

Ankenævnet for Forsikring

Den 30. oktober 2024 blev i sag nr. 101111:

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 med udvidet dækning. I klage af 5/2 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Som advokat for ... (herefter *klagerne*) vedlægges nærværende bemærkninger til klage uploadet d.d.

Klagerne nedlægger følgende:

Påstand:

Selskabet skal anerkende at dække klagerens udgifter til udbedring af de konstaterede skader på ejendommen i form af skimmelforekomst, herunder sanering, genhusning i nødvendigt omfang, udskiftning af gulve, udgifter til advokat og byggesagkyndig og udgifter til rapport v/ OBH.

Sagsfremstilling:

Sagens hovedspørgsmål drejer sig om hvorvidt forekomst af skimmel og opbuling af gulve som følge af manglende ventilerings af krybekælder i klagerens ejendom ... er dækket af en ejerskifteforsikring tegnet i Dansk Boligforsikring (herefter *selskabet*).

Klagerne købte med overtagelse d. 1. marts 2022 ejendommen ... I forbindelse med handlen blev der udarbejdet tilstandsrapport (bilag 1) og klager tegnede ejerskifteforsikring hos selskabet.

Efter overtagelsen oplevede klagerne lugtgener og gener i form af træthed, kløende næse og øjne, hoste mv. som følge af indeklimaet i huset og konstaterede opbuling af gulvene i huset.

Forholdet blev anmeldt til forsikringen d. 8. august 2022 (bilag 2). Selskabet udarbejdede et besigtigelsesnotat af d. 10. oktober 2022 (bilag 3) og anerkendte herefter dækning i form af etablering

Ankenævnet for Forsikring

2.

101111

af tilstrækkelig ventilation i krybekælderen, men ikke udbedring af opbulede gulve. Korrespondance fra november og december 2022 fremlægges som bilag 4.

Klagerne lod herefter en rapport udarbejde v/ arkitekt ... (bilag 5). Følgende fremgår bl.a. af rapporten, der er dateret d. 16. januar 2023:

'Besigtigelse:

Undertegnede har d. 23. december 2022 og 4. januar 2023 besigtiget husets facader, sokkel, krybekælderventilation og har konstateret, at der er følgende problemer:

....

- 1. Da jeg kom ind i huset kunne jeg fornemme lugten af skimmelsvamp – skimmelsvampen stammer fra krybekælderen, der siver op i beboelsen – skimmelen er opstået pga. fugt og kondens i krybekælderen pga. den manglende ventilation. Der er her tale om 'water daamage syndrome' – Vandskadesyndromet, da både [klager 1] og [klager 2] reagerer på det.*
- 2. Trækonstruktionerne i krybekælderen er partielt opfugtede - gulvbrædder er opfugtede.*
- 3. Der er alt for få, og for små riste gennem sokkelen til krybekælderen og alle er 'lukkede' – der er kun én rist i påskruet lem – og én rist giver ikke ventilation, da der intet 'flow' er til stede.'*

Det fremgår også af rapportens side 16-18, at der er konstateret opfugtning af gulvene. Nævnet opfordres til at læse rapporten i sin helhed.

Efter rapporten foretog selskabet ny besigtigelse d. 30. januar 2023 (bilag 7), hvor [klagerens arkitekt] også deltog. Selskabet afviste herefter fortsat at dække andet end ventilation af krybekælder, jf. mail af d. 8. marts 2023 (bilag 8).

[Klagers arkitekt] foretog en mycometertest d. 31. marts 2023, der viser en meget høj forekomst af skimmelsvamp. Testen blev foretaget efter et destruktivt indgreb i soveværelsesgulvet og prøven udtaget på en træliste under isoleringen. Testresultatet og to øvrige fotos fremlægges som bilag 9.

Undertegnede klagede herefter på vegne af klagerne til selskabet, der fastholdte sin afgørelse. Korrespondancen fremlægges som bilag 10 og 11. Selskabet anfører i sin mail af d. 31. juli 2023, at *'Ejerskifteforsikringen dækker alene en afrensning, hvis en undersøgelse påviser fugt og skimmel i et omfang, der væsentligt går ud over hvad der må siges at være sædvanligt for en tilsvarende krybekælder fra 1966, hvis dette må antages at være en følge af et forhold, vi har dækket (manglende ventilation).'*

Parterne nåede herefter til enighed om udarbejdelse af en undersøgelse v/OBH-Gruppen. Rapporten, der er dateret d. 6. november 2023, fremlægges som bilag 12.

Det fremgår af rapportens konklusion side 4, at der er et lettere forhøjet niveau af skimmelsvamp i boligen i forhold til tilsvarende tørre og ikke-fugtskadede bygninger, og at den konstaterede vækst af skimmelsvamp i krybekælderen er af en intensitet, der afviger fra det forventelige for lignende konstruktioner med en tilsvarende alder (min fremhævnings).

Kvittering for betaling af rapporten fremlægges som bilag 13 og det gøres gældende, at selskabet skal afholde omkostningerne hertil.

Selskabet afviste d. 10. januar 2024 (bilag 14) dækning, hvorfor nærværende klage er nødvendig.

Anbringender:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at det følger af fast praksis i Ankenævnet for Forsikring ift. skimmelsvamp, at det er en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadesårsag på bygningen (i nærværende sag manglende ventilation), som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder og byggemåde, 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 bygninger af samme alder.

Det gøres gældende, at det fremgår af rapporten fra OBH (bilag 12), at der er konstateret lettere forhøjet forekomst af skimmelsvamp i beboelsesdelen og væsentligt forhøjet forekomst af skimmelsvamp i krybekælderen, og at disse forhold ubestridt skyldes manglende ventilation af krybekælderen.

Synspunktet støttes også af rapporten v/[klagerens arkitekt] (bilag 5), hvorefter det bl.a. fremgår, at der er konstateret væsentlige lugtgener ifbm. hans besigtigelse af ejendommen, at skimmelsvampen stammer fra krybekælderen, der siver op i beboelsen og at årsagen hertil er manglende ventilation.

Det gøres endvidere gældende, at den manglende ventilering af krybekælderen har medført skader på gulvene i huset, hvorfor selskabet også skal dække disse.

Det gøres gældende, at udbedring skal ske ved optagning af trægulve, bjælker og strøer og afrensning af disse samt afrensning af krybekælderen, jf. også [klagerens arkitekts] rapport side 5. Selskabet skal desuden dække klagerens omkostninger til rapporten udarbejdet af OBH samt advokatomkostninger med kr. 15.000 med tillæg af moms, og omkostninger til rapport v/[klagerens arkitekt] (faktura vedlægges som bilag 6) da omkostningerne har været nødvendige for at formå selskabet til at anerkende dækning."

Selskabet har den 7/3 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagen.

Indledning

Klagen vedrører fugt og skimmel i en ældre krybekælder, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket udgiften til at få etableret yderligere ventilation i krybekælderen, men har afvist at dække en udskiftning af gulve samt sanering for skimmel.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. marts 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 8. juni 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**.

Den 8. august 2022 anmelder klager, at gulv i stue er bulet op som følge af fugt og manglende fugtspærre.

Den 10. oktober 2022 besigtiger DBF.

Den 23. november 2022 har DBF fremsendt en afgørelse, hvor der meddeles dækning til etablering af yderligere ventilation af krybekælderen. Selskabet afviser at dække trægulvene som er anmærket i tilstandsrapporten. Desuden afvises, at der skulle være krav om fugtspærre. Efterfølgende har der været en del korrespondance mellem klager og skadebehandleren, og den 30. januar 2023 gennemførtes endnu en besigtigelse, hvor også klagers rådgiver deltog.

Efter genbesigtigelsen fastholdes, at der ikke er grundlag for dækning udover, hvad der tidligere er givet tilsagn om.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling den 5. juli 2023 og DBF har den 31. juli 2023 fastholdt dækningsafslaget.

Klager har herefter fået gennemført en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse, som har konkluderet, at skimmelsvampevækst i krybekælderen afviger fra det forventelige. DBF har efterfølgende afvist, at undersøgelsen har godtgjort at der er tale om en dækningsberettiget følgeskade.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager gør krav på at få dækket en optagning og afrensning af trægulve inkl. bjælker og strøer. Desuden kræves udgifter til rådgivning, rapporter og advokatudgifter dækket.

Det fremgår af klagers advokats sagsfremstilling, at klagerne efter overtagelsen oplevede gener i form af træthed, kløende næse m.v. Det bemærkes hertil, at skadeanmeldelsen fremsendes 5. måneder efter klagers overtagelse og, at klager på intet tidspunkt hverken i skadeanmeldelsen eller i den efterfølgende korrespondance med skadebehandleren oplyser, at man skulle have oplevet problemer med indeklimaet.

Det er først, da klager kontakter en rådgiver, at denne fremhæver skimmel- og indeklima-problemer. Rådgiveren kan endda oplyse, at klagerne direkte bliver syge af at bo i huset.

Klagers rådgiver er den eneste, der med det samme kan konstatere lugt af skimmel i huset og konkluderer, at der skulle være tale om 'Water damage syndrome'

Ved selskabets genbesigtigelse deltog klagers rådgiver, men han kunne ikke ved denne lejlighed registrere unormal fugt nogen steder i huset. Det er væsentligt at bemærke, at gulvkonstruktionen ikke er den samme i hele huset. Det er kun under stuen, at der er en høj ventileret krybekælder. Under bryggers, køkken og bad er der støbte betongulve med klinker, og i værelser og gang er gulvene udført som (uventilerede) strøgulve på et støbt terrændæk.

Klager har tidligere anmeldt en mørk fugtplet på trægulvet i et af værelserne, og det er her, at klagers rådgiver d. 31. marts 2023 udtager en skimmelprøve. Der er ikke registreret fugt i gulvet på dette sted, og mørkfarvningen har selskabets besigtigelseskonsulent tilskrevet en ældre fugtskade.

Skimmelprøven er udtaget i det begrænsede mørkfarvede område, og kan ikke anses at være repræsentativ for bygningen.

Denne del af huset er ikke omfattet af selskabets dækningstilsagn, da det alene er krybekælderen under stuen, der kan/skal ventileres. Klagen må opfattes sådan, at den alene vedrører den del af huset, der i afgørelse af 23. november 2022 er meddelt dækning til.

Spørgsmålet er, om klager har krav på at få dækket skimmel i krybekælderen som en følgeskade, når der alene er tale om, at skimmelvæksten afviger fra det forventelige uden, at dette på nogen måde ses at have haft betydning for beboelsen.

Klagers rådgivers oplysning om, at klagerne skulle være blevet syge af at opholde sig i huset, må betvivles, når alle prøver udtaget i beboelsen viser lav – middel skimmelsvampebelastning.

Skimmelniveauet i beboelsen afviger ikke fra, hvad der er sædvanligt for et hus af tilsvarende alder og konstruktion, og der er heller ikke objektivt set konstateret fugt eller skimmel, der normalt vil give anledning til symptomer. Det er heller ikke problemer med indeklimaet, der har været årsag til skadeanmeldelsen.

Selskabet har ikke grund til at bestride, at der er sammenhæng mellem den utilstrækkelige ventilation og den skimmel, der er konstateret i krybekælderen.

Det skal dog bemærkes, at der også i korrekt ventilerede krybekældre periodevist vil være vækstbetingelser for skimmel og, at det aldrig kan forventes, at en krybekælder kan anvendes til beboelsesformål. Der er enighed om, at skimmel kan dækkes som en følgeskade af et dækket forhold (utilstrækkelig ventilation), men det er selskabets opfattelse, at skimmelvæksten må have en vis væsentlighed, for i det hele taget at kunne blive betragtet som en følgeskade.

For at skimmelvæksten kan opfattes som en følgeskade, må den i et eller andet omfang kunne siges at være af betydning for ejendommens brugbarhed. Det er godtgjort, at skimmelvæksten afviger fra, hvad teknikeren opfatter som forventeligt for en lignende konstruktion af samme alder, men det er ikke påvist, at denne afvigelse har betydning for bygningens brugbarhed.

Der er intet sammenfald mellem de skimmelarter der er dominerende i krybekælderen, og de skimmelarter der findes i beboelsen. Derimod ses der forventelig sammenhæng mellem skimmelarter i udeluften og de skimmelarter der registreres i beboelsen.

Det må afvises, at skimmelforekomster i en krybekælder fra 1966, der hverken kan anvendes som beboelse eller som kælder, i sig selv kan betragtes som skader/følgeskader. Det bemærkes, at DBF i november 2022 har meddelt dækning til en forbedring af ventilationsforholdene i krybekælderen under stuen, men klager har endnu ikke foretaget nogen form for udbedring.

Vedrørende trægulvene i stuen over krybekælderen må det fastholdes, at der i tilstandsrapporten under nr. 7 findes en anmærkning om, at gulvet i stuen er knirkende og let fjedrende. Anmærkningen er kategoriseret som en alvorlig skade. Det må antages, at der er sammenhæng mellem anmærkningen og den periodiske opbuling, som klager har anmeldt.

Der kan af den grund ikke meddeles dækning til en reparation af gulvene.

Ankenævnet for Forsikring

6.

101111

Det bemærkes endeligt, at såfremt Ankenævnet måtte nå frem til, at der er grundlag for at dække skimmel i krybekælderen, vil der kunne saneres nedefra uden, at dette kræver optagning af trægulve eller bjælker.

Vedrørende klagers udgifter til advokat, rådgiver og skimmelundersøgelse, er det ikke selskabets opfattelse, at der er dækning for disse udgifter, da der ikke på baggrund af rådgivningen er af-dækket yderligere skader eller meddelt yderligere dækning.

Klagers krav bør afvises."

Klagernes advokat har i brev af 28/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I ovennævnte vedlægger jeg arkitekt ... bemærkninger til Selskabets svarskrift.

Klager kan i det hele henvise til det, der allerede fremgår af klagen og [klagernes arkitekts] bemærkninger.

Sagen er efter klagers opfattelse klar til afgørelse på det foreliggende grundlag."

Klagernes arkitekt har i brev af 21/3 2024 bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen – Mine besvarelser er i kursiv.

Klager gør krav på, at få dækket en optagning og afrensning af trægulve inkl. bjælker og strøer. Desuden kræves udgifter til rådgivning, rapporter og advokatudgifter dækket.

Det fremgår af klagers advokats sagsfremstilling, at klagerne efter overtagelsen oplevede gener i form af træthed, kløende næse m.v.

Det bemærkes hertil, at skadesanmeldelsen fremsendes 5. måneder efter klagers overtagelse og, at klager på intet tidspunkt, hverken i skadesanmeldelsen, eller i efterfølgende korrespondance med skadesbehandleren oplyser, at man skulle have oplevet problemer med indeklimaet.

Svar:

Det er der ikke noget underligt i: Nogle mennesker kan udvikle symptomer efter kortvarig eksponering, mens andre kræver langvarig eksponering før, at der opstår problemer.

Det er først da klager kontakter en rådgiver, at denne fremhæver skimmel- og indeklimaproblemer. Rådgiveren kan endda oplyse, at klagerne bliver syge af at bo i huset.

Svar:

Nej - på dette tidspunkt er klagerne allerede blevet syge af at bo i huset.

Klagers rådgiver er den eneste, der med det samme kan konstatere lugt af skimmel i huset og konkluderer, at der kan være tale om 'Water damage syndrome'.

Svar:

Ja det er korrekt - jeg kunne med det samme, første gang jeg var i huset, lugte skimmelsvamp.

Ved selskabets genbesigtigelse deltog klagers rådgiver, men han kunne ikke ved denne lejlighed registrere unormal fugt nogen steder i huset.

Svar:

Her er der tale om en direkte løgn - Jeg målte fugt flere steder i huset og flere steder bippede min fugtmåler. DBF brugte indstiksmåler (Kun til bestemmelse af gulvbræddernes fugtighed) - og jeg brugte TRAMEX måler -(Stiftsløs fugtmåling til 30 mm dybde) og denne kunne registrere fugt flere steder ved vægge ved fodlister, da den måler dybere end en indstiksmåler

Det er væsentligt at bemærke, at gulvkonstruktionen ikke er den samme i hele huset. Det er kun under stuen, at der er en høj ventileret krybekælder. Under bryggers, køkken og bad er der støbte betongulve med klinker, og i værelser og gang er udført som (Uventilerede) strøgulve på et støbt terrændæk.

Svar:

Her er DBF igen galt på den - Der er 2 krybekældre - en lav og en høj krybekælder - der er udluftningsriste i fundamentet (De er under terræn og kan ikke ventilere krybekældrene og det er derfor der er kraftig skimmelvækst (Højeste Niveau C) lige under gulvbrædderne til værelser, gang og soveværelse) - derfor trænger skimmelsporer op mellem gulvbrædderne til beboelsen og spredes her (Det sker i forbindelse med over-og undertryk i huset).

Klager har tidligere anmeldt en mørk fugtplet på trægulvet i et af værelserne, og det er her at klagers rådgiver d. 3. marts 2023 udtager en skimmelprøve. Der er ikke registreret fugt i gulvet på dette sted, og mørkfarvningen har selskabets besigtigelseskonsulent tilskrevet en ældre fugtskade.

Skimmelprøven er udtaget i det begrænsede mørkfarvede område, og kan ikke anses at være repræsentativ for bygningen.

Svar:

Det er noget sludder - Der er fugt i selve krybekælderen / gulvbjælkerne, derfor er der kraftig skimmelvækst. Selve skimmelprøven er selvfølgelig repræsentativ for hele gulvet idet der her er lav krybekælder.

Denne del af huset er ikke omfattet af selskabets dækningstilsagn, da det alene er krybekælderen under stuen, der kan/skal ventileres. Klagen må opfattes sådan, at den alene vedrører den del af huset, der i afgørelse af 23. november 2022 er meddelt dækning til.

Svar:

Så må der være tale om en skade der endnu ikke er anmeldt - men som også er dækningsberettiget - krybekælder nr 2 - under værelser / soveværelse.

Spørgsmålet er, om klager har krav på, at få dækket skimmel i krybekælderen som en følgeskade, når der alene er tale om, at skimmelvæksten afviger fra det forventelige uden, at det på nogen måde ses at have haft betydning for beboelsen.

Svar:

Igen noget sludder - Skimmelvæksten har betydning for beboelsen, idet det ikke er muligt at bo og leve i huset, uden at blive syge af det.

Klagers rådgivers oplysning om, at klagerne skulle være blevet syge af at opholde sig i huset, må betvivles, når alle prøver udtaget i beboelsen viser lav - middel skimmelsvampebelastning. Skimmelniveauet i beboelsen afviger ikke fm, hvad der er sædvanligt for et hus af tilsvarende alder og konstruktion, og der er heller ikke objektivi set, konstateret fugt eller skimmel, der normalt vil give anledning til symptomer. Det er heller ikke problemer med indeklimaet, der har været årsag til skadesanmeldelsen.

Svar:

Den anmeldte skade (Manglende ventilation af krybekældrene) er den direkte årsag til de konstaterede indeklimaproblemer.

Selskabet har ikke grund til at bestride, at der er sammenhæng mellem den utilstrækkelige ventilation og den skimmel, der er konstateret i krybekælderen.

Svar:

Det er korrekt - dog er der så stor koncentration af skimmel i krybekældrene at de trænger op i huset og gør beboerne syge.

Det skal dog bemærkes, at der også i korrekt ventilerede krybekældre periodevis vil være vækstbetingelser for skimmel og, at det aldrig kan forventes, at en krybekælder kan anvendes til beboelsesformål.

Svar:

Korrekt - der kan også være skimmel i aflejret støv i korrekt ventilerede krybekældre, men ikke i et niveau der kan give indeklimaproblemer med sygdom til følge.

Der er enighed om, at skimmel kan dækkes som en følgeskade af et dækket forhold (Utilstrækkelig ventilation), men det er selskabets opfattelse, at skimmelvæksten må have en vis væsentlighed, for i det hele taget at kunne blive betragtet som en følgeskade.

Svar:

Når mt skimmelniveauet er i højeste niveau (C) lige under de utætte gulvbrædder er der absolut tale om en væsentlighed - og skaden er 100 % dækningsberettiget iflg. policen. Når klager f.eks. tager i sommerhus i 2 uger forsvinder generne helt.

For at skimmelvæksten kan opfattes som en følgeskade, må den, i et eller andet omfang kunne siges at være af betydning for ejendommens brugbarhed. Det er godtgjort, at skimmelvæksten afviger fra, hvad teknikeren opfatter som forventeligt for en lignende konstruktion. af samme alder, men det er ikke påvist, at denne afvigelse har betydning for bygningens brugbarhed.

Svar:

Igen en masse talen uden om - For at skære det ud i pap - En bygning er ikke brugbar hvis man bliver syg af at bo der - det burde være nemt at forstå.

Der er intet sammenfald mellem de skimmelarter der er dominerende i krybekælderen, og de skimmelarter der findes i beboelsen. Derimod ses der forventelig sammenhæng mellem skimmelarter i udeluften og i de skimmelarter der registreres i beboelsen.

Svar:

Har ingen betydning - Det er fakta der tæller- og de skimmelarter der forefindes i beboelsen bliver man syg af at opholde sig i.

Det må afvises, at skimmelforekomster i en krybekælder fra 1966, der hverken kan anvendes som beboelse eller som kælder, i sig selv kan betragtes som skader/følgeskader.

Svar:

Fakta er. at alle skader kommer fra og er opstået i de uventilerede krybekældre. Mycometertest i højere niveau C. Den anmeldte skade er år.mg til de konstaterede indeklimaproblemer.

Ankenævnet for Forsikring

9.

101111

Det bemærkes, at DBF i november 2022 har meddelt dækning til en forbedring af ventilationsforholdene i krybekælderen under stuen, men klager har endnu ikke foretaget nogen for forbedring:

Svar:

Nej selvfølgelig ikke - Der ses ingen grund til at fjeme 'beviserne' da DBF endnu laver en del krumspring for at undgå at dække skaderne.

Vedr. trægulvene i stuen over krybekælderen må det fastholdes, at der i tilstandsrapporten under nr 7 findes en anmærkning om, at gulvet i stuen er knirkenke og let fjedrende. Anmærkningen er kategoriseret som en alvorlig skade. Det må antages, at der er sammenhæng mellem anmærkningen og den periodiske opbuling, som klager har anmeldt. Der kan af den grund ikke meddeles dækning til en reparation af gulvene.

Svar:

DBF prøver her igen. at løbe fra Deres ansvar - DBF skal dække skader der gør huset ubeboeligt - det er muligt, at bebo andre huse fra 1966 med korrekt ventilerede krybekældre.

Det bemærkes endeligt, at såfremt Ankenævnet måtte nå frem til, at der er grundlag for at dække skimmel i krybekælderen, vil der kunne saneres nedefra uden, at dette kræver optagning af trægulve eller bjælker.

Svar:

Det er måske muligt i høj krybekælder - men det vil kræve besigtigelse først. Det er ikke muligt i lav krybekælder hvor skimmelkoncentrationen er værst - udtalelse fra professionelt skimmelafrønsningsfirma.

Vedrørende klagers udgifter til advokat, rådgiver og skimmelundersøgelse, er det ikke selskabets opfattelse, at der er dækning for disse udgifter, da der ikke på baggrund af rådgivningen er af-dækket yderligere skader eller meddelt yderligere dækning.

Svar:

Klagers udgifter bør absolut være dækningsberettigede af ejerskifteforsikringen da der netop pga. rådgivningen er konstateret skimmelsvampeangreb i begge krybekældre (Høj og lav krybekælder) dog værst i lav krybekælder (Under soveværelse og kamre/værelser).

Klagers krav bør afvises

...

Cand Jur

Svar:

Klagers krav bør ikke afvises og de er 100 % dækningsberettigede, da huset på ..., som det fremstår nu, er ubeboeligt - og usælgeligt, da ingen vil bo i et hus der er sundhedsskadelig at bo i.

Note:

Jeg er noget forundret over, at en jurist skriver under på så mange løgne, samlet i een sag - kun for at undgå at udbetale erstatning - jeg har nu i mine 38 år i branchen ikke oplevet et forsikrings-selskab der har lavet så mange krum og sidespring, for at undgå at udbetale erstatning til skadelidte."

Selskabet har i brev af 11/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets kommentarer til klagers rådgivers bemærkninger fremsendt d. 28. april 2024.

Rådgiveren gør opmærksom på, at klagen til Ankenævnet vedrører hele gulvkonstruktionen og ikke kun den høje krybekælder under stuen.

DBF har tilbudt at dække udgifterne til etablering af yderligere ventilation i den høje krybekælder under stuen, men der er ikke fundet fejl ved gulvkonstruktionen i den øvrige del af huset (den lave krybekælder).

Rådgiveren anfører, at udluftningsriste til den lave krybekælder skulle være under terræn. Dette er der ikke enighed om. Der er ved besigtigelsen konstateret flere virksomme ventilationsriste placeret over terræn. Se fotos **bilag B**. Det bemærkes, at huset er opført iht. BR 61, og der var ikke på opførelsestidspunktet særlige krav vedrørende placering og/eller antal af ventilationsriste.

Da der i øvrigt ikke er konstateret skader på gulvene, udover hvad der er anmærket i tilstandsrapporten, har der ikke været grundlag for dækning af skadeforhold vedrørende denne del af huset. At der kan konstateres skimmelsvamp i en krybekælder fra 1966 udgør ikke i selv et dækningsberettigende forhold.

Klagers rådgiver gør meget ud af, at der i beboelsen skulle være skimmelsvamp i omfang, som gør beboerne syge. Rådgiverens påstand herom er udokumenteret. Rådgiveren underskriver sig som arkitekt, og kan ikke antages at være kvalificeret til at udtale sig om helbreds-mæssige forhold. Det afvises ikke, at særligt følsomme personer kan opleve gener også ved mindre forekomster af skimmelsvamp, men da ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, kan eventuelle gener, som opleves af beboere, ikke i sig selv danne grundlag for dækning.

Undersøgelserne udført af OBH rådgivende ingeniører d. 11. oktober 2023 (bilag 12), viser ingen tegn på unormal skimmelvækst i beboelsen. Luftprøverne viser lav skimmelsvampe-belastning og DNA-prøven viser skimmel på niveau C (let forhøjet), hvilket er forventeligt for et ældre hus.

Det fastholdes desuden, at der ikke er nogen sammenhæng mellem artssammensætningen af skimmelsvamp i beboelsen og i krybekælderen, som indikerer, at indeklimaet er påvirket negativt af skimmelvæksten i krybekælderen. Der ses derimod en forventeligt sammenhæng mellem skimmelarter i udeluften og skimmelarter i indeklimaet.

Klagers rådgivers påstand om, at ejendommen skulle være ubeboelig og sundhedsskadelig at bo i, må afvises som udokumenteret. Det bemærkes, at ejendommen har fungeret som beboelse i 58 år."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget mycometer-testresultat fremlagt af klagerne og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 8/6 2021 fremgår bl.a.:

**"Skader inde i beboelse
Beboelse – Stueplan – Stue**

...

Nr. 7

Vurdering Gult hus

Ankenævnet for Forsikring

11.

101111

Skade Trægulv knirker og er partielt let fjedrende.

Risiko Der kan være risiko for udvikling

Bemærkning Ses ved dør til mellemgang

...

Beboelse – Stueplan – indvendigt

Nr. 13

Vurdering Gråt hus

Skade Trægulve har partielt revner/åbninger mellem gulvbrædder.

Risiko Der skønnes ikke risiko"

Af skadesanmeldelse af 8/8 2022 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget:

Gulv i stue bulede op ved køkken og sydvendt væg

Hvori består skaden (hvad er skades ramt):

Ifølge tømmefirmaet ... er gulvet defekt og årsag til skaden er manglende fugtspærre mellem gulv og isolering opsat af tidligere ejer samt for stor afstand mellem strøerne.

Skaden vil fortsat udvikle sig hen over tid og gulvet vil bule op, når luftfugtigheden er høj og/eller ved store temperaturforskel inde og ude."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/10 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Trægulv i stuen bulede op foran køkken samt en smule langs væggen mod syd.

...

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagen er hentet og ligger på sagen.

Der er vist i byggesagen at der er betongulv i hele huset det er tilsyneladende kun i bryggers køkken og badeværelse der er det i værelser og i stuen er der krybekælder.

Observationer og målinger

Principskitse: Gulv opbygning

...

22mm bøgeparket

Bjælkelag m isolering

Ekstra isolering

Kryberum.

Gulv i stuen

...

Der er lidt mellemrum i gulvstave ved væg mod syd

...

Lige foran køkken og gang bule gulvet en smule op og der ses revner i mellem stave i gulvet.

...

Ventilation af krybekældrene

...

Der ses ingen ventilation på gavl kun den i lem ved trappen

...

Der ses ingen ventilation mod syd ved terrassen

...

Der ses ingen ventilation inde fra kryberummet

Der er beton lignende bund i kryberum

...

Der er ikke adgang ind til kryberum under værelserne.

Opbygning af gulv med isolering

...

Trægulvet ses fra kryberum med 2 lag isolering af forskellig årgange

...

Der er laget 100 mm isolering under de i forvejen 100mm som oprindelig

...

Ventilation af krybekælder ved værelserne

...

Der er ventilation af krybekælder ved værelser hvor der ikke er adgang til denne der er flere ventilationer i denne ende af huset og der er ikke oplevet buler på gulv i denne del af huset.

Adgang til kryberum

...

Der er monteret en eternitplade som lem med en 10x10 cm rist til ventilation af hele kryberummet under stuen.

Konklusion

Det er oprindelig gulv og helt alm byggeskik der er kun lidt bule på gulv samt lidt revner imellem stave i gulvet.

Det har været sådan i en del år da reven er fyldt med hårdt presset skidt som kun opstår når revner står på over længere tid.

Der er beton lignende gulv i kryberum også er konstruktionen lovlig står i kap7 stk. 4 i bygning reglement fra 1961 at der skal ligge et fugt bremsende lag. Der er beskyttet mod fugt ned fra som den skal være

Tømrer siger det ikke er lovligt uden dampspærre og der er for langt mellem bjælker til gulvet. Det er kun hvis vi følger nyere reglement.

Jeg aftalt Jeg lavede et notat og han ville høre fra os.

Tilstandsrapport

krybekælderen er kun bestige gennem det lille hul.

Punkt 7 omkring trægulvet gult hus

Punkt 13 om revner mellem gulvbrædder grå hus

Syntes det er mærkeligt der ikke står noget om ventilation af krybekældrene der er ikke riste på ca.

halvdelen af huset og de der er i huset var helt tilgroet og kunne ikke ses da huset blev overtaget.

Udbedring og økonomi

Der skal etableres mere ventilation af kryberum i stueafdelingen."

Af skadesbesigtigelse/fugtundersøgelse af 16/1 2023 fra klagernes arkitekt fremgår bl.a.:

"Rapport: Efter besigtigelse af ejendommen ...

Indledning/ problem:

[Klagerne] køber ejendommen, beliggende på ... i oktober 2021 og flytter så ind i marts 2022 og har rekvireret denne undersøgelse, da [klagerne] bl.a. har haft problemer med indeklimaet og de har begge, efter indflytning oplevet følgende symptomer: træthed, kløende næse og øjne, hoste og nysen, samt det forhold, at Dansk Boligforsikring har afvist dækning af fugtskaderne i gulvkonstruktion og krybekælder.

Købers historik:

Sept/okt. 2021

To fremvisninger af ejendommen med deltagelse af ejendomsmægler.

Gulve og nederste dele af væggene i værelserne er 'ikke tilgængelige'

Slidte gulve (Viste sig, at være fastgroet skidt).

Okt. 2021

Købsaftale underskrives med overtagelse 1. marts 2022

Dec. 2021

Besøg på ... for at opmåle til gardiner.

Sælger tilstede og fortæller kort om de nu ordnede kloakproblemer, vandskade i bryggers ifm. installation af fjernvarme og at badeværelset er renoveret af en murer.

I det nordøstlige værelse (Soveværelset) står en seng langs væg mod gang og der er meget rodet i værelset.

1. marts 2022

Nøglerne overdrages og ejendommen overtages.

Vi blev noget overrasket over gulvenes tilstand med fastgroet skidt, skimmel i alle vinduer og særlig i det nordøstlige værelse (Soveværelset) hvor tapetet slår fra væggen mod øst og gang, stor sort plet på gulvet, hvor sengen stod, plamager af skimmelsvamp ved kontakt i hjørnet mellem østgavl og gang.

2-3 marts 2022

Alle gulve afslibes. Gulvmanden oplyser, at dert 'sorte plet' på gulvet, i soveværelset ikke kan slibes væk. Udluftning af alle rum og varmen øges.

2. marts 2022

Ven af familien (arkitekt) kontaktes

Skadesanmeldelse fremsendes til Dansk Boligforsikring.

2. marts 2022

Dansk Boligforsikring afviser skaden, begrundet med, at skimmelsvamp ikke der dækket.

Vi fastholder, at der er tale om en fugtskade og fastholder vores anmeldelse.

8. marts

Skadesanmeldelse om fugt under komfur fremsendes til Dansk Boligforsikring.

22 marts 2022

Konsulent fra Dansk Boligforsikring besigtiger de anmeldte skader.

Væggene i soveværelset er tørre, pletten skyldes måske 'et utæt akvarium eller lignende'

Fugt under komfur 'kan skyldes opstigende grundvand'.

Kigger ind i krybekælder og konstaterer, at den er tør.

Juli 2022

Gulv i stuen buler op udfor væg mod køkken.

Primo august 2022

... Tømrerfirma besigtiger gulv og krybekælder og udarbejder tilbud (se bilag til skadesanmeldelsen).

8. august 2022

Skadesanmeldelse fremsendes til Dansk Boligforsikring.

Uge 40 2022

Konsulent ... Dansk Boligforsikring besigtiger stuegulv og krybekælder og kan se at der er efterisolert. Han udtaler under besøget 'der er en skade og sømmene ikke kan finde hullerne i strøerne igen'.

23 november 2022

..., Dansk Boligforsikring accepterer, at der er en skade, men vil kun dække etablering af udluftning i krybekælderen.

13 december 2022

Vi fremsender yderligere dokumentation på gulvskaden og fastholder krav om udbedring. Samme dag afvises vores fornyede henvendelse af [selskabet], der også fremsender klagevejledning.

13 december 2022

Vi beslutter os for, at søge bistand fra bygnings sagkyndig.

23 december 2022

Dansk Boligforsikring meddeles, at vi ikke er enige i afgørelsen og vil søge bygningsfaglig bistand.

Andet

Efter at være flyttet til ... oplever vi begge følgende symptomer: træthed, kløende næse og øjne, tilstoppet og løbende næse, hoste samt nysen. Vi har ikke tidligere haft sådanne anfald og har desuden fået tør hoste om aftenen.

Twist:

Husejeren er ikke tilfreds med Dansk Boligforsikrings afgørelse (Afslag), da huset allerede var behæftet med flere skader og fejl (Bl.a. fugtskader i gulvene og krybekælderen) ved overtagelsen i marts 2022. Huskøberen har været i 'god tro' og forventede, at de købte et hus • og kun med de fejl der er nævnt i tilstandsrapporten.

Gennemgang af sagen:

Undertegnede har gennemgået sagen/huset og har konstateret, at der flere steder er større skader/fejl som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Gennemgangen tager udgangspunkt i, de fremlagte 'sagsakter', samt hvad 'man kan se' på stedet og de foreviste foto's og udarbejdede rapporter. Gennemgangen er foretaget uden destruktive indgreb.

Rapporter/tegninger/beregninger:

Der forelå tilstandsrapport nr. ... af 08.06.2021 - Udløbsdato 08.12.2021. Der forelå forsikringsbetingelser fra Dansk Boligforsikring. Afslag på dækning fra Dansk Boligforsikring.

Besigtigelse:

Undertegnede har d. 23 december 2022 og 4 januar 2023 besigtiget huset facader, sokkel, krybekælderventilation og har konstateret, at der er følgende problemer:

Der var ikke umiddelbart adgang til krybekælderen, men det var dog muligt, efter at have fjernet en påskruet plade i gavlen, at besigtige krybekælderen.

1. Da jeg kom ind i huset kunne jeg fornemme lugten af skimmelsvamp - skimmelsvampen stammer fra krybekælderen der siver op i beboelsen - skimmelen er opstået pga fugt og kondens i krybekælderen pga. den manglende ventilation. Der er her tale om 'Water damage syndrome' - Vandskadesyndromet, da både [klager 1] og [klager 2] reagerer på det.

2. Trækonstruktionerne i krybekælderen er partielt opfugtede - gulvbrædder er opfugtede.

3. Der er alt for få, og for små riste gennem sokkelen til krybekælderen og alle er 'lukkede' - der er kun een rist i påskruet lem - og een rist giver ikke ventilation, da der intet 'flow' er tilstede.

Forklaring på 'Water damage syndrome' (Vandskadesyndromet).

Vandskader er ikke noget nyt, men man er blevet opmærksom på, at skimmel på fugtige materialer

er et alvorligt problem. Vandskadesyndromet er oversat fra det engelske 'Water damage syndrome' og omfatter de skader vand forårsager i bygninger ved at fremme skimmelvækst. Her kan der være tale om opstigende grundfugt, kondensdannelse på og i bygningskonstruktioner, som der er tale om her. Sporer fra skimmelsvampe forårsager astmasygdomme, idet man danner antistoffer mod proteiner på sporenes overflade. Ved fornyet kontakt med sporer, levende som døde, overreagerer nogle mennesker og bliver syge, som i dette tilfælde.

Forslag til løsninger:

Ad. Pkt. 1-2.

En krybekælderkonstruktion er fugtteknisk meget vanskelig, at holde under en kritisk relativ luftfugtighed. Både som følge af høj relativ luftfugtighed om sommeren og på grund af opstigende grundfugt. Konstruktionen bør ikke udføres med organiske materialer, og selv ved anvendelse af organiske materialer, såsom lecadæk o.lign. kan der ofte konstateres skimmelvækst i aflejret støv. Der er ikke taget 'Mycometertest' i krybekælderen da der helt sikkert er kraftig skimmel, da [klagerne] bliver syge af at bo i huset. 'Mycometertest' skønnes mindst at ligge i niveau B hvilket er langt over det normale baggrundsniveau i huse, og det kan ikke afvises, at der kan findes højere værdier i krybekælderen - måske endda i niveau C. (Se vedhæftede niveauskema over angreb af skimmelsvamp). Skimmelen i krybekælderen kan måske fjernes, men det kan blive meget dyrt, og det har før vist sig, at selv om der renses for skimmel, og krybekælderen efterisoleres - ikke løser problemet på sigt. Den skønnede værdi vil være sundhedsskadelig for visse personer.

Personer, der opholder sig i huset, i længere perioder, reagerer forskelligt på skimmel – nogle personer har ingen problemer med dette niveau, mens andre ikke kan tåle niveauet, og reagerer kraftigt på det - børn er især følsomme overfor skimmelsvampe. Reagerer man på det, med f.eks. kløe, tørre læber/ luftveje, kan man prøve, at tage væk fra huset i 14 dage, - forsvinder symptomerne, er det helt sikkert, at problemet stammer fra huset.

Ad. Pkt. 1-2.

Forslag til løsning:

A). Optagning af trægulvene og bjælker og strøer afrenses af professionelt firma, med efterfølgende bevis for at al skimmel er fjernet.

B) Isætning af tilstrækkeligt mange ventilationsriste i fundamentet - også ved terrassen. Efter afrensningen bør der foretages Mycometertest/analyse for, at afdække om skimmelen er i et acceptabelt niveau.

C). Men den bedste løsning på krybekældre med fugtskader og skimmel, er at fjerne årsagen – fugten fuldstændig:

Ved fjernelse af gulvbrædder/bjælker og udførelse af et nyt isoleret terrændæk, med ilagt gulvvarme. Efter udførelse af nyt terrændæk tilmures de eksisterende ventilationshuller.

Ad. Pkt. 3.

Forslag til løsning:

Hvis der vælges at udføre terrændækskalde eksisterende riste tilmures. Hvis det vælges at udføre krybekælder igen efter skimmelrensningen skal de resterende riste suppleres op til korrekt antal.

Uddrag fra Dansk Boligforsikrings's forsikringsbetingelser nr. W.1.1.19.

Pkt. 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, revnedanne/ser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningerne, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende imakte 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.

Pkt. 3.5

Dækningen er betinget af-

• at forholdet er **til stede** ved henholdsvis ti/standsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

• At skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden

Kommentar til [selskabets] delvise afslag af skaderne.

[Selskabet] skriver (Uddrag):

Hej [klagerne]

jeg har behandlet jeres skadesanmeldelse efter konsulent ... har besigtiget det anmeldte forhold.

På baggrund af konsulentens besigtigelse, vurderer vi, at årsagen til at gulvet giver sig (er opfugtet) er dårlig ventilation af kryberummet.

Kommentar:

Ja - det er korrekt.

Der er meget nedsat ventilation af kryberummet under stuen og derved vil gulvet i nogle tilfælde blive lidt opfugtet, hvilket resulterer i, at det giver sig og derved buler lidt op.

Kommentar:

Ja - det er korrekt - Men det har udviklet sig til en fugtskade, med efterfølgende skimmelsvamp i krybekældrene - der er to ikke fysisk sammenhængende krybekældre, adskilt med massiv mur af funderingssten.

Krybekælder A: Under stuegulvet.

Krybekælder B: Under værelserne.

Hen over sommeren er luftfugtigheden høj, og når der så ikke er ventilation af gulvet, så vil fugten sætte sig i gulvet.

Kommentar:

Ja - det er korrekt • Men det har udviklet sig til en fugtskade, med efterfølgende skimmelsvamp i krybekælderen.

Der er tale om det oprindelige gulv, som er opført efter helt almindelig byggeskik på udførelses-tidspunktet.

Der er dog lidt buler og revner stedvist, hvilket er anmærket i tilstandsrapporten.

Kommentar:

Ja - det er tale om det oprindelige gulv, MEN det er blevet efterisoleret i nyere tid, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, da dampspærre mangler - (Der mangler ventilation af krybekælderen, og det er ikke nævnt i tilstandsrapporten) og det har så udviklet sig til en fugtskade, med efterfølgende skimmelsvamp i krybekælderen, som så er dækningsberettiget.

Jeres tømrer skulle have oplyst, at det ikke er lovligt uden dampspærre, og at der er for langt mellem bjælker til gulvet. Det er dog ikke korrekt i forhold til opførelsetidspunktet. Det er korrekt det forholder sig sådan efter nyere regler, men dert er bygningsreglementet på opførelsetidspunktet som er afgørende for, om det er lovligt eller ej.

Kommentar:

Nej - det er ikke korrekt, da efterisoleringen af krybekælderen er udført i nyere tid, hvor det kræves

en dampspærre under gulvbrædderne + korrekt ventilation af krybekælderen.

Det er derfor manglende ventilation samt manglende dampspærre som er problemet og årsagen til forholdet.

Kommentar:

Ja - det er korrekt - Men det har udviklet sig til en fugtskade, med efterfølgende skimmelsvamp i krybekælderen som er dækningsberettiget.

Jeg kan tilbyde dækning til, at der etableres tilstrækkelig ventilation i krybekælderen.

Kommentar:

Nej - Dette kan ikke accepteres, da der er tale om en vand/fugtskade med svækkelse af konstruktionerne + angreb af skimmelsvamp, som så siver op i beboelsen, med sygdom til følge. Skaderne er dækningsberettigede, da huset ikke er i en stand som tilsvarende huse af samme alder, da huset er ubeboeligt pga. fugtskaderne og skimmelsvampene i krybekældrene. Huset kræver en skimmelsanering for, at blive beboeligt igen.

Konklusion:

Gulvkonstruktionerne og den manglende ventilation har ikke ændret sig siden købet af huset i marts 2021, og da de nævnte forhold var tilstede ved overtagelsen, og ikke nævnt i tilstandsrapporten, er de, som udgangspunkt, dækket af ejerskifteforsikringen . Jfr. Pkt 3.5 og 3.1.

Supplerende:

Der skønnes, at være oplæg for en sag, hvis 'Dansk Boligforsikring' stadig fastholder deres afvisning af skaden/skaderne.

Hvis 'Dansk Boligforsikring' stadig fastholder Deres afslag, vil jeg anbefale, at I kontakter en advokat med speciale i husskader & ejerskifteforsikringer."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/2 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Manglende ventilation i krybekælderen.

...

Konklusion

Årsagen til manglende ventilation, er dårligt håndværk/uvidenhed.

Huset er opført efter datidens byggeskik i 1966, på et tidspunkt er gulvene efterisoleret nedefra med 100 mm isolering, så der i øjeblikket er 200 mm isolering under gulvene i stueplan, isoleringen er gjort fra krybekælderen, ventilationsristene i krybekælderen er monteret som ved opførelsen af huset, på trods af eventuel manglende ventilation, er krybekælderen tør, der måles en normal luftfugtighed i krybekælderen, der måles ingen eller lav fugtighed i strøer og gulvbrædder nedefra, der ses ingen skimmel eller tegn på opfugtning i krybekælderen, der lugter heller ikke af fugtig krybekælder, der er støbt beton klaplag i bunden af krybekælderen.

I stueplan oven på krybekælderen, måles der ingen eller normal fugt i gulve, vægge og fodlister, luftfugtigheden måles normal for årstiden, forsikringstager er ude og rejse, og har ikke været hjemme i 14 dage, så derfor er der ikke blevet udluftet i 14 dage, hvis krybekælderen var opfugtet og påvirkede indeklimaet i stueplan, ville luftfugtigheden have haft risiko for at være væsentlig højere.

Gulvene viser tegn på slid og ælde efter mange års brug og rengøring.

Huset er fra 1966, det er en sædvanlig byggemetode, der er ikke tegn på følgeskader.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen.

Ifølge BR 1961.

Kap 7 Stk. 4, der skal støbes et betonlag i bunden, eller være et holdbart lag i en krybekælder. 5.6.2 stk. 12 Kryberum under træbjælkelag skal ventileres. 5.6.3 stk. 1 ved 22 mm brædder, kan afstanden imellem bjælker være op til 800 mm c/c. I forhold til rådgiverens målinger, kan de være foretaget inden forsikringstager har hulumurs isoleret huset, dette er gjort for nylig, og har bevirket at der ingen kuldebroer måles under besigtigelsen.

Rådgiveren kan heller ikke måle fugtværdier med vedkommendes tramex måler, under besigtigelsen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagen er hentet og ligger på sagen, husets tegninger viser at huset er opført med strøkonstruktioner på terrændæk.

Observationer og målinger

Principskitse: Snittegning af krybekælder med beskrivelse.

...

22 mm massivt askeparket.

Bjælker ca. 75x125 mm

200 mm isolering

Punkt fundament af murstens søjler

Ankenævnet for Forsikring

19.

101111

I bunden støbt beton klaplag

Plantegning med krybekælder.

...

Krybekælderens ses tør og med betonklaplag i bunden, der er blæst granulat ind fra hulmuren.

...

Bjælker og gulv ses og måles tørt/normal fugt, se også foto 3.

...

Luftfugtigheden ligger normal for en krybekælder.

Plantegning med stuen.

...

Gulvbrædderne ses med mellemrum imellem, som er nævnt i TR.

...

Luftfugtigheden i stuen er normal.

...

Der måles normal tør fugt i væggene.

...

Der måles ingen/lav fugt i gulve og fodlister.

Plantegning med soveværelse og værelser.

...

Luftfugtigheden i soveværelset er normal.

...

Der måles ingen/normal fugt i den mørke plet i soveværelset.

...

Der er ingen kuldebroer, formentlig fordi at der er blevet hulmursisoleret af Forsikringstager.

...

Der måles lav eller ingen fugt i gulv og fodlister.

Tilstandsrapport

Side 8, Krybekælder: Krybekælder er kun besigtiget gennem en 10 x 10 cm. åbning i fastmonteret lem.

Side 12, punkt 7-11

Side 13, punkt 13.

Udbedring og økonomi

Der monteres tilstrækkelig med ventilationer i soklen til krybekælderens.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 20-25.000 kr.

Der skal indhentes tilbud ved en eventuel dækning."

Af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse fra OBH af 6/11 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Baggrund

Den 11. oktober 2023 har OBH Rådgivende Ingeniører (i det følgende OBH) udført fugt - og skimmel- svampeundersøgelse af krybekælderens på ovenstående adresse.

Der er tale om et fritliggende enfamiliehus der ifølge BBR er opført i 1966 med et samlet boligareal på 106 m². Bygningen er opført på støbte fundamenter og ydervægge er udført med for- og bagmur af teglsten.

Gulvkonstruktionen er udført som krybekælder.

Ifølge det oplyste er krybekælderen konstateret mangelfuldt ventileret, og der er derfor mistanke til forekomst af skimmelsvampevækst i krybekælderen. På baggrund heraf er OBH rekvireret af bygningsejer for nærmere undersøgelse.

...

Formål

Formålet med besigtigelsen var i henhold til aftale følgende:

- a) At foretage undersøgelse af det mikrobiologiske indemiljø i beboelsesrum over krybekælderen ved udtagning af repræsentative luft- og støvprøver. Det mikrobiologiske indemiljø karakteriseres på baggrund af antal og artssammensætning af spiringsdygtige og uspiringsdygtige skimmelsvampesporer og -fragmenter.
- b) At vurdere udbredelsen af aktuell fugt og skimmelsvampevækst i krybekælderen, herunder at vurdere hvorvidt eventuelle forekomster måtte afvige fra det forventelige for lignende konstruktioner med tilsvarende alder.

Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver og åbninger er udtaget/foretaget repræsentativt i relevante konstruktioner.

Undersøgelles- og laboratorieresultater

Indledningsvist blev der udtaget repræsentative luft- og støvprøver fra boligen. Luftprøverne er opsamlet over to minutter ved brug af en AIRWEL Biological air sampler, som opsamler luft med et konstant flow på 100 L/min. Skimmelsvampesporer i den opsamlede luft overføres til dyrkningsplader med V8 agar, som efterfølgende inkuberes ved stuetemperatur. Artssammensætning og antal (cfu) af de resulterende kolonier evalueres efterfølgende ved mikroskopi. Der er ligeledes foretaget en referencemåling af udeluft for at korrigere for udefrakommende belastning af indeklimaet.

Luftprøverne benævnes KI1-KI4. Prøven KI1 er en referencemåling af udeluften der på besigtigelsestidspunktet viste 700 cfu/m³ og dominans af *Cladosporium* (~93%) og sekundært *Penicillium* (~7%). Prøverne KI2-KI4 er udtaget i boligens indeluft og viser fra 90-370 cfu/m³, dvs. lav til middel skimmelsvampemæssig belastning iht. SBI-anvisning 274, Tabel 18. Når der ses på artssammensætningen i prøverne ses der i prøven KI4 en kraftig opkoncentrering af *Penicillium* (~48%) i forhold til udereferencen. I prøverne KI2 og KI3 ses ligeledes en forholdsvis opkoncentrering af *Penicillium* (hhv. ~10% og ~28%) og tilstedeværelse af bl.a. *Aspergillus versicolor*.

Støvprøven er en DNA-analyse af husstøv. DNA-metoden er baseret på quantitative polymerase chain reaction (qPCR), som måler på DNA sekvenser i svampesporer, hyfefragmenter og mikropartikler. Jf. WHO's 'Guidelines for Indoor Air Quality: Dampness and Mould, 2009' kan PCR-baserede metoder anvendes til evaluering af svampe og bakterier i indeklimaet. Det kan således samlet set sandsynliggøres, hvorvidt der er eller har været en opfugtning i bygningen, og hvorvidt boligzonen vurderes at være påvirket af atypiske forekomster af mikrobiologisk materiale.

DNA-prøven DNA5 viser en artssammensætning der indikerer et lettere forhøjet niveau af skimmelsvampemateriale sammenlignet med det forventelige for tørre, rene og ikke fugtskadede bygninger. Prøven viser opkoncentrering af *Aspergillus* og *Penicillium* mens der ses spor efter *Trichoderma viride* og *Chaetomium globosum*, der begge anses som fugtskadeindikatorer.

I bygningen østlige del er gulvkonstruktionen udført som en lav krybekælder uden adgangslem. Forinden vores besigtigelse var der etableret en mindre åbning gennem gulvkonstruktionen i soveværelset, se foto 8. Gennem åbningen kunne der registreres aktuel fugt i gulvbjælke og det underliggende betonklaplag, se f.eks. foto 9. Der blev udtaget kontaktaftryk og Mycometer Surface fra gulvbjælke og betonklaplag, se foto 10 og 11. Prøverne benævnes hhv. KA/MY6 og KA/MY7. Begge prøver viser Mycometer kategori C, dvs. *vækst* af skimmelsvampe, og *høj* til *meget høj* forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Der ses dominans af *Aspergillus* og *Acremonium* på begge prøverne.

I bygningens vestlige del er gulvkonstruktionen udført som en høj krybekælder med adgangslem udefra gennem gavlen mod vest, se foto 12. Ved stikprøvevis fugtregistreringer i forskellige dele af krybekælderen konstateres varierende fugtniveauer, hhv. 76,7-150,0 GD i betonklaplag, hvilket betegnes som *halvt tørt* til *vådt*, og 14,0-17,8% træfugt, hvilket betegnes som *halvt tørt* til *fugtigt*. Der blev udtaget kontaktaftryk og Mycometer Surface fra tilgængeligt træværk i krybekælderen, se foto 18 og 19. Prøverne benævnes KA/MY8 og KA/MY9. Begge prøver viser Mycometer kategori C, dvs. *vækst* af skimmelsvampe. Der ses *middel* til *meget høj* forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer med dominans af bl.a. *Aspergillus* og *Acremonium*.

Vurdering og konklusion

På baggrund af den hidtidige undersøgelse kan følgende vurdering gives. Vurderingen er opdelt i pkt. a og b jævnfør opdeling i formålsafsnittet.

- a) På baggrund af undersøgelsen er det vores vurdering, at det mikrobiologiske indemiljø karakteriseret ved antal og artssammensætning af spiringsdygtige og uspiringsdygtige skimmelsvampesporer og - fragmenter, er på et lettere forhøjet niveau set i forhold til det normale for tørre og ikke-fugtskadede bygninger.
- b) På baggrund af undersøgelsen kan det konstateres, at der i krybekælderen i såvel den østlige som den vestlige del forekommer skimmelsvampevækst. Der er konstateret skimmelsvampevækst på både betonklaplag og træbaserede materialer i krybekælderen. Skimmelsvampevækst er ikke unormalt i udeluftventilerede konstruktioner som krybekældre, hvor sæsonvariationer i perioder af året vil medføre vækstbetingelser for skimmelsvampe. I nærværende tilfælde vurderes den konstaterede skimmelsvampevækst på baggrund af den høje enzymaktivitet og de tilstedeværende arter dog at være af en intensitet der afviger fra det forventelige for lignende konstruktioner med tilsvarende alder.

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 til-

svarende 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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1 Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsetidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt

b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1966 – den 1/3 2022. Klagerne anmeldte den 8/8 2022, at "gulv i stue bulede op ved køkken og sydvendt væg". Klagerne ønsker, at selskabet dækker "udgifter til udbedring af de konstaterede skader på ejendommen i form af skimmelforekomst, herunder sanering, genhusning i nødvendigt omfang, udskiftning af gulve, udgifter til advokat og byggesagkyndig og udgifter til rapport v/OBH". Selskabet har anerkendt dækning af etablering af ventilation af den høje krybekælder under stuen, men afvist at dække den lave krybekælder i den øvrige del af huset samt de øvrige forhold.

Det fremgår af tilstandsrapport af 8/6 2021: "**Skader inde i beboelse ... Nr. 7 Vurdering** Gult hus **Skade** Trægulv knirker og er partielt let fjedrende. **Risiko** Der kan være risiko for udvikling **Bemærkning** Ses ved dør til mellemgang ... **Beboelse – Stueplan – indvendigt Nr. 13 Vurdering**

Gråt hus **Skade** Trægulve har partielt revner/åbninger mellem gulvbrædder. **Risiko** Der skønnes ikke risiko".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/10 2022: "**Ventilation af krybekældrene ...** Der ses ingen ventilation på gavl kun den i lem ved trappen ... Der ses ingen ventilation mod syd ved terrassen ... Der ses ingen ventilation inde fra kryberummet Der er beton lignende bund i kryberum ... Der er ikke adgang ind til kryberum under værelserne. ... **Ventilation af krybekælder ved værelserne ...** Der er ventilation af krybekælder ved værelser hvor der ikke er adgang til denne der er flere ventilationer i denne ende af huset og der er ikke oplevet buler på gulv i denne del af huset. ... **Konklusion** Det er oprindeligt gulv og helt alm byggeskik der er kun lidt bule på gulv samt lidt revner imellem stave i gulvet. Det har været sådan i en del år da reven er fyldt med hårdt presset skidt som kun opstår når revner står på over længer tid. Der er betonlignende gulv i kryberum også er konstruktionen lovlig står i kap 7 stk. 4 i bygning reglement fra 1961 at der skal ligge et fugtbremsende lag. Der er beskyttet mod fugt ned fra som den skal være Tømrer siger det ikke er lovligt uden dampspærre og der er for langt mellem bjælker til gulvet. Det er kun hvis vi følger nyere reglement. ... Syntes det er mærkeligt der ikke står noget om ventilation af krybekældrene der er ikke riste på ca. halvdelen af huset og de der er i huset var helt tilgroet og kunne ikke ses da huset blev overtaget. **Udbedring og økonomi** Der skal etableres mere ventilation af kryberum i stueafdelingen".

Af skadesbesigtigelse/fugtundersøgelse af 16/1 2023 fra klagernes arkitekt fremgår, at "der var ikke umiddelbart adgang til krybekælderen, men det var dog muligt, efter at have fjernet en påskruet plade i gavlen, at besigtige krybekælderen. 1. Da jeg kom ind i huset kunne jeg fornemme lugten af skimmelsvamp - skimmelsvampen stammer fra krybekælderen der siver op i beboelsen - skimmelen er opstået pga fugt og kondens i krybekælderen pga. den manglende ventilation. Der er her tale om 'Water damage syndrome' - Vandskadesyndromet, da både [klager 1] og [klager 2] reagerer på det. 2. Trækonstruktionerne i krybekælderen er partielt opfugtede - gulvbrædder er opfugtede. 3. Der er alt for få, og for små riste gennem sokkelen til krybekælderen og alle er 'lukkede' - der er kun een rist i påskruet lem - og een rist giver ikke ventilation, da der intet 'flow' er tilstede. ... **Forslag til løsninger: Ad. Pkt. 1-2.** En krybekælderkon-

struktion er fugtteknisk meget vanskelig, at holde under en kritisk relativ luftfugtighed. Både som følge af høj relativ luftfugtighed om sommeren og på grund af opstigende grundfugt. Konstruktionen bør ikke udføres med organiske materialer, og selv ved anvendelse af organiske materialer, såsom lecadæk o.lign. kan der ofte konstateres skimmelvækst i aflejret støv. Der er ikke taget 'Mycometertest' i krybekælderen da der helt sikkert er kraftig skimmel, da [klagerne] bliver syge af at bo i huset. 'Mycometertest' skønnes mindst at ligge i niveau B hvilket er langt over det normale baggrunds niveau i huse, og det kan ikke afvises, at der kan findes højere værdier i krybekælderen - måske endda i niveau C. (Se vedhæftede niveauskema over angreb af skimmelsvamp). Skimmelen i krybekælderen kan måske fjernes, men det kan blive meget dyrt, og det har før vist sig, at selv om der renses for skimmel, og krybekælderen efterisoleres - ikke løser problemet på sigt. Den skønnede værdi vil være sundhedsskadelig for visse personer. ...

Ad. Pkt. 1-2. Forslag til løsning: A). Optagning af trægulvene og bjælker og strøer afrenses af professionelt firma, med efterfølgende bevis for at al skimmel er fjernet. B) Isætning af tilstrækkeligt mange ventilationsriste i fundamentet - også ved terrassen. Efter afrensningen bør der foretages Mycometertest/analyse for, at afdække om skimmelen er i et acceptabelt niveau. C). Men den bedste løsning på krybekældre med fugtskader og skimmel, er at fjerne årsagen – fugten fuldstændig: Ved fjernelse af gulvbrædder/bjælker og udførelse af et nyt isoleret terrændæk, med ilagt gulvvarme. Efter udførelse af nyt terrændæk tilmures de eksisterende ventilationshuller. **Ad. Pkt. 3. Forslag til løsning:** Hvis der vælges at udføre terrændækskalde eksisterende riste tilmures. Hvis det vælges at udføre krybekælder igen efter skimmelrensningen skal de resterende riste suppleres op til korrekt antal".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 2/2 2023, at "årsagen til manglende ventilation, er dårligt håndværk/uvidenhed. Huset er opført efter datidens byggeskik i 1966, på et tidspunkt er gulvene efterisoleret nedefra med 100 mm isolering, så der i øjeblikket er 200 mm isolering under gulvene i stueplan, isoleringen er gjort fra krybekælderen, ventilationsristene i krybekælderen er monteret som ved opførelsen af huset, på trods af eventuel manglende ventilation, er krybekælderen tør, der måles en normal luftfugtighed i krybekælderen, der måles ingen eller lav fugtighed i strøer og gulvbrædder nedefra, der ses ingen skimmel eller tegn på opfugtning i krybekælderen, der lugter heller ikke af fugtig krybekælder, der er støbt beton klaplag i bunden

af krybekælderen. I stueplan oven på krybekælderen, måles der ingen eller normal fugt i gulve, vægge og fodlister, luftfugtigheden måles normal for årstiden, forsikringstager er ude og rejse, og har ikke været hjemme i 14 dage, så derfor er der ikke blevet udluftet i 14 dage, hvis krybekælderen var opfugtet og påvirkede indeklimaet i stueplan, ville luftfugtigheden have haft risiko for at være væsentlig højere. Gulvene viser tegn på slid og ælde efter mange års brug og rengøring. Huset er fra 1966, det er en sædvanlig byggemetode, der er ikke tegn på følgeskader". Det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse fra OBH af 6/11 2023, at "på baggrund af den hidtidige undersøgelse kan følgende vurdering gives. Vurderingen er opdelt i pkt. a og b jævnfør opdeling i formålsafsnittet. a) På baggrund af undersøgelsen er det vores vurdering, at det mikrobiologiske indemiljø karakteriseret ved antal og artssammensætning af spiringsdygtige og uspiringsdygtige skimmelsvampe sporer og - fragmenter, er på et lettere forhøjet niveau set i forhold til det normale for tørre og ikke-fugtskadede bygninger. b) På baggrund af undersøgelsen kan det konstateres, at der i krybekælderen i såvel den østlige som den vestlige del forekommer skimmelsvampevækst. Der er konstateret skimmelsvampevækst på både betonklaplag og træbaserede materialer i krybekælderen. Skimmelsvampevækst er ikke unormalt i udeluftventilerede konstruktioner som krybekældre, hvor sæsonvariationer i perioder af året vil medføre vækstbetingelser for skimmelsvampe. I nærværende tilfælde vurderes den konstaterede skimmelsvampevækst på baggrund af den høje enzymaktivitet og de tilstedeværende arter dog at være af en intensitet der afviger fra det forventelige for lignende konstruktioner med tilsvarende alder".

Nævnet bemærker, at det er klagerne, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klagerne, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Ventilation af høj og lav krybekælder

Selskabet har anerkendt dækning af etablering af ventilation af den høje krybekælder under stuen, men afvist at dække den lave krybekælder i den øvrige del af huset.

Klagerne ønsker, at selskabet også dækker krybekælderen under værelser/soveværelse. Klagerne har anført, at udluftningsristene er under terræn og ikke kan ventilere krybekælderene, og at det er derfor, at der er kraftig skimmelvækst lige under gulvbrædderne til værelser, gang og soveværelse.

Selskabet er uenige med klagerens rådgiver i, at udluftningsriste til den lave krybekælder skulle være under terræn. Selskabet har anført, at der er konstateret flere virksomme ventilationsriste placeret over terræn og henvist til de fremlagte fotografier. Selskabet har påpeget, at huset er opført i henhold til BR61, hvor der ikke var særlige krav vedrørende placering og/eller antal ventilationsriste.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde erstatning for så vidt angår etablering af ventilation af krybekældrene udover det, som selskabet har tilbudt at dække. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelse har anerkendt dækning i henhold til skaderapport af 12/10 2022, og at det heraf fremgår, at der skal etableres mere ventilation af kryberum i stueafdelingen. Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, der viser riste over terræn, og at det fremgår af selskabets taksatorrapport af 12/10 2022, at "der er ventilation af krybekælder ved værelser hvor der ikke er adgang til denne der er flere ventilationer i denne ende af huset".

Skimmelsvamp

Klagerne ønsker, at selskabet dækker en skimmelsanering af den høje og den lave krybekælder. Klagerne har anført, at det fremgår af rapporten fra OBH, at der er konstateret lettere forhøjet forekomst af skimmelsvamp i beboelsesdelen og væsentligt forhøjet forekomst af skimmelsvamp i krybekælderen, og at disse forhold ubestridt skyldes manglende ventilation af krybekælderen. Klagerne har påpeget, at det er fast praksis i Ankenævnet for Forsikring, at en betingelse for dækning af skimmelsvamp er, at skimmelsvampen udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skade, eller at der er tale om et massivt skimmelangreb som i sig selv har en

intensitet og et omfang, der nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til andre bygninger af samme alder. Klagerne har anført, at det ikke er muligt at bo og leve i huset uden at blive syge af det. Det er den manglende ventilation af krybekældrene, der er den direkte årsag til de konstaterede indeklimaproblemer. Klagerne har anført, at der er så stor koncentration af skimmel i krybekældrene, at de trænger op i huset, og når skimmelniveauet er i højeste niveau lige under de utætte gulvbrædder, er der absolut tale om væsentlighed og dækningsberettigende i henhold til policen. Hvad angår at selskabet har anført, at der ikke er sammenfald mellem de skimmelarter – der er dominerende i krybekælderen og de skimmelarter, der findes i beboelsen – har klagerne anført, at det ingen betydning har, da "det er fakta der tæller – og de skimmelarter der forefindes i beboelsen bliver man syg af at opholde sig i".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at skimmelniveauet i beboelsen ikke afviger fra, hvad der er sædvanligt for et hus af tilsvarende alder og konstruktion. At der kan konstateres skimmelsvamp i en krybekælder fra 1966 udgør ikke i sig selv et dækningsberettigende forhold. Der er ikke objektivt set konstateret fugt eller skimmel, der normalt ville give anledning til symptomer. Selskabet har påpeget, at det heller ikke er problemer med indeklimaet, der har været årsag til skadesanmeldelsen. Selskabet bestrider ikke, at der er sammenhæng mellem den utilstrækkelige ventilation og den skimmel, der er konstateret i krybekælderen. Hvad angår – at skimmel kan dækkes som en følgeskade – har selskabet anført, at skimmelvæksten må have en vis væsentlighed for i det hele taget at kunne betragtes som en følgeskade. Det er godtgjort, at skimmelvæksten afviger fra, hvad teknikeren opfatter som forventeligt for en lignende konstruktion af samme alder, men det er ikke påvist, at denne afvigelse har betydning for bygningens brugbarhed. Selskabet har anført, at der intet sammenfald er mellem de skimmelarter, der er dominerende i krybekælderen, og de skimmelarter, der findes i beboelsen. Selskabet har påpeget, at der derimod ses forventelig sammenhæng mellem skimmelarter i udeluften og de skimmelarter, der registreres i beboelsen. Selskabet har anført, at påstanden – om at der i beboelsen skulle være skimmelsvamp i et omfang, der gør beboerne syge – er udokumenteret, og at "det afvises ikke, at særligt følsomme personer kan opleve gener også ved mindre forekomster af skimmelsvamp, men da ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, kan eventuelle

gener, som opleves af beboere, ikke i sig selv danne grundlag for dækning". Selskabet har anført, at "såfremt Ankenævnet måtte nå frem til, at der er grundlag for at dække skimmel i krybekælderen, vil der kunne saneres nedefra uden, at dette kræver optagning af trægulve eller bjælker."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at skimmelvæksten i den høje krybekælder udgør en dækningsberettigende følgeskade til den dækningsberettigende manglende ventilation af den høje krybekælder. Selskabet skal derfor dække en skimmelsanering af den høje krybekælder nedefra, da det ikke findes godtgjort, at sanering kræver optagelse af trægulve eller bjælker.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af rapport fra OBH af 6/11 2023, at "i bygningens vestlige del er gulvkonstruktionen udført som en høj krybekælder", "der blev udtaget kontaktaftryk og Mycometer Surface fra tilgængeligt træværk i krybekælderen", og at "begge prøver viser Mycometer kategori C, dvs. vækst af skimmelsvampe. Der ses *middel* til *meget høj* forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer med dominans af bl.a. *Aspergillus* og *Acremonium*."

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af rapport af 16/1 2023, at "skimmelsvampen stammer fra krybekælderen der siver op i beboelsen – skimmelen er opstået pga. fugt og kondens i krybekælderen pga. den manglende ventilation".

Hvad angår den lave krybekælder finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække en skimmelfrensning, da der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadesårsag. Det er efter nævnets vurdering ikke bevist, at der i den lave krybekælder 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.

Ankenævnet for Forsikring

29.

101111

Klagerne har anført, at den manglende ventilering af krybekælderen har medført skader på gulvene i huset, og at selskabet derfor skal dække dette.

Selskabet har afvist dækning af gulvene med henvisning til anmærkningen i tilstandsrapportens nr. 7 omkring, at gulvet knirker og er let fjedrende. Selskabet har påpeget, at anmærkningen er kategoriseret som en alvorlig skade, og at det må antages, at der er en sammenhæng mellem anmærkningen og den periodiske opbuling, som klagerne har anmeldt.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvene, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 7, at "trægulv knirker og er partielt let fjedrende" og at "der kan være risiko for udvikling". Forholdet har fået vurderingen "gult hus", der dækker over en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, og at dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 13, at "trægulve har partielt revner/åbninger mellem gulvbrædder". Forholdet har fået vurderingen "gråt hus", der dækker over en mindre alvorlig skade.

Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotografier

Nævnet finder det herefter godtgjort, at klagerne på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde forsikringsdækning for forholdet vedrørende gulvet.

Ankenævnet for Forsikring

30.

101111

Genhusning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække genhusningsomkostninger.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at der ikke i sagen er oplysninger, der godtgør, at etablering af ventilation i den høje krybekælder – og en efterfølgende skimmelfrensning – nødvendiggør en genhusning.

Udgifter til sagkyndig bistand

Klagerne ønsker, at selskabet dækker klagernes udgifter til klagernes arkitekt og rapporten fra OBH. Klagerne har anført, at "omkostningerne har været nødvendige for at formå selskabet til at anerkende dækning".

Der er fremlagt faktura af 7/11 2023 for rapporten fra OBH på 22.618,75 kr. og faktura af 18/1 2023 fra klagerens arkitekt på 26.952,00 kr.

Selskabet har afvist at dække klagernes udgifter til sagkyndig bistand med henvisning til, at der ikke på baggrund heraf er afdækket yderligere skader eller meddelt yderligere dækning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal dække klagernes udgifter til sagkyndig bistand skønsmæssigt med 25.000,00 kr. inkl. moms. mod fremlæggelse af dokumentation for afholdt udgift hertil.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på sagens udfald og forløb.

Advokatomkostninger

Klagerne ønsker, at selskabet dækker advokatudgifter for 15.000,00 kr. plus moms.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er meddelt yderligere dækning på baggrund af rådgivningen.

Ankenævnet for Forsikring

31.

101111

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

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

Efter sagens udfald og omstændigheder i øvrigt finder nævnet at selskabet skal dække klagerens advokatombkostninger med 7.500,00 kr. inklusive moms, forudsat at klageren kan fremlægge dokumentation for en sådan advokatudgift.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på sagens udfald og forløb.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne til sanering af skimmelen i den høje krybekælder. Selskabet skal dække klagerens udgifter til sagkyndig bistand med 25.000,00 kr. inkl. moms ved fremlæggelse af dokumentation for afholdt udgift hertil. Selskabet skal dække advokatudgifter med 7.500,00 kr. inkl. moms. ved fremlæggelse af dokumentation for afholdt udgift hertil. En eventuel kontanterstatning skal forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Ankenævnet *for* Forsikring

32.

101111



Jens Kruse Mikkelsen

formand