuden domineret af flere vandskaderelaterede skimmelsvampearter.

1.sal

På 1.sal blev der ved den indledende undersøgelse udtaget 1 stk. Biap Slit-sampler luftprøve. Analysen af den udtagne prøve viste meget høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer. Prøven var desuden domineret af flere vandskaderelaterede skimmelsvampearter. Analysen af prøven fremgår ikke yderligere af nærværende rapport.

Ankenævnet for Forsikring

9.

100666

Det blev konstateret at begge gavle var opført med forsatsvægge som i stueplan. Der blev i det ene hjørne observeret sorte misfarvninger der indikerede vækst af skimmelsvamp, jf. foto 15-16.

Mikrobielle forhold

Der blev i forbindelse med den indledende undersøgelse udtaget 2 stk. Biap Slit-sampler luftprøve samt 4 stk. V8-agar aftryksprøver for måling af spiredygtige skimmelsvampesporer i indeklimaet. De udtagne prøver blev efterfølgende analyseret på laboratoriet hos [klagerens rådgivende ingeniør]. Analyseresultaterne af de udtagne prøver fremgår af nedenstående tabel 1 og 2 samt vedlagt som bilag 2 og 3.

Tabel 1: Biap Slit-sampler luftprøver			
Prøve nr.	Prøvetagningssted	CFU	Skimmelsvampe
LU-1	Stue	470	<i>Penicillium spp.</i>
		11	<i>Aspergillus versicolor</i> (IA)
		3	<i>Cladosporium sphaerospermum</i> (IA)
		484	Total
LU-2	Køkken	375	<i>Penicillium spp.</i>
		24	<i>Aspergillus versicolor</i> (IA)
		10	<i>Cladosporium spp.</i>
		2	<i>Aureobasidium pullulans</i> (IA)
		1	<i>Aspergillus sp.</i>
		1	<i>Doratomyces corda</i>
		1	<i>Rhodotorula rubra</i> (IA)
		414	Total

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

<100 cfu/m ³		Begrænset forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer
100 - 300 cfu/m ³		Moderat forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer
300 - 500 cfu/m ³		Høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer.
>500 cfu/m ³		Meget høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer.

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

Ankenævnet for Forsikring

10.

100666

Tabel 2: V8-agar aftryksprøver			
Prøve nr.	Prøvetagningssted	CFU	Skimmelsvampe
AF-1	Mellemgang - bag forsatsvæg	~150 32 1 1 ~184	<i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Penicillium</i> sp. <i>Absidia</i> sp. <i>Cladosporium</i> sp. Total
AF-2	Stue - bag forsatsvæg	~80 ~20 1 ~101	<i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Penicillium</i> spp. <i>Absidia spinosus</i> Total
AF-3	Ydervæg i entre - bag garderobeskab	>>200 >200 >>400	<i>Cladosporium sphaerospermum</i> (IA) <i>Aspergillus versicolor</i> (IA) Total
AF-4	Sedimenteret støv i stue	24 13 7 4 3 3 1 55	<i>Penicillium</i> spp. <i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Cladosporium</i> spp. <i>Doratomyces corda</i> <i>Aureobasidium pullulans</i> (IA) <i>Mycelia sterilia</i> Gær (IA) Total

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 den undersøgelse anledning til at vurdere følgende:

At renoveringen der blev udført i 2019 af forrige ejer, var udført uhensigtsmæssigt med massive fugt- og skimmelsvampe problemer til følge.

At de udtagne luftprøver påviser en atypisk sammensætning af levedygtige skimmelsvampesporer i indeluften, 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 prøveudtagningerne derfor vores vurdering, at indeklimaet er negativt påvirket af u hensigtsmæssige skimmelsvampeforekomster.

De udtagne aftryksprøver i vægkonstruktionerne påviser mange af de samme bygningsrelaterede fugtskadearter, som der blev registreret i de udtagne luftprøver i indeluften, hvilket indikere at den indeklimamæssige påvirkning med sandsynlig var forårsaget af skjult skimmelsvampevækst i konstruktionerne.

Det vurderes at der i ejendommen var $>3\text{m}^2$ skjult vækst af skimmelsvamp, hvilket, jf. SBI-anvisning 274 'skimmelsvamp i bygninger – Undersøgelse og vurdering' tabel 17 og 18 bliver kategoriseret som meget højt.

At der på baggrund af sundhedsstyrelses publikation fra 2009 'Personers ophold i boliger med skimmelsvamp' vurderes det, at personers ophold i boligen bør begrænses indtil indeklimaet, er normaliseret.

Samlet vurdering

Det er på baggrund af ovenstående vurderinger [klagerens rådgivende ingeniør] samlende vurdering at der på overtagelsestidspunktet var $>3\text{m}^2$ skjult vækst af skimmelsvamp i ejendommen og at indeklimaet var så negativt påvirket at det nedsætter brugsværdien nævneværdigt, samt at forholdene vil forværres hvis der ikke sættes ind med omfattende renoveringsarbejder. Det vurderes desuden at forholdene afviger nævneværdigt fra hvad der må forventes af en bolig fra samme alder og samme vedligeholdet stand.

Handlingsplan

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

Generelt samt indtil omfang kendes, og renovering er effektueret

Der opretholdes skærpet bolighygiejne. Med skærpet bolighygiejne menes rengøring ud over det normale rengøringsniveau.

Det luftes ud minimum 2 gange dagligt med gennemtræk af 5 minutters varighed.

Renovering

Det bør overvejes grundigt om nuværende ejer kan forblive boende i ejendommen under renoveringen.

Der udarbejdes en komplet omfangsbestemmelse og renoveringsbeskrivelse. Renoveringsbeskrivelsen skal omhandle følgende.

Genhusning?

Håndtering af inventar.

Nedrivning og bortskaffelse af forsatsvægge.

Skimmelafrensning og kvalitetssikring.

Omfang udover det påviste ved nærværende undersøgelse.

Retablering.

Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på byggeteknik, fugt- og skimmel-svampeområdet. Dette arbejde kan udføres af [klagerens rådgivende ingeniør]."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/3 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Skimmel ved ydervæg, samt bag forsatsvægge ved ydervægge

...

Destruktive indgreb lavet af [klagerens rådgivende ingeniør] markeret med rød Synlig skimmel ved skab i entreen samt stikkontakt markeret med blå Placering af seng i soveværelse markeret med grøn

Nyere tilbygning fra 2018, som er uden fejl markeret med gul Forsatsvægge markeret med orange

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

Blanding af hulmur samt massivt murværk med puds på udvendig side.

Indvendig ses der forsatsvægge i træskelet 38x56mm lægter, 50mm isolering, alukraft, og 1lag gips. Vægge i mellemgang ud til badeværelse. I træskellet 38x56mm lægter, 50mm isolering, 12mm spånplade.

Beskrivelse:

- FT anviser sin entre, hvor han har konstateret skimmel ved og omkring hoveddøren, han har vasket skimmelen væk ved besigtigelsen. se foto 1
- I skabet til venstre har han ligeledes konstateret skimmel, mellem skabet og ydervæggen, her ses der visuelt aftegninger på ydervæggen. Se foto 2
- FT har fået lavet en rapport om skimmel i boligen, grundet disse konstateringer, Man har yderligere lavet destruktive indgreb forskellige steder i boligen og konstateret forsatsvægge i hele underetagen, samt på gavlene på 1 salen. Se vedlagt rapport fra [klagerens rådgivende ingeniør].
- Der måles med GANN måler på ydervæggen og her konstateres opstigende grundfugt i væggen. se foto 3
- Murværket måles, og det ses at være massivt murværk. Se foto 4
- Der måles med IR måler, men der ses umiddelbart ikke nogen kuldebro i murværket ved besigtigelsen, men oppe omkring stikkontakten mærkes der træk ind under indfatningen på døren. Se foto 5-6
- Det er også her, FT har konstateret skimmel, som ses i de indsendte billeder på sagen se foto 7
- Udvendigt ses nyere reparationer i pudsen ved gavltrekanten over hoveddøren, men der ses ikke skader, eller tegn på opfugtning af væggen se foto 8
- Heller ikke indvendigt i toppen af væggen måles der forhøjet fugt med GANN måleren. Se foto 9
- I køkken/alrummet har [klagerens rådgivende ingeniør] lavet hul i forsatsvæggen under trappen til 1 sal, se foto 10-11
- Væggen ses opbygget i træ, med alu-kraft, 50mm isolering, og et lag gips, der måles med indstiksmåler i træet, som ses let opfugtet, da det ligger direkte ud til ydervæg samt betongulv. Se foto 12-13

- Der måles med GANN måler på væggen, her ses der også forhøjet fugt, som vurderes at være opstigende grundfugt, som det også ses i entreen. Se foto 14
- Der måles med RF måler ind i konstruktionen, her ses niveauet fint, se foto 15
- I byggesagsarkivet hos kommunen ligger der tegninger fra 1982 som beskriver præcis den konstruktion som kan ses ved besigtigelsen, og gipsen ses sømmet op, hvilket også var noget man gjorde i 80'erne. Se foto 16 og vedlagte byggetegninger 16
- I mellemgangen ud til badeværelset ses der også lavet hul i en ydervæg, inde i et skab, her ses konstruktionen med 12mm spånplade og uden alu-kraft på træskelet 38x56mm samt 50mm isolering. Se foto 17-18
- Her måles præcis det samme som ved det andet hul, opstigende fugt i murværket, opfugtet træskelet særligt bundremmen, hvor der også mangler fugtspærre mod betonen. Se foto 19-20
- Der måles med RF måler ind i konstruktionen og her ses niveauerne fine. Se foto 21
- På den modsatte ydervæg i gangen ses der en varmvandbeholder, tapetet under denne ses af ældre dato, som igen indikerer, at der er tale om gamle forsatsvægge. Se foto 22-23
- På 1. salen har FT konstateret skimmel i det ene yderhjørne bag sengen, her har [klagerens rådgivende ingeniør] ligeledes lavet hul i væggen se foto 24-25
- Væggen ses opbygget i træskellet, alukraft og 1 lag gips, der måles med indstiksmåler i skelettet og gips, her ses ikke noget forhøjet fugt. Se foto 26-27
- Der måles med GANN måler på ydermuren, her ses niveauet fint. Se foto 28
- Der måles med RF måler ind i konstruktionen her ses niveauet fint. Se foto 29
- Der måles med RF måler i soveværelset, FT har dog luftet ud på 1salen mens besigtigelsen af stueetagen har stået på (30min), der ses dog stadig højere niveau end udvendigt. Se foto 30-31
- Der måles med IR måler i hjørnet og generelt på væggene og her ses ingen kuldebroer. Se foto 32-33
- Den modsatte gavl ved trappeopgangen gennemgås, her ses der ingen synlig skimmel eller anden tegn på fugt eller skade. 34-35
- Udvendigt gennemgås væggene, her ses ingen skader, revner eller andet som vil kunne opfugte væggene, dog som skrevet tidligere ses der pudsreparationer på gavlen ved entre/hoveddøren. Se div. Facade billeder.

Konklusion:

Skimmelen ved entreen skal tilskrives opstigende grundfugt samt en kuldebroproblematik. Der er tale om massivt murværk, og særligt ved og omkring stikkontakten kan der mærkes koldluft, som trækker ind fra døren under indfatningen. Dette vil give kondensproblemer i de kolde måneder.

Som det fremgår af rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør], er der skimmel bag alle forsatsvæggene. Skelettet ses at stå helt op af murværket, og i bunden ses der ingen fugtspærre mellem træ og betongulvet. Væggene kan dateres til 1982 ifølge de tegninger, som ligger hos kommunen (vedlagt sagen). Man ved erfaringsmæssigt i dag, at forsatsvægge kan give kondens og skimmelproblematikker, men på tidspunktet for opførelsen var det normal byggeskik.

Den skimmel, som ses i det ene hjørne i soveværelset skal tilskrives brugeradfærd, som giver forhøjet luftfugtighed. Der måles ingen fugt i konstruktionen eller kuldebroer, derfor vurderes det at være, fordi sengen står helt op i hjørnet, og der ikke kommer nok luftcirkulation derned. Der ses ingen skimmel i de 3 andre hjørner på 1 salen.

Alderen på det skadede:

Oprindelige ydervægge fra 1920

Ankenævnet for Forsikring

14.

100666

Forsatsvægge er fra 1982, ifølge byggetegninger.

Aktuelle skader:

Ingen skader, skimmel i vægkonstruktionerne, med forsatsvægge

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Nej, det har ikke en konstruktiv betydning, eller nærliggende risiko.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja, konstruktionen er lovlig og sædvanlig for udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Nej, den synlige skimmel har ikke været til stede ved overtagelsen. D. 01-09-2022.

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE (A)				
BEBOELSE (A) - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er revnedannelse i gavl enkelte steder mod vest.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-

Fra sælgeroplysninger:

3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Ja
	Beskriv hvilke tilbygninger der er opført, byggeåret, og om det er udført som selvbyg.	Der er lavet et tilbygning med køkken af 2 værelser i 2018
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydemur?	Ja
	Beskriv placeringen af revner.	På gavl ved front af huset, samt ved hoveddør

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Man kan fjerne alle forsatsvægge, og sanere for skimmel. Derefter bør man lave en ny opbygning, evt. i Skamol plader eller lignende produkt, så man undgår kondens og skimmelproblemer fremadrettet. Vurderes dog ikke at være en sag for DBF.

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: 250-300,000.00 kr. ekskl. moms

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:**Oplyst af dig ved besigtigelsen:**

Jeg har oplyst FT at jeg mener væggene er fra 1982, da der findes tegninger, som viser nøjagtig den opbygning som ses ved besigtigelsen og de materialer, som er brugt, alu-kraft, spånplader, og søm til gips indikerer, at der er tale om en ældre konstruktion."

Af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 24/8 2023 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Baggrund

Den 11. juli 2023 har OBH Rådgivende Ingeniører udført en fugt - og skimmelsvampeundersøgelse af primært forsatsvægge i stueetagen og på 1. sal i ejendommen på ovennævnte adresse.

Der er tale om en ejendom som jf. BBR-registret er opført i 1920. Mod nord er der i 2019 udført en tilbygning i én etage og som er sammenbygget med den oprindelige nordgavl. Mod syd er der omkring 1970 tilbygget en mellemgang, over mod ejendommen i nr. [1], som ifølge det oplyst på daværende tidspunkt, var hørende til samme matrikel, se foto 1. Mellem gangen er i dag opdelt på tværs og ca. ½ delen af mellem gangen hører til den her undersøgte ejendom i nr. [2].

Den oprindelige ejendom fra 1920 er formentligt opført på murede fundamenter og ydervæggene vurderes til at være udført som fuldmurede teglstensydervægge. Gulvkonstruktionen mod terræn er formentligt udført som et støbt betondæk og med en oven liggende strøgulvkonstruktion. Etageadskillelsen mod tagetagen er udført som et traditionelt etagebjælkelag men gulvpladebelægninger og tæppebelægninger. Loftoverfladerne i stueetagen er udført som pannellofter af pressede fiberplader som er malerteknisk behandlet. På hovedparten af den indvendige side af ydervægge i stueetagen samt i begge gavle på tagetagen er monteret forsatsvægge med gipsbeklædning og afsluttet med malerteknisk behandling. Ifølge det oplyse har ejendommen tidligere været anvendt som lager tilhørende en æbleplantage på grunden. Materialevalget i både stueetagen og på 1. sal indiker at overfladerne er indbygget i 1980'erne. De nuværende gulvoverflader i stueetagen på hovedbygningen er dog af nyere dato og er formentligt indbygget i forbindelse med opførelsen af tilbygningen i 2019.

Mellemgangen mellem de nuværende 2 matrikler, henholdsvis den her omhandlende [2] og mod [1] vurderes til at være opført omkring 1970. Denne del af ejendommen er opført på støbte fundamenter og har formentligt ydervægge af massive porebetonblokke. Gulvkonstruktionen er udført som støbt betondæk og med en oven liggende strøgulvoverflade. De nuværende overflader - både væg, loft og gulvoverflader indikerer, at der er tale om oprindelige overflader fra opførelsestidspunktet.

...

Vi er bekendt med at der tidligere har været udført undersøgelser af forsatsvægs konstruktioner af virksomheden [klagerens rådgivende ingeniør]. Forud for vores undersøgelser er de tidligere udarbejdede rapporter udleveret til os.

Formål

Formålet med besigtigelsen den 11.07.2023 var at udføre en fugt og skimmelsvampeundersøgelse af ydervæggen i entreen samt af forsatsvægs konstruktioner i stueplan og på tagetagen. Herudover er skadesårsager søgt klarlagt, og der er udarbejdet forslag til en videre handlingsplan.

Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver og åbninger er udtaget/foretaget repræsentativt i relevante konstruktioner og gennem de allerede udførte åbninger fra den tidligere undersøgelse som er gennemført af [klagerens rådgivende ingeniør].

I forbindelse med undersøgelsen er vi af rekvirenten bedt om at redegøre for følgende forhold:

1. Det bedes oplyst hvilke overflader der vurderes renoveret i 2019 i forbindelse med opførelsen af tilbygningen, og om denne renovering har givet anledning til fugt og skimmelsvampeproblematik.
2. Det bedes oplyst i hvilke områder der forefindes forsatsvægge i ejendommen samt de forskellige opbygninger og en vurdering af årstal for opførelse.
3. Det bedes oplyst i hvilket omfang der er angreb af trænedbrydende svampe i trærigler i forsatsvægge samt årsag til disse angreb.
4. Er forsatsvægenes konstruktionsopbygning afvigende opbygget, i forhold til den vurderede alder.
5. Kan der påvises forekomst af skimmelmateriale i indeklimaet.
6. Med baggrund i ejendommens alder, skal risikoen for skimmelvækst under de nuværende gulvoverflader vurderes.

Undersøgelses- og laboratorieresultat

I det følgende henvises til tegningsbilag samt prøve og fotonumre. Bagest i rapporten findes en beskrivelse af de fundne potentielt betydende skimmelsvampearter, en generel beskrivelse af skimmelsvampe samt en notits om fugt.

Inden undersøgelsen af bygningsdelene blev gennemført blev der indledningsvist udtaget en DNA prøve fra oversiden af vinduesindfatningen i

Entre ved hoveddør

På ydervæggen i entreen, i dels skabet mod den oprindelige nordgavl og meget partielt på højre side af indgangsdøren, se indefra blev der registreret synlig vækst af skimmelsvampe på de nedre ca. 0,5 m af vægoverfladerne, se foto 2. Ejeren oplyste at de har aftørret vægoverfladen i skabet og mod den oprindelige nordgavl, se foto 1 og markering på tegningsbilaget.

På de nedre områder af entre væggene på hver side af hoveddøren og i den tilstødende skillevæg mod tilbygningen (den oprindelige nord gavl), blev der udført fugtmålinger med en Gann Hydro-mette UNI 1. På de nedre ca. 0,5 m af murværket blev der målt tælleletal svarende til 'våd murværk'. Stighøjden på fugten aftager og ca. 0,9 m over nuværende gulvoverflader fremstår murværket med tælleletal svarende til normalt tørt murværk, se foto 4 og Gann skemaet bagerst i rapporten vedrørende murværk. Udvendigt på facademurværket i samme område, er der ved fugtmåling med fugtudstyret tilsvarende høje tælleletal, se foto 5.

Forsatsvægge 1. sal:

I det syd østlige hjørne mellem forsatsvæg og den lave skunkvæg blev der konstateret lokal massiv synlig vækst af skimmelsvampe på gipsoverfladerne, se foto 6 og markering på tegningsbilaget.

Den tidligere udførte åbning gennem forsatsvæggen blev genåbnet og forsatsvæggen blev registreret ombygget som følger:

Oprindelig muret og pudset ydervæg uden malerteknisk behandling.

Hulrum mellem inderside og bagside af gipsoverfladen er ca. 8,5 cm.

Ca. 58 x 36 mm træriger som er friholdt ydervæggen.

Ca. 75 mm mineraluld.

Alucraft lignende dampspærre

1 x 13 mm gipsplade.

Væv og malerteknisk behandling

I hulrummet blev der udført en måling af den relative luftfugtighed og af temperaturen. Som det fremgår af foto 7 blev den relative luftfugtighed målt til ca. 55,2 %RF ved en temperatur på ca. 26 oC. Dette er normalt for årstiden. Fugtprocenten i trærigler blev målt til 7-9% FK. Hvilket svarer til normalt tørt træ.

Fra indersiden af ydervæggen i åbningen blev der udtaget et kontaktaftryk og et tapeaftryk (KA/TA-1) til analyse på vort laboratorium for Indeklima, se foto 8 og markering på tegningsbilaget. Prøverne er hjemtaget til analyse på vort laboratorium for Indeklima og resultatet af analysen kan aflæses i nedenstående skema.

Ifølge det oplyste har den oprindelige ejendom været anvendt som frugtlager ved den tidligere æbleplantage. Overfladerne i tagetagen bærer præg af at være udført i perioden omkring 1980. Dette begrundes med at bl.a. loftoverfladerne er panel lofter i ca. 0,20 x 1,8 m af pressede organiske træfiberplader og formentligt med et træ imiteret overflade, som dog nu fremstår hvidmalet. Materialet havde vid udbredelse i perioden lige omkring 1980. Herudover er den anvendte dampspærre i forsatsvæggen ligeledes en sen udgave af en alucraft lignende dampspærre fra samme periode.

Forsatsvægge i stueetage i tilbygning fra ca. 1970

Den tidligere udførte åbning gennem forsatsvæggen i skabet blev genåbnet, se foto 10, og forsatsvæggen blev registreret ombygget som følger:

Oprindelig pudset ydervæg som formentligt består af en massiv porebetonvæg uden malerteknisk behandling

Hulrum mellem inderside og bagside af gipsoverfladen er ca. 50 mm.

Ca. 50 x 40 mm træriger som er monteret direkte på ydervæggen.

Ca. 45 mm mineraluldisolering

Ca. 12 mm spånpladebeklædning

Tapet og malerteknisk behandling

I åbningen blev der udført fugtmålinger med en Gann Hydromette UNI 1. På de nedre ca. 0,2 m af ydervæggen blev der målt tælleantal svarende til 'meget fugtig' letbeton, se foto 11. Stighøjden på fugten aftager forholdsvis brat og ca. 0,3 m over nuværende gulvoverflader fremstår ydervæggen

med tælleletal svarende 'halvtør' letbeton, se foto 12. Fugtprocenten i trærigler i den nedre del af åbningen blev målt til 14- 16% FK.

Fra indersiden af ydervæggen i den nedre del af åbningen blev der udtaget et kontaktaftryk og et tapeaftryk (KA/TA-2) til analyse på vort laboratorium for Indeklima, se foto 11. Resultatet af analysen kan aflæses i nedenstående skema.

Den oprindelige mellemgang vurderes til at være opført i begyndelsen af 1970'erne og de indvendige overflader i mellemgangen vurderes til at være oprindelige. Dette begrundes med at bl.a. at forsatsvæggene er udført af 12 mm spånplader og Japanel plader, og at parketoverfladen er udført som en sømmet parketoverflade. Ligeledes er loftoverfladerne af profilbrædder. Alle disse overflader indikerer oprindelige bygningsdele og metoder anvendt i denne periode.

Forsatsvægge i stueetage i oprindelig ejendom fra 1920

Den tidligere udførte åbning gennem forsatsvæggen under trappen til 1. sal blev genåbnet, se foto 15, og forsatsvæggen blev registreret ombygget som følger:

Oprindelig muret og pudset ydervæg uden malerteknisk behandling.

Hulrum mellem inderside og bagside af gipsoverfladen er ca. 58 mm.

Ca. 58 x 36 mm trærigler mod ydervæggen.

Ca. 45 mm mineraluld.

Alucraft lignende dampspærre

1 x 13 mm gipsplade.

Væv og malerteknisk behandling

I åbningen blev der udført fugtmålinger med en Gann Hydromette UNI 1. På indersiden af ydervæggen lige over bundremmen blev der målt tælleletal svarende til 'vådt' murværk, se foto 14. Fugtprocenten i bundremmen i åbningen blev målt til 13- 15% FK.

I hulrummet blev der udført en måling af den relative luftfugtighed og af temperaturen. Som det fremgår af foto 15, blev den relative luftfugtighed målt til ca. 56 %RF ved en temperatur på ca. 25 oC. Dette er normalt for årstiden.

Fra indersiden af ydervæggen i den nedre del af åbningen over bundremmen blev der udtaget et kontaktaftryk og et tapeaftryk (KA/TA-3) til analyse på vort laboratorium for Indeklima, se foto 11. Resultatet af analysen kan aflæses i nedenstående skema.

Stueetagen på den oprindelige ejendom vurderes indrettet med nuværende overflader i samme tidsrum som 1. salen dvs. i perioden omkring 1980. Dette begrundes med at både loftoverflader og forsatsvægs- konstruktioner er af samme materialevalg og opbygning som tagetagen. I rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør] er der på foto 9 i rapporten dateret den 20. marts 2023. registreret at gipspladerne er sømmet på træriglerne. Dette indikerer dog endnu ældre gipsbeklædninger. Påsømning af gipsplader ophørte erfaringsmæssigt, allerede i sidste halvdel af 1970'erne. Den nuværende trægulvsbelægning i stueetagen vurderes dog formentligt udlagt i forbindelse med tilbygningen i 2019, hvor åbningen gennem den oprindelige nordgavl blev udført.

Ankenævnet for Forsikring

19.

100666

RESULTAT AF LABORATORIEANALYSEN

Støvsprøve

DNA-prøve af husstøv (DNA)

Prøve ID: 8162

Prøvested: 1.sal, trapperum, overside indfatning af vindue

Mærke: DNA1

Mængden af organismer pr. cm²

Total antal skimmelsvamp	8890	100,00%
Wallemia seibi	112	0,13%
Cladosporium cladosporioides	4865	5,48%
Cladosporium herbarum	14214	16,03%
Cladosporium sphaerospermum	4412	4,97%
Mucor/Rhizopus grp.	0	0,00%
Rhizopus stolonifer	0	0,00%
Acremonium strictum	72	0,08%
Aspergillus og Penicillium arter	20969	23,64%
Aspergillus fumigatus	11	0,01%
Penicillium chrysogenum	0	0,00%
Trichoderma viride	5	0,01%
Aspergillus glaucus	76	0,08%
Aspergillus niger	0	0,00%
Aspergillus versicolor	2046	2,31%
Alternaria alternata	275	0,31%
Ulocladium chartarum	33	0,04%
Stachybotrys chartarum	30	0,03%
Chaetomium globosum	0	0,00%
Streptomyces	0	0,00%



Resultaterne for de enkelte arter/grupper er angivet som DNA-enheder pr. cm². Inndelingen i klasse A-F bygger på interne referencer og er et udtryk for sandsynligheden for at bygningen er påvirket af atypiske forekomster af skimmelsvampe.

A-B	Artsammensætningen og koncentrationen af DNA-enheder er på normalt forventeligt niveau for tørre, rene og ikke fugtskadede bygninger
C-D	Artsammensætningen og koncentrationen af DNA-enheder er på et lettere forhøjet til forhøjet niveau for tørre, rene og ikke fugtskadede bygninger
E-F	Artsammensætningen og koncentrationen af DNA-enheder er på et højt over forventeligt niveau for tørre, rene og ikke fugtskadede bygninger.

Prøver fra bygningsoverflader/mulige vækstområder i forsatsvægge

Prøve ID	Lokation	Identifikation	KA ofu	TA/MA
KATA1	1 sal, værelse, åbning i forsatsvæg. Oprindelig ydervæg	Chaetomium sp. 6 Penicillium spp. >100 Aspergillus versicolor. >100 Cladosporium spp. 42	248	Vækst Middel
KATA2	Stue, mellembygning inderside oprindelig ydervæg	Aspergillus versicolor 17 Penicillium spp. 20 Aspergillus sp. 18 Cladosporium spp. 6 Mucor sp. 1 Steril mycel 3	65	Vækst Høj
KATA3	Stue, under trappe, inderside af oprindelig ydervæg	Cladosporium sp. 3 Penicillium sp. 6 Lichtheimia sp. 13 Acremonium spp. 10 Aspergillus versicolor 26 Aspergillus sp. 20 Ulocladium sp. 4	81	Vækst Lav

Resultaterne fra kontaktskyk angivet i cfu pr. aftrykplade (totalt) inddeles i følgende kategorier (iht. SBI-anvisning 274, tabel 18):	
< 10	Lav forekomst af sporingdygtige skimmelsvampesporer
10-50	Middel forekomst af sporingdygtige skimmelsvampesporer
50-100	Høj forekomst af sporingdygtige skimmelsvampesporer
> 100	Meget høj forekomst af sporingdygtige skimmelsvampesporer
cfu (colony forming units) – sporingdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer)	

Resultaterne fra tapestryk inddeles i følgende vækst-kategorier (iht. SBI-anvisning 274, tabel 18):	
Ingen	Ingen indikation på vækst
Vækst (lav)	Ingen til få svampesporer eller myceliestykker
Vækst (middel)	Nogen forekomst af svampesporer eller myceliestykker. Ofte skrumpede eller adlegete
Vækst (høj)	Forekomst af mycelium eller intakt svampemateriale
Vækst (meget høj)	Omfattende forekomst af mycelium og intakt svampemateriale

Konklusion og skadesårsag

Med baggrund i vores besigtigelse vurderer vi at det alene er selve den nuværende gulvbelægning i den oprindelige del af ejendommen fra 1920, som er monteret i forbindelse med tilbygningen i 2019. Alle de øvrige overflader har efter vores opfattelse, alene undergået en malerteknisk behandling. De udførte renoveringsarbejder har derfor ikke indflydelse på de nuværende forhold omkring fugt og skimmelvækst.

DNA analysen

DNA-prøven DNA1 viser et forhøjet niveau af skimmelsvampe, med opkoncentrering af skimmelsvampeslægterne *Aspergillus* og *Penicillium* men også *Stachybotrys chartarum* og *Tricoderma viride* ses i forhøjet niveau. Den mikrobiologiske profil afviger således fra normalen, og der er delvist slægtssammenfald med den registrerede vækst i de undersøgte områder. Prøven er udtaget på 1. sal ved trappen og vurderes at vise et repræsentativt billede af skimmelsvampeforekomster i den oprindelige bolig. Det kan ud fra prøven ikke endeligt konkluderes om det registrerede niveau, alene har relation til de konstaterede vækstområder eller om det kommer fra endnu uidentificerede vækstområder. Herudover har forud for vores prøveudtagning været foretaget indgreb i bygningsdelene, som kan have en indflydelse på prøveresultatet.

Entre ved hoveddør

Den konstaterede vækst af skimmelsvampe og opfugtning af de nedre områder af ydervæggen samt den tilstødende skillevej (oprindelige ydervæg i nordgavl) mod den nye tilbygning kan primært henføres til konstruktionsbetinget opstigende grundfugt i ejendommen. Da ejendommen er fra 1920, vil der naturligt som følge af ælde, være perforeringer af den oprindelige vandrette fugtspærre mellem fundamentet og ydervæggen. Sekundært vil der i vinterhalvåret være en betydelig risiko for kondensering af varm og fugtig inde luft på den kolde og uisolerede ydervæg. Dette kan accelererer skadesudviklingen.

Forsatsvægge 1. sal:

Ved laboratorieanalysen af prøverne (KA/TA-1) udtaget fra indersiden af den oprindelige gavlvæg blev der konstateret middel vækst og en meget høj og massiv tilstedeværelse af sporingdygtige skimmelsvampesporer med klar dominans af skimmelslægten *Penicillium spp.* samt den specifikke skimmelart *Aspergillus versicolor*.

Årsagen til de lokale synlige vækstområder i hjørnet på gipsoverfladen på forsatsvæggen og i hjørnet på den lave skunkvej vurderes til at være kondenssskader som følge af kuldebroer og lokalt utilstrækkelig isolering bag gipsbeklædningen i det specifikke indvendige hjørne.

Årsagen til de konstaterede vækstområder med skimmelsvampe bag forsatsvæggen vurderer vi kan henføres til tidligere utilstrækkelig behandling af den oprindelige gavlvæg forud for opsætning af de nuværende forsatsægge. I 1980'erne var det ikke normalt anvendt praksis, at der blev udført en forbehandling af oprindelige vægge inden den indvendige efterisolering blev udført. Herudover er den anvendte dampspærre fra 1980'erne ikke udført som lovgivningen foreskriver ved nutidigt byggeri. Dvs. at der i vinterperioden vil kunne trænge varm og fugtig inde luft fra boligen ud i forsatsvæggen, og kondensere på den indvendige side af den oprindelige ydervæg.

Forsatsvæggene er efter vores opfattelse opført tidstypisk for indbygningsperioden.

Forsatsvægge i stueetage i tilbygning fra ca. 1970

Ved laboratorieanalysen af prøverne (KA/TA-2) udtaget fra indersiden af den oprindelige ydervæg mod indkørslen blev der konstateret høj vækst og en massiv tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsvampesporer med dominans den specifikke skimmelart *Aspergillus versicolor*. Tilstedeværelsen af spiringsdygtige skimmelsvampesporer er ikke voldsom høj, men ved mikroskopi af tapeaftrykket blev der konstateret høj vækst. Dette kunne indikere, at der er tale om ældre vækstområder med skimmelsvampe, som ikke mere er særligt spiringsvilligt.

Årsagen til de konstaterede vækstområder må primært tilskrives at den oprindelige indervæg er udført uden dampspærre, og at varm og fugtig indeluft penetrerer vægbeklædningen og kondenserer på indersiden af den af ydervægge. Sekundært blev der målt forhøjet fugt i de helt nederste områder af ydervæggen, hvorfor vi vurderer at der ligger en intakt vandret fugtspærre men at denne erfaringsmæssigt er overpudset og dermed danner en fugtbro.

Forsatsvæggene er efter vores opfattelse opført tidstypisk for indbygningsperioden. Dog vil det kunne anses for normal praksis, at indbygge et dampspærre.

Forsatsvægge i stueetage i oprindelig ejendom fra 1920

Ved laboratorieanalysen af prøverne (KA/TA-3) udtaget fra indersiden af den oprindelige ydervæg under trappen til tagetagen, blev der konstateret lav vækst af skimmelsvampe men en massiv tilstedeværelse af skimmelsporer af *Aspergillus* arter.

Årsagen til den konstaterede vækst af skimmelsvampe og de målte fugtforhold kan helt primært henføres til konstruktionsbetinget opstigende grundfugt som er et byggeteknisk velkendt fænomen i ejendomme fra opførelsesperioden. I bundremmen/lægten mod fundamentet er der konstateret angreb af Gul Tømmersvamp som rådskade i den yderste og nedre ca. 1/5 del af tværsnitsarealet. Der er **ikke** tale om styrkesvækkende nedbrydninger, men de begyndende angreb af trænedbrydende svampe understøtter, at der er tale om konstruktionsbetinget opstigende grundfugt og stighøjden må forventes at være det samme, som målt i entreen uden forsatsvægge.

Forsatsvæggene er efter vores opfattelse opført tidstypisk for indbygningsperioden.

Gulvkonstruktioner i stueetagen på oprindelig ejendom og mellemgang fra 1970.

Gulvkonstruktionerne i hovedbygningen fra 1920 er for os ukendt. Med baggrund i de øvrige overflader vurderes det dog sandsynligt at der i forbindelse med renoveringen omkring 1980, er udført et støbt terrændæk og med en oven liggende strøgulvkonstruktion. Der kunne på de gulvoverflader som vurderes udlagt i 2019, ikke registreres deformationer i overfladen som giver anledning

til at mistænke selve strøgulvkonstruktionen til at afvige for normal byggeteknisk praksis omkring 1980. I mellemgangen fra omkring 1970 ligger de oprindelige parketgulve, og der kunne i overfladen registreres mindre angreb af Almindelig Borebille. Vi vurderer derfor at der under strøgulvkonstruktionen er et oprindeligt betondæk på et gruslag. Erfaringsmæssigt vil der i denne del af strøgulvkonstruktionen være konstruktionsbetinget opstigende grundfugt og dermed ligeledes vækstbetingelser for skimmel.

Forslag til handlingsplan

Med baggrund i den hér udførte undersøgelse og laboratorieanalyse af de udtagne prøver, er det vores vurdering at der skal påregnes nedtagning af alle forsatsvægge og at der herefter skal udføres en skimmelsvampesanerung af de bagvedliggende overflader. I samme forbindelse skal der udføres en forbedring af konstruktionen ved at etablere nye intakte vandrette fugtspærer i alle yder og murede indervægge.

På det foreliggende grundlag er det ikke umiddelbart muligt at udarbejde en konkret renoveringsplan til brug for de udførende håndværkere. Vi anbefaler derfor at der udføres en konkret omfangsbestemmelse af områder med skimmelsvampevækst i ejendommen."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1920 med en tilbygning fra 2019 – den 1/9 2022. Klageren anmeldte den 14/2 2023, at der var skimmelsvamp indvendigt på ydermur. Klageren ønsker, at der udarbejdes en komplet omfangsbestemmelse og renoveringsbeskrivelse, og at selskabet dækker nedrivning og bortskaffelse af forsatsvægge, håndtering af inventar, skimmelafrrensning og kvalitetssikring, reetablering og eventuel genhusning.

Klageren har anført, at hans rådgivende ingeniør har vurderet, at der på overtagelsestidspunktet var mere end 3 kvadratmeter skjult vækst af skimmelsvamp i ejendommen, og at indeklimaet var så negativt påvirket, at bygningens brugsværdi er nedsat nævneværdigt, og at forholdene

vil forværres, hvis der ikke sættes ind med omfattende renoveringsarbejder. Klageren har anført, at "det vurderes desuden, at forholdene afviger nævneværdigt fra hvad der må forventes af en bolig fra samme alder og samme vedligeholdts stand". Hvad angår at selskabet skriver, at tegningerne fra 1982 i byggesagsarkivet beskriver forsatsvæggene, som de er konstateret udført, har klageren anført, at tegningerne ikke viser de nuværende/eksisterende forhold, og at det på den baggrund er sandsynligt, at ejendommen har gennemgået en renovering efter 1982. Hvad angår om luftprøverne er udtaget før eller efter, at der er foretaget åbninger i forsatsvæggene, har klageren påpeget, at det fremgår af notat af 9/3 2023, at luftprøver er udtaget inden etablering af åbninger i bygningen, og dette også er tilfældet for de supplerende luftprøver.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret forhold ved konstruktionerne i ejendommen, som adskiller sig fra tilsvarende konstruktioner af samme alder, ligesom der ikke er konstateret aktuelle skader ved væggene. Den konstaterede skimmel er derfor ikke en følgeskade ved bygningen eller andet dækningsberettigende forhold. Hvad angår skimmelforekomsten har selskabet anført, at klageren ikke ved de foretagne undersøgelser har påvist, at indeklimaet i beboelsesrummene på overtagelsestidspunktet var påvirket af skimmelforekomst i en sådan grad, at boligens brugbarhed var væsentligt nedsat sammenlignet med tilsvarende ejendomme af samme alder og med samme konstruktion. Hvad angår de foretagne luftprøver har selskabet anført, at disse resultater generelt må læses med en vis usikkerhed. Selskabet har anført, at det fremgår af SBI-anvisning 274 om skimmelsvampe i bygninger, at "baggrunden for den nye anvisning fra 2020 har været et behov for at præcisere det maksimale omfang af skimmelsvampevækst for opfyldelse af byggelovens krav om, at bygninger udføres, indrettes og bruges således, at de frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende samt det tilsvarende krav i bygningsreglementet om et sundhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima", at "man har altså med den nye anvisning forsøgt at komme med en vejledning til, hvor meget skimmel der må anses at være acceptabelt i huse, som er opført iht. Nye bygningsreglementer. BR-s-98 er det første reglement, der direkte nævner 'indeklima'", og at "den nye anvisning ændrer derfor ikke på ejerskifteforsikringens skade-

begreb og hvor meget skimmel man som forsikringstager må acceptere i et ældre hus, som er opført efter gængs byggeskik".

Det fremgår af mikrobiel indeklimaundersøgelse af 20/3 2023 indhentet af klageren, at "der blev i forbindelse med den indledende undersøgelse udtaget 2 stk. Biap Slit-sampler luftprøve samt 4 stk. V8-agar aftryksprøver for måling af spiredygtige skimmelsvampesporer i indeklimaet. De udtagne prøver blev efterfølgende analyseret på laboratoriet hos [klagerens rådgivende ingeniør]. Analyseresultaterne af de udtagne prøver fremgår af nedenstående tabel 1 og 2 samt vedlagt som bilag 2 og 3. ... **Vurdering** På baggrund af ovenstående observationer, målinger og prøveresultater giver den undersøgelse anledning til at vurderer følgende: At renoveringen der blev udført i 2019 af forrige ejer, var udført uhensigtsmæssigt med massive fugt- og skimmelsvampe problemer til følge. At de udtagne luftprøver påviser en atypisk sammensætning af levedygtige skimmelsvampesporer i indeluften, 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 prøveudtagningerne derfor vores vurdering, at indeklimaet er negativt påvirket af uhensigtsmæssige skimmelsvampeforekomster. De udtagne aftryksprøver i vægkonstruktionerne påviser mange af de samme bygningsrelaterede fugtskadearter, som der blev registreret i de udtagne luftprøver i indeluften, hvilket indikere at den indeklimamæssige påvirkning med sandsynlig var forårsaget af skjult skimmelsvampevækst i konstruktionerne. Det vurderes at der i ejendommen var $>3\text{m}^2$ skjult vækst af skimmelsvamp, hvilket, jf. SBI-anvisning 274 'skimmelsvamp i bygninger – Undersøgelse og vurdering' tabel 17 og 18 bliver kategoriseret som meget højt. At der på baggrund af sundhedsstyrelses publikation fra 2009 'Personers ophold i boliger med skimmelsvamp' vurderes det, at personers ophold i boligen bør begrænses indtil indeklimaet, er normaliseret. Samlet vurdering Det er på baggrund af ovenstående vurderinger [klagerens rådgivende ingeniør] samlet vurdering at der på overtagelsestidspunktet var $>3\text{m}^2$ skjult vækst af skimmelsvamp i ejendommen og at indeklimaet var så negativt påvirket, at det nedsætter brugsværdien nævneværdigt, samt at forholdene vil forværres hvis der ikke sættes ind med omfattende renoveringsarbejder. Det vurderes desuden at forholdene afviger nævneværdigt fra hvad der må forventes af en bolig fra samme alder og samme vedligeholdet stand".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 29/3 2023, at "i byggesagsarkivet hos kommunen ligger der tegninger fra 1982 som beskriver præcis den konstruktion som kan ses ved besigtigelsen, og gipsen ses sømmet op, hvilket også var noget man gjorde i 80'erne. Se foto 16 og vedlagte byggetegninger 16 ... **Konklusion:** Skimmelen ved entreen skal tilskrives opstigende grundfugt samt en kuldebroproblematik. Der er tale om massivt murværk, og særligt ved og omkring stikkontakten kan der mærkes koldluft, som trækker ind fra døren under indfatningen. Dette vil give kondensproblemer i de kolde måneder. Som det fremgår af rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør], er der skimmel bag alle forsatsvæggene. Skelettet ses at stå helt op af murværket, og i bunden ses der ingen fugtspærre mellem træ og betongulvet. Væggene kan dateres til 1982 ifølge de tegninger, som ligger hos kommunen (vedlagt sagen). Man ved erfaringsmæssigt i dag, at forsatsvægge kan give kondens og skimmelproblematikker, men på tidspunktet for opførelsen var det normal byggeskik. Den skimmel, som ses i det ene hjørne i soveværelset skal tilskrives brugeradfærd, som giver forhøjet luftfugtighed. Der måles ingen fugt i konstruktionen eller kuldebroer, derfor vurderes det at være, fordi sengen står helt op i hjørnet, og der ikke kommer nok luftcirkulation derned. Der ses ingen skimmel i de 3 andre hjørner på 1. salen. **Alderen på det skadede:** Oprindelige ydervægge fra 1920 Forsatsvægge er fra 1982, ifølge byggetegninger. **Aktuelle skader:** Ingen skader, skimmel i vægkonstruktionerne, med forsatsvægge ... **Udbedring: Beskrivelse af udbedring af det skadede:** Man kan fjerne alle forsatsvægge, og sanere for skimmel. Derefter bør man lave en ny opbygning, evt. i Skamol plader eller lignende produkt, så man undgår kondens og skimmelproblemer fremadrettet. Vurderes dog ikke at være en sag for DBF. **Omkostningerne til det skadede:** Beløb: 250-300,000.00 kr. ekskl. moms **Yderligere bemærkninger med relevans for sagen: Oplyst af dig ved besigtigelsen:** Jeg har oplyst FT at jeg mener væggene er fra 1982, da der findes tegninger, som viser nøjagtig den opbygning som ses ved besigtigelsen og de materialer, som er brugt, alu-kraft, spånplader, og søm til gips indikerer, at der er tale om en ældre konstruktion".

Det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 24/8 2023 indhentet af selskabet, at "den 11. juli 2023 har OBH Rådgivende Ingeniører udført en fugt - og skimmelsvampeundersøgelse af primært forsatsvægge i stueetagen og på 1. sal i ejendommen på ovennævnte adresse.

... Med baggrund i vores besigtigelse vurderer vi at det alene er selve den nuværende gulvlægning i den oprindelige del af ejendommen fra 1920, som er monteret i forbindelse med tilbygningen i 2019. Alle de øvrige overflader har efter vores opfattelse, alene undergået en malerteknisk behandling. De udførte renoveringsarbejder har derfor ikke indflydelse på de nuværende forhold omkring fugt og skimmelvækst. **DNA analysen** DNA-prøven DNA1 viser et forhøjet niveau af skimmelsvampe, med opkoncentrering af skimmelsvampeslægterne *Aspergillus* og *Penicillium* men også *Stachybotrys chartarum* og *Trichoderma viride* ses i forhøjet niveau. Den mikrobiologiske profil afviger således fra normalen, og der er delvist slægtssammenfald med den registrerede vækst i de undersøgte områder. Prøven er udtaget på 1. sal ved trappen og vurderes at vise et repræsentativt billede af skimmelsvampeforekomster i den oprindelige bolig. Det kan ud fra prøven ikke endeligt konkluderes om det registrerede niveau, alene har relation til de konstaterede vækstområder eller om det kommer fra endnu uidentificerede vækstområder. Herudover har forud for vores prøveudtagning været foretaget indgreb i bygningsdelene, som kan have en indflydelse på prøveresultatet. **Entre ved hoveddør** Den konstaterede vækst af skimmelsvampe og opfugtning af de nedre områder af ydervæggen samt den tilstødende skillevej (oprindelige ydervæg i nordgavl) mod den nye tilbygning kan primært henføres til konstruktionsbetinget opstigende grundfugt i ejendommen. Da ejendommen er fra 1920, vil der naturligt som følge af ælde, være perforeringer af den oprindelige vandrette fugt-spærrer mellem fundamentet og ydervæggen. Sekundært vil der i vinterhalvåret være en betydelig risiko for kondensering af varm og fugtig inde luft på den kolde og uisolerede ydervæg. Dette kan accelererer skadesudviklingen. **Forsatsvægge 1. sal:** Ved laboratorieanalysen af prøverne (KA/TA-1) udtaget fra indersiden af den oprindelige gavlvæg blev der konstateret middel vækst og en meget høj og massiv tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsvampesporer med klar dominans af skimmelslægten *Penicillium spp.* samt den specifikke skimmelart *Aspergillus versicolor*. Årsagen til de lokale synlige vækstområder i hjørnet på gipsoverfladen på forsatsvæggen og i hjørnet på den lave skunkvæg vurderes til at være kondensskader som følge af kuldebroer og lokalt utilstrækkelig isolering bag gipsbeklædningen i det specifikke indvendige hjørne. Årsagen til de konstaterede vækstområder med skimmelsvampe bag forsatsvæggen vurderer vi kan henføres til tidligere utilstrækkelig behandling af den oprindelige gavlvæg forud for opsætning af de nuværende forsatsægge. I 1980'erne var det ikke normalt anvendt praksis, at der

blev udført en forbehandling af oprindelige vægge inden den indvendige efterisolering blev udført. Herudover er den anvendte dampspærre fra 1980'erne ikke udført som lovgivningen foreskriver ved nutidigt byggeri. Dvs. at der i vinterperioden vil kunne trænge varm og fugtig inde luft fra boligen ud i forsatsvæggen, og kondensere på den indvendige side af den oprindelige ydervæg. Forsatsvæggene er efter vores opfattelse opført tidstypisk for indbygningsperioden. **Forsatsvægge i stueetage i tilbygning fra ca. 1970** Ved laboratorieanalysen af prøverne (KA/TA-2) udtaget fra indersiden af den oprindelige ydervæg mod indkørslen blev der konstateret høj vækst og en massiv tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsvampesporer med dominans den specifikke skimmelart *Aspergillus versicolor*. Tilstedeværelsen af spiringsdygtige skimmelsvampesporer er ikke voldsom høj, men ved mikroskopi af tapeaftrykket blev der konstateret høj vækst. Dette kunne indikere, at der er tale om ældre vækstområder med skimmelsvampe, som ikke mere er særligt spiringsvilligt. Årsagen til de konstaterede vækstområder må primært tilskrives at den oprindelige indervæg er udført uden dampspærre, og at varm og fugtig indeluft penetrerer vægbeklædningen og kondenserer på indersiden af den af ydervægge. Sekundært blev der målt forhøjet fugt i de helt nederste områder af ydervæggen, hvorfor vi vurderer at der ligger en intakt vandret fugtspærre men at denne erfaringsmæssigt er overpuddet og dermed danner en fugtbro. Forsatsvæggene er efter vores opfattelse opført tidstypisk for indbygningsperioden. Dog vil det kunne anses for normal praksis, at indbygge et dampspærre. **Forsatsvægge i stueetage i oprindelig ejendom fra 1920** Ved laboratorieanalysen af prøverne (KA/TA-3) udtaget fra indersiden af den oprindelige ydervæg under trappen til tagetagen, blev der konstateret lav vækst af skimmelsvampe men en massiv tilstedeværelse af skimmelsporer af *Aspergillus* arter. Årsagen til den konstaterede vækst af skimmelsvampe og de målte fugtforhold kan helt primært henføres til konstruktionsbetinget opstigende grundfugt som er et byggeteknisk velkendt fænomen i ejendomme fra opførelsesperioden. I bundremmen/lægten mod fundamentet er der konstateret angreb af Gul Tømmersvamp som rådskade i den yderste og nedre ca. 1/5 del af tværsnitsarealet. Der er **ikke** tale om styrkesvækkende nedbrydninger, men de begyndende angreb af trænedbrydende svampe understøtter, at der er tale om konstruktionsbetinget opstigende grundfugt og stighøjden må forventes at være det samme, som målt i entreen uden forsatsvægge. Forsatsvæggene er efter vores opfattelse opført tidstypisk for indbygningsperioden. ... **Forslag til handlingsplan** Med baggrund i den hér udførte undersøgelse

gelse og laboratorieanalyse af de udtagne prøver, er det vores vurdering at der skal påregnes nedtagning af alle forsatsvægge og at der herefter skal udføres en skimmelsvampesanerung af de bagvedliggende overflader. I samme forbindelse skal der udføres en forbedring af konstruktionen ved at etablere nye intakte vandrette fugtspærer i alle yder og murede indervægge. På det foreliggende grundlag er det ikke umiddelbart muligt at udarbejde en konkret renoveringsplan til brug for de udførende håndværkere. Vi anbefaler derfor at der udføres en konkret omfangsbestemmelse af områder med skimmelsvampevækst i ejendommen".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke, at der ved de opsatte forsatsvægge er godtgjort forhold, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det må lægges til grund, at forsatsvæggene er opsat senest i 1980'erne og udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Nævnet har i den sammenhæng lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 29/3 2023, at "i byggesagsarkivet hos kommunen ligger der tegninger fra 1982 som beskriver præcis den konstruktion som kan ses ved besigtigelsen, og gipsen ses sømmet op, hvilket også var noget man gjorde i 80erne", og af rapporten fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 24/8 2023 fra OBH, at "stueetagen på den oprindelige ejendom vurderes indrettet med nuværende overflader i samme tidsrum som 1. salen dvs. i perioden omkring 1980. Dette begrundes med at både loftoverflader og forsatsvægskonstruktioner er af samme materialevalg og opbygning som tagetagen", og at "i rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør] er der på foto 9 i rapporten dateret den 20. marts 2023. registreret at gipspladerne er sømmet på træriglerne. Dette indikerer dog endnu ældre gipsbeklædninger. Påsømning af gipsplader ophørte erfaringsmæssigt, allerede i sidste halvdel af 1970'erne".

Nævnet finder, at klageren ikke heroverfor har godtgjort, at forsatsvægskonstruktionerne skulle være væsentligt nyere, som anført af klagerens rådgiver over for nævnet i brev af 18/1 2024.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast 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.

Da der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag til skimmelforekomsten, kan denne ikke dækkes som en følgeskade, hvorefter spørgsmålet er, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der er tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/9 2022, og anmeldte forholdet mindre end et halvt år senere den 14/2 2023.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte analyseresultater fra klagerens rådgivende ingeniør, hvor luftprøven den 28/2 2023 fra 1.sal – fra dørhul mellem soveværelse og garderobe – viste

langt over grænsen for kategorien "meget høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer", mens luftprøver fra henholdsvis stue og køkken den 13/3 2023 viste "høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer".

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerens rådgivende ingeniør i rapport af 20/3 2023 vurderer, at indeklimaet er negativt påvirket af uhensigtsmæssige skimmelsvampeforekomster.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 24/8 2023 fra OBH, at "DNA-prøven DNA1 viser et forhøjet niveau af skimmelsvampe, med opkoncentrering af skimmelsvampeslægterne *Aspergillus* og *Penicillium* men også *Stachybotrys chartarum* og *Trichoderma viride* ses i forhøjet niveau", at "den mikrobiologiske profil afviger således fra normalen", og at "prøven er udtaget på 1. sal ved trappen og vurderes at vise et repræsentativt billede af skimmelsvampeforekomster i den oprindelige bolig".

Nævnet har hertil lagt vægt på, at det fremgår af mikrobiel indeklimaundersøgelse af 20/3 2023, at alle de foretagne aftryksprøver er i kategorien "høj forekomst" og "meget høj forekomst" af spiredygtige skimmelsvampesporer, og at "de udtagne aftryksprøver i vægkonstruktionerne påviser mange af de samme bygningsrelaterede fugtskadearter, som der blev registreret i de udtagne luftprøver i indeluften, hvilket indikere at den indeklimamæssige påvirkning med sandsynlig var forårsaget af skjult skimmelsvampevækst i konstruktionerne".

Nævnet har herefter lagt vægt på, at det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 24/8 2023 fra OBH, at "med baggrund i den hér udførte undersøgelse og laboratorieanalyse af de udtagne prøver, er det vores vurdering at der skal påregnes nedtagning af alle forsatsvægge og at der herefter skal udføres en skimmelsvampesanering af de bagvedliggende overflader".

Nævnet finder, at selskabet skal dække udgifterne til skimmelsvampesanering og fjernelse af forsatsvæggene, så bygningens oprindelige fugtforhold reetableres.

Ankenævnet for Forsikring

31.

100666

Da en reetablering af forsatsvægge på de oprindelige ydervægge fra 1920 efter alt at dømme vil resultere i nye skimmelsvampeangreb, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække udgifterne til at reetablere forsatsvæggene, medmindre der bliver foretaget nødvendige ændringer af den oprindelige konstruktion fra 1920. Nævnet henviser til sag 90822 og til, at det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 24/8 2023 fra OBH, at der skal "udføres en forbedring af konstruktionen ved at etablere nye intakte vandrette fugtspærer i alle yder og murede inder-vægge" og af selskabets besigtigelsesnotat af 29/3 2023, at "man kan fjerne alle forsatsvægge, og sanere for skimmel. Derefter bør man lave en ny opbygning, evt. i Skamol plader eller lignende produkt, så man undgår kondens og skimmelproblemer fremadrettet".

Såfremt klageren ikke sørger for udførelsen af de nødvendige konstruktive ændringer af ydervæggene, skal selskabet dække udgifterne til istandsættelse af de vægge, hvor der har været opsat forsatsvægge, i en egnet god kvalitet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne til afrensning af skimmelsvampeangrebet – herunder fjernelse af de eksisterende forsatsvægge – i beboelsesrummene. Selskabet skal derudover enten dække udgifterne til genetablering af forsatsvæggene, hvis klageren betaler de fornødne konstruktive ændringer af ydervæggene mv., eller dække udgifterne til istandsættelse af de oprindelige vægge i en egnet god kvalitet.

Klagegebyret tilbagebetales.



Ankenævnet *for* Forsikring

32.

100666

Hans-Jørgen Nymark Beck