

Ankenævnet for Forsikring

Den 25. september 2024 blev i sag nr. 101509:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1928 og er overtaget af klageren den 1/9 2019. Tilstandsrapport af 9/7 2019 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Bemærkninger

...

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? JA
Litra A: ... Krybekælder er ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed.

...

Registrering af bygningens tilstand

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.2 Vægge K1 Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Boligen er opført i 1928 og tilbygget i 2011. Boligens stand er god, der må dog påregnes udgifter til reparation samt udgifter til almindelig vedligehold.

...

Allonge 1

...

Bemærkninger til tilstandsrapport:

På side 6 er der et forbehold hvor krybekælderen ikke er besigtiget grundet manglende adgangsmulighed. Forbeholdet udgår da der er en lem i kælderen med adgang til krybekælderen.

Der tilgår en skade til krybekælderen, punkt 5,6:

Antal og placering af ventilationsriste er ikke i overensstemmelse med gældende regler for ventilation af krybekældre.

Note: Forholdet hindrer korrekt ventilationen af krybekælderen med risiko for, at der kan opstå følgeskader i etageadskillelsen over krybekælderen, dog er gulvet mod krybekælderen uisolaret, hvilket medfører ventilation gennem trægulvet.

Karakteren for skaden er K1."

Klagerens advokat har i brev af 8/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed skal jeg på vegne af forsikringstagerne [klageren] og ... klage over Frida Forsikrings (selskabet) afgørelse, hvorefter selskabet har afvist at dække skader i form af skimmelsvamp i kælderen/krybekælderen og bag forsatsvægge i beboelsesrum under ejerskifteforsikringen.

SAGSFREMSTILLING:

Den 1. september 2019 erhvervede klagerne ovennævnte ejendom, hvor der blev tegnet ejerskifteforsikring hos selskabet. Salgsopstilling, købsaftale, tilstandsrapport og police med betingelser fremlægges som **bilag 1, 2, 3 og 4**.

Klagerne har siden overtagelsen dagligt oplevet utilpashed, træthed, gener, koncentrationsbesvær, hovedpine, vejrtrækningsproblemer og astmatiske udfordringer ved ophold i boligen, som forværres over tid. Disse typer af gener har klagerne ikke oplevet, inden de flyttede ind i boligen.

Klagerne antager gennem de kommende måneder, at der er tale om almindelig sygdom, influenzalignende symptomer, astma og stress samt træthed i en travl småbørnsfamilie. Klagerne indser over tid, at generne ikke aftager. Yderligere bemærker udefrakommende mistænkelig lugt, hvorved klagerne får mistanke om, at der muligt er en sammenhæng mellem familiens gener og indeklimaet i boligen.

Klagerne retter henvendelse til Dansk Skimmel (DS) der besigtiger ejendommen den 25. maj 2022 og udarbejder rapport af 27. juni 2022, **bilag 5**.

DS kan i krybekælderen konstatere uhensigtsmæssigt løst liggende brædder på jordlag, misfarvninger på bjælkelag og forskallingsbrædder samt registrere forhøjet fugt i karmen ved indgangen til krybekælderen og forhøjet luftfugtighed. DS vurderer årsagen er mangelfuld ventilation.

I kælderen kan DS konstatere tapet af organisk materiale, forsatsvægge med forhøjet fugt samt afskalninger på vægge og gulve af plastmaling og puds. DS kan registrere forhøjet fugt i gulve og i ydervægge. DS vurderer årsagen er opstigende grundfugt samt nedsivende overfladevand, der ved etablering af forsatsvæggene hæmmes for afdampning og skaber vækst af skimmelsvamp. Yderligere vurderer DS, at plastmalingen er medvirkende årsag til affugtning af kælderen uanset om denne måtte være diffusionsåben. Dette begrundes med, at der kan være malet i flere lag samt at strukturen er tæt, hvorved diffusionsevnen er nedsat og ydervæggene dermed ikke kan ånde.

I soveværelset i det oprindelige hus kan DS i bagbeklædningen i klædeskabet registrere forhøjet fugt og skimmelsvamp. DS vurderer årsagen er støvdannelser samt forhøjet luftfugtighed fra indeklimaet som følge af mangelfuld udluftning.

Det er DS vurdering, at der er et forhøjet niveau af skimmelsvamp med en unormal sammensætning i kælderen og i boligen samt at indeklimaet sandsynligvis er negativt påvirket.

Klagerne har anmeldt forholdet omkring skimmelsvamp i kælderen/krybekælderen ultimo 2019 og den 8. april 2020. Klagerne har indhentet tilbud på udbedring, **bilag 6**. Selskabet har anerkendt skaderne den 7. juni 2020 og opgjort en erstatning, **bilag 7**.

Klagerne har efterfølgende fået udbedret forholdet i henhold til selskabets godkendte tilbud og opgørelse i sommeren 2020 ved at få fjernet isolering/rockwool i krybekælderen under soveværelset samt fået etableret 5 ventiler i soklen (2 i gavlen ved soveværelset og 3 på facadesiden ved soveværelset og stuen). For overblikkets skyld vedhæftes plantegning af kælderen og krybekælderen med kommentarer, **bilag 8**.

Det bemærkes, at der mellem krybekældrene er en kælder i midten. Kælder og de 2 krybekældre er omringet af tilbygninger med støbte gulve fra henholdsvis 1946 og 2007-2009, hvorved der ikke kan ske tværgående ventilation af strøgulvene. Den oprindelige konstruktion er derfor ændret over tid med 2 tilbygninger, **bilag 8**.

Grundet tiltagende allergigener ved ophold i boligen efter udbedring anmelder klagerne skaden igen den 3. maj 2022, **bilag 7**. Selskabet afviser den 5. maj 2022 forholdet, **bilag 7**, med begrundelse af, at skadesbegrebet ikke er opfyldt samt henviser til allonge 1 vedrørende krybekælderen punkt 5.6:

'Antal og placering af ventilationsriste er ikke i overensstemmelse med gældende regler for ventilation af krybekældre.

Note: Forholdet hindrer korrekt ventilation af krybekælderen med risiko for, at der kan opstå følgeskader i etageadskillelsen over krybekælderen, dog er gulvet mod krybekælderen uisolaret, hvilket medfører ventilation gennem trægulvet. Karakteren for skaden er K1'

Den 5. maj 2022 oplyser klagerne til Selskabet, at der er tale om en genoptagelse af den tidligere dækningsberettiget skade. Selskabet efterspørger en teknisk rapport den 17. maj 2022. Klagerne får udarbejdet rapport af Dansk Skimmel, som fremsendes til selskabet den 27. juni 2022. Den 29. september 2022 afviser selskabet forholdet med henvisning til tilstandsrapportens allonge 1, **bilag 7**.

Klagerne ser sig nødsaget til at rekvirere juridisk bistand. På baggrund heraf rekvirerer klagerne yderligere teknisk bistand for en second opinion vedrørende fugt/skimmelsvamp i kælderen og krybekælderen og om indeklimaet er negativt påvirket fra Østergaard Bygge- og Indeklimateknik (benævnt ØBI). ØBI besigtiger ejendommen den 24. oktober 2022 og udarbejder rapport af 22. november 2022, **bilag 9**.

ØBI kan generelt konstatere forsatsvægge i boligen, samt træterrasse og tilbygninger der blokerer for ventilation af krybekældrene.

I den oprindelige bygning kan ØBI i soveværelset konstatere lettere deformationer (vaskebræt) i samlinger i gulve over krybekælder, forsatsvægge, synlig skimmelvækst bag garderobeskab og forhøjet fugt i bunden af murværk. I børneværelset i den oprindelige bygning kan ØBI konstatere

forsatsvægge og skimmellignede pletter på bagsiden af forsatsvæggen. Det er Østergaards vurdering, at årsagen til de høje niveauer af levedygtige skimmelsvampesporer bag forsatsvæggene er periodiske kondensskader grundet utæt dampspærre. Det er ØBIs vurdering, at årsagen til den forhøjede fugt i bunden af væggen i soveværelset sandsynligvis er tidligere udvendige skader på murværket.

I kælderen kan ØBI konstatere kraftig muglugt og skimmelsporer i støv, utætte lemme til krybekælder med blandt andet direkte luft til krybekælder og forsatsvæg imod den ene væg til krybekælderen under stuen samt på ydervægge. ØBI kan registrere kraftigt forhøjet fugt i ydervægge samt i skillevæg ved kældertrappen helt op til etageadskillelsen. ØBI vurderer, at årsagen er krybekælderen, hvor der er utætte krybekælderlemme og forsatsvægge.

I krybekælderen kan ØBI konstatere misfarvning på undersiden af forskallingsbrædder og 2 friskluftsvanter der oplyses at være etableret i 2020. ØBI vurderer, at årsagen til vækst af skimmelsvampe er manglende mulighed for tværventilering grundet tilbygningerne, hvorved krybekælderen er underventileret i kombination med, at der er fugtigt jordlag.

ØBI vurderer, at forholdene afviger væsentligt fra hvad man kan forvente af en renovering af gulve og opførelse af en tilbygning.

ØBI vurderer, at indeklimaet er negativt påvirket i dag, at de primære årsager er forsatsvæggene i boligen og forholdene i krybekælderen samt, at det er overvejende sandsynligt at indeklimaet på overtagelsestidspunktet var negativt påvirket, eftersom klagerne ikke har foretaget renoveringsarbejder efter overtagelsen.

Den 12. april 2023 fremsender klagerne klage til selskabet for en revurdering, **bilag 10**, sammen med bilag 8 og 9 samt uddrag af betænkning 1520 huseftersynsordningen, **bilag 11** og uddrag af SBI-anvisning 274, **bilag 12**.

Den 11. juli 2023 afviser selskabet dækning, **bilag 13**. I september 2023 indgår parterne aftale om fælles besigtigelse af ejendommen den 10. oktober 2023, **bilag 14**. Den 10. oktober 2023 foretager ØBI også yderligere undersøgelser af forsatsvæggene.

Den 27. oktober 2023 afviser selskabet dækning, **bilag 15**, og fremsender samtidig taksatorrapport, **bilag 16** og tjekliste **bilag 17**.

Klagerne har fået udarbejdet rapport af 31. oktober 2023 af ØBI på baggrund af undersøgelserne den 10. oktober 2023, **bilag 18**.

Det fremgår af rapporten, at der er påvist forhøjet mængder af skimmelsvamp samt vækst bagved forsatsvægge i beboelsesrum. Det er ØBIs vurdering, at årsagen ikke er opstigende grundfugt, idet ØBI ikke kunne registrere forhøjet fugt. Det er ØBIs vurdering, at årsagen til forhøjet fugt og skimmelsvamp i soveværelset er sporespredning fra krybekælderen og bag pladebeklædningen gennem utætheder.

Det er ØBIs vurdering, at årsagen til de forhøjede skimmelsvampeniveauer og vækst bag forsatsvæggene i børneværelset er kondensrelateret, da der hverken er kælder eller krybekælder nedenunder men derimod støbt terrændæk.

Rapporten er fremsendt til selskabet den 1. nov. 2023, **bilag 19**. Selskabet har ikke vendt retur.

Klagerne har efterfølgende fået skaderne udbedret. Som **bilag 20** fremlægges fotos af soveværelsets gulv og vægge efter skabsvæg er fjernet. Skabsvæggen indgik i handlen. Der ses tydeligt fugt- og skimmelsvampeskader fra krybekælder 1 i beboelsesrum.

Der var ikke i tilstandsrapporten advarsler om fugt og skimmelsvamp i forsatsvæggene, hverken i beboelsesrum eller i kælderen eller i krybekælder 2 jf. plantegningen i bilag 8.

Hvad ønsker klagerne at opnå

Klagerne ønsker, at selskabet anerkender, at den konstaterede skimmelsvamp bag forsatsvægge i både kælder, krybekælder og beboelsesrum udgør en dækningsberettiget skade, idet følgende anbringender gøres gældende.

Yderligere ønsker klagerne, at selskabet anerkender, at den udbedringsmetode med etablering af ventilationsriste, som selskabet har godkendt ikke har afhjulpet ventilationsproblemet af krybekældrene og at forholdet derfor skal repareres ud fra en anden udbedringsmetode. Klagerne har påvist, at den nuværende udbedringsmetode ikke har afhjulpet fugt og skimmelsvampeproblematikken i krybekældrene og kælderen.

Anbringender

Forsatsvægge

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der er opsat indvendige forsatsvægge på ydervæggene af organisk materiale hverken i beboelsesrum eller i krybekælder nr. 2 eller i kælderen med risiko for fugt og skimmelsvamp samt at konstruktionen er uhensigtsmæssig henset til ejendommens konstruktionsopbygning og opførelses år.

Der foreligger en faglig teknisk udtalelse fra DS og ØBI på årsagen til den konstaterede kraftige opfugtning og skimmelsvampevækst i/bag forsatsvægge. Der er ikke tale om forhold der kan tillægges klagerens adfærd men derimod konstruktionsmæssige forhold, der var tilstede inden overtagelsen af ejendommen.

Det gøres gældende, at der indvendigt i beboelsesrum, krybekælder 2 og kælderen på de oprindelige ydervægge er etableret forsatsvægge (i kælderen både ydervæg og skillevæg) før klagerens overtagelse af ejendommen. Den oprindelige ydervægskonstruktion er dermed efterfølgende blevet ændret og skaber det usunde og negative indeklima i beboelsesrum. Det gøres gældende, at forsatsvæggene af organisk materiale er af uhensigtsmæssigt valg henset til ejendommens alder og byggemetode og har medført en skade, i form af forhøjet fugt og skimmelsvamp, der påvirker indeklimaet i beboelsesrum på overtagelsestidspunktet.

Derudover har ØBI også registreret og påvist høj intensitet og indikationer på skimmelsvampevækst i/bagved forsatsvægge i beboelsesrum. Det er overvejende sandsynligt, at indeklimaet på

overtagelsestidspunktet var negativt påvirket eftersom klagerne ikke har ændret på de købte konstruktioner, som har været tilstede i en årrække.

I kendelse 83851 og 94257 fra Ankenævnet vedrørende forsatsvægge har Ankenævnet givet klager medhold.

Mangelfuld ventilation af krybekældre

Selskabet har anerkendt, at både krybekælder 1 (som var ukendt for både den beskikkede bygningssagkyndige og for klagerne ved købet) og krybekælder 2 er dækningsberettiget som følge af mangelfuld ventilation. Selskabets anerkendte udbedringsmetode har efterfølgende vist sig ikke at løse fugt og skimmelsvampeproblematikken.

Det gøres gældende, at krybekældrene er fejlkonstrueret som følge af, at der er støbt op ved værelser, køkken og entre hvorved der sker blokering af forskriftsmæssig ventilation. Den oprindelige bygning fra 1928 er efterfølgende ændret med tilføjelse af 2 tilbygninger uden respekt for den oprindelige bygnings konstruktionsopførelse. De 2 tilbygninger blokerer for ventilationen af krybekælder 1 og 2, hvilket der ikke er taget højde for ved opførelsen af de 2 tilbygninger. Der er derfor tale om en fejlkonstruktion, der har medført forhøjet fugt og skimmelsvamp, der påvirker indeklimaet i beboelsesrum samt går ud over, hvad man kan forvente af en krybekælder og kælder.

Det er ØBIs vurdering, at indeklimaet i beboelsesrum påvirkes negativt fra kælderen og krybekældrene og med overvejende sandsynlighed har været tilstede på overtagelsestidspunktet.

I tidligere kendelse 100040 fra Ankenævnet vedrørende mangelfuld ventilation af krybekælder og muglugt i kælder samt skimmelsvamp har Ankenævnet givet klager medhold.

Der henvises yderligere til kendelse 83975 vedrørende fugt og skimmelsvamp i en krybekælder, hvor Ankenævnet gav klager medhold.

Fælles for kælderen, krybekældrene og forsatsvæggene

Klagerne er ikke blevet gjort opmærksomme på/advaret om risici ved konstruktionerne i kælderen, krybekældrene og forsatsvæggene via tilstandsrapporten eller at forholdene skal holdes under opsyn.

Der er tale om konstruktioner og forhold, som har været tilstede på overtagelsestidspunktet af ejendommen og klagerne har ikke ændret på hverken kælderen, krybekældrene eller, ydervægs-konstruktionerne efter overtagelsen.

Det gøres gældende, at skimmelvæksten påvirker indeklimaet negativt i beboelsesrum og med overvejende sandsynlighed har været tilstede på overtagelsestidspunktet for ejendommen. Dette understøttes tillige af klagerens helbredsgener igennem hele deres ejertid.

Det fremgår af betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen på side 128:

- at *'hvis en konstruktion ikke på opførelsestidspunktet er udført håndværksmæssigt korrekt, og dét er årsagen til en fugt- eller skimmelsvampekade, vil ejerskifteforsikringen sædvanligvis dække skaden'*. Der henvises til følgende kendelser fra Ankenævnet for forsikring 71989, 87005 og 88507.

- at 'Er der før salget af ejendomme foretaget konstruktive ændringer i bygningen, f.eks. efterisolering, og viser det sig, at denne konstruktive ændring – ud over at være udført forkert – er årsag til fugten eller skimmelsvampeangrebet, vil også sådanne forhold sædvanligvis være dækket af ejerskifteforsikringen.'
- at 'Endelig kan fugt og/eller skimmelsvamp have en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettiget skade.'

Det gøres gældende, at der er tale om helt usædvanlige forhold for en ejendom fra 1928, der efterfølgende gennem årene har gennemgået en renovering i forhold til forsatsvæggen i både beboelsesrum, kælder og krybekælder samt har fået tilført 2 tilbygninger med støbt terrændæk i henholdsvis år 1946 og ca. år 2007-2009. Havde ejendommen ikke undergået disse konstruktionsændringer ville der næppe have været problemer med indeklimaet i den oprindelige bygning.

Den konstaterede skimmelsvamp påvirker indeklimaet negativt i beboelsesrum på overtagelsestidspunktet og nedsætter husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand grundet konstruktionsopbygningerne. Klagerne har ikke ændret på ejendommens konstruktioner i deres ejertid. Det gøres gældende, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er ingen forbehold på policen der relaterer sig til forsatsvæggene eller forhøjet fugt.

Selskabet skal derfor dække omkostninger til udbedring af skaderne, hvilket omfatter:

Vægge med forsatsvægge i beboelsesrum:

- Forsatsvægge nedtages i den oprindelige del af boligen indtil blotlagt murværk.
- Der udføres skimmelsanering af blotlagte flader.
- Det anbefales, at ydervæggene fremadrettet efterisoleres indvendigt ved fuldklæbning af kalciumpulverplader.

Kælder/krybekælder

- Forsatsvægge og pladebeklædning fjernes i kælderen. Væguds nedtages på yder- og skillevægge og der udføres skimmelsanering af blotlagte vægflader.
- Vægge oppuds igen med diffusionsåbne materialer som hydraulisk kalkmørtel.
- Der overfladebehandles med Kefarid med 1.000 g/m² materiale. Kefarid er et meget diffusionsåben materiale som egner sig til fugtige vægge og til at reducere risikoen for kondens- og skimmelskader.
- Eftersom det vurderes meget vanskelig (hvis overhovedet muligt) at ventilere krybekældrene korrekt er det ØSTERGAARDS anbefaling, at krybekældrene nedlægges og der støbes nyt terrændæk iht. gældende krav og anvisninger.

Rengøring

- Der udføres grundig skimmelrengøring af boligen såvel som af inventar og løsøre iht. By og Byg Anvisning 205 'Renovering af bygninger med skimmelsvamp'.

Hvis Ankenævnet måtte finde, at der foreligger en dækningsberettiget skade, ønskes tillige udgifter til teknisk bistand og advokatbistand forud for klagesagen dækket, jf. Ankenævnets praksis

herom, idet selskabet uberettiget har afvist skaderne, og det var nødvendigt for klagerne at søge teknisk og juridisk bistand."

I brev af 28/5 2024 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Indledningsvis bemærkes, at i forhold til skriftvekslingen forud for indgivelse af klage til Ankenævnet for Forsikring forstår jeg klagen således, at den ikke omhandler tagrummet, som var en del af parternes korrespondance forud for klagen til Ankenævnet for Forsikring.

i. Faktiske forhold

...

I år 2020 anerkendte Domus Forsikring, under den indtegnede ejerskifteforsikring, en dækning for manglende ventilation samt afskallet puds mod nabo.

Klagerne rekvirerede tilbud fra ... på udbedring, og tilbuddet af 12. maj 2020 er fremlagt som sagens bilag 6. Tilbuddet dannede baggrund for Domus Forsikrings taksering, hvilken taksering skete ved mail af 7. juli 2020, der fremlægges som sagen **bilag A**. Heraf fremgår at dækningsberettigede forhold blev takseret i overensstemmelse med tilbuddet fremlagt som sagens bilag 6.

I fortsættelse heraf rekvirerede klagerne håndværkere til udbedring, og Domus Forsikring modtog den 28. juli 2020 faktura for udført arbejde. Der henvises til mail af 28. juli 2020, der fremlægges som sagens **bilag B**.

Den 3. maj 2022 anmeldte klagerne mistanke om skimmelsvamp fra krybekælder, og ved mail af 5. maj 2022 afslog Domus Forsikring dækning. Mailen af 5. maj 2022 fremlægges som sagens **bilag C**.

I fortsættelse heraf rekvirerede klagerne, blandt andet undersøgelse fra Dansk Skimmel, hvilken undersøgelsesrapport er fremlagt som sagens bilag 5, ligesom klagerne rekvirerede udtalelse fra Østergaard bygge- og indeklimateknik, som er et ofte anvendt firma af advokatfirmaet ...

Domus Forsikring lod taksator foretage besigtigelse, og dennes taksatorrapport fremlægges som sagens **bilag D**. Ved mail af 29. september 2022, der fremlægges som sagens **bilag E**, afviste Domus Forsikring dækning.

I fortsættelse af mailen af 11. juli 2023, fremlagt som sagens bilag 13, blev der i efteråret 2023 afholdt møde på ejendommen, i fortsættelse af hvilket møde fremkom mailen af 27. oktober 2023, fremlagt som sagens bilag 15.

Taksator ... udarbejdede den som sagens bilag 16 fremlagte taksatorrapport, og det er væsentligt at Ankenævnet for Forsikring er opmærksom på, at der mellem sagens parter ikke er enighed om, hvornår de enkelte bygninger er opført.

Som det fremgår af taksatorrapporten, fremlagt som sagens bilag 3 er den rødskravede del af bygningen opført i 1928, medens tilbygningen mod vest, ikke som anført af klagerne er fra

00'erne, men derimod fra 1946. Dette har efter Domus Forsikrings opfattelse væsentlig betydning for vurderingen af anmeldte forhold.

Mailen af 27. oktober 2023 fremlægges som sagens **bilag F**.

ii. Anmeldte forhold

Jeg forstår klagen således, at de forhold som klagen vedrører, er følgende:

- a. Indeklima
- b. Beboelsesrum med forsatsvægge (ny anmeldelse)
- c. Indbygget skab i soveværelse (ny anmeldelse)
- d. Krybekælder under soveværelse
- e. Krybekælder under stue (efter det oplyste ny anmeldelse)
- f. Kælder (efter det oplyste ny anmeldelse)
- g. Genhusning
- h. Udgifter til teknisk og juridisk bistand

Ad a. Indeklima

Den af sagen omhandlede ejendom er opført i 1928.

I sådanne ældre ejendomme vil det forventeligt, blandt andet som følge af at der ikke er udført fugtsikring, som der udføres dags dato ved nyopførte ejendomme, kunne fremkomme fugtopstigning gennem kælderydrevægge, henholdsvis gennem kældergulve.

Den beskikkede bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten, som er fremlagt som sagens bilag 3, side 8 ud for position 5.2 vedrørende 'vægge' bemærket, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge, med samtidig bemærkning om, at det er almindeligt forekomne i bygninger i den alder fordi konstruktionerne ikke er sikret mod grundfugt.

I allongen til tilstandsrapporten har den beskikkede bygningssagkyndige endvidere anmærket, at der på besigtigelsestidspunktet ikke var korrekt ventilation af krybekælderen.

Østergaard Bygge og Indeklimateknik har i rapporten af 22. november 2022 oplyst, at det vurderes at boligens forsatsvægge og krybekælder er de primære årsager til, at der er eksponeret skimmelsvampe til boligens opholdsrum, der foretager en negativ påvirkning af indeklimaet.

• Forsatsvægge

Østergaard Bygge og Indeklimateknik bemærker i rapporten side 6, at der vurderes at være periodiske kondensskader, hvor varm og fugtholdig rumloft presses ud bag forsatsvægge og kondensere på bagsiden af murværket grundet utætheder i dampspærre, i særdeleshed i kolde perioder.

Der er som nævnt indledningsvis tale om en ældre ejendom opført i 1928, og det er udokumenteret at de af sagen omhandlede forsatsvægge ikke skulle være opført i overensstemmelse med gængs byggeteknik på udførelsestidspunktet.

Ved en ejendom som den af sagen omhandlede, er det sædvanligt med kuldebroer.

Med hensyn til kuldebroer ved sådanne ejendomme foreligger der efterhånden en righoldig praksis ved Ankenævnet for Forsikring, og jeg vedhæfter som **bilag G og H**: AK98469, AK96963.

I AK98469 (bilag G) bemærkede Ankenævnet med hensyn til en ejendom opført i 1965, som det fremgår af Ankenævnskendelsen side 12 og 13 blandt andet følgende:

' Nævnet bemærker videre, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskipteforsikringen i henhold til fast praksis i Ankenævnet er en betingelse for dækning, 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.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en tilbygning fra 1965 ikke er opført til at kunne opfylde nutidens isoleringskrav, og at der ofte ses konstruktionsbetingede kuldebroer. Kuldebroer umiddelbart over gulvniveau - særligt ved hjørner, hvor ydervægge mødes - er normalt forekommende i ejendomme af tilsvarende alder som klagerens. Nævnet henviser til sagerne 96963, 96040, 95823 og 94982.

Nævnet finder desuden, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i tilbygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de indsendte fotos, og at der ikke ved de fremlagte målinger, som nævnet må lægge til grund, er udført af klageren i beboelsesrummene, er bevist væsentlig påvirkning af indeklimaet i boligen på overtagelsestidspunktet på grund af skimmelsvamp.

Nævnet har i denne forbindelse lagt vægt på, at der på de fremlagte fotos hovedsageligt ses forekomst af skimmelsvamp, hvor der er konstateret kuldebroer, og at den største forekomst af skimmelsvamp ses på væggen i soveværelset, hvor der på overtagelsestidspunktet stod et større skab.'

- **Krybekælder**

Den oprindelige ejendom er som bekendt fra 1928.

Der er, som det er tilfældet med de fleste ejendomme fra denne tid løbende foretaget renoveringer, herunder er der på et tidspunkt foretaget en tilbygning.

Der er enighed om at krybekælder ikke længere tværvæntileres.

Dette er dog i sig selv ikke et dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring, idet konstateringen af at en given bygningsdel ikke måtte være udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet, ikke er en tilstrækkelig betingelse for, at der er dækning under en ejerskifteforsikring jf. herved ankenævnspraksis herom.

Med hensyn til skimmelsvampevækst i krybekælderen er det helt sædvanligt, og forventeligt for ejendomme som den af sagen omhandlede, at der vil være skimmelsvampevækst i en krybekælder.

Med hensyn til krybekælderen er der alene registreret lokale misfarvninger på undersiden af indskudsbrædder, hvorimod der ikke er konstateret råd, herunder råd i nævneværdige omfang.

Skimmelsvampevækst i en krybekælder, som den af sagen omhandlede, udgør i sig selv ikke en dækningsberettiget skade, idet det som nævnt indledningsvis er helt forventeligt at der vil være skimmelsvampevækst.

Jeg vedhæfter som **bilag I** AK98723 der drejede sig om en ejendom opført 1940, hvor der i 2004 blev givet byggetilladelse blandt andet til etablering af ny tagkonstruktion.

Den nyetablerede tagkonstruktion blev ikke i alle henseender udført efter dagældende byggetekniske forskrifter.

Forsikringstagerne anmeldte forholdet som en skade, herunder som følge af at man konstaterede skimmelsvamp under isoleringen og manglende dampspærre.

Om forholdet udtalte Ankenævnet, som det ses af Ankenævnsafgørelsen side 18 og 19 følgende:

'Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de anmeldte, konstruktionsmæssige forhold ved ydervæggen – fravær af ventilationsspalte i toppen af ydervæggen og manglende korrekt udførelse og tæthed af dampspærre – ikke i sig selv medfører, at bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat, og at forsikringens skadebegreb er opfyldt.'

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er konstateret råd eller tegn på begyndende nedbrud af trækonstruktioner. Der er heller ikke konstateret væsentlige opfugtninger, som giver grundlag for at antage, at der foreligger nærliggende risiko for skade – henset til, at konstruktionen er udført i 2004 og således var 17 år gammel på anmeldelsestidspunktet.'

Jeg vedhæfter endvidere som **bilag J** AK98052, der drejede sig om vækstudbredelse af skimmelsvamp, i relation til skimmelsvamp i krybekælder i en ejendom opført i 1972.

I denne sag fik forsikringstager indhentet sagkyndig vurdering der blandt andet, som det fremgår af Ankenævns kendelsen side 15 vurderede følgende:

'Omfang af skimmelsvampevækst

I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen i krybekælderen er i omfanget > 3 m², hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning af boligen må betegnes som meget høj jf. tabel 2 herunder.'

På baggrund af nærværende undersøgelses- og laboratorieresultater kan vi konstatere forringelser af luftkvaliteten i ejendommens indeklime forårsaget af skimmelsvampemateriale. På baggrund af laboratorieresultaterne kan vi endvidere konstatere vækst af skimmelsvampe i krybekælder. På baggrund af det foreliggende grundlag vurderer vi det sandsynlig, at de afvigende forekomster af skimmelsvampemateriale i luft- og støvprøver skyldes kontaminering fra vækstområder i krybekælderen. Det er endvidere vores vurdering, at skimmelvækst i krybekælderen har været til stede ved overtagelsestidspunktet. Som beskrevet er ejendommen udført med støbte gulvkonstruktioner mod øst, hvilket medfører risiko for stillestående luft i dele af krybekælderen.

Det er vores vurdering, at krybekælderen ventileres utilstrækkeligt i forhold til den aktuelle fugtbelastning.'

Ankenævnet vurderede imidlertid ikke, at forsikringstager havde løftet bevisbyrden for, at der forelå en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen, idet Ankenævnet blandt andet bemærkede følgende, se herved Ankenævnskendelsen side 21 og 22:

'Nævnet bemærker, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen – i henhold til fast praksis i Ankenævnet – er 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 skimmelan greb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brug barheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelsen af 19/1 2022, at krybekælderen er udført tidstypisk og uden kapillarbrydende lag, og at opfugtningerne på den støbte krybekældbund er forventelige. Nævnet har videre lagt vægt på, at der er etableret sokkelriste på samtlige facader, og at der i de byggesagkyndige rapporter ikke er konstateret unormale fugtforhold i krybekælderen eller boligen, og at der ikke er konstateret råd og/eller svampeskader i krybekælderen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er tale om en krybekælder fra 1972, at en krybekælder har til formål at sikre, at grundfugt ikke stiger op i ejendommens øvrige konstruktion, hvorfor det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme skimmelsvamp i en krybekælder, og at der ikke er påvist fugt eller skimmelsvamp i krybekælderen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende krybekælder af pågældende alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af fugt- og skimmelundersøgelse af 19/1 2022 fremgår, at der ved luftprøver, støvprøver og overfladeprøver i beboelsesdelen hovedsageligt konstateres en lav til middel forekomst af skimmelsvampesporer. Nævnet finder det herved ikke godtgjort, at det konstaterede niveau af skimmelsvamp i krybekælderen har påvirket brugbarheden af beboelsesdelen i nævneværdig grad.'

Som det ses, bemærkede Ankenævnet blandt andet, at det ikke er usædvanligt at der kan forekomme skimmelsvampe i en krybekælder, og det selv om der her var tale om en ejendom opført i 1972, hvor den af sagen omhandlede ejendom som bekendt er væsentligt ældre.

Den af sagen omhandlede ejendom er som bekendt overtaget den 1. september 2019, og der er ikke ved det fremlagte materiale fremlagt dokumentation for, at der på overtagelsesdagen, som følge af de af klagerne påtalte forhold, var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang som nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt, i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Det forhold at Østergaard Bygge og Indeklimateknik A/S i rapport af 22. november 2022 og mere end 3 år efter overtagelsesdagen vurderer, at skimmelsvampevækst kan forårsage negativ påvirkning af indeklimaet, er ikke ensbetydende med at ovennævnte er opfyldt.

Ad b. Beboelsesrum med forsatsvægge (ny anmeldelse)

Jeg kan henvise til det i forrige afsnit anførte, hvorefter der ikke ses fremlagt dokumentation for en dækningsberettiget skade.

Ad. c. Indbygget skab i soveværelse (ny anmeldelse)

Østergaard Bygge og Indeklimateknik anfører i rapporten af 22. november 2022 blandt andet, at der i bunden af væg i soveværelse lokalt er konstateret fugt.

Domus Forsikrings taksator vurderer, som det fremgår af sagens bilag J, at den lokale opfugtning/skimmelsvampevækst ved klædeskabet vurderes at være forudsaget af en kuldebro når fugtholdig luft køles ned. Forholdet vurderes at være normalt og forventeligt for ejendomme tilsvarende den pågældende med samme alder og konstruktionsprincipper.

Med henvisning hertil og med henvisning til det tidligere anførte, herunder Ankenævnsafgørelsen vedhæftet som bilag L, ses der derfor ikke dokumenteret en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Ad. d. Krybekælder under soveværelse

Indledningsvis bemærkes at det anføres, at den af Domus Forsikrings anerkendte udbedringsmetode ikke skulle have løst fugt- og skimmelproblematikken.

Dette kan ikke bevismæssigt lægges til grund.

Som det fremgår af mail af 7. juli 2020 fra Domus Forsikring, der er vedhæftet som bilag F, bemærkede Domus Forsikring i anledning af tidligere anmeldelse, at man havde besigtiget det anmeldte forhold den 6. maj 2020 og ved besigtigelsen konstateret, at der manglede ventilation i krybekælder.

Klagerne indhentede herefter tilbud på udbedring af forholdet, og er der indhentet et tilbud som ikke er retvisende eller har håndværkeren ikke udbedret forholdet korrekt er det Domus Forsikring uvedkomne.

Domus Forsikring takserede som bekendt skaden den 7. juni 2020, klagerne er nu, som jeg forstår det, af den opfattelse at der ikke er sket en korrekt taksering, tillader jeg mig at gøre opmærksom på, at det følger af Forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, at der i en situation som den foreliggende gælder en forældelsesfrist på 3 år hvorfor klagernes eventuelle krav er forældet.

Når dette er sagt bemærker jeg dog igen på ny, at det ikke er sandsynliggjort at det forhold, at der ikke fuldt ud er tilstrækkelig ventilation, har nogen nævneværdig betydning.

Som allerede omtalt indledningsvis forholder det sig ikke således, at det forhold at en given bygningsdel måtte være udført i strid med gældende byggetekniske forskrifter er en tilstrækkelig betingelse for, at der foreligger en dækningsberettiget skade under en ejerskifteforsikring.

Det skal sandsynliggøres at forholdet pr. overtagelsesdagen 1. september 2019 udgjorde en dækningsberettiget skade, herunder indebar nærliggende risiko for skade.

Sådan dokumentation er i denne sag ikke fremlagt, i hvilken forbindelse på ny bemærkes, at krybekælderen generelt fremstår sund og intakt i byggeteknisk henseende, og at der kun sporadisk er konstateret skimmelsvamp, som er helt forventeligt for krybekældere som den af sagen omhandlede.

Omfanget af skimmelsvamp har endvidere ikke dokumenterbart et sådan omfang, at der pr. overtagelsesdagen var tale om et massivt skimmelsvampeangreb som i sig selv havde en intensitet og omfang der nedsatte værdien eller brugbarheden af særlig beboelsesrummene i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Der ses således ikke på det foreliggende grundlag ført bevis for at dækningsberettigede forhold under ejerskifteforsikringen.

Ad e. Krybekælder under stue

Der henvises til det i forrige afsnit anførte.

Ad f. Kælder

I mailen af 12. april 2023 anføres at en utæt lem til krybekælder, og forsatsvægge i organisk materiale er uhensigtsmæssige materialevalg og konstruktioner i en fugtig kælder.

Som allerede omtalt i tidligere afsnit er der ikke fremlagt dokumentation for, at de pågældende bygningsdele ikke skulle være udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelses-tidspunktet.

I en kælder i en ældre ejendom, som den af sagen omhandlede fra 1928, er det forventeligt at der vil forekomme fugt, hvilket klagerne også er oplyst om i tilstandsrapporten vedhæftet som bilag C, hvor den beskikkede bygningssagkyndige netop på side 8-9 ud for position 5.2 har bemærket, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge, hvilket dog er almindeligt forekomne i bygninger af denne alder fordi konstruktionen ikke er sikret mod fugt.

Det som klagerne mener er konstateret, går ikke udover hvad klagerne med rimelighed måtte forvente, henset til bygningens alder, opførelsestidspunkt, byggeskik på daværende tidspunkt, og det i tilstandsrapporten anførte.

Der kan således ikke anerkendes dækning under ejerskifteforsikringen.

Ad g. Genhusning

Med henvisning til det ovenfor anførte, hvorefter der ikke ses ført bevis for yderligere dækningsberettigede forhold, bemærkes blot for god ordens skyld, at der i øvrigt ikke ses ført dokumentation for behov for genhusning.

Ad h. Udgifter til teknisk rådgiver og juridisk bistand

Med henvisning til det tidligere anførte, hvorefter der ikke ses fremlagt dokumentation for dækningsberettigede skader, ses der allerede som følge heraf ikke ført bevis for at Domus Forsikring skal afholde udgifter til teknisk rådgiver samt juridisk bistand.

Sammenfattende gøres det således gældende, at klagerne ikke pr. overtagelsesdagen har dokumenteret dækningsberettigede forhold."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Klageren har i skadeanmeldelse af 8/4 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Hvornår blev forholdet (1) opdaget (dato): 15/11-2019

...

Hvori består forholdet (1) hvad er skaderamt?: Fundamentet er revnet og suger fugt. Krybekælder under stue er ikke beset og der er her fundet fugt. Der har tidl. været dårlig ventilering. Der forsøgt udluftet i krybekælder uden forbedring. Derfor behov til udbedring af fundament."

Klageren har den 29/4 2020 til selskabet bl.a. bemærket:

"Korrektion i det skaderamte: Det er i krybekælderen under soveværelset som er beskadiget og ikke stuen. Det er en fejl jeg har skrevet at det var stuen. Stuen kendte vi godt til, men krybekælder under soveværelse var skjult da vi købte huset. Vi har kontaktet manden som har lavet tilstandsrapporten og han har bekræftet at denne var skjult og ikke var blevet nævnt at den var der. Der har siden anmeldelse været en murer som har bekræftet at der er svamp og er meget ringe forhold i krybekælderen. Han har konstateret svamp."

I mail af 7/6 2020 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Vi har besigtiget det anmeldte forhold den 06-05-2020. Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere at der er manglende ventilation i krybekælder samt defekt puds på sokkel.

Basisdækning

Ankenævnet for Forsikring

16.

101509

Vi anerkender, at der er manglende ventilation samt afskallet puds mod nabo. Forholdet opfylder dermed ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. punkt 4 A-C i jeres forsikringsbetingelser. Udbedring af forholdet er derfor dækningsberettiget.

Vi har modtaget tilbud på udbedring af din skade fra ... Vi kan på baggrund af tilbuddet opgøre erstatningen som følger:

Udbedring, jf. tilbud incl. moms	19.375,00
Afskrivning, jf. vilkår, ingen	0,00
Selvrisiko	-5.000 kr.
I alt	14.375,00

Erstatningen er opgjort til 14.375,00 kr. Erstatningsbeløbet udbetales, når der foreligger betalt faktura på udført arbejde."

Klageren har i skadeanmeldelse af 3/5 2022 til selskabet bl.a. anført:

"Hvornår blev forholdet(1) opdaget: 03-05-2022

...

Hvad er skaderamt(1): Vi har haft mistanke om skimmelsvamp fra ukendt krybekælder grundet symptomer. I dag svar fra screening mod skimmelsvamp som var meget positiv i kælderen under vores soveværelse. Vi ønsker endelig diagnostik og udbedring."

Klageren har den 5/5 2022 til selskabet bl.a. bemærket:

"Efter samtale med jeres kundeservice er jeg blevet opfordret til at informere om at det drejer sig om en genoptagelse af skadenummer ... Problemstillingen er fortsat den samme med at der er konstateret svamp i krybekælderen under soveværelse som ikke har været nævnt eller kendt til i forbindelse med tilstandsrapporten. Det drejer sig ikke om den kendte krybekælder under stuen, som der refereres til i tilføjelsen af tilstandsrapporten.

Vi foretog en screening for skimmelsvamp med mistanke om netop dette samt for opfølgning efter udbedring i jun. 2020. Der var meget positiv svar. Vi ønsker derfor en genoptagning af sagen og vil kontakte fagperson til begyndelse af endelig diagnostik."

I mail af 17/5 2022 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Fremsend venligst rapport eller anden dokumentation for hvad der kan konstateres i krybekælderen. Fremsendte billede med konstatering siger ikke noget om hvad der er opdaget, hvor det opdaget eller i hvilket omfang. Herudover skal der være tale om en skade som opfylder skadesbegrebet."

Af rapport af 27/6 2022 fra Dansk-Skimmel fremgår bl.a.:

"Baggrund for undersøgelse:

Den: 25-05-2022 har Dansk-Skimmel A/S udført fugt- og skimmelundersøgelse på nedenstående adresse. Der er tale om et enfamilieshus på ... Det oplyses ved besigtigelsen at der forekommer

mistanke om skimmelsvamp i den ældre del af bygningen samt kælderen. Dansk-Skimmel har ved undersøgelsen foretaget destruktive indgreb, efter kundens accept.

...

Formål ved undersøgelsen:

Dansk-Skimmel er rekvireret til at udføre en gennemgang af dele af boligen og kælder for konstatering af skimmelsvamp og fugt. Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver og målinger er udtaget/foretaget repræsentativt i relevante konstruktioner. Til slut er skadesårsager søgt klarlagt, og der er udarbejdet forslag til skadesudbedring af de konstaterede uhensigtsmæssige forhold som er observeret.

Observationer og registreringer

Kælder

Det er ikke oplyst eller muligt at finde tegningsmateriale der beskriver om der forekommer udvendigt fugtsikring samt omfangsdræn.

Ved gennemgang af kælderen, blev krybekælderen undersøgt for skimmelsvamp. Her observeres misfarvninger på bjælkelaget og på forskallingsbrædderne (*se foto 7 i bilag 3*). Endvidere ses der forsatsvægge i opbevaringsrummet samt løsøre og kasser. (*se foto 13 i bilag 3*)

På gulve og vægge ses afskalninger af maling og puds.

Ved undersøgelsen af kælderen, blev der foretaget fugtmålinger i gulve, bestående af plastmaling og beton, her registreres forhøjet niveau af fugt. (*Se foto 1*)

Ved gennemgang af kælderen ydervægge, blev der foretaget fugtmålinger, her registreres forhøjet fugtniveauer, bestående af plastmaling og puds. (*se foto 2*)

Ved undersøgelsen af krybekælderen blev der foretaget fugtmålinger på forskallingen og bjælkelaget under soveværelset, her registreres normale fugtniveauer. Dog registreres forhøjet fugtniveauer i karmen ved indgangen til krybekælderen. (*se foto i bilag 3*) Endvidere blev luftfugtigheden i krybekælderen målt til at være for høj. (*se foto 3*) Ved undersøgelsen af krybekælderen observeres begrænset ventilation.

Ved gennemgang af krybekælderen mod stuesiden, observeres der misfarvninger på bjælkelaget. Endvidere ses der løsliggende brædder på jordlaget, hvilket er uhensigtsmæssigt i forhold til fugt og skimmelsvamp.

Ved undersøgelsen blev der foretaget fugtmålinger i bjælkelaget samt forskallingsbrædder, her registreres normale fugtniveauer.

Ved undersøgelsen af depotrummet i kælderen, observeres der forsatsvægge mod krybekælderen, her blev der foretaget destruktiv indgreb, hvorefter der blev foretaget fugtmålinger bag forsatsvæggen, her registreres forhøjet koncentrationer af fugt. (*se foto 4*)

Som et led i undersøgelsen, blev der udtaget 2 stk. Mycometer Fungi test på bjælkelaget i krybekælderen under soveværelset og stuen. *Der henvises til bilag 1 Mycometer Fungi test.*

...

Tilbygningen

Ved gennemgang af tilbygningen, observeres der ingen synlige tegn på misfarvninger eller skimmelsvamp.

Oprindelig del af hus

Stue

Ved undersøgelsen af stuen, blev der foretaget fugtmålinger i ydervægge og skillevægge, bestående af plastmaling, tapet og puds. Her registreres normale fugtniveauer, endvidere blev der foretaget fugtmålinger i trægulve, her registreres normale fugtniveauer.

Ved gennemgang af gangarealet, blev der foretaget fugtmålinger i gulvet, bestående af vinyl og træ, her registreres normale fugtniveauer. Ved undersøgelsen observeres der en utæt kælderlem i gulvet.

Ved undersøgelsen blev der udtaget 1 stk. DNA-test i gangen. (se bilag 6) Dna-testen er udtaget før destruktive indgreb.

Soveværelse

Ved undersøgelsen af soveværelset, blev der foretaget fugtmålinger i ydervæggen, bestående af plastmaling, tapet, og gips. Her registreres normale fugtniveauer. Endvidere blev der foretaget fugtmålinger i bagbeklædningen i klædeskabet, her registreres let forhøjet fugtmålinger. Som et led i undersøgelsen, blev der foretaget et destruktivt indgreb i bagbeklædningen, hvor der observeres støvdannelser samt skimmelsvamp. Her blev der udtaget 1 stk. Mycometer Fungi test. (Se foto 5 og 6)

...

Fugt i bygningsdele

Der er foretaget fugtscreening af vægge med Trotec T-3000 kapacitetsmåler, Tramex MEP samt Protimeter træfugtmåler.

Der registreres på ydervægge, skillevægge og gulve i kælderen forhøjet fugtniveauer. Der registreres forhøjet fugtniveauer bag klædeskabet i soveværelset.

Udvendigt:

Temperaturen 15,2 °C
Luftfugtigheden 67,8% RF
Absolut fugtindhold: 8,8 g/m³

Indvendigt:

Temperaturen 20,9 °C
Luftfugtigheden 60,5 % RF
Absolut fugtindhold: 11,0 g/m³

Bag forsatsvæg i kælder

Temperaturen 19,4 °C
Luftfugtigheden 61,1 %RF
Absolut fugtindhold 10,2 g/m³

Protimeter Digital indstiks måler.

15,5 % træfugt i karmliste til krybekælder. Målingen betegnes som værende fugtig

14,5 % træfugt i bagbeklædning i klædeskabet. Målingen betegnes som værende tør

Der måles mellem 8 til 10 % træfugt i forskallingen i krybekælderen. Målingen betegnes som værende tør

Der måles mellem 8 til 9% træfugt i loftbrædderne i kælderen. Målingen betegnes som værende tør

Der registres med Trotec T-3000 kapacitetsmåler.

Der måles mellem 127 til 180,0 Digits i ydervægge i kælderen. Målingen betegnes som værende våd

Der måles mellem 105 til 115,0 Digits i kælder gulve. Målingen betegnes som værende fugtig

Der måles mellem 105 til 115,0 Digits i kælder gulve. Målingen betegnes som værende fugtig

...

Laboratorieresultater

I det følgende henvises til bilag 1 Mycometer Fungi Test samt Bilag 6 DNA-Test. Resultaterne er gengivet nedenfor som uddrag:

Prøver fra bygningsoverflader/mulige vækstområder

Mycometer Fungi Test

Prøve nr.	Bygningsdel	Mycometer tal (FLU)	Kategori
M1	Krybekælder under soveværelse	84	B
M2	Krybekælder under stue	726	C
M3	Bag klædeskab	592	C

Fortolkning af prøveresultater

Mycometer Fungi Test

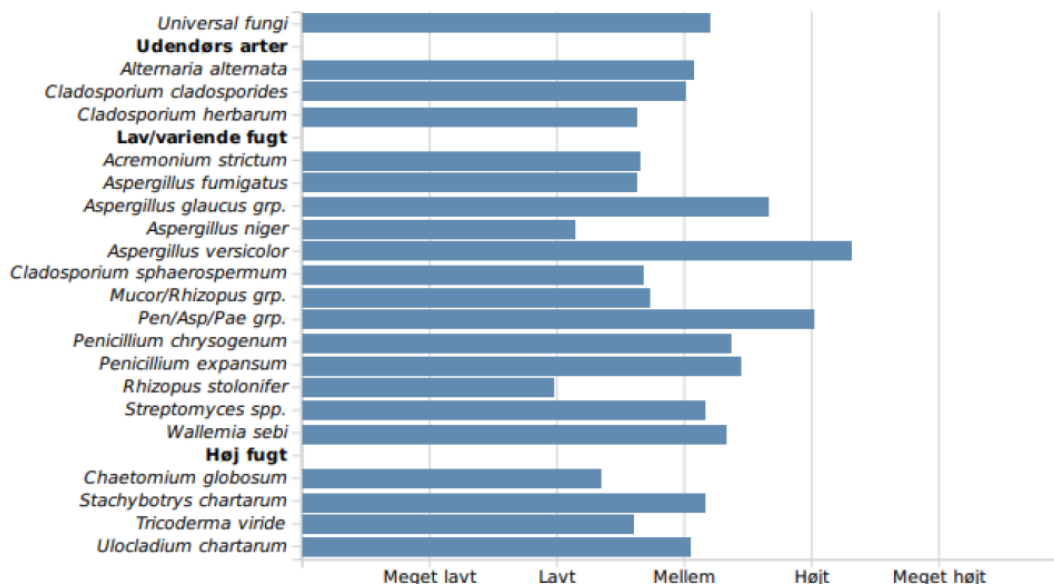
Der er ved undersøgelsen, udtaget Mycometer Surface tests på konstruktioner under mistanke for angreb af skimmelsvampevækst. Prøvernes resultater bruges således som mål for niveauet af skimmelsvamp, samt omfangsvurdering af skimmelsvamp på konstruktionsoverflader. Prøvernes resultater kan ikke bruges som mål for eksponeringsniveauet af mikrosvampe og dermed ikke som et udtryk for den umiddelbare sundhedsrisiko ved ophold i lokaler.

DNA-Test

Der er ved undersøgelsen udtaget DNA-Test, som støvprøve til vurdering af det mikrobiologiske indemiljø. Det mikrobiologiske indemiljø karakteriseres ud fra antal og sammensætning skimmelsvampesporer.

Prøvernes resultat bruges således som mål for eksponeringsniveauet af mikrosvampe og dermed som udtryk for den umiddelbare sundhedsrisiko ved ophold i boligen.

På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et meget forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper samt en unormal artssammensætning med høje niveauer af fugtindikerende skimmelsvampe, som sandsynliggør tilstedeværelsen af skimmelvækst, der påvirker indeklimaet.



Omfang af skimmelsvampevækst

Det er vores vurdering at der i kælderen kan være et samlet omfang som kan overstige 3 m², hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning i kælderen betegnes som meget høj jf. nedenstående tabel.

Det er vores vurdering at der i boligen kan være et samlet omfang som kan overstige 1 m², hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning i boligen betegnes som meget høj jf. nedenstående tabel.

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

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

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

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

Vurdering og konklusion

Det er Dansk-Skimmel vurdering at der i boligen er forekomst af skimmelsvamp i et niveau som kan overstige 1 m2 boligen, hvorfor den samlede vurdering af skimmelsvamp i indeklimaet betegnes som værende meget høj. Det er vores vurdering at ophold i boligen kan være forbundet med gener ved ophold. Der er i den udtagne DNA-Test i gangen fundet forhøjet niveauer af skimmelsvamp, hvorfor det er vores vurdering, at der forekommer en spredning af skimmelmateriale i hele boligen.

Soveværelset

Det vurderes at skimmelsvampen bag klædeskabet, er opstået via støvdannelser samt forhøjet luftfugtigheder fra indeklimaet, det vurderes at klædeskabet fjernes og vægoverfladen saneres for skimmelsvamp. Det vurderes at udluftningen i soveværelset optimeres via bedre udluftning eller ved installation af mekanisk ventilation.

Kælderen

Der er registreret høje niveauer af fugt i ydervægge. Opfugtningen vurderes at skyldes opstigende grundfugt, samt nedsivende overfladevand. Der er på alle yder- og indervægge enten forsatsvægge eller tapet af organiske materialer, hvilket betegnes som værende uhensigtsmæssigt, da der ikke bør anvendes organiske materialer på fugtpåvirket vægge. Det vurderes, at man bør fjerne forsatsvægge i depotrummet, og sanere for skimmelsvamp.

Det er Dansk-Skimmels vurdering at man bør foretage en sanering af kælders ydervægge. Hvor puds fjernes og skræbes til fast bund. I forbindelse med retableringen af kælders ydervægge anbefales det udført enten med pudsreparation og diffusionsåben maling på ydervægge. Ønskes væggene isoleret kan dette med fordel gøres med kaliumsilikatplader. (Se bilag 4)

Krybekælder

Det er Dansk-Skimmels vurdering at årsagen til skimmelsvampen i krybekælderen er grundet manglende ventilation. Det vurderes der sker afgasninger fra jordlaget under gulvet, og bidrager med forhøjet fugtniveauer under trægulvene, som skaber gode betingelser for skimmelsvamp. Det vurderes at alle overflader og bjælker saneres for skimmelsvamp. Hvorefter der bør etableres ventilation til krybekælderen. (Se bilag 5) Ventilation af krybekælder. De vurderes at alle brædder samt løsøre fjernes fra krybekælderen. Hvis det ikke er muligt at genskabe den rette ventilation af krybekælderen, vurderes det at man bør tilmure krybekælderen, hvorefter krybekælder omdannes til traditionelt terrændæk. Dette bør ske på grundlag af en detailprojektering.

Påforede forsatsvægge:

Da fugtniveauet på kældervæggens yderside er permanent højt, kan fugt i ydervæggen ikke tørre ud mod jorden, men alene mod kælderen. Ved at etablere indvendig efterisolering hæmmes fordampningen til indeluften, og dermed øges fugtindholdet i ydervæggen med risiko for, at fugten stiger højere op i væggen, og fugtproblemet derfor øges. Se figur 1.

Af samme grund vil det ikke være hensigtsmæssigt at påføre et vandstandsende lag på kælderydervæggens inderside.

Kælderydervæggens overfladetemperatur vil året rundt typisk være lavere end overfladetemperaturen på en ydervæg over terræn. Det betyder, at den relative luftfugtighed ved kælderydervæggens overflade vil være højere end på ydervægge over terræn. Også uden indvendig efterisolering er der risiko for kondens på kælderydervægge om sommeren.

Fugt ophobningen bevirker desuden at der skabes gunstige vækstforhold for skimmelsvamp på kældervægge og bag forsatsvægge. Det er meget sjældent anbefalelsesværdigt med forsatsvægge i kældre.

...

Ydervægge med puds og plastmaling.

I kældre vil ydermuren typisk være fugtpåvirket udefra grundet opstigende grundfugt og nedsivende overfladevand. Ydermurene vil derfor være opfugtet under terræn. Indervægge og betondækket vil typisk være fugtpåvirket af opstigende grundfugt, hvilket bevirker at betondækket vil være opfugtet og at indervæggene vil være opfugtet i bunden.

Ved ældre kældre er der ingen eller begrænset fugtsikring af kældermuren.

Hvor muren vil blive opfugtet udefra, skal denne fugt skal kunne afgasses fra murens inderside. Begrænses dette af fx forsatsvægge, plastmaling eller andre diffusionstætte løsninger, vil der ske en ophobning af fugt i muren. Dette ses ofte som buler, blærer, afskallende maling samt løs og afskallende puds.

Fugt ophobningen bevirker desuden at der skabes gunstige vækstforhold for skimmelsvamp.

Ved nyere kældermure er der etableret fugtsikring, isolering samt dræn udvendig omkring kældermuren. Der observeres en del steder i kældre, hvor der er malet med plast maling.

Selvom plastmaling kan være opgivet som diffusionsåben, er malingen alligevel forholdsvis tæt i sin struktur, og males der i tykke eller flere lag begrænses diffusionsevnen yderligere.

Det er derfor aldrig anbefalelsesværdigt at anvende plastmaling på fugt påvirkede vægge, som fx kældervæg. Plastmalingens tætte overflade begrænser murens evne til at ånde og udefra kommende fugt som opstigende grundfugt og nedsivende overfladevand ophobes i muren. Det ses ofte som buler, blærer, afskallende maling samt løs og afskallende puds.

Alle de enkelte lag i konstruktionen bedrager negativt til den samlede diffusionsevne Eks. På opbygning: Grund puds, tyndpuds, grunder, væv og maling i flere lag.

Fugt ophobningen bevirker desuden at der skabes gunstige vækstforhold for skimmelsvamp.

Det anbefales derfor at alt plastmaling på fugt påvirkede vægge afrenses (slibes eller skrubes væk) og væggen genbehandles med en diffusionsåben løsning, som silikat maling eller cementmaling (Cempexo, Skalcem) eller maling med fugtabsorberende mikroporøs maling som f.eks. Kefarid maling. Disse forbedrer væggens evne til at optage og afgive fugt. Malingen påføres med 800-1000 g/m². Den mikroporøse overflade gør, at malingen får et betydeligt større overfladeareal, hvorved der kan afgives en større fugtmængde fra overfladen.

Ventilation af kælder

Kælderrum bør have tilført frisk luft udefra gennem en eller flere friskluftventiler. I mindst et af kælderens rum bør den forurenede indeluft fjernes/udsuges enten ved mekanisk udsugning på 10 liter/sekund (volumenstrøm) eller ved naturlig ventilation gennem en aftrækskanal med et tværsnit på mindst 200 kvadratcentimeter. Fordelen med mekanisk ventilation er, at der skabes et undertryk i kælderen, således at risikoen for spredning af f.eks. skimmelsporer fra kælderen til resten af boligen. Den mekaniske ventilation kan med fordel udføres med fugtstyret ventilator.

Har man et ventilationssystem med varmegenvinding er der ikke behov for frisklufttilførsel i form af åbninger i ydervæggene. Ventilationssystemet sørger for frisklufttilførsel.

De krav, der her er omtalt, gælder som tommelfingerregel for enfamiliehuse, der er bygget efter 1985. For huse bygget før 1985, er der ikke lige så håndfaste krav til ventilationen, men den er stadig vigtig i forhold til indeklima og forebyggelse af fugtproblemer.

Ventilation af kælderen er endvidere medvirkende til at mindske eksponering af radon-stråling.

Gulve i kælder

Det vurderes at der er manglende karbilarbrydende lag i dele af gulvkonstruktion i kælderen, og bidrager med fugt til indeklimaet. Det vurderes at man ikke bør stille organiske materialer så som flyttekasser, træ på betongulvene da det bidrager med skimmelsvamp. Det vurderes endvidere, at tæpper bør fjernes på kældergulve, da afgangningen af gulvet påvirker organiske materialer med skimmelsvamp. Ønskes kældergulve tørre, bør man fjerne den eksisterende gulvkonstruktion, og omdanne gulvkonstruktionen til traditionelt terrændæk. Dette bør ske på grundlag af en detailprojektering, der tager højde for fugtpåvirkninger og konstruktive hensyn.

På baggrund af ovenstående anbefaler vi, at der bliver foretaget sanering og rengøring af nævnte områder, eller på anden måde udført foranstaltning til nedbringelse af eksponeringsrisikoen med hensyn til skimmelsvampeangrebene under renoveringsperioden. Det anbefales generelt at alle lokaler rengøres for nedbringelse af skimmelsporer. Se nedenstående afsnit 'Forslag til handlingsplan'. Der findes ikke egentlige grænseværdier for, hvor længe ophold i bygninger med forskellige grader af fugt og skimmelsvampevækst er problematisk, men den mikrobiologiske sammensætning af inde luften og vækstudbredelsen kan i sig selv bruges som indikatorer. Helbredsproblemer varierer endvidere efter, om man tilhører en særlig følsom gruppe eller ej.

Forslag til handlingsplan

Alle fugtkilder skal være fundet og årsagsbestemt. Herunder skal det samlede omfang af evt. skjult skimmelsvamp klarlægges.

- Kælder tømmes for inventar.
- Klædeskab fjernes i soveværelset

...

Forsatsvægge: Forsatsvægge fjernes og alle overflader skrubes til fast bund, hvorefter overfladerne saneres for skimmelsvamp.

Gulve i kælderen: overflader slibes til fast bund.

Krybekælder: Bjælker og forskallingsbrædder saneres for skimmelsvamp.

Ydervæg i bag klædeskabet: vægoverflader saneres for skimmelsvamp.

Herefter støvsuges blotlagte overflader med støvsuger med mikrofilter (HEPA). Der afvaskes grundigt med et egnet desinfektionsmiddel som f.eks. SERUM 1000 eller Protox Hysan eller tilsvarende og jf. producentens anvisninger. Bemærk at skimmelsvampevækst skal fjernes ved grundig dybdegående afvaskning og ikke blot sprøjtes med desinfektionsmiddel.

Alternativt kan der anvendes anerkendte afrensningsmetoder som f.eks. tørdamp jf. MicroClean metoden eller tilsvarende.

...

Vurdering af skader og skadestidspunkt

Det er meget vanskeligt at vurdere et egentligt skadestidspunkt i forhold til kondensproblemer. Det må dog som udgangspunkt forventes at skaden er påløbet fra det tidspunkt hvor den skadesgivende konstruktionsændring er sket, såfremt der ikke er tale om flere forhold som også påvirker problemet, som f.eks. ændret terrænhøjder, efterisolering, ændret brugeradfærd, (udluftning/opvarmning) mv.

Såfremt der opføres en tilbygning som begrænser ventilationen i et område af krybekælderen, skal der i forbindelse med byggeriet detailprojekteres hvordan den nødvendige ventilation etableres. Hvis der ikke kan etableres tilstrækkelig naturlig ventilation, skal der etableres mekanisk udsugning som sikre ventilationen.

...

DNA-analyse Støvprøve

...

DS-22-3789 Gang

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

E

På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et meget forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampearter samt en unormal artssammensætning med høje niveauer af fugtindikerende skimmelsvampe, som sandsynliggør tilstedeværelsen af skimmelvækst, der påvirker indeklimaet.

Af taksatorrapport af 28/7 2022 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse ...951: Anmeldelsen omhandler skimmelsvampevækst i krybekælderen under stuen og soveværelset samt bagved klædeskabet i soveværelset. Der er af FT udarbejdet en fugt- og skimmelundersøgelse som påviser forekomst af skimmelsvampevækst i ovennævnte områder.

Hvilken bygningsdel samt alder: De omhandlende krybekældre og ydervæggen bagved klædeskabet er opført i 1928.

...

4. Årsag til skade

Af FT udarbejdede fugt- og skimmelundersøgelse fremgår det at der i krybekældrene og bag klædeskabet i soveværelset er påvist vækst af skimmelsvamp – se rød markering på plantegning. Det oplyses af FT at krybekælderen under soveværelset tidligere har været efterisoleret og uden ventilation. Dette er udbedret af FT ved at fjerne isoleringen og etablere ventilationsriste i soklen. Ovenstående rapport er udfærdiget efter udbedring.

Det er vores vurdering at skimmelsvampevækst i krybekælderen er forårsaget af utilstrækkelige ventilationsforhold, da løbende renoveringer – etablering af terrændæk og lign. – har medført at krybekældre ikke længere tværvventileres efter forskrifterne. Det er dog normalt forventeligt at påvise skimmelsvampevækst i en krybekælder da miljøet heri i perioder af året vil medføre gunstige forhold for skimmelsvampevækst.

Det kan på baggrund af nærværende undersøgelse ikke afgøres hvorvidt vækstniveauet i krybekælderen er over et normalt forventeligt niveau eller hvorvidt der sker spredning af mikrosvampe til indemiljøet, hvorfor dette bør undersøges nærmere.

Skimmelsvampevækst bagved klædeskabet vurderes at være forårsaget af en kuldebro hvor fugtholdig luft køles ned med det følge af luftfugtigheden stiger til over 75% RF på vægoverfladen. Den omhandlende ydervæg vurderes at være massiv – helstens ydervæg – og således vurderes forholdet at være normalt forventeligt for ejendomme tilsvarende den pågældende med samme alder og konstruktionsprincipper.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Der er konstateret krybekælder under stuen og under soveværelsesgulvet svarende til 40-50 m². Det kan på baggrund af nærværende undersøgelse ikke afgøres hvorvidt der er sket følgeskade – spredning af mikrosvampe – det er således vores vurdering at der skal foretages yderligere undersøgelse.

...

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Det er vores vurdering at der også forinden overtagelsestidspunktet var skimmelsvampevækst i krybekælderen."

Selskabet har i mail af 29/9 2022 til klageren bl.a. anført:

"Efter modtagelsen af rapport fra Dansk Skimmel og efter OBH's besigtigelse fastholdes det, at det er vores vurdering, at forholdet ikke går udover hvad man måtte kunne forvente af en ejendom fra 1928 og efter hvad der er anført i anmærkningen i Tilstandsrapporten."

Af rapport af 22/11 2022 fra Østergaard bygge- & indeklimateknik fremgår bl.a.:

"FUGT- OG MIKROBIEL UNDERSØGELSE

...

Baggrunden for undersøgelsen var, at Dansk-Skimmel havde undersøgt boligen og konstateret udfordringer med fugt- og skimmelsvampe i kælderen, krybekælderen og bag forsatsvægge. Dansk Skimmel havde indledningsvis udtaget en DNA-prøve i indeklimaet, som resulterede i kategori E, hvilket er forhøjet. Dansk-Skimmel havde dog ikke udspecificeret skadesforholdene, hvorfor boligejer ønskede en at få besigtiget boligen med nye øjne. Nærværende undersøgelse skal derfor

ses i forlængelse af rapporten af Dansk-Skimmel dateret 27. juni, 2021. Boligejerne overtog huset i 2019.

Det skal bemærkes, at ejerskifteforsikringen tidligere var gået i dækning for skader i krybekælder under soveværelset i 2020, på baggrund af stoppede ventiler i krybekælderen. Det oplyses, at der ikke var udført skimmelsanering- eller skimmelrengøring ifm. arbejderne i krybekælderen.

...

Bygningsbeskrivelse

Følgende er oplyst jf. BBR:

...

Boligstørrelse:	158 m ²
Kælder:	20 m ²
Ydervæg:	Mursten
Tag:	Tegl
Varmeinstallation:	Fjernvarme

...

Observationer

Generelle observationer

Der kunne visuelt konstateres en god rengøringsstand i hele boligen, som visuelt fremstod uden nævneværdige støvsedimenter på tilgængelige overflader.

Det kunne konstateres, at der ikke var friskluftsventiler i vinduerne i den oprindelige hovedbygning.

Boligen var generelt etableret med pladebeklædning på ydervæggene. Med undtagelse af badeværelset.

Det kunne konstateres, at der var lettere deformationer (vaskebræt) i samlinger i trægulvet. Der var krybekælder under gulvbrædderne. Det skal bemærkes, at der var udført terrasse udenfor som sandsynligvis blokerede ventiler til krybekælderen jf. foto 1. Terrassen er oplyst udført af sælger.

Der blev udført en RF-måling bag pladebeklædningen på ydervæggen med en GANN RHT-fugtmåler. Følgende data kunne udlæses efter 15 minutters stabilisering:

Relativ fugt:	67,3% RF
Temperatur:	20,7 °C
(udregnet) vanddampindhold:	12,1 g/m ³
(udregnet) dugpunkt:	14,4 °C

Soveværelse (tidligere skadet værelse)

Det kunne konstateres, at der var lettere deformationer (vaskebræt) i samlinger i trægulvet. Der var krybekælder under gulvbrædderne.

Det kunne konstateres, at der var synlig skimmelvækst bag garderobeskabet jf. foto 2. Dansk-Skimmel har taget Mycometer-prøve bag garderobeskabet som endte i en kategori C, hvilket indi-

kerer vækst af skimmelsvampe. Der kunne måles tørt (40 digits) i murværket på undersøgelsestidspunktet jf. foto 3.

Der blev udført termografering af det blotlagte murværk bag garderobeskabet. Der kunne måles en overfladetemperatur på mellem 12-13 °C. jf. foto 4. Som reference oplyser DMI Vejrarkiv for ... Kommune, at der var en udvendig gennemsnitstemperatur på 15,3 °C på undersøgelsestidspunktet.

Konstruktionsåbning 1 – pladebeklædning i ydervæg.

Følgende konstruktionsopbygning kunne konstateres, set indefra:

- 13 mm Fermacell-plade
- 20 mm polystyrenplade (partielt i åbning)
- Pudset murværk

Der kunne måles forhøjede fugtniveauer (90-115 digits) i bunden af murværket i konstruktionsåbningen jf. foto 5. NB! Det oplyses af boligejer, at der havde været repareret udvendige fuger i området i år 2020.

Der kunne måles en overfladetemperatur på bagvedliggende murværk på 12-13 °C på undersøgelsestidspunktet jf. foto 6.

Der blev udtaget en aftryksprøve i konstruktionsåbningen til analyse for skimmelvækst.

Inden etablering af konstruktionsåbningen blev der udført en RF-måling bag pladebeklædningen. Følgende data kunne udlæses efter 15 minutters stabilisering:

Relativ fugt:	74,3% RF
Temperatur:	19,5 °C
(udregnet) vanddampindhold:	13,0 g/m ³
(udregnet) dugpunkt:	14,9 °C

Børneværrelse

Konstruktionsåbning 2 – pladebeklædning på ydervæg

Følgende konstruktionsopbygning kunne konstateres, set indefra:

- 1 lag gipsplade
- Dampspærre af alukraft
- 20-25 mm mineraluld
- Vægputs med savsmuldstapet

Murværket kunne måles tørt (40-50 digits) på undersøgelsestidspunktet. Der var ikke visuelt synlig skimmelvækst på savsmuldstapetet. Der kunne dog konstateres skimmellignende pletter på bagsiden af gipspladen jf. foto 7.

Der kunne måles en overfladetemperatur på bagvedliggende murværk på små 14 °C på undersøgelsestidspunktet jf. foto 8.

Inden etablering af konstruktionsåbningen blev der udført en RF-måling bag pladebeklædningen. Følgende data kunne udlæses efter 15 minutters stabilisering:

Relativ fugt:	68,4% RF
Temperatur:	21,4 °C
(udregnet) vanddampindhold:	12,9 g/m ³
(udregnet) dugpunkt:	15,3 °C

Kælder

Der kunne registreres kraftig muglugt da kælderlemmen blev åbnet. Kælderlemmen var placeret inde i gangarealet mellem soveværelset og børneværelset.

Det kunne konstateres, at der var forsatsvæg imod den ene væg til krybekælderen under stuen. Der var ligeledes opstillet arbejdsbord og pladebeklædning imod ydervæggen til den udvendige trappe jf. foto 9-10.

Der kunne måles vådt (>140 digits) i tilgængelige ydervægge jf. foto 11. Under etagebjælkerne kunne der dog måles tørt (30-50 digits) jf. foto 12.

Der kunne ligeledes måles vådt (>140 digits) i skillevæggen ved kældertrappen jf. foto 13. De forhøjede fugtniveauer på skillevæggen, kunne måles helt op til etageadskillelsen. Bemærk at der var krybekælder på bagsiden. Der kunne dog måles tørt (30-70 digits) i væggen oppe over fodpaneler i overliggende opholdsrum.

Der kunne konstateres mekanisk udsugning i kælderen, som oplyses at køre med permanent drift.

Det kunne konstateres, at krybekælder lemmene var utætte og den ene var perforeret, så der var direkte luft mellem krybekældrene og kælderen jf. foto 14.

Der blev udtaget 1 stk. aftryksprøve i sedimenteret støv for analyse af levedygtige skimmelsvampesporer.

Krybekældre

Der kunne konstateres misfarvninger på undersiden af forskallingsbrædderne, som ikke umiddelbart kunne identificeres visuelt jf. foto 15.

Krybekælderen var etableret med jordlag og ikke støbt terrændæk. Der kunne måles (ca.) 50 cm fra jordlaget til undersiden af etageadskillelsen.

Der var kun 2 friskluftsventiler i krybekælderen under stuen, som er oplyst etableret i 2020. Det skal bemærkes, at tilbygningen, badeværelse, soveværelse og køkkenet var med støbte gulve, hvorfor det umiddelbart ikke var muligt at tværventilere.

Tagrum

Det kunne måles, at der var en samlet isoleringstykkelse på omkring 300 mm. Dampspærren var af alukraft.

Det blev visuelt vurderet, at der var tilstrækkeligt med ventilation i boligens tagfod jf. foto 16. Der blev dog vurderet, at der ikke var tilstrækkeligt med ventilation i tagkonstruktionens kip.

Der kunne konstateres mindre skimmellignende misfarvninger sporadisk på undertaget, men ikke uforventelige niveauer af denne type tagkonstruktion. Der kunne dog konstateres synlig skimmelvækst øverst på spærene imod undertaget og på oversiden af skråbåndende jf. foto 16-18.

Mikrobielle forhold

Aftryksprøver

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 8 stk. aftryksprøver. Med aftryksprøver kan spiredygtige skimmelsvampesporer påvises. Analyseresultat for de udtagne prøver ses af nedenstående tabel, samt af bilag 3.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	CFU	Skimmelsvampe
AF-1	Soveværelse – Åbning 1 - murværk bag forsatsvæg	53 33 1 87	<i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Engyodontium album</i> <i>Penicillium sp.</i> Total
AF-2	Børneværelse – Åbning 2 - På bagside gips	32 4 3 2 41	<i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Penicillium spp.</i> <i>Aspergillus ochraceus</i> <i>Scopulariopsis sp.</i> Total
AF-3	Børneværelse – Åbning 2 - på murværk	5 2 7	<i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Cladosporium herbarum</i> Total
AF-4	Kælder – sedimenteret støv	~200 31 24 3 3 3 3 ~267	<i>Penicillium spp.</i> <i>Aspergillus ochraceus</i> <i>Cladosporium herbarum</i> <i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Botrytis sp.</i> Gær (IA) <i>Ulocladium sp.</i> Total
Tabel 1: Analyseresultater aftryksprøver.			

...

Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Ydervægge

Det vurderes, at der er konstateret lave til høje niveauer af levedygtige skimmelsvampesporer bag boligens forsatsvægge. Årsagen vurderes at være som følge af periodiske kondensskader, hvor varm og fugtholdig rumluft presses ud bag forsatsvæggene og kondenserer på bagsiden af murværket grundet utætheder i dampspærren, og i særdeleshed i kolde perioder. Det skal her bemærkes, at der på undersøgelsestidspunktet kunne måles overfladetemperaturer på bagsiden af murværket på mellem 12-14 °C – og ved de aktuelle fugt- og temperaturforhold indeklimaet på undersøgelsestidspunktet, var det udregnede dugpunkt på omkring 15 °C. Altså under dugpunktet og dermed risiko for opfugtning og vækstbetingelser for skimmelsvampe. Det vurderes, at forholdet erfaringsmæssigt vil tiltage henover vinteren, hvor væggene er koldere. Kondensforholdet vurderes at være årsagen til, at der kunne konstateres synlig skimmelvækst bag garderobeskabet og skimmel bag forsatsvæggene. Det skal bemærkes, at *Aspergillus versicolor* som er en skimmelsvamp som indikerer vækst af skimmelsvampe (se SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering' tabel 13, var dominerende på 2/3 af prøverne i forsatsvæggene.

Der kunne lokalt konstateres fugt i bunden af væggen i soveværelset. Eftersom ydervæggene i kælderen kunne måles tørre oppe under etageadskillelsen, vurderes det mindre sandsynligt, at det skulle være opstigende grundfugt fra kælderen. Det vurderes derfor mere sandsynligt, at det er de tidligere udvendige skader på murværket. Det skal dog siges, at forholdet ikke er undersøgt nærmere.

Kælder/krybekældre

Det vurderes, at krybekælderen er forkert/- og underventileret. Årsagen vurderes at være grundet tilbygningen og de støbte gulve i henholdsvis soveværelset, køkkenet og badeværelset, som blokerer muligheden for forskriftsmæssig ventilering. Det vides ikke hvornår gulvene i soveværelset og køkkenet er støbt, om det er støbt i 2011 med tilbygningen, eller ej. Der tages derfor udgangspunkt i SBI-anvisning 7 'Fugt og isolering' dateret november 1957, hvor følgende er anvist på side 24:

1. *hvor jorden er fugtig og ikke dækket af beton eller andet, skal det totale fri nettoareal af risterne i ydervæggene være mindst 600 cm² lbm. facade +1/3% af kryberummets areal.*
2. *Der må aldrig være mere end 7 m mellem riste i samme væg, og risterne må ikke være under 10x15 cm.*
3. *Der må ikke være nogle døde arealer, hvor ventilationsluften ikke kan nå hen. Derfor skal der anbringes ventilationsriste ved alle hjørner og kroge. Ved husets yderhjørner skal helst anbringes en på hver side.*

På baggrund af ovenstående er det ØSTERGAARDS vurdering, at etablering af tilbygningen og støbningen af gulvene inde i boligen, gør det tilnærmelsesvis umuligt at efterleve både datidens og nyere anvisninger (SBI-anvisning 224 'Fugt i bygninger') for korrekt ventilation af krybekælderen. Forholdet vurderes at være årsag til vækst af skimmelsvampe i krybekælderen i kombination med, at der var fugtigt jordlag. Det er derfor også ØSTERGAARDS vurdering, at krybekælderen ikke længere er udført efter gængs byggeskik - og at forholdet derfor afviger væsentligt fra hvad man kan forvente, at en bygning med en forskriftsmæssig sund krybekælder, som er opført iht. gængs byggeskik på efter renoveringen af gulvene og opførslen af tilbygningen.

Det skal her bemærkes, at der kunne påvises et meget høj niveau af levedygtige skimmelsvampesporer i sedimenteret støv i kælderen, som primært var skimmelsvampearter, som kan relateres til fugtskadede bygninger. Årsagen vurderes at være krybekælderen, hvor der var tæt utætte krybekælderlemme og forsatsvægge i kælderen.

Tagkonstruktionen

Alukraft er erfaringsmæssigt ikke tætsluttende. Med dette skal forstås, at materialet er skrøbeligt og oftest utæt i samlinger og omkring loftdåser mm. Ved utæt dampspærre anbefaler SBI-anvisning 224 '*Fugt i bygninger*' afsnit 12.5, en maksimal isoleringstykkelse på 150 mm for at reducere risikoen for kondensdannelser. Det er derfor ØSTERGAARDS vurdering, at der med 300 mm isolering er en overisoleret tagkonstruktion. Forholdet i kombination med utilstrækkelig ventilation, vurderes at være årsagen til skimmelvækst på spær og sporadisk på undertaget.

Indeklima

Jf. DNA-prøven udtaget af Dansk-Skimmel, kunne der påvises skimmelsvampeforekomster i indeklimaet, svarende til en kategori E, hvilket er højt over et forventeligt niveau for rene, tørre og ikke-fugtskadede bygninger (jf. SBI-anvisning 274 *Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering*' afsnit 2.5.4.). De udslagsgivende skimmelsvampearter på DNA-prøven er henholdsvis *Aspergillus versicolor* og *Penicillium/Aspergillus* – grp. Som findes både bag forsatsvæggene og i krybekælderen.

Det vurderes derfor, at boligens forsatsvægge og krybekælderen er de primære årsager til, at der eksponeres skimmelsvampe til boligens opholdsrum og forårsager et negativt påvirket indeklima. Eftersom at der ikke har været udført renoveringsarbejder af nævneværdig grad efter indflytningen udover at skærpe ventilationen af krybekælderen i videst muligt omfang, er det ØSTERGAARDS vurdering, at indeklimaet med overvejende sandsynlighed var påvirket på overtagelsestidspunktet.

- Det vurderes at omfanget af skimmelvækst i tagrummet er i et omfang, hvor det ikke kan udelukkes at være medvirkende årsag til skimmeleksponering til indeklimaet. Dette må dog vurderes at være en sekundær årsag.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Utæt dampspærre forårsager periodisk kondensdannelse bag boligens forsatsvægge med skimmelvækst til følge.
- Underventilation af krybekælderen forårsager periodisk opfugtning i kombination med fugtigt jordlag. Forholdet vurderes at skabe vækst af skimmelsvampe og vurderes af afvige væsentligt i forhold til bygninger af samme type og årgang, som er udført iht. daværende gængs byggeskik.
- Forsatsvægge i kælderen og pladebeklædning på fugtige ydervægge, vurderes at skabe vækst af skimmelsvampe i kælderen.
- Overisolering af tagkonstruktionen og utilstrækkelig ventilation, vurderes at skabe sporadisk vækst af skimmelsvampe i tagrummet.
- Jf. DNA-prøven er indeklimaet negativt påvirket som følge af forhøjede skimmelsvampeni-veauer. Den primære årsag vurderes at være boligens forsatsvægge, kælder- og krybekælder.

- Sekundær årsag er forholdet i tagkonstruktionen.
- Det vurderes overvejende sandsynligt, at boligen var negativt påvirket af skimmelsvampe på overtagelsestidspunktet.

Handlingsplan

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

Vægge

- Forsatsvægge nedtages i den oprindelige del af boligen indtil blotlagt murværk.
- Der udføres skimmelsanering af blotlagte flader.
- Det anbefales, at ydervæggene fremadrettet efterisoleres indvendigt ved fuldklæbning af calciumsilikatplader.

Kælder/krybekælder

- Forsatsvægge og pladebeklædning fjernes i kælderen. Vægpudd nedtages på yder- og skillevægge og der udføres skimmelsanering af blotlagte vægflader.
- Vægge oppuddes igen med diffusionsåbne materialer som hydraulisk kalkmørtel.
- Der overfladebehandles med Kefarid med 1.000 g/m² materiale. Kefarid er et meget diffusionsåben materiale som egner sig til fugtige vægge og til at reducere risikoen for kondens- og skimmelskader.
- Eftersom det vurderes meget vanskelig (hvis overhovedet muligt) at ventilere krybekældrene korrekt er det ØSTERGAARDS anbefaling, at krybekældrene nedlægges og der støbes nyt terændæk iht. gældende krav og anvisninger.

Tagkonstruktion

- Der etableres ventilation i kippen med minimum 100 cm² pr. spærfag. Dette svarer til 2 stk. studsventiler (1 på hver side af kippen).
- Der udføres skimmelsanering af undertaget og spærrene.

Rengøring

- Der udføres grundig skimmelrengøring af boligen såvel som af inventar og løsøre iht. By og Byg Anvisning 205 'Renovering af bygninger med skimmelsvamp'.

...

FOTODOKUMENTATION BILAG 1

...

Foto 1 Udvendige forhold. Terrasse som potentielt kan blokere for ventilation af kælder og krybekælder.

...

Foto 2 Soveværelse. Synlig skimmelvækst bag garderobeskabet.

...

Foto 3 Soveværelse. På undersøgelsestidspunktet kunne der måles tørt i bunden af væggen bag garderobeskabet.

...

Foto 4 Soveværelse. Laveste temperatur på bagvedliggende væg var omkring 12,5 °C.

...

Foto 5 Soveværelse – konstruktionsåbning 1 (forsatsvæg ved siden af garderobeskab). Der kunne måles forhøjede fugtniveauer lokalt i bunden af væggen.

...

Foto 6 Soveværelse – konstruktionsåbning 1 (forsatsvæg ved siden af garderobeskab). Overfladetemperatur laveste punkt på omkring 13 °C.

...

Foto 7 Børneværelse – konstruktionsåbning 2 – bag forsatsvæg. Murværket kunne måles tørt i bunden.

...

Foto 8 Børneværelse – konstruktionsåbning 2 – bag forsatsvæg. Overfladetemperatur på murværket ned til små 14 °C.

...

Foto 9 Kælder. Pladebeklædning på skillevæggen ind til krybekælderen under stuen.

...

Foto 10 Kælder. Pladebeklædning og skabe foran den opfugtede ydervæg.

...

Foto 11 Kælder. Der kunne måles forhøjede fugtniveauer på tilgængelig ydervæg.

...

Foto 12 Kælder. Dog kunne der måles tørt oppe under etageadskillelsen. Det skal dog bemærkes, at det var ved en udvendig trappe.

...

Foto 13 Kælder. Skillevæggen ved trappen kunne måles fugtig helt op til etageadskillelsen.

...

Foto 14 Kælder. Lemmene til krybekældrene var utætte og den ene perforeret.

...

Foto 15 Krybekældre. Lokalvise misfarvninger på undersiden af indskudsbrædder.

...

Foto 16 Tagrum. Sporadisk skimmel på undersiden af undertaget.

...

Foto 17 Tagrum. Synlig skimmelvækst på oversiden af spærrene.

...

Foto 18 Tagrum. Synlig skimmelvækst på oversiden af skråbånd og stolper."

Af taksatorrapport af 16/10 2023 fremgår bl.a.:

"1. Taksatorrapport

...

[Plantegninger]

Rød - 1928. Blå - 1946. Grøn - 2001. Gul - 2007-10.

...

Rød 1 - Krybekælder fra 1928

Blå 2 - Krybekælder/tilbygning fra 1946

Grøn 2 - Destruktivt indgreb værelse mod vest

Lilla 4 - Ventilationshuller/rister etableret 2020

Gul 5 - Skjult adgang krybekælder

...

3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde: Vi har haft mistanke om skimmelsvamp fra ukendt krybekælder grundet symptomer. I dag svar fra screening mod skimmelsvamp som var meget positiv i kælderen under vores soveværelse. Vi ønsker endelig diagnostik og udbedring.

...

Taksatorbeskrivelse:

...

Skimmelvækst bag forsatsvæg (Fermacell) og skab på værelse mod vest. Destruktive indgreb foretaget.

Aflukket rum i værelse ca. 50 cm fra eks. hjørne og ydervæg fra 1946 ind mod badeværelse måles der 105,5 % fugt ned mod gulv. Midt på væg bag skab måles der 44,7 % fugt med GANN måler. Der ses misfarvning på væg bag forsatsvæg. I væg ind mod badeværelse måles der ikke forhøjet fugt, men i et område af 5x10 cm, svinger målingerne noget.

Kælder - Ikke beboelig. Ca. 20 m². 2/3 del af kælder under jordniveau. Krybekælder under stue/spisestue fra 1928. Sandlag i bund. Løbende tilbygninger og renovering af hus. Mod nord er køkken renoveret bl.a. i 1982. Ud fra originale tegninger var det bjælkelag i hele konstruktion, også gennem køkken. 'Krybekælder' under køkken er efterfølgende lukket. Nyt terrændæk etableret. Mod øst er der opført en tilbygning i 2001 ind mod det oprindelige hus fra 1928. Der er etableret en terrasse ind mod hus på sydside af tidligere ejer. Eksakt tidspunkt ikke dokumenteret. Der er etableret 2 ventilationsriste i sokkel under terrasse mod syd i 2020.

Der måles maks. 12,6 % fugt med indstiksmåler i træværk. I kældervægge under terræn måles der mellem 150,3-169,8 % fugt med GANN måler. Der ses misfarvning på ydervæg/sokkel mod syd, men ingen tegn til misfarvning, råd eller svækkelse af bjælkekonstruktion.

Krybekælder under tilbygning fra 1946 mod vest, og nord. Adgangsforhold har været skjult bag skab. Tilbygning mod syd, samt terrasse opført i 2010! Der har været dårlig ventilering af krybekælder, da det har været fyldt med isolering. Det er fjernet, og isolering er ændret.

Frihøjde mellem 60-80 cm fra sandlag op til bjælkelag. Der ses misfarvninger på indv. kældervægge i krybekælder, ingen misfarvning, råd eller svækkelse af træværk-bjælkelag.

Der er i 2020 etableret 5 ventilations huller/riste i sokkel ind mod de to krybekældere. Krybekælder mod vest (1946) 3 stk. - 2 mod vest og 1 mod syd. Krybekælder under stue/spisestue (1928) 2 stk. mod syd.

Der måles mellem 151,8-169,8 % fugt i alle kældervægge under terræn.

Ved besigtigelsen blev der foretaget destruktivt indgreb i forsatsvæg i værelse (tidligere vaske-rum) mod nord. Ingen misfarvning på ydervæg bag forsatsvæg. Målt 47,7 % fugt i væg.

...

4. Årsag og omfang

Misfarvning/simmel bag forsatsvægge mod vest i værelse fra tilbygning 1946 skyldes opstigende grundfugt og kuldebroer i hjørne, samt de massive helstensvægge. Skimmelpåvirkning i krybekælder skyldes både mangel på fugtsikring af sokler/fundament. Da konstruktionerne er fra 1928, og

1946, samt manglende ventiler i krybekældere, da det er lavet løbende ændringer af terrændæk, og isolering krybekælder."

Selskabets advokat har i mail af 27/10 2023 til klagerens advokat bl.a. bemærket:

"I fortsættelse af behageligt møde, på ovennævnte ejendom, har jeg modtaget input fra taksator ..., herunder dennes taksatorrapport, ligesom jeg har haft lejlighed til at drøfte sagen med min klient. Uagtet tjekliste og taksatorrapporten modtaget fra taksator ... er interne arbejdsredskaber hos min klient, vedhæfter jeg til orientering modtaget tjekliste og taksatorrapport.

På baggrund af besigtigelsen, og den modtagne taksatorrapport fra ..., skal det meddeles at der fortsat ikke ses påvist dækningsberettigede forhold.

I anledning af taksator ... undersøgelse finder jeg det dog væsentligt at pointere, at de årstalsangivelser som din klient, med teknisk rådgiver, har lagt til grund for vurderinger i sagen ikke i alle henseender er korrekte.

Som det fremgår af vedhæftede tjekliste med taksatorrapport, er der en ikke ubetydelig forskel på årstalsangivelserne fra dine klienter og disses rådgiver, og det som taksator ... har fundet frem til, herunder i relation til tilbygningen mod vest der ikke er fra 00'erne, men derimod fra 1946.

Som bekendt har bygningens alder en ikke ubetydelig betydning for vurderingen af forhold vedrørende opstigende grundfugt, hvorvidt dette udgør en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Taksatorrapport med bilag giver således ikke min klient og undertegnede anledning til at revurdere vor stillingtagen, som meddelt den 11. juli 2023."

Af rapport af 31/10 2023 fra Østergaard bygge- & indeklimateknik fremgår bl.a.:

"OPFØLGENDE UNDERSØGELSE

Den 10. oktober 2023 har ..., ØSTERGAARD bygge & indeklimateknik a/s foretaget undersøgelse af forsatsvægge, der er beliggende på adressen ... Undersøgelsen blev gennemført efter aftale med [klageren] og ... (advokat for DOMUS). Boligejer, [klagerens advokat] og ... (taksator) var til stede ved mødet og besigtigelsen.

Formålet med undersøgelsen var at udtage stikprøver et par andre steder bag boligens forsatsvægge og undersøge for fugt og skimmelsvampe. Nærværende besigtigelse tager udgangspunkt i følgende rapporter og skal derfor ses i forlængelse:

- Fugt- og skimmelundersøgelse af Dansk-Skimmel dateret 27. juni 2023[2022]
- Fugtundersøgelse af ØSTERGAARD bygge- og indeklimateknik dateret 22. november 2023[2022]

...

Observationer

Konstruktionsåbninger

Der blev udført et destruktiv indgreb soveværelset ydervæg, længst væk fra tidligere konstruktionsåbning. Følgende opbygning kunne konstateres:

- 1 laf Fermacell (limet på ydervæg med ganske lidt luft)
- Pudset murværk

Der var ikke nævneværdige visuelle misfarvninger i konstruktionsåbningen.

Der kunne måles tørt (40-50 digits) i murværket i konstruktionsåbningen jf. billede 1. Der blev udtaget 1 stk. aftryk- og tapeprøve i konstruktionsåbningen.

Billede 1 – konstruktionsåbning 1. Der kunne måles tørt i murværket

Børneværelse

Der blev udført et destruktiv indgreb børneværelsets ydervæg, længst væk fra tidligere konstruktionsåbning. Følgende opbygning kunne konstateres:

- 1 lag gipsplade
- Dampspærre af alukraft
- 20 mm trædefast mineraluld
- Murværk

Der var ikke nævneværdige visuelle misfarvninger i konstruktionsåbningen.

Der kunne måles tørt (30-40 digits) i murværket i konstruktionsåbningen jf. billede 2. Der blev udtaget 1 stk. aftryk- og tapeprøve i konstruktionsåbningen.

Billede 2 – konstruktionsåbning 2. Der kunne måles tørt i murværket

Mikrobielle forhold

Aftryks- og tapeprøver

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 2 stk. aftryks- og tapeprøver til påvisning af skimmelsvampe. Resultatet fremgår af nedenstående tabel.

Prøve nr.	1/2	Aftryksprøver, intensitet	Tapeprøver, intensitet
AF-1/TA-1		 Høj	 Høj
AF-2/TA-2		 Middel	 Høj

Aftryksprøver – Intensitet af skimmelsvampe (jf. SBI-anvisning 274, tabel 18)

Lav: < 10 kolonier

Middel: 10 - 50 kolonier

Høj: 50 - 100 kolonier

Meget høj: > 100 kolonier

Tapeprøver – Intensitet af skimmelsvampe (jf. SBI-anvisning 274, tabel 18)

Lav: Ingen til få svampesporer eller myceliestykker

Middel: Nogen forekomst af svampesporer eller myceliestykker. Ofte skrumpede eller ødelagte

Høj: Mange og flest sundt udseende svampesporer eller myceliestykker

Meget høj: Mange og udelukkende sundt udseende svampesporer eller myceliestykker

Vurdering og konklusion

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Jf. aftryk- og tapeprøverne kunne der påvises høj intensitet af svampesporer og/eller myceliestykker i begge konstruktionsåbninger, hvilket indikerer, at der er skimmelsvampevækst bag pladebeklædningen. Eftersom der kunne måles tørt i begge konstruktionsåbninger, så kan opstigende grundfugt udelukkes. ØSTERGAARD vurderer derfor årsagen i soveværelset at være sporespredning fra krybekælderen op bag pladebeklædningen gennem utætheder.

Periodisk kondens kan dog være medvirkende årsag. Skimmelsvampeniveauerne bag pladebeklædningen i børneværelset vurderes dog at være udelukkende kondensrelateret, da der ikke var kælder eller krybekælder, men støbte terrændæk. Det skal bemærkes, at antallet af levedygtige skimmelsvampesporer på aftryksprøven er relativt lav, men der kunne måles høj intensitet af myceliestykker. Hvilket indikerer vækst af skimmelsvampe bag pladebeklædningen.

Forholdet vurderes at være medvirkende til de høje niveauer af skimmelsvampe som blev påvist ved undersøgelsen af Dansk-Skimmel, hvor DNA-prøven resulterede i en kategori E, hvilket er højt over et forventeligt niveau jf. SBI-anvisning 274 *'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering'*."

Af policen fremgår:

"Indtegningsgrundlaget er udvidet til også at omfatte allonge 1."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1928, og der er i 1946 og 2001 udført tilbygninger mod nord/vest og mod øst. Under stuen i den oprindelige bygning er der en kælder på ca. 20 m². Der er udvendig kældernedgang og en kælderlem i gangen. På hver sin side af kælderen er der to adskilte krybekældre under stuen og soveværelset. I resten af huset er der støbte gulve.

Klageren overtog ejendommen den 1/9 2019. Den 8/4 2020 anmeldte klageren, at der var fugt og dårlig ventilering i krybekælderen under soveværelset. Den 7/6 2020 meddelte selskabet dækning for montering af i alt 5 ventilationsriste i de to krybekældre og udbedring af defekt puds på sokkel. Den 3/5 2022 anmeldte klageren, at han havde mistanke om skimmelsvamp fra krybekælderen under soveværelset. Han har efterfølgende anmeldt, at der er skimmel bag forsatsvægge og klædeskabet i beboelsen og skimmel i kælderen og begge krybekældre. Han har rekvireret rapport af 27/6 2022 fra Dansk-Skimmel og rapporter af 22/11 2022 og 31/10 2023 fra Østergaard bygge & indeklimateknik. Klageren har oplyst, at han har fået skaderne udbedret, og har fremlagt fotos af soveværelsets gulv og vægge, efter at klædeskabet er fjernet.

Klageren ønsker, at selskabet anerkender, at skimmelsvampen bag forsatsvægge i kælder og beboelse og i krybekældere udgør en dækningsberettigende skade, og at etablering af ventilationsriste ikke har afhjulpet problemerne i krybekælder. Klageren ønsker desuden dækning for udgifter til teknisk bistand og advokatbistand. Klageren har anført, at forsatsvæggene af organisk materiale er uhensigtsmæssige henset til ejendommens alder og byggemetode. Krybekældrene er fejlkonstruerede, idet der er støbt op ad den oprindelige bygning, og der dermed er blokeret for tværventilering. Der er registreret høj intensitet af skimmelsvamp, der går ud over, hvad der almindeligvis vil kunne forventes. Indeklimaet i beboelsen har været påvirket siden overtagelsen, og familien har haft helbredsgener igennem hele deres ejertid. Klageren har

anført, at selskabet skal dække nedtagning af forsatsvægge og skimmelsanering. I beboelsen skal der opsættes kalciumpulverplader, og i kælder/krybekælder skal der oppuds med diffusionsåbne materialer og overfladebehandles med Kefarid. Østergaard anbefaler at nedlægge krybekældre og støbe terrændæk, idet der meget vanskeligt vil kunne ventileres korrekt.

Selskabet har afvist, at der er dækningsberettigende skader. Selskabet har anført, at det er forventeligt, at der i ældre ejendomme ikke er udført fugtsikring af kældre. I tilstandsrapporten er der oplyst om fugt i kældervæggene, og at der mangler korrekt ventilation af krybekælder. Det ikke er dokumenteret, at forsatsvægge ikke skulle være opført i overensstemmelse med gængs byggeteknik på udførelsestidspunktet for disse. Der er konstateret sædvanlige kuldebroer for ejendomme af pågældende alder, hvilket har ført til skimmel, der ikke udgør en skade. Det er forventeligt, at der kan måles skimmelsvamp i krybekældre. Der er ikke fundet råd, og krybekældrene fremstår generelt sunde og intakte i byggeteknisk henseende. Det er ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Selskabet har takseret skaden vedrørende ventilation af krybekælder den 7/6 2020. Selskabet har anført, at et eventuel yderligere krav i anledning af dette forhold er forældet.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 5.2 med K1, at "Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge". Af allonge 1 fremgår det, at "Antal og placering af ventilationsriste er ikke i overensstemmelse med gældende regler for ventilation af krybekældre. Note: Forholdet hindrer korrekt ventilationen af krybekælderen med risiko for, at der kan opstå følgeskader i etageadskillelsen over krybekælderen, dog er gulvet mod krybekælderen uisolaret, hvilket medfører ventilation gennem trægulvet. Karakteren for skaden er K1."

Det fremgår af rapport af 27/6 2022 fra Dansk-Skimmel, at der i kælderen er forhøjet fugt i gulve med beton og plastmaling, og i vægge med puds og plastmaling. I depotrummet er der forhøjet fugt bag forsatsvægge. Fugten vurderes at stamme fra opstigende grundfugt og nedsvende overfladevand. På alle yder- og indervægge er der forsatsvægge eller tapet af organiske

materialer, hvilket er uhensigtsmæssigt. Loftbrædder måles tørre. I krybekælder ses misfarvninger på bjælkelag og forskallingsbrædder. Mycometertests viser henholdsvis kategori B og kategori C på bjælkelaget under soveværelse og under stue. Der måles normale fugtværdier i træværk – dog forhøjet fugt i karmen ved indgangen til krybekælderen. Luftfugtigheden er for høj. Der er løsliggende brædder på jordlaget, hvilket er uhensigtsmæssigt. Årsagen til skimmelsvampen er manglende ventilation. I stuen måles normale fugtværdier i trægulv, ydervægge og skillevægge af plastmaling, tapet og puds. Kælderlemmen i gangen er utæt. En DNA-analyse fra en støvprøve i gangen viser en skimmelbelastning i niveau E (på en skala A-F, hvor F er værst). Dette indikerer, at der er et meget forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper og en unormal artssammensætning med høje niveauer af fugtindikerende skimmelsvampe, som sandsynliggør tilstedeværelsen af skimmelvækst, der påvirker indeklimaet. I soveværelset registreres normale fugtniveauer i ydervægge af plastmaling, tapet og gips. Der måles let forhøjet fugt i bagbeklædningen i indbygget klædeskab. En mycometermåling bag klædeskabet viser skimmel i kategori C. Dansk-Skimmel konkluderer, at der i kælderen kan være skimmel i et samlet omfang over 3 m² og i boligen et samlet omfang over 1 m². Den samlede vurdering af skimmelsvamp i indeklimaet betegnes som værende meget høj, og ophold i boligen kan være forbundet med gener. Det vurderes på baggrund af DNA-testen, at der sker spredning af skimmelmateriale i hele boligen. Dansk-Skimmel anbefaler, at forsatsvægge fjernes, og der saneres for skimmelsvamp bag forsatsvægge og klædeskab og i krybekælder.

Det fremgår af taksatorrapport af 28/7 2022, at skimmelvæksten i krybekælderen er forårsaget af utilstrækkelige ventilationsforhold, idet løbende renoveringer har medført, at krybekældre ikke længere tværventileres. Det er dog normalt forventeligt, at der kan påvise skimmel i en krybekælder. Om omfanget af skimmel er over et normalt forventeligt niveau, må afgøres ved yderligere undersøgelser. Skimmelvækst bag klædeskabet i soveværelset vurderes at skyldes en kuldebro, der skaber kondens. Forholdet er forventeligt for tilsvarende ejendomme.

Det fremgår af rapport af 22/11 2022 fra Østergaard bygge- & indeklimateknik, at boligen generelt er etableret med pladebeklædning på ydervæggene. Trægulve har lettere deformationer i

samlingerne. I soveværelset ses synlig skimmelvækst bag garderobeskabet. I en konstruktionsåbning i pladebeklædning på ydervæg i soveværelse måles forhøjede fugtværdier i bunden af murværket. En aftryksprøve for skimmel på murværk viste 87 CFU. Boligejer oplyste, at de udvendige fuger var blevet repareret i 2020. De tidligere udvendige skader kan være årsag til fugten. I børneværelset, hvor der er støbt gulv, måles tørt murværk bag pladebeklædning. Der er skimmellignende pletter på bagsiden af gips, og aftryksprøver viser 41 CFU på bagsiden af gips og 7 CFU på murværk. I kælder registreres der kraftig muglugt ved åbning af kælderlem i gang. Der måles vådt i de tilgængelige ydervægge – dog tørt under etagebjælker. I skillevæg ved kældertrappen er væggen våd hele vejen op. Der er mekanisk udluftning i kælderen. Lemme til krybekældrene er utætte, og den ene er perforeret med huller. En aftryksprøve for skimmel i støv fra kælderen viste 267 CFU. I krybekældre kunne der konstateres misfarvninger på undersiden af forskallingsbrædder. Der er kun to fristluftventiler i krybekælder under stue, og disse er etableret i 2020. Der er ikke mulighed for tværventilering. Østergaard vurderer, at der er konstateret lave til høje niveauer af levedygtige skimmelsvampesporer bag boligens forsatsvægge. Årsagen vurderes at være periodisk kondens særligt i kolde perioder som følge af utætheder i dampspærren. Kondensforholdet vurderes at være skyld i den synlige skimmel bag garderobeskab. Den dominerende skimmelsvamp i de fleste prøver er *Aspergillus versicolor*, der indikerer vækst. Det vurderes, at krybekælderen er fejl- og underventileret på grund af tilbygning og støbte gulve, hvilket sammen med det fugtige jordlag er årsag til vækst af skimmel. I kælderen var der et meget højt niveau af levedygtige skimmelsporer i sedimenteret støv af arter, som kan relateres til fugtskadede bygninger. Årsagen vurderes at være spredning fra krybekælderen samt forsatsvæggene i kælderen. Det vurderes, at boligens forsatsvægge og krybekældre er de primære årsager til, at der eksponeres skimmelsvampe til boligens opholdsrum, som forårsager et negativt påvirket indeklima. Det anbefales at nedtage forsatsvægge i bolig og kælder og at udføre skimmelsanering. Det anbefales at nedlægge krybekældrene og støbe terrændæk, idet det vurderes meget vanskeligt (hvis overhovedet muligt) at ventilere krybekældre korrekt.

Det fremgår af taksatorrapport af 16/10 2023, at der i værelse mod vest (soveværelset) ses skimmelvækst bag forsatsvæg og bag skab. Der måles forhøjet fugt ned mod gulvet. Der blev

foretaget destruktivt indgreb i forsatsvæg i værelse (tidligere vaskerum) mod nord. Der sås ingen misfarvning på ydervæg bag forsatsvæg. Taksator vurderer, at misfarvning/skimmel bag forsatsvægge mod vest i soveværelset skyldes opstigende grundfugt og kuldebroer i hjørne, og de massive helstensvægge. I kælder måles høj fugt i vægge under terræn, mens der måles op til 12,6 % fugt i træværk. Der har været dårlig ventilering af krybekælder, da der har været fyldt med isolering, der nu er fjernet. Frihøjden er 60-80 cm fra sandlag til bjælkelag. Der ses misfarvninger på indvendige kældervægge i krybekælder. Der er ingen misfarvning, råd eller svækelse af træværk i bjælkelag. Skimmelpåvirkning i krybekælderen skyldes mangel på fugtsikring af sokler/fundament samt manglende ventilering i krybekælder, idet der er lavet løbende ændringer.

Det fremgår af rapport af 31/10 2023 fra Østergaard bygge- & indeklimateknik, at der blev udført nye konstruktionsåbninger i forsatsvægge i soveværelse og børneværelse. Begge steder kunne der måles tørt i murværket, og der var ikke nævneværdige misfarvninger. Ved aftryks- og tapeprøver kunne der påvises høj intensitet af svampesporer og/eller myceliestykker i begge konstruktionsåbninger, hvilket indikerer, at der er skimmelvækst bag pladebeklædninger. Efter som der kunne måles tørt i begge konstruktionsåbninger, kan opstigende grundfugt udelukkes. Østergaard vurderer, at årsagen i soveværelset er, at der sker sporespredning fra krybekælderen op bag pladebeklædningen gennem utætheder. Periodisk kondens kan dog være medvirkende årsag. Skimmelsvampen i børneværelset vurderes dog udelukkende at være kondensrelateret, da der her ikke er kælder eller krybekælder. Antallet af levedygtige skimmelsporer på aftryksprøven var lavt, men der kunne måles høj intensitet af myceliestykker, hvilket indikerer vækst af skimmelsvampe bag pladebeklædningen.

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

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberet-

tigende 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold angående skimmelsvamp bag klædeskab og forsatsvægge i beboelsen og kælderen og angående mangelfuld ventilation og skimmelsvamp i krybekælderen udgør dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke i sig selv opfylder forsikringens skadebegreb, at der er udført forsatsvægge i beboelsen og kælderen. Afgørende er, om konstruktionerne har ført til skade. Det er ikke godtgjort, at forsatsvæggene har skader som følge af dårlig udførelse eller begyndende nedbrud som følge af fugt. Tilsvarende gælder for klædeskabet i soveværelset. Der er ikke konstateret opfugtninger, der indebærer nærliggende risiko for skade.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er konstateret aktuelle, dækningsberettigende skader på bygningsdele i kælder eller krybekælder, der opfylder forsikringens skadebegreb. Der er ikke konstateret svigt eller skadelige opfugtninger af trækonstruktioner, der har resulteret i nedbrudsskade eller nærliggende risiko herfor. Nævnet bemærker, at det er beskrevet i tilstandsrapporten, at der er fugtopstigning og fugt gennemtrængning i kældervægge, og at der ikke er korrekt ventilation af krybekælderen.

Nævnet har også lagt vægt på, at nævnet efter en samlet vurdering af de sagkyndige erklæringer og sagens øvrige oplysninger ikke finder det bevist, at der på overtagelsestidspunktet har været tale om skimmelsvamp i et omfang, der – på grund af indeklimapåvirkning – nedsætter

Ankenævnet for Forsikring

44.

101509

bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Henset til sagens udfald finder nævnet, at der ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til teknisk bistand og advokatbistand, idet der ikke er påvist en dækningsberettigende skade.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck