

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. februar 2025 blev i sag nr. 101963:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1924 og er over-
taget af klageren den 16/4 2023. Af tilstandsrapport af 3/10 2022 fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - Kælder - Indvendigt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Der er løs og nedfalden puds samt lidt misfarvninger på kældervæggene i fyrrummet. Der er målt lidt forhøjet fugt (grundfugt).	-	Lidt fugt (grundfugt) er helt noraml i kældervægge ift. husets alder og skønnes ikke at have nogen konstruktiv betydning
4		Der er opsat ventilerede indvendige isoleringsvægge på kælderydervæggene i det store rum mod vest samt monteret oplodset gulv i flere rum.	Der er risiko for, at skaden udvikler sig og at der kan komme fugt ind til bagvedliggende konstruktioner.	Der kunne ikke konstateres synlige fugtskader i forsatsvægge eller gulv på besigtigelsestidspunktet
5		Der er i mellemgang i kælderen partielt områder, hvor fliserne ikke har fuld vedhæftning til underlaget.	-	-

Ankenævnet for Forsikring

2.

101963

BEBOELSE - Kælder - Badeværelse i kælder				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der er i badeværelse i kælderen (ikke vådzone) en del fliser som ikke har fuld vedhæftning til underlaget.	-	-
7		I bruseniche (vådzone), er der enkelte vægfliser, på sydvæggen, som mangler fuld vedhæftning til underlaget.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ind og skade de bagvedliggende konstruktioner.	-

...

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

...

BEBOELSE	
...	
Kældre/krybekældre	Kælder, kælderydervægge af beton / lecablokke, kælderydervægge er isoleret og beklædt indvendigt, kapillarbrydende lag ikke oplyst, opklodset gulv, betongulv.

Klagerens advokat har i brev af 10/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal hermed som advokat for [klageren] klage over Gjensidige Forsikrings afvisning af at dække omkostninger forbundet med afhjælpning af skimmel og forsatsvæg i ejendommens badeværelse i kælderen. Det fastholdes således, at der er tale om en dækningsberettiget skade, hvorfor Gjensidige Forsikring skal dække omkostningerne til demontering af forsatsvæg, skimmelsanering og genopbygning af badeværelset.

Det kan lægges til grund som værende dokumenteret, at der er opsat forsatsvæg i badeværelset i kælderen, samt at der ikke er anmærkning herom i tilstandsrapporten.

Det er også dokumenteret, at badeværelset ifølge BBR-meddelelsen indgår i ejendommens beboelsesareal (med 9 m² ud af i alt 147 m²), samt at badeværelset er noteret som beboelse i forsikringspolisen, hvorfor vurderingen af hvorvidt brugbarheden af badeværelsets formål er nedsat, skal vurderes ud fra kriterierne for beboelsesarealer.

Det er samtidig dokumenteret, at der er skimmelsvampevækst bag forsatsvæggen, samt at denne skimmel påvirker indeklimaet i badeværelset i en sådan grad, at badeværelset er uanvendeligt til sit formål (personophold) – dette dels på grund af den sundhedsmæssige risiko ved ophold i badeværelset og dels på grund af risikoen for spredning af skimlen til den øvrige del af beboelsen ved anvendelse af badeværelset. Det er herunder dokumenteret, at der er direkte adgang fra badeværelset til hulrummet ved ventilationen mellem forsatsvæg og murværk, hvorfor der ikke er tale om en tæt lukket konstruktion.

Luftprøven fra badeværelset viser således, at der er et kraftigt forhøjet niveau af skimmelsvamp i rummet og en unormal sammensætning med meget høje niveauer af fugtindikatorer.

Det kan på baggrund af ovenstående konstateres, at indeklimaet i badeværelset er påvirket i en sådan grad, at det ikke er sundhedsmæssigt forsvarligt at anvende badeværelset, idet grænsen er sat ved 0,06 m2 synlig vækst i en bolig på ca. 100 m2., jf. SBI-anvisning 274. Af samme årsag nedsætter skaden brugbarheden af badeværelset nævneværdigt – også hvis der sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

For så vidt angår Gjensidige Forsikrings forsøg på at underminere de af min klient indhentede rapporter og SBI-anvisning 274 – som samtlige syn og skøn vedrørende skimmelsvamp foretages på baggrund af – gøres det gældende, at disse bemærkninger må tilsidesættes som værende komplet grundløse. Det fremgår således direkte af SBI-anvisningens forord på side 8, at:

'Anvisningen henvender sig til professionelle bygningsundersøgere og kan desuden anvendes af bygningsadministratorer, forsikringsselskaber, advokater og bygherrer, der skal vurdere omfanget af problemer med skimmelsvampe i en bygning.'

Hertil kommer, at SBI-anvisningen under udarbejdelsen er kommenteret af en stor følgegruppe, herunder repræsentanter for de største forsikringsselskaber i Danmark inkl. Gjensidige Forsikring. Der kan derfor ikke rejses tvivl om, at SBI-anvisningen indeholder retvisende anvisninger til hvordan bygninger undersøges for skimmel, og hvordan man efterfølgende vurderer, om et indgreb er nødvendigt.

Det kan herefter lægges til grund, at forsatsvæggen i badeværelset udgør en konstruktionsfejl, der har medført en skade i form af skimmelsvampeforekomster, som nedsætter værdien af badeværelset. Uagtet at grundfugt i en kælder fra 1924 er sædvanligt, gøres det således gældende, at der ikke ville have været skimmel i badeværelset i nævneværdigt omfang, hvis der ikke havde været opsat forsatsvægge. Årsagen til skaden er således selve forsatsvæggene, da fugten bliver ophobet mellem murværk og forsatsvæg, idet den indvendige beklædning hindrer fugtafgivelse fra overfladen.

På baggrund af ovenstående fastholdes det, at der er tale om en dækningsberettiget skade, som forelår på overtagelsestidspunktet. Det gøres gældende, at Gjensidige Forsikring – udover afhjælpning af selve skaden med nødvendige følgeskader – ligeledes skal dække min klients omkostninger til teknisk bistand, som foreløbigt kan opgøres til kr. 48.075,00 inkl. moms. Herudover fastholdes krav om godtgørelse for rimelige advokatomkostninger, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3."

I brev af 31/8 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen angår afvist forsikringsdækning for anmeldt skimmelsvamp i badeværelse i en kælder, som ikke er godkendt til beboelse. Klager gør gældende, at skimmelvækst er forårsaget af forsatsvæg, som ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

Sagens fakta

Bygningen er et enfamilieshus opført i 1924. Den 3. oktober 2022 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 16. april 2023, og tegner samtidig

ejerskifteforsikring med basis dækning for en 5 års periode (bilagt klagen). Forsikringsbetingelser nr. 2535006 er gældende (bilag A).

Overordnet sagsforløb:

Vores forsikringstager [klager] anmelder den 16. juni 2023 fugt og skimmelforekomst i kælder, herunder kælderbadeværelse.

Klager har den 21. april 2023 rekvireret ekstern rådgiver 1 (Teknologisk Institut) til undersøgelse af kælderen med henblik på afdækning af mulig behandlingskrævende skimmelsvampe samt en overordnet plan for evt. renovering af kælderen, evt. 5-10 års plan. Rapport foreligger 13. juni 2023 (bilagt klagen).

Den 6. september 2023 sender klagers advokat bl.a. rapporten fra ekstern rådgiver 1 med resultatet af to DNA-prøver fra kælderen, som er udført af klagers ekstern rådgiver 2 (Østergaard bygge & indeklimateknik a/s) den 16. og 18. august 2023 (bilag B og C).

I forlængelse heraf og det forhold, at rapporten fra ekstern rådgiver 1 er ikke udført i ejerskifteforsikrings kontekst, rekvirerer vi ekstern rådgiver 3 (DMR Skimmel) til undersøgelse og vurdering. Besigtigelse sker den 4. oktober 2023. Rapport foreligger pr. 30. oktober 2023 (bilagt klagen). Der afdækkes ikke dækningsberettigende forhold.

Til stede ved undersøgelsen er klagers ekstern rådgiver 2 (Østergaard bygge & indeklimateknik a/s), som på baggrund af den aktuelle gennemgang med supplerende undersøgelser den 11. oktober 2023 foretager en generel indeklimateundersøgelse af beboelsen i stueetagen og 1. sal. Vi modtager notat pr. 4. november 2023 med skimmelpróver (bilagt klagen). Notatet med prøver afdækker ikke dækningsberettigende forhold, hvorfor den tidligere vurdering fastholdes.

Klagers advokat klager til Klageansvarlig enhed i hvilken forbindelse vi indhenter bemærkninger til fra ekstern rådgiver 3 til ekstern rådgivers 2 notat pr. 4. november 2023. Notat pr. 11. marts 2024 fra ekstern rådgiver 3 vedlægges som bilag D.

Klageansvarlig enhed finder ikke grundlag for at ændre afgørelsen, jf. svar af 6. maj 2024 (bilagt klagen). Vi henviser i det hele til svaret fra Klageansvarlig enhed også for et mere uddybende sagsforløb.

Vurdering

Indledningsvist skal vi bemærke, at vi forstår, at klagen alene omhandler skimmelforekomst i kælderbadeværelse. Vi vil derfor alene forholde os til denne del. Omfatter klagen andre forhold eller inddrages andre forhold under klagebehandlingen beder vi dette præciseret/oplyst således, at vi får lejlighed til at afgive bemærkninger mv.

Der er tale om en murstensbygning som er op- og udført traditionelt efter gældende byggeskik i 1924. I 1997/1998 er bygning tilbygget mod syd og nord.

Kælderbadeværelse er udført i den oprindelige del af bygningen fra 1924, som er udført med hulmurede teglstensydervægge på støbte fundamenter. Kælderkonstruktionen er udført tidstypisk og uden nogen form for fugtsikring i gulv eller vægge. Der er ikke etableret drænløsning. På

et tidspunkt er der stedvist udført forsatsvægge i kælderen bl.a. i det omtalte 'værelse' og badeværelse.

Indledningsvist vil vi kommentere på advokatens betragtninger om forsatsvægge samt om badeværelset er en del af beboelsen. Efterfølgende vil vi kommentere sagens rapporter/notater og sammenholde disse med gældende praksis. Vi vil ligeledes kort kommentere advokatens opfattelse af SBI-anvisning 274 status. Afslutningsvist vil vi kommentere krav om refusion af undersøgelses- og advokatomkostninger.

Ad forsatsvægge i kælder

Det har tidligere været udtryk for almindelige byggeskik at udføre efter-/fugtisolering af massive kældervægge i ældre bygninger ved montering af forsatsvægge direkte mod ydervæggen både med og uden isolering.

Sidenhen er det erfaret, og dermed en kendt problematik, at denne konstruktion er uhensigtsmæssig, da der vil være øget risiko for forekomst af fugt og skimmel mellem den massive kældervæg og isoleringspladerne.

De forsatsvægge der er udført i kælderen, er udført i overensstemmelse med dagældende byggeskik og derfor ikke udtryk for fejlkonstruktion. Følger i form af skimmelvækst er en kendt problematik, og af den grund ikke udtryk for dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen, jf. gældende praksis, som er udtrykt i en lang række ankenævnskendelser, ex. 99272 (bilag E).

For fuldstændighedens skyld skal vi anføre, at den bygningssagkyndige ikke skal anmærke forhold, som er almindelige for bygningens alder og type, jf. tilstandsrapportens side 2, øverst og nederst.

Ad badeværelse godkendt til beboelsen

Klagers advokat anfører, at badeværelset i kælderen er en del af ejendommens beboelsesareal, jf. BBR-meddelelsen og derfor skal vurderes ud fra kriterier for beboelsesarealer.

Advokaten har ikke redegjort for synspunktet, og vi skal derfor blot anføre, at BBR-meddelelsen er en bygnings- og boligregistreringsattest, som ikke har til hensigt at angive om konkret rum i bygningen er godkendt til beboelse eller ej.

Vurderingsstyrelsen oplyser på deres hjemmeside, at hensigten med BBR-attesten er:

'at sørge for en ensartet registrering af vores bygninger og boliger med henblik på at kunne stille oplysningerne til rådighed for alle, der har nytte af dem. Rationalet er, at det er mest effektivt kun at indsamle de relevante bygningsoplysninger én gang, ét sted, hvorfra alle kan tilgå dem.'

BBR indeholder blandt andet oplysninger om bygningsarealer, beliggenhed, anvendelse, installationer, vand- og afløbsforhold, køkkenforhold, ydervægs- og tagdækningsmaterialer m.v. Oplysningerne i BBR skal afspejle de faktiske, fysiske forhold, og altså også forhold, der eventuelt ikke er godkendte af myndighederne efter anden lovgivning.'

Hensigten genfindes i øvrigt også i Bekendtgørelse af lov om bygnings- og boligregistrering §§ 1 og 2.

Det er alene den kommunale byggemyndighed, som kan godkende lovligheden af bygninger og deres indretning, herunder om en kælder kan godkendes som beboelse.

I den forbindelse skal vi oplyse, at det forhold, at BBR-meddelelsen angiver, at '*BOLIGAREALET ER MEDREGNET 9 KVM FOR TOILET/BAD I KÆLDER*' (bilagt klagen, side 2 øverst), ikke er udtryk for, at badeværelset er godkendt til beboelse. Det anførte angiver derimod alene, at badeværelsets areal indgår i boligarealet, idet kælderbadeværelset indgår i beregningen af *bebyggelsesprocenten* for ejendommen.

Vi bemærker, at det er almindeligt brugt at indrette større badeværelser i kældre, som ikke er godkendt til beboelsen, da bygherre/-ejere derved 'sparer' kvadratmeter i den godkendte beboelse, som kan anvendes til egentlige boligrum beregnet til ophold. Vi forstår desuden, at opførelse af badeværelse i kælder ikke kræver byggetilladelse fra byggemyndighederne, hvorimod beboelsesrum/indretninger i kælder kræver byggemyndighedens godkendelse.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at vi er bekendt med, at vi i svar fra Klageansvarlig enhed angiver, at badeværelset i kælderen er en del af beboelsen, dette er ikke korrekt og vi beklager det anførte.

I relation til ejerskifteforsikringens dækning kan det have betydning for dækningsvurderingen om et givent skadetilfælde optræder i et beboelsesrum. Det er vores opfattelse, at som udgangspunkt må der herved forstås egentligt opholdsrum.

Vi er ikke bekendt med egentlig lovgivning, som regulerer eller definerer egentlige beboelsesrum. BR18 indeholder stedvist en kategorisering/definering af bl.a. rum ex. BR18 afsnit 17 om lydforhold, hvor 'Vejledning til boliger og andre bygninger til overnatning' angiver 'Definitioner af rumtyper for boliger' i afsnit 2.1 (udklip af vejledningen vedlægges om bilag F):

'Beboelsesrum er opholds- eller soverum i en bolig (små, afgrænsede rum såsom entre, forstue, badeværelse osv. Anses ikke for at være beboelsesrum)'

Det er herefter vores opfattelse, at for det konkrete badeværelse, som er placeret i kælderen og i øvrigt er indrettet efter sit formål med toilet, håndvask og en bruseniche (samt vaskesøjle) ikke kan sidestilles med et opholdsrum svarende til et beboelsesrum i ejerskifteforsikringsforstand.

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi henvise til købsaftalens afsnit 11 (side 5), som angiver:

'Anvendelse af kælderareal

Køber er bekendt med, at ejendommens kælderareal, uanset stand og sælgers nuværende anvendelse, ikke er boligareal. Forholdet er sælger uvedkommende.'

Det er herefter vores opfattelse, at det pågældende badeværelse i relation til ejerskifteforsikringens dækning må vurderes som et badeværelse, der er indrettet til korte formålsophold i en tidstypisk kælder opført i 1924, som ikke er godkendt til beboelse.

Vi forstår, at bygningen ligeledes indeholder badeværelse i beboelsen på 1. sal.

Ad rapport fra klagers ekstern rådgiver 1 (Teknologisk Institut)

Vi bemærker, at det er oplyst til ekstern rådgiver 1, at '*Husejer er sensibel overfor skimmelsvampe*'.

Som anført af Klageansvarlig enhed bemærker vi, at undersøgelserne fra ekstern rådgiver 1 er rekvireret af klager som en bygningsundersøgelse og ikke i forsikringsøjemed, samt at der ikke er udarbejdet et opdrag, som har til formål at afdække de oplysninger, som er relevant for ejerskifteforsikringen i forhold til det gældende skadesbegreb. Ekstern rådgiver 1 forholder sig bl.a. ikke til konstruktionernes alder eller sammenligner disse konstruktioner og deres observationer/målinger med tilsvarende bygninger af samme alder.

Vi noterer os, at ekstern rådgiver angiver at *'Årsagen til den generelle opfugtning af gulve, kælderyder- og skillevægge, vurderes primær at skyldes opsigende grundfugt, der tilføres fra terrænet under og omkring bygningen. Sekundært vurderer de indvendige beklædninger hhv. på gulv og vægge at hindre fugtafgivelse fra overfladerne, og derigennem bidraget til en yderligere opfugtning. Den opstigende grundfugt vurderes ikke at være ualmindeligt i en bygning af denne tid, da der ikke er etableret tiltag, der forhindrer fugten i at trænge ind/op i gulv og vægge'*. (vores understregning)

I gennemgangen og undersøgelsen af badeværelset afdækkes og beskrives der ikke forhold, som relaterer sig til skadeforhold under ejerskifteforsikringens dækning.

For vægventilator beskrives *'I gipsvæggen er der en vægventilator der sidder løs, afkast er ført ud gennem kælderydervæggen, formentlig under terrassen eller lign.'*

Vi noterer os, at vægventilator eller forhold omkring denne ikke giver anledning til yderligere bemærkninger eller skimmelundersøgelser, heller ikke i lyset af oplysningen om at husejer er sensibel overfor skimmelsvampe. Ekstern rådgiver 1 har alene fundet anledning til at foretage tapeprøver for skimmel i kælderen 'værelse' og fyrrum.

Samlet er det vores opfattelse, at ekstern rådgiver 1 undersøgelse alene afdækker naturlige og sædvanlige forhold i en kælder anno 1924, herunder også fugt og skimmelforhold.

Vores betragtninger støttes af det forhold at ekstern rådgiver i rapportens anbefalinger i afsnit 8 alene omtaler tiltag i forhold til standsning af opsigende/indtrængende grundfugt. Ligesom der i forbindelse med tiltag angives *'I lyset af det ønskedes brugsbehov (hobbyrum), udformning af bygningen ...'*, og således forhold som ikke indgår i ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ad DNA luftprøver pr. 16. og 18. august 2023, udført af ekstern rådgiver 2 (Østergaard)

I forlængelse af rapporten fra ekstern rådgiver 1 rekvirerer klager ekstern rådgiver 2 til at gennemføre luftprøver i kælderen. Den 16. august 2023 udføres luftprøve i badeværelse (bilag B) og den 18. august 2023 i 'kælderen' (bilag C), som ikke er nærmere præciseret. Vi vil her kommentere prøven fra badeværelse (bilag B).

Det er ikke oplyst hvor prøven præcist er udført, herunder om der rengjort mv. forud for prøvetagningen.

For teksten til prøveresultatet bliver vi efterladt med det indtryk, at der er tale om en standardtekst til kategoriseringen for niveau F. Vi kan ikke udledes nærmere af prøveresultatet, henset til at der er tale om en 100 år gammel kælder, uden nogen form for fugtsikring ved gulv/vægge/fundament.

Vi forstår, at leverandøren af testen ... har udviklet testen til brug for boliger og ikke kældre, som ikke er godkendt til beboelse. Det er vores opfattelse, at resultatet af testen skal vurderes i dette lys.

Når dette er sagt må vi dog konstatere, at de skimmelarter/-familier der er konstateret i prøven, svarer til de arter/-familier der er kendetegnede for skimmelforekomst i en kælder anno 1924, hvor der ikke er udført fugttiltag. Prøveresultatet er af den grund forventeligt og sædvanligt og afdækker ikke dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Ad rapport pr. 30. oktober 2023 fra ekstern rådgiver 3 (DMR Skimmel)

Rådgiver 2 har på baggrund af rapport fra ekstern rådgiver 1 samt DNA test fra ekstern rådgiver 3 gennemført besigtigelse af bygningen med udgangspunkt i klagers generelle krav for bygningen.

På baggrund af sagens oplysninger samt besigtigelsen vurderer ekstern rådgiver 3 i sammenfatning:

'På det foreliggende grundlag kan det fastslås, at de knap 100 år gamle kælderydervægge er fugtige og angrebet af skimmelsvampe, og at skimmelsvampefluoren i luften i kælderen afspejler forholdene.'

Laboratorieanalyser af prøver udtaget fra luft og støv i boligen over kælderetagen viser imidlertid en sædvanlige mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet. Intet tyder således på at forholdene i kælderen har betydning for indeklimaet i boligen.'

Vi bemærker at ekstern rådgivers 3 vurdering er understøttet af dyrkningsprøver og Mycometer air FAI (rapportens bilag 3A og 3B).

Dyrkningsprøverne viser en naturlig og forventelig sammensætning for en bygning fra 1924 med en fugtig kælder, jf. konklusion og vurderinger (rapportens bilag 3A, side 3):

'Der er på P1-P8, udtaget i støv, ikke konstateret spiringsdygtige skimmelsvampesporer med betydning for indeklimaet. De konstaterede skimmelsvampesporer er normalt forekommende i husstøvet i danske bygninger på denne tid af året og giver ikke anledning til yderligere bemærkninger. Tilsvarende viser analyse af MFAI1-4 beskedne FAI-værdier.'

Vi konstaterer, at der ikke afdækkes forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ad notat fra ekstern rådgiver 2 pr. 4. november 2023 (Østergaard bygge & indeklimateknik a/s)

Vi noterer os, at undersøgelsen er rekvireret med henblik på undersøgelse af mulig spredning af skimmel fra kælder til stueetagen bl.a. gennem el-føring i sokkelskuffer i køkken.

Det anføres, at der er konstateret let forhøjet fugt i vægge op til 30 cm over gulv (svarende til området for kanten af bygningens sokkel), ligesom der måles fugt bag fodpaneler samt skimmelvækst.

Ved destruktivt indgreb er der dels målt 'meget fugtigt' på ydervæg, dels konstateret at der ikke er findes murpap mellem soklen og formur (på undersøgelsesstedet).

Ankenævnet for Forsikring

9.

101963

Undersøgelsen er udført i den oprindelige bygning fra 1924, som ikke er udført med fugtsikring eller andre tiltag for at hindre fugt i at stige op i gulv eller vægge. De konstaterede forhold er derfor sædvanlige og forventelig for en bygning af denne alder og karakter.

Hvorvidt bygningen faktisk er udført med murpap eller andet tiltag svarende til den skik, som var gældende i 1924 kan ikke siges entydigt. Skulle det være tilfældet må det dog antages, at murpap/materialet nu 100 år efter opførelsen er forvitret. Under alle omstændigheder må vi fastholde, at forholdene ikke afviger nævneværdigt fra andre tilsvarende bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand.

For så vidt skimmelpróverne må vi afvise, at der er et sådan sammenfald mellem skimmelpróverne i køkkenskuffer og kælderbadeværelser, at man kan konkludere, at skimmel i køkkenskuffe har oprindelse i badeværelser. Próverne afdækker ikke at der er sket spredning fra kælderen illustreret ved følgende:

I ekstern rådgiver 2 (Østergaard) aftrykspróver i bilag 2 til notat af 4. november 2023 viser følgende forekomst:

Analyseresultat	Aftrykspróve, AF-1: køkken, stor skuffe ved gulv.	Airpróve, badeværelse kælder (bilag B)	Vores bemærkninger
	28 <i>Penicillium spp</i> Aftrykspróve angiver alene en "spp-forekomst" og altså ikke navngivne arter, jf. forklaring til aftrykspróver	Arten optræd i airpróven med 2 navngivne arter	Sammenfald kan ikke dokumenteres
	18 <i>Aspergillus versicolor</i> (IA)	Optræder i airpróven	Sammenfald mellem próverne
	13 <i>Cladosporium spp.</i> Aftrykspróve angiver alene en "spp-forekomst" og altså ikke navngivne arter, jf. forklaring til aftrykspróver	Optræder i airpróven med 3 navngivne arter	Sammenfald kan ikke dokumenteres
	1 <i>Botrytis sp.</i>	Optræder ikke	Ingen sammenfald
	1 Uidentificeret	-	-
	61 Total CFU		

Ankenævnet for Forsikring

10.

101963

Analyseresultat	Aftryksprøve, AF-2: køkken lille skuffe ved gulv	Airprøve, badeværelse kælder (bilag B)	Vores bemærkninger
	48 <i>Penicillium</i> spp Aftryksprøve angiver alene en "spp-forekomst" og altså ikke navngivne arter, jf. forklaring til aftryksprøver	Optræder i airprøven med 2 navngivne arter	Sammenfald kan ikke dokumenteres
	18 <i>Aspergillus versicolor</i> (IA)	Optræder i airprøven	Sammenfald mellem prøverne
	17 <i>Cladosporium</i> spp. Aftryksprøve angiver alene en "spp-forekomst" og altså ikke navngivne arter, jf. forklaring til aftryksprøver	Optræder optræder i airprøven med 3 navngivne arter	Sammenfald kan ikke dokumenteres
	6 <i>Chaetomium globosum</i> (IA)	Ej fundet i airprøven	Ingen sammenfald
	~3 <i>Mucor plumbeus</i>	Optræder ikke i airprøven	Ingen sammenfald
	2 <i>Aspergillus niger</i>	Optræder i airprøven	Sammenfald mellem prøverne
	~94 Total CFU		

Det er vores opfattelse at de skimmelarter, som er afdækket i altovervejende grad, er arter som naturligt forekommer i ældre boliger, hvor der ikke er udført fugtsikring mod indtrængen fugt i gulve og vægge/fundament. Det er derudover vores opfattelse, at prøverne i køkkenskuffer må være udført i skuffekabinet, som er monteret mod bygningens ydervæg fra 1924, hvorfor monteringen i sig selv disponerer for fugt- og skimmelpåvirkning.

Derudover optræder der arter, som enten optræder naturligt hvor der er fødevare eller optræder naturligt i udeluften/boligens indeluft.

Det er herefter vores opfattelse, at der ikke er et sammenstemmende sammenfald mellem prøverne, og dermed grundlag for at konstatere, at der er sket spredning fra badeværelse i kælderen til køkkenet/beboelsen.

Dette sammenholdt med at der efter al sandsynlighed vil kunne afdækkes en eller anden form for skimmelforekomst i beboelsen som følge af de naturlige forhold i kælderen. Det er hvorefter vores opfattelse, at der hverken er et sammenfald mellem prøverne, som begrunder en antagelse af, at der er sket en unaturlig spredning fra kælderen/kælderbadeværelset til beboelsen. De afdækkede forekomster giver heller ikke grundlag for at statuere at forholdene i sig selv skulle have

nævneværdig betydning for indeklimaet i beboelsen, henset til den beskeden skimmelforekomst med en naturlig sammensætning.

Ad notat fra ekstern rådgiver 3 pr. 11. marts 2024 (DMR Skimmel)

Notat fra ekstern rådgiver 2 (Østergaard) samt klage fra klagers advokat til Klageansvarlig enhed sendes til ekstern rådgiver 3 for bemærkninger.

Betragtningerne giver ikke ekstern rådgiver 3 grundlag til at ændre vurdering, men alene at tilføje forholdet for ydervægge/facade, som alene viser forventelige forhold for en 100 år gammel bygning. Ekstern rådgiver 3 konkluderer:

'Afsluttende replik

I det vi kan tilføje forholdene i ejendommens ydervægge, som ØBIT har redegjort for ved deres seneste undersøgelser, skal vi således fastholde vores rapport, i det vi henviser til sammenfatningen (gengivet i kursiv herunder):*

Sammenfatning

På det foreliggende grundlag kan det fastslås, at de knap 100 år gamle kælderydervægge er fugtige og angrebet af skimmelsvampe, og at skimmelsvampefloraen i luften i kælderen afspejler forholdene.

Laboratorieanalyser af prøver udtaget fra luft og støv i boligarealer over kælderetagen viser imidlertid en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet.

*Intet tyder således på at forholdene i kælderen (*eller ejendommens ydervægge) har betydning for indeklimaet i boligen.'*

Sammenfattende må vi konstatere, at der heller ikke på baggrund af eksterne rådgiver 2 (Østergaard) supplerende bemærkninger er grundlag for at konstatere, at der er forhold ved bygningens kælder/badeværelse eller ydermure, som afviger fra hvad der er forventeligt for en 100 år gammel bygning.

Ad SBI-anvisning 274

Indledningsvist skal vi anføre, at der er tale om en anvisning, som er udtryk for anbefaling. Anvisningen er ikke en del af gældende byggelov eller for den sags skyld bygningsregulativet, lidt firkanteret kan siges, at anvisningen alene udtrykker forfatterens opfattelse.

Det er korrekt, at vi har været repræsenteret i en følgegruppe, men dette er ikke udtryk for at følgegruppen som sådan har haft indflydelse på indholdet i anvisningen eller på anden måde har 'afsat aftryk' i anvisningen.

Vi må derfor afvise advokatens betragtning om, at følgegruppens sammensætning skulle 'blå stemple' den pågældende anvisning, hvorefter indholdet skulle være 'retvisende anvisninger til hvordan bygninger undersøges for skimmel, og hvordan man efterfølgende vurderer, om et indgreb er nødvendigt' og i forlængelse heraf skulle være forpligtigende for en ejerskifteforsikring.

Den blotte henvisning til SBI 274 tabel 17 kan i øvrige ikke tjene som grundlag for at statuere dækningsberettigende skade under ejerskiftforsikringen i en bygning, som i det hele er op- og udført i overensstemmelse med gældende byggeskik gennem årene.

Vi bemærker desuden, at tabel 17 beror på empiriske vejledende værdier, og således ikke faktisk videnskabelig undersøgelse mv., hvorfor værdierne heller ikke kan danne grundlag for vurdering af aktuel skade under ejerskiftforsikringen, jf. skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Der henvises supplerende til Klageansvarlig enheds bemærkninger til anvisningen i klagesvar (side 11, midt).

Ad gældende praksis

I overensstemmelse med ankenævnets faste praksis er det en betingelse for dækning, at skimmel-svampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

For punkt 1 må vi konstatere, at der ikke er afdækket dækningsberettigende skadeforhold, ligesom skimmelforholdene i sig selv heller ikke kan begrunde følgeskade til dækningsberettigende skade.

Vi bemærker, at inden af sagens rådgivere i øvrigt bemærker forhold omkring vægventilator, herunder en skimmelproblematik.

For punkt 2 må vi konstatere, at allerede fordi skimmelforekomsten i badeværelser ikke afviger fra hvad der er sædvanligt og forventeligt for et badeværelse i en kælder hvis bygningsmæssige konstruktioner er udført i 1924 opfylder forholdet ikke ejerskiftforsikringens skadebegreb.

Der er heller ikke grundlag for at statuere dækningsberettigende skade som følge af skimmelforekomst i køkkenskuffer i stueetagens køkken, da den faktiske forekomst i det hele har en forventelig og sædvanlig sammensætning, som er uproblematisk for indeklimaet.

Vi må derfor i det hele fastholde, at der ikke er afdækket dækningsberettigende forhold.

Ad undersøgelses- og advokatudgifter

Undersøgelsesudgifter godtgøres i det omfang der er afdækket dækningsberettigende skade. Derudover kan der ske refusion af udgifter til tekniske bistand, når afholdelsen er aftalt med selskabet forud for undersøgelsen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 23.2.

Da der ikke er afdækket dækningsberettigende forhold eller indgået aftale om refusion af undersøgelsesudgifter kan vi ikke tilbyde refusion af disse, hverken helt eller delvist.

For så vidt angår advokatudgifter er det praksis at dække et arbejdsvederlag i det omgang advokatbistanden har medført et ændret og mere gunstigt resultatet for klager. Dette er ikke tilfældet i den aktuelle sag, hvorfor vi ikke kan tilbyde et arbejdsvederlag.

For advokatbistand til ankenævnsagen skal vi blot anføre, at det er praksis at hver part afholder egen omkostninger, jf. ankenævnets vedtægter § 23, stk. 3."

Klagerens advokat har i brev af 3/9 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"På vegne af klager skal jeg hermed fastholde, at forsatsvæggene i kælderbadeværelset udgør en dækningsberettiget skade, idet forsatsvæggene har medført skimmel i et niveau, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, samt idet skimlen nedsætter brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Følgende supplerende bemærkninger skal anføres:

Ad badeværelse godkendt til beboelse

Det fastholdes, at vurderingen af hvorvidt brugbarheden af badeværelsets formål er nedsat, skal vurderes ud fra kriterierne for beboelsesarealer uagtet det af Gjensidige anførte.

Det skal i denne forbindelse endnu engang fremhæves, at badeværelset er noteret som beboelse i forsikringspolisen, hvilket Gjensidige ikke ses at have forholdt sig til. Det fremgår således af forsikringspolisen under 'specifikation – bygninger', at beboelsen på 147 m² (dvs. inkl. badeværelset i kælderen, som udgør 9 m² ud af 147 m², jf. BBR) er i flere plan, ligesom det fremgår under 'risikooplysninger', at kælderen er helt/delvist indrettet til beboelse. Forsikringstager har således haft en berettiget forventning om, at badeværelset i kælderen er forsikret som værende beboelse.

Gjensidige forsøger i sit høringssvar at definere beboelse som 'egentlige opholdsrum' – dvs. stuer, soveværelse og køkken – og derfra undtage skaden i badeværelset som værende dækningsberettiget. Dette er imidlertid uden hold i virkeligheden, idet huseftersynsordningen ikke skelner mellem opholdsrum og øvrige rum, herunder entré, badeværelser og lignende. Hvis Ankenævnet lægger Gjensidiges synspunkt herom til grund for afgørelsen, vil det således føre til, at der alene kan opnås dækning under en ejerskifteforsikring for skader i opholds- eller soverum, hvilket ikke stemmer overens med huseftersynsordningens regler.

Ad forsatsvægge i kælder

Gjensidige har i sit svar på side 3, 2. afsnit anført, at forsatsvæggene er i overensstemmelse med dagældende byggeskik og derfor ikke udtryk for fejlkonstruktion, hvilket imidlertid bestrides.

Det er således ikke normalt at opføre et badeværelse med vægge af gipsplader i en ejendom af den pågældende type og alder. Ingen ejendomme af denne alder og type er opført på den vis med gipsvægge foran fugtige kældervægge, idet langt størstedelen af ejendommene af denne type og alder fremstår uden badeværelser i kælderen.

Af vejledningen til udarbejdelse af tilstandsrapporter fremgår endvidere af side 9, pkt. 5:

'Eksempler på kritiske skader:

Konstruktioner, som direkte eller indirekte kan forvolde personskaade i form af forringet indeklima. Organiske og fugtabsorberende materiale kan i særlige tilfælde danne grobund for skimmelvækst. Er materialerne opsat i et fugtigt miljø, er risikoen for skimmelvækst større, end hvis miljøet er tørt eller tilnærmelsesvist tørt.

Det fastholdes på baggrund af ovenstående, at forsatsvæggene i badeværelset skulle have været anmærket i tilstandsrapporten.

Ad DNA luftprøver af 16. og 18. august 2023

Det bestrides, at DNA-luftprøverne påviser forventelige skimmelniveauer. DNA-luftprøverne påviser derimod meget høje niveauer, som ikke er forventelige i en kælder fra 1924. Blandt andet er forekomsterne af *Stachybotrys Chartarum* og *Aspergillus Versicolor* usædvanlig høj – også for en kælder fra 1924. Forekomsterne kan derfor med overvejende sandsynlighed henledes til de opsatte gipsvægge.

Ad rapport af 30. oktober 2023 udarbejdet af DMR

Gjensidige har anført, at der ikke er sket spredning fra kælder til køkkenskuffer, hvor Østergaard har udtaget aftryksprøver, idet Gjensidige har foretaget en sammenligning mellem DNA-luftprøver i bad i kælder og aftryksprøver fra køkkenskuffer.

Der er imidlertid tale om to forskellige målemetoder, som ikke kan sammenlignes 1:1. Aftryksprøverne kan således ikke detektere alle svampetyper og forfordeler nogle svampetyper frem for andre. Hertil kommer, at prøverne viser sammenfald mellem skimmelsvampeslægterne *Penicilium* og *Cladosporium*, der forekommer både i DNA-prøven og på aftryksprøverne. At de er artsbestemt i den ene prøvetype og ikke i den anden, medfører ikke, at der ikke er et sammenfald.

Der er endvidere middel forekomster af arten *Aspergillus Versicolor* i begge de udtagne aftryksprøver, hvilket ikke er en typisk forekomst af skimmelsvampesporer i hverken en køkkenskuffe eller i indeklimaet generelt.

Dette indikerer en sporespredning fra de fugtige og skimmelangrebne konstruktioner i det underliggende badeværelse, hvor der også er målt høje niveauer af *Aspergillus Versicolor*.

Ad SBI-anvisningen

Det gøres gældende, at SBI 274 i praksis er den anvisning, som skønsmænd baserer deres skønserklæringer i skimmelsager på baggrund af. Det savner således fornuft at forsøge at udhule anvisningens autoritet.

Fugtsikring af huse fra 1924

Det gøres gældende, at det også i 1924 var sædvanligt at foretage fugtsikring af bygninger af denne karakter, hvorfor det fastholdes, at forholdene i bygningen afviger fra andre tilsvarende bygninger af samme alder og stand i almindelige god vedligeholdelsesstand. Det har således siden 1858 været en del af alment teknisk fælleseje (bedre byggeskik), at der skal udføres fugtspærre af murpap i murværk.

Anmodning om forhåndsafvisning af sagen

På baggrund af parternes uenigheder om de tekniske forhold i sagen, anmodes Ankenævnet for Forsikring om at foretage en afvisning af sagen, idet det er nødvendigt at foretage syn og skøn."

Selskabet har i brev af 23/9 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad badeværelse godkendt til beboelse

For så vidt angår de policemæssige oplysninger skal vi blot anføre, at i policemæssig forstand er det sædvanligt og traditionelt, at hele beboelsesbygningen tariferes præmiemæssigt samlet på samme måde som øvrige bygninger på matriklen.

Kælderens risikooplysninger er oplysning fra BBR, og refererer alene til bebyggelsesprocenten, jf. høringssvar 1.

Hverken de policemæssige indtegningsoplysninger eller bygningsejerens oplysninger til BBR kan give badeværelset i kælderen status af godkendt beboelsesrum hverken i relation til byggemyndighederne eller ejerskifteforsikringen.

Vi fastholder det anførte i høringssvar 1.

Ad forsatsvægge i kælder

Som ejerskifteforsikring skal vi forholde os til skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.1-18.3.

Det blotte forhold, at der er monteret forsatsvægge, er ikke i sig selv udtryk for dækningsberettigende skade.

Vi fastholder det anførte i høringssvar 1.

Ad DNA luftprøver af 16. og 18. august 2023

Vi fastholder i det hele det anførte i høringssvar 1, side 5.

Der er alene afdækket forventelig og naturlig skimmelforekomst i en fugtig kælder fra 1924.

Ad rapport af 30. oktober 2023 af rådgiver 3 (DMR)

Først skal vi anføre, at det er vores opfattelse, at advokatens bemærkninger refererer til vores bemærkninger til 'Ad notat fra ekstern rådgiver 2 pr. 4. november 2023 (Østergaard bygge & indeklimateknik a/s)', høringssvar 1, side 6 og frem).

Vi anfører i sammenholdelsen af prøver, at der ikke er dokumenteret sammenfald i prøverne. På den baggrund anfører vi, at der ikke er et sådan sammenfald mellem skimmelp prøverne, at man kan konkludere, at skimmel i køkkenskuffen har sin oprindelse i badeværelset (høringssvar 1, siden 6 og frem. Derudover henviser vi til at der er tale om køkkenskuffe, som er monteret mod ydervæg i en ikke fugtsikret bygning fra 1924.

Vi er uforstående overfor advokatens betragtninger om *Aspergillus versicolor*, ex. nævner [test-firma] i deres definition, at '*... er en af de mindst krævende svampe, hvad angår vækstbetingelser, og er derfor udbredt over hele jorden fra de arktiske egne til det døde hav og er ligeledes blandt de hyppigste svampe i fugtige bygninger, hvor der kun er brug for et ledt forhøjet fugtniveau for at den kan vokse*'.

Det er vores opfattelse, at de konkrete fund af *Aspergillus versicolor* i bygningen fra 1924 er naturlige og forventelige.

Ad SBI-anvisning

Hvis skønstemaet lægger op til besvarelse ud fra anvisninger, må det antages at skønsmanden vil henvise til en anvisning.

Ad fugtsikring af huse fra 1924

Vi henviser til vores høringsvar 1 også for forhold om murpap (bl.a. side 6, midt).

Ad anmodning om forhåndsafvisning af sagen:

Det er vores opfattelse, at Ankenævnet er kompetent til at afgøre sagen bl.a. netop ved at sammenholde dokumenterede fund i sagens byggetekniske rapporter med ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ønsker klager at gennemføre skønsforretning har vi ingen bemærkninger hertil, og klager kan uden videre igangsætte denne. Klager kan herefter enten bede om at ankenævnsagen sættes i bero herpå eller tilbagekalde klagen. Skulle skønsforretningen ikke føre til enighed mellem parterne kan uenigheden indbringes for Ankenævnet efterfølgende."

Klagerens advokat har den 26/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I forlængelse af forsikringsselskabets seneste bemærkninger, skal det ganske kortfattet anføres, at *aspergillus versicolor* også er en sundhedsskadelig skimmelsvamp, hvorfor dens status ikke kan negligeres til værende en almindeligt forekommende og forventelig skimmelart.

Aspergillus versicolor udskiller således det leverskadende og kræftfremkaldende mycotoxin, sterigmatocystin, og fremkalder derfor også irritationer i luftveje og slimhinder og forværrer generne for allergikere. Herudover danner *aspergillus versicolor* små, tørre sporer, der meget let bliver luftbårne og dermed spredes i bygningen, hvorfor risikoen på negativ påvirkning af indeklimaet er stor, når man har med *Aspergillus versicolor* at gøre.

Det fastholdes således, at *Aspergillus versicolor* er sundhedsskadelig, hvis niveauerne er for høje, hvilket de er i nærværende sag.

På baggrund af parternes diskussion om alvorsgraden af de forskellige skimmelarter, er det min klare opfattelse, at sagen bør afvises af forsikringsankenævnet, da stillingtagen til om badeværelset er anvendeligt eller ej (og dermed om der er tale om en dækningsberettiget skade) forudsætter gennemførelse af syn og skøn af en uvildig skønsmand. Forsikringstagerne kan således ikke leve med, at der er ikke-fagkyndige personer, som skal tage stilling til hvorvidt den konstaterede skimmel i badeværelset er sundhedsskadelig eller ej.

Der ses ikke at være hjemmel til at sagen sættes på pause, som foreslået af forsikringsselskabet."

Af selskabets brev af 15/10 2024 til nævnet fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget advokatens bemærkninger af 26. september 2024 om *Aspergillus versicolor*. Det anførte giver os ikke grundlag for at ændre det allerede anførte i høringsvar 1 og 2.

Vi bemærker, at ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, som dækker bygningskader som defineret i ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Det anmeldte forhold skal således vurderes ud fra ejerskifteforsikringens skadebegreb, og er således ikke et selvstændigt spørgsmål om en skimmelart er mere uhensigtsmæssige for allergiker.

Vi må fastholde, at en kælder anno 1924, som ikke har gennemgået yderligere fugtsikret op gennem tiden, vil fremstå fugtig og med skimmelpåvirket i form af bl.a. *Aspergillus versicolor*, ganske som i dette tilfælde. Det er således også ganske forventeligt at konstatere *Aspergillus versicolor* i kælderen, herunder det i kælderen etableret badeværelse, men også med en naturlig spredning til beboelsen som aktuelt. Der er i det hele ikke konstateret forhold i bygningen, som afviger fra hvad der er forventeligt.

Under sagens behandling har vi forstået, at klagers hustru var kendt allergiker forud for erhvervelsen af ejendommen. Med største respekt skal vi helt overordnet anføre, at som ejerskifteforsikring skal vi alene forholde os til den forsikrede bygning og ikke til købers konkrete helbredsforhold.

Som anført tidligere er det fortsat vores opfattelse, at nævnet er kompetent til at afgøre sagen, og sagen i øvrigt også er egnet til nævnsbehandling, henset til at rapporter fra rådgiver 2 og 3 fremstår samstemmende i lyset af ejerskifteforsikringens dækning.

I overensstemmelse med ankenævnets vedtægter kan sagen ikke versere både ved nævnet og domstolen, hvorfor ankenævnsagen vil blive sat i bero dersom der indledes skønsforretning."

I brev af 18/11 2024 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Det fastholdes, at badeværelset er uanvendeligt til sit formål, idet der er sket spredning af skimlen til indeklimaet, herunder til førstesalen, hvilket – som jeg forstår det – også anerkendes i forsikringsselskabets seneste høringssvar. Det gøres gældende, at skaden (dvs. forsatsvæggene som har forårsaget skimmel i badeværelset) nedsætter brugbarheden af ejendommen i væsentlig grad, idet ejendommen – som er købt med to funktionelle badeværelser – nu kun har ét funktionelt badeværelse, idet det ikke er sundhedsmæssigt forsvarligt at anvende badeværelset i kælderen.

Som supplerende dokumentation for den sundhedsskadelige effekt af skimmelsvampeangrebet fremlægges 2 kliniske notater fra læge ... af henholdsvis 29. oktober og 14. november 2024. På baggrund af notaterne kan følgende lægges til grund:

- Det er samtlige ejendommens beboere, som er helbredsmæssigt påvirket af skimmelsvampeangrebet, og ikke kun [klagerens hustru].
- Skimlen i kælderen bevæger sig op igennem huset. Kun hvis der etableres undertryk med afkast til det fri, kan dette undgås, hvilket forhindrer enhver anvendelse af badeværelset i kælderen.
- De af DMR udførte målinger kan ikke anvendes til at sige noget om påvirkningen af ejendommens indeklima, idet vurderingen af et skimmelsvampeangrebs omfang måles ud fra berørt areal og ikke luftmålinger.
- Ejendommen bør rømmes, dvs. fraflyttes, indtil renovering er gennemført.

Det er således forkert, at der ikke er konstateret forhold i bygningen, som afviger fra hvad der er forventeligt, idet huset pt. er i en stand, hvor det ikke er sundhedsmæssigt forsvarligt at bebo det.

Henset til påvirkningen af klagers og klagers børns helbred skal jeg venligst anmode Ankenævnet for Forsikring om at hastebehandle sagen. Det kan i denne forbindelse oplyses, at nærværende bemærkninger forventes at være klagers sidste indlæg."

Selskabet har den 5/12 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad badeværelse i kælder

Vi fastholder, at der ikke er påvist eller afdækket dækningsberettigende skade i badeværelse i kælder. Ligeledes fastholder vi at der i en 100 år gammel kælder, hvor der ikke er udført fugtsikrende tiltag må forventes forekomst af skimmel, herunder også i badeværelse placeret i kælderen.

I den forbindelse skal vi præcisere, at vi ikke anerkender klagers eller klagers advokat opfattelse af omfanget og intensitet af skimmelsvamp i beboelsen. Vi anerkender, at der antagelig er sket en naturlig spredning fra kælder til beboelsen ved almindelige brug, hvilket ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, hertil kommer, at skimmelforekomsten ikke i sig selv har nævneværdig betydning for indeklimaet.

For klagers forventning om to badeværelser i bygningen skal vi oplyse, at ejerskifteforsikringen ikke dækker klagers skuffede forventninger, hertil at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold i relation til bygningens funktionsforhold mm., jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra b.

Ad sundhedsskadelige effekt, notater fra læge af 29. oktober og 14. november 2024

Den tegnede forsikring er en bygningsforsikring, som ikke dækker de sikredes særlige og konkrete helbredsmæssige påvirkning eller gener ved ophold i bygningen.

Derimod dækker ejerskifteforsikringen i forhold til forsikringens aftalegrundlag udtryk i policen samt gældende forsikringsbetingelser, hertil relevant lovgivning.

Med den største respekt for den pågældende læge, er vi nødt at tilkendegive, at det ikke er fagligt eller sagligt korrekt, at træffe afgørelse under ejerskifteforsikringens skadebegreb på baggrund af en lægens gennemgang og vurdering af bygningen og bygningens forhold.

Ligeledes er det vores opfattelse af lægens vurdering af de byggetekniske rapporter for sagens rådgivende ingeniører heller ikke kan bidrage til at belyse ingeniørrapporterne i ejerskifteforsikringens kontekst.

Vi vil i det hele ikke kommentere lægens observationer og synspunkter om ejendommen, da det er vores opfattelse, at nævnet alene skal vurdere sagens forhold i den kontekst som ejerskifteforsikrings skadebegreb foreskriver.

Det er i det hele vores opfattelse, at de ensidige indhentet notater fra lægen, som er fremkomme på baggrund af gennemgang af sagens materiale samt bygningsbesigtigelse med deltagelse af kla-

gers byggetekniske rådgivere ikke bør indgå i nævnets vurdering af sagen. Det er vores opfattelse, at den pågældende læge ikke kommer med vurderinger i relation til ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Idet hele må vi fastholde, at bygningen idet hele inkl. kælder med badeværelse fremstår som man kan forvente, henset til hvornår og hvordan bygninger er udført samt de bygningsmæssige tiltag der er udført, ex. etablering af badeværelse i en 100 år gammel kælder samt opsætning forsatsvægge."

Klagerens advokat har den 9/12 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det skal blot ganske kortfattet bemærkes, at forsikringsselskabet med seneste høringssvar i tredjesidste afsnit understreger problemet - nemlig forsatsvæggene i badeværelset, som ikke er noteret i tilstandsrapporten. Ejendommen er således netop på grund af opsætningen af forsatsvægge i badeværelset ikke i en stand som man kan forvente, da forsatsvæggene har forårsaget skimmel i badeværelset, som ikke ville have været der i samme sundhedsskadelige omfang, hvis der ikke havde været opsat forsatsvægge - dette uagtet at der er tale om et badeværelse i en 100 år gammel kælder. Forsatsvæggene betyder nemlig, at der opstår fugt og skimmel mellem oprindelige kældervæg og forsatsvæg, hvilket ikke ville ske, hvis kældervæggen havde været rå eller hvis der blot havde været opsat klinker eller lignende.

Det fastholdes således, at forsatsvæggene i kælderbadeværelset har forårsaget en dækningsberettiget skade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder faktura af 13/6 2023 på 20.000 kr. fra Teknologisk Institut og fakturaer nr. ...331 af 22/8 2023 på 7.312,50 kr., nr. ...719 af 13/11 2023 på 17.862,50 kr. og nr. ...820 af 30/11 2023 på 2.900 kr. fra Østergaard.

Af rapport af 13/6 2023 fra Teknologisk Institut, rekvireret af klageren, fremgår bl.a.:

"Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af kælder

...

1. Indledning

Efter aftale med [klageren] har Teknologisk Institut, Byggeri og Anlæg den 21. april 2023 gennemført indledende fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af kælder på adressen ...

...

2. Baggrund

I forbindelse med overtagelse af ejendommen ... ønsker rekvirenten en indledende fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af kælderen.

Baggrunden er, at boligejere ønsker at bo i huset de næste +40 år, kælderen skal ikke bruges til bolig men alene birum. Det ønskes undersøgt om der er behandlingskrævende skimmelsvampe ligesom der ønskes en overordnet plan for evt. renovering af kælderen, evt. en 5-10 års plan.

3. Formål

Ifølge aftale med rekvirenten havde undersøgelsen følgende formål:

- At foretage besigtigelse af kælderen, visuelt og med fugtteknisk måleudstyr.
- At foretage destruktive stikprøveindgreb i gipsvægge og udtagning af skimmelsvampeprøver.
- Afrapportering med en vurdering af de registrerede forhold og anbefaling til handlingsplan.

4. Data og modtagne informationer

Rekvirenten har oplyst følgende:

- Ejendommen er opført i 1924.
- Husejer er sensibel overfor skimmelsvampe.

...

6. Besigtigelse og målinger

Generelt

Ejendommen er moderniseret og tilbygget, bl.a. er der tilbygget ca. 3 m ved den ene gavl, se principiel udbygning mv. som skitseret på Figur 1 og Figur 2.

På kældervægge er der udført stikprøvevise fugtmålinger med Troxler- og Gann-systemet, generelt ved henholdsvis ca. 0,2 m, 0,9 m og 1,6 m over gulvniveau. Lokalisering af rum, målepunkter/måledata, registreringer, prøver mv. fremgår af Figur 2.

...

Kælderskakt

- Skakten er modificeret og er nu fuldt overdækket og indgår som en del af bygningen.
- Trappe med kælderen er flisebeklædt, der er ingen skrukke fliser på trappen.
- For neden af trappe er der fliser på gulvet. Der er 4-8 løstsiddende fliser omkring gulvafløb, se markering på Figur 2.
- Kældervægge er malet hvide, væggene fremstår generelt med udposninger.

Gang

- Loftet er udført af profilbrædder. Bjælkelagsbjælker er synlige, i tilgængelige bjælkeender måles 9-11 vægt-% træfugt.
- Den originale kældertrappe er fjernet/lukket.
- På gulvet er der klinker, klinkerne er skrukke centralt i lokalet, se markering på Figur 2. På gulvet måles generelt Troxler-tælleletal 30-35.
- Kælderydervægge er pudsede og malede, nedre dele af kælderydervæggene fremstår med udposninger i ca. 0,5 meters højde.
- Langsgående skillevæg af tegl er pudset og malet, der ses ingen nævneværdige udposninger eller misfarvninger men der ses tegn på tidligere reparationsarbejde på den nederste halve meter.

Værelse

- Lokalet er tidligere anvendt til beboelse.
- Der er vindue/lyskasse mod vej, forholdet er ikke originalt, lyskassen er fyldt med blade.
- Loftet er hvidmalede profillofter, der er synlige bjælker. I bjælkeender nær gipsvægge måles under 8 vægt-% træfugt.
- Der er forsatsvægge af gips mod 2 kælderydervægge, se gul markering på plantegning.
 - Gipspladerne er beklædt med glasvæv.
 - På gipspladerne måles generelt Gann-tælleletal 45.
 - I fodpaneler måles 10-16 vægt-% træfugt.
 - Den relative luftfugtighed bag forsatsvæg mod vej er aktuelt målt ca. 85 % ved 12°C.

- Der er foretaget destruktivt indgreb i gipsvæg mod vej, følgende er registreret:
 - 13 mm gipsplade er misfarvet på bagsiden.
 - Alukraft af misfarvet mod gipsplade.
 - Træskellet af 45 x 95 mm regler og 95 mm rockwool.
 - Hulrum mellem træskellet og kælderydervæg på ca. 100 mm.
 - Prøve P1 er udtaget på bagside af misfarvet gipsplade.
- På gulvet er der lagt et laminatgulv, på gulvet måles generelt Troxler-tælleletal 55-65.
- På skillevæg mod fyrrum er tapet løstsiddende nær gulv, i fodpanel måles 22-24 vægt-% træfugt. Nær forsatsvæg er tapet løsnet, bagsiden fremstår misfarvet og puds er skruk.

Fyrrum:

- I fyrrummet er der nyere højisoleret varmeveksler.
- Langs loftet er der to isolerende rør der kan være isoleret med asbestholdigt materiale, dette anbefales undersøgt. Øvrig rørisolering er af nyere dato (skumisolering).
- Loftet er udført som rørpuds, der er synlige bjælker, i bjælker måles under 8 vægt-% træfugt. I et område på ca. 2 m x 2 m er loftet misfarvet, det misfarvede område fremgår af plantegning. På de pudsede lofter måles generelt 30-35 tælleletal, på de misfarvede områder måles generelt Gann-tælleletal 40-45.
- På gulvet er der laminatgulv, i lighed med værelset. Gulvet i fyrrummet er dog hævet ca. 8 cm i forhold til gangen. Liste ved dør er demonteret og under laminatgulvet er der skumunderlag og øjensynligt beton. På gulvet måles generelt Troxler-tælleletal 50-60.
- Skillevæg mod værelser fremstår med misfarvninger på de nederste ca. 70 cm, i fodpaneler måles 17-24 vægt-% træfugt.
- Kælderydervægge fremstår nederst med misfarvninger og udposninger på maling/puds, i fodpaneler måles 20-26 vægt-% træfugt. Prøve P2 er udtaget på misfarvet puds i hjørnet.
- I kælderydervæg mod vej er der kanal til udeluft, risten til kanalen ses også fra terræn.
- På den indvendige side af den oprindelige kælderydervægsgavl er der opsat en 'forsatsvæg' af teglsten. Via hul i væggen ses den gamle kælderydervæg og et gammelt vindue. Endvidere ses leca-sten i hulrummet og en jerndrager der afstiver bjælkelaget. På den eftermonterede indvendige teglsten er puds misfarvet i bunden og puds er skruk i store områder. I fodpanel måles 14-21 vægt-% træfugt.

Badeværelse

- Loft i badeværelse er hvidmalet profilloft, bjælkelaget er synligt.
- De to kælderydervægge er flisebeklædte fra gulv til loft.
- Mod facade er der opsat forsatsvæg af gips. I gipsvæggen er der en vægventilator der sidder løs, afkast er ført ud gennem kælderydervæggen, formentlig under terrasse eller lign. Forsatsvæggen består af to lag gips, rockwool og træskellet. Vægfliser er malet hvide, der er flere skrukke fliser.
- Mod gavlkælderydervæg er vægfliser tilsvarende hvidmalet. Vægfliser er skrukke flere steder, der er intet mønster.
- På gulvet er der glaseret klinker, klinkerne er sporadiske undersøgt og er ikke hult lydende.
- Mod gang er der en vaskesøjle, afløbsinstallation er skjult bag forsatsvæggen.

7. Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Forsatsvægge

Der er kraftig skimmelsvampevækst bag gipsvæg i værelse (prøve P1), samt målt forhøjet relativ luftfugtighed der kan give anledningen til skimmelsvampevækst. Stikprøven vurderes at være repræsentativ for de øvrige gipsvægge (to gipsvægge i værelse og en i badeværelse).

I fyrrummet er der tilsvarende kraftig skimmelsvampevækst på kælderydervæg (P2), samt målt forhøjet fugtniveauer i henholdsvis fodpaneler og gulv.

Det er Instituttets erfaring og vurdering, at den registrerede skimmelsvampevækst, bag gipsvægge og på kælderydervæg i fyrrum, har et omfang og intensitet der påvirker indeklimaet negativt.

Generelt

På baggrund af de udførte målinger er det Instituttets vurdering, at kælderydervæggene er opfugtede, der er en generel faldende fugtgradient nedefra og op efter.

Teglstensskillevægge er nederst opfugtede, herover er de generelt tørre. Ved tilstødende ydervægge optager de dog fugt fra ydervæggene hvorfor de lokalt er opfugtede i de nedre 'randzoner'. Fodpaneler i berøring med opfugtede skille- og ydervægge er kraftigt opfugtet og der må forventes forekomst af skimmelsvampevækst på bagsiden af disse. Det forventes, at der i et af de nederste skifter er anlagt en vandret fugtspærre, men at denne er pudset over. Denne puds vurderes at kunne transportere fugten fra de nederste skifter til over den vandrette fugtspærre.

Samtlige gulve vurderes at være opfugtede. I værelse og fyrrum vurderes de forhøjede Troxler-tælleletal at være et resultat af laminatgulvene, der i sagen natur begrænser fordampning af fugt fra undergulvet. Med overvejende sandsynlighed er det Instituttets vurdering, at der må forventes at være behandlingskrævende skimmelsvampeforekomster under laminatgulvene.

Årsagen til den generelle opfugtning af gulve, kælderyder- og skillevægge, vurderes primært at skyldes opstigende grundfugt, der tilføres fra terrænet under og omkring bygningen. Sekundært vurderer de indvendige beklædninger hhv. på gulv og vægge at hindre fugtafgivelse fra overfladerne, og derigennem bidrage til en yderligere opfugtning. Den opstigende grundfugt vurderes ikke at være ualmindeligt i en bygning af den tid, da der ikke er etableret tiltag, der forhindrer fugten i at trænge ind/op i gulv og vægge. Opfugtningen har resulteret i misfarvninger, vækst af skimmelsvampe såvel som løstsiddende puds mv.

Øvrigt

I fyrrum og badeværelse er der opsat en indvendig teglstensvæg mod kælderydervæg, væggen er opfugtet og med en faldende fugtgradient nedefra og op efter. Fodpanel er tilsvarende opfugtet. Væggen vurderes at være etableret som led i tilbygning af gavlen, forholdet omkring væg, de bagvedliggende konstruktioner mv. bør undersøges nærmere.

I fyrrummet er pudsloftet lokalt misfarvet, årsagen vurderes at være tidligere vandlækage, loftet er aktuelt tørt og er ikke undersøgt nærmere.

8. Anbefaling

Det er erfaringsmæssigt vanskeligt og meget bekosteligt at standse opstigende/indtrængende grundfugt. Den mest effektive måde er overordnet at udføre udvendig fugtsikring af kælderyder-

væggene (udvendig, diffusionsåben sokkelisolering kombineret med omfangsdræn) og opbrydning/udskiftning af betongulve med moderne terrændæk.

Set i lyset af det ønskedes brugsbehov (hobbyrum), udformning af bygningen, herunder tilbygning og dets omgivelser, er der imidlertid en hel række andre og billigere foranstaltninger der kan forbedre fugtforholdene i gulv- og vægoverflader mest mulig.

Nedenfor er oplistet specifikke forslag til istandsættelse mens grundlæggende istandsættelsestiltag og baggrundsviden herom fremgår af bilag 9.3 'Fugt- og byggeteknisk vejledning (kældervægge og kældergulve)'.

Specifikke tiltag (ikke udtømmende):

- Indledningsvis anbefales det at lave supplerende undersøgelser af den indvendige teglstensvæg og de bagvedliggende konstruktioner i fyrrummet. Det er forventeligt næppe muligt i fremtiden at lave udvendig fugtsikring/dræn på den pågældende kældergavl.
- Det bør undersøges om rørisolering i fyrrum indeholder asbest.
- Forsatsvægge (gips) kasseres.
- Laminatgulve kasseres.
- Fodpaneler kasseres.
- Pudsloft i fyrrum kasseres.
- Puds kasseres på samtlige kælderydervægge og skillevægge.
- Der foretages skimmelafræsning af angrebne bygningsdele og grundig rengøring af kælderen. Teknologisk Institut tilkaldes til afrænsningskontrol, inder der udføres istandsættelse.
- Udeluftstilførsel og udluftning kan med fordel etableres ved opsætning af et passende antal decentrale varmegenvindingsenheder der automatisk skifter luften i kælderlokalerne.

...

9.1. Fotodokumentation

#1 Ejendommen set fra vej.

#2 Kælderskakt.

#3 Gang set fra kælderskat. Tidligere trappe er bl.a. nedlagt.

#4 Værelse set fra gang. Der er opsat gipsvægge på ydervægge.

#5 Fyrrum set fra gang.

#6 Kælderydervæg og opsat indvendig teglstensskillevæg er misfarvet.

#7 Loft i fyrrum er lokalt misfarvet.

#8 Mod tilbygningen er der opmuret en indvendig teglstensskillevæg foran den oprindelige kælderydervæg.

#9 Bag væggen ses den oprindelige kælderydervæg samt vindue.

#10 Badeværelse set fra gang.

#11 Badeværelse.

#12 Forsatsvæg af gips og aftrækskanal.

...

Bilag A

...

Aftryksprøver V8-agar

Dyrkningssvar, aftryksprøver udtaget 2023-04-21.

Resultatet opgives i CFU (Colony Forming Units).

Ankenævnet for Forsikring

24.

101963

Prøve	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
P1	Værelse, forsatsvæg, bagside af misfarvet gipsplade, gips	>100	<i>Stachybotrys chartarum</i>
P2	Fyrrum, kælderydervæg, misfarvet puds, puds	~50 27 ~25 9 3	<i>Penicillium sp.</i> <i>Acremonium sp.</i> <i>Cladosporium sp.</i> <i>Aspergillus versicolor</i> <i>Stachybotrys chartarum</i>

...

Tapeprøver

Tapeprøver udtaget ved besigtigelsen er vurderet ved direkte mikroskopi.

Prøve	Prøveudtagningssted	Sporer	Hyfer/mycelium
P1	Værelse, forsatsvæg, bagside af misfarvet gipsplade, gips	+++	+++
P2	Fyrrum, kælderydervæg, misfarvet puds, puds	(+)	++

Jvf. bilag B:

- ingen forekomst
- (+) meget ringe forekomst
- + ringe forekomst
- ++ moderat forekomst
- +++ kraftig forekomst"

Af analysenotat af 16/8 2023 fremgår bl.a.:

"DNA-analyse Luftprøve

...

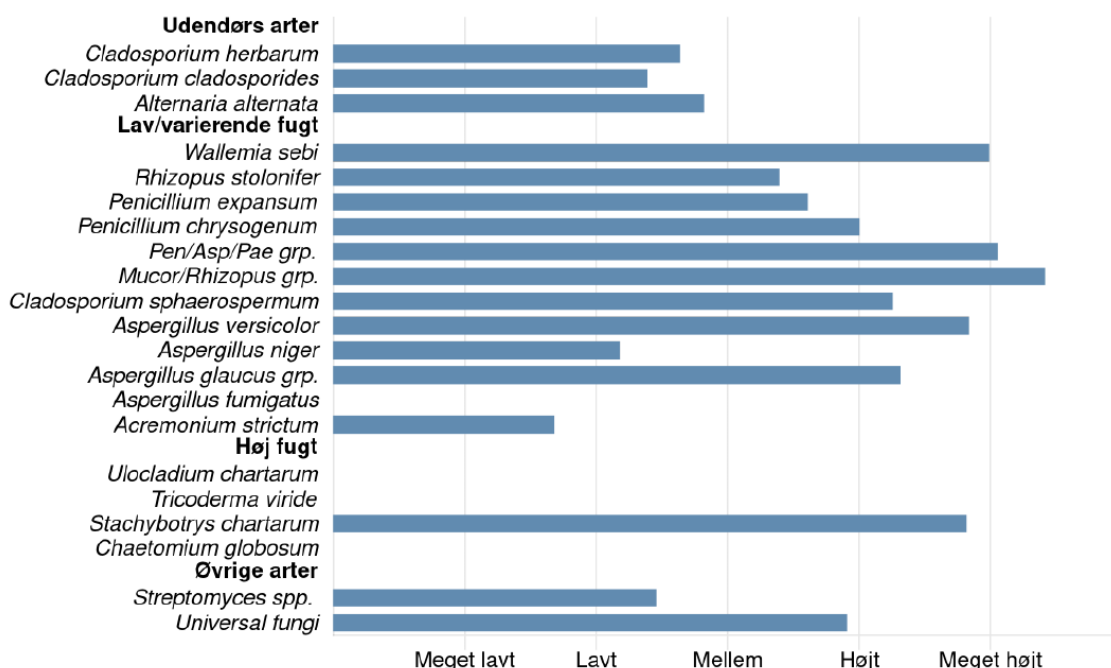
OE 2532 Badeværelse – kælder



På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et kraftigt forhøjet niveau af flere skimmelsvampetyper i bygningen og en unormal sammensætning med meget høje niveauer af fugtindikatorer, som sandsynliggør tilstedeværelsen af en fugtskade, der påvirker indeklimaet.

Vægtet fordeling

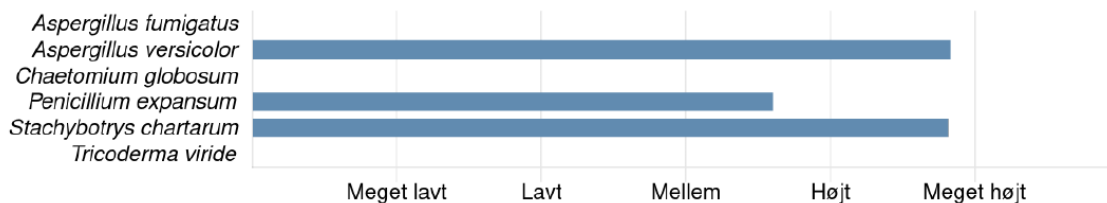
Profil af den analyserede prøve. Værdierne er normaliserede ud fra en database med niveauer fra sunde boliger og fra boliger med kendte fugtskader.



Biologisk aktive skimmelsvampe

En række skimmelsvampe kan producere giftstoffer kaldet mykotoksiner, der antages at kunne påvirke immunforsvaret og give gener for brugere af de bygninger, hvor de vokser. Disse skimmelsvampe kaldes for særligt biologisk aktive skimmelsvampe (SBAS).

Om svampene producerer mykotoksiner afhænger af de forhold, som de vokser under, f.eks. materialer og fugtniveauer (ofte ved langvarig og kraftig opfugtning.)



Mikrobiologisk belastning

[STOR]

Mikrobiologisk belastning er en mål for mængden af mikrobiologisk materiale, der er afgives fra et eventuelt vækstareal til området, hvor luftprøven er udtaget. Vækstarealets omfang, afstand fra skimmelsvamp- og bakterievæksten til prøvetagningsstedet, vækstens alder og placering i bygningens konstruktioner, er alle faktorer, der påvirker den mikrobiologiske belastning.

Art/gruppe		Art/gruppe	
<i>Universal fungi</i>	447.357	<i>Mucor/Rhizopus grp.</i>	25.899
<i>Acremonium strictum</i>	2	<i>Pen/Asp/Pae grp.</i>	318.325
<i>Alternaria alternata</i>	20	<i>Penicillium chrysogenum</i>	151
<i>Aspergillus fumigatus</i>	0	<i>Penicillium expansum</i>	81
<i>Aspergillus glaucus grp.</i>	410	<i>Rhizopus stolonifer</i>	74
<i>Aspergillus niger</i>	3	<i>Stachybotrys chartarum</i>	164
<i>Aspergillus versicolor</i>	20.464	<i>Streptomyces spp.</i>	144
<i>Chaetomium globosum</i>	0	<i>Tricoderma viride</i>	0
<i>Cladosporium cladosporides</i>	1.231	<i>Ulocladium chartarum</i>	0
<i>Cladosporium herbarum</i>	6.545	<i>Wallemia sebi</i>	17.579
<i>Cladosporium sphaerospermum</i>	18.077		

Sporeækvivalenter beregnet ud fra standardkurver for de enkelte arter

"

Af analysenotat af 18/8 2023 fremgår bl.a.:

"DNA-analyse Luftprøve

...

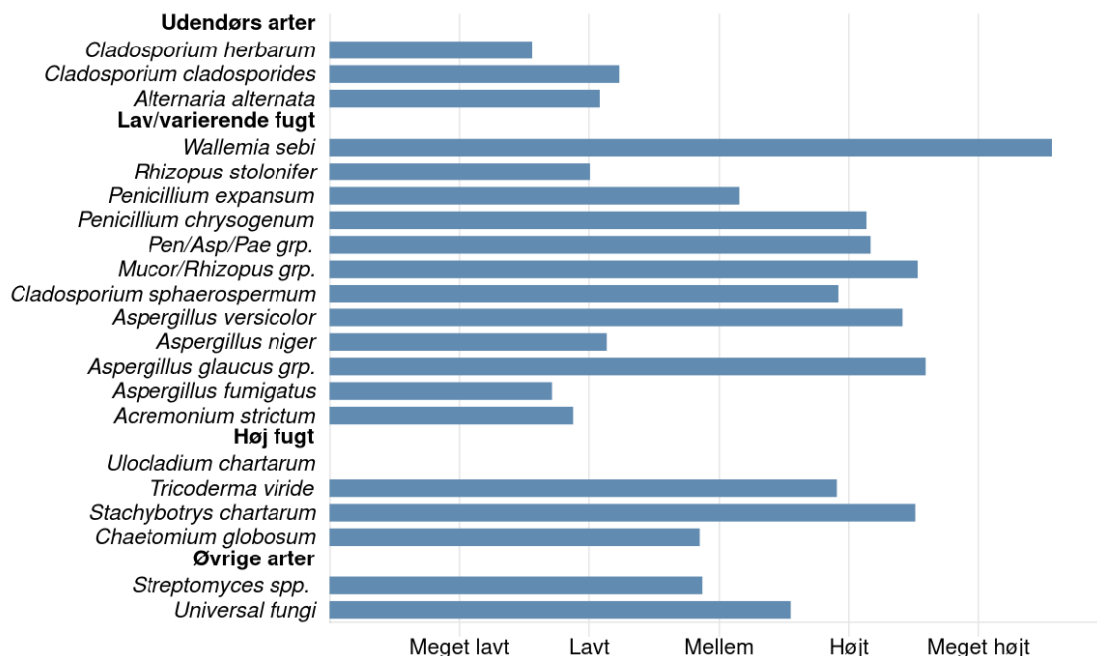
OE 2607 Kælder



På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et kraftigt forhøjet niveau af flere skimmelsvampetyper i bygningen og en unormal sammensætning med meget høje niveauer af fugtindikatorer, som sandsynliggør tilstedeværelsen af en fugtskade, der påvirker indeklimaet.

Vægtet fordeling

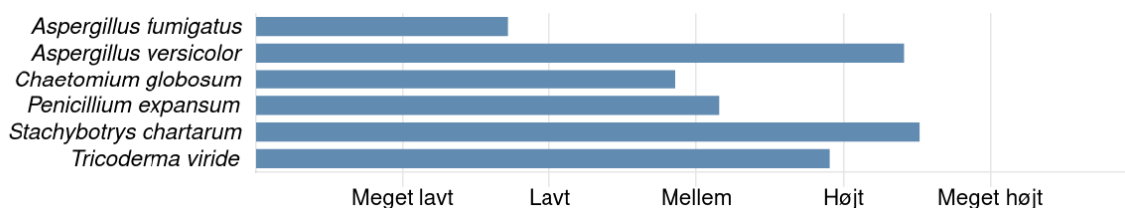
Profil af den analyserede prøve. Værdierne er normaliserede ud fra en database med niveauer fra sunde boliger og fra boliger med kendte fugtskader.



Biologisk aktive skimmelsvampe

En række skimmelsvampe kan producere giftstoffer kaldet mykotoxiner, der antages at kunne påvirke immunforsvaret og give gener for brugere af de bygninger, hvor de vokser. Disse skimmelsvampe kaldes for særligt biologisk aktive skimmelsvampe (SBAS).

Om svampene producerer mykotoxiner afhænger af de forhold, som de vokser under, f.eks. materialer og fugtniveauer (ofte ved langvarig og kraftig opfugtning.)



Mikrobiologisk belastning

[STOR]

Mikrobiologisk belastning er en mål for mængden af mikrobiologisk materiale, der er afgives fra et eventuelt vækstareal til området, hvor luftprøven er udtaget. Vækstarealets omfang, afstand fra skimmelsvamp- og bakterievæksten til prøvetagningsstedet, vækstens alder og placering i bygningens konstruktioner, er alle faktorer, der påvirker den mikrobiologiske belastning.

Ankenævnet for Forsikring

28.

101963

Art/gruppe		Art/gruppe	
<i>Universal fungi</i>	197.661	<i>Mucor/Rhizopus grp.</i>	3.417
<i>Acremonium strictum</i>	4	<i>Pen/Asp/Pae grp.</i>	41.049
<i>Alternaria alternata</i>	4	<i>Penicillium chrysogenum</i>	204
<i>Aspergillus fumigatus</i>	10	<i>Penicillium expansum</i>	29
<i>Aspergillus glaucus grp.</i>	786	<i>Rhizopus stolonifer</i>	3
<i>Aspergillus niger</i>	2	<i>Stachybotrys chartarum</i>	82
<i>Aspergillus versicolor</i>	7.718	<i>Streptomyces spp.</i>	373
<i>Chaetomium globosum</i>	4	<i>Trichoderma viride</i>	81
<i>Cladosporium cladosporides</i>	850	<i>Ulocladium chartarum</i>	0
<i>Cladosporium herbarum</i>	550	<i>Wallemia sebi</i>	66.472
<i>Cladosporium sphaerospermum</i>	8.319		

Sporeækvivalenter beregnet ud fra standardkurver for de enkelte arter

"

Af rapport af 30/10 2023 fra DMR Skimmel rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"FUGT- OG SKIMMELUNDERSØGELSE

...

Formål

Formålet med DMR's undersøgelser har således været medvirke til at klarlægge fugt- og skimmelforhold i boligen for udarbejdelse af udbedringsvejledning.

Undersøgelser

Bygningsbeskrivelse

Der er tale om et beskedent muret enfamiliehus, med kælder, stue og udnyttet tagetage, der oprindeligt er opført i 1924, se bygningstegningen fra byggesagsarkivet på bilag 2A. Den oprindelige del af ejendommen er opført med hulmurede teglstensydervægge på støbte fundamenter og kælderkonstruktioner. Det oprindelige tag er udført som et ca. 45° sadeltag tækket med teglsten.

Siden er ejendommen om og tilbygget, flere gange.

I 1997/1998 er ejendommen således tilbygget mod syd og nord, hvor en eksklusiv arkitektur er efterstræbt, og hele tagetagen er omdisponeret med soveværelser, hems, toilet/bad og altan.

I 2007 er terrassen overdækket og omdannet til udestue, se foto 1-2 samt bilag 2A.

Bygningsundersøgelse

Ved den indledningsvise drøftelse er vores opmærksomhed henledt på, at puds og maling på den oprindelige gavlmur mod [vej] lokalt buler, og at der måles fugt på væggen over det område, hvor TI har målt at vægge i kælderen er fugtige.

I de blå områder på bilag 2B måles fra 110->140 Gann digits (fugtigt til vådt), mens der i de hvide områder måles 40-60 Gann digits (tørt), se foto 3-8.

Ved den systematiske undersøgelse af de øvrige ydervægge udvendigt, måles generelt 110-140 Gann digits (fugtigt til meget fugtigt) på sokler og 35-90 Gann digits (tørt til fugtigt) på ydervægge over sokkel.

Ved den systematiske undersøgelse af stueetagens vægge indvendigt, visuelt og med fugtmålere, har vi noteret os, at langt de fleste vægge er beklædt indvendig, formentlig med gipsplader. Aktuelt måles 40-50 Gann digits (tørt) på væggene og 10-12 % træfugt (tørt) i fodpaneler, se foto 9-11.

For undersøgelse af skimmelsvampeforekomster i boligens indeklima, er der indledningsvis udtaget 10 stk. dyrkningsprøver (P1-P10) fra husstøv (støvfaser) i boligen.

Skimmelsvampesporer udfældes med tiden på overflader og ved at sammenholde sporeforekomster i støvet med eventuelle vækstområder eller hvad der erfaringsmæssigt kan forventes i et typisk indeklima, fås en vurdering af indeklimaets skimmelsvampeflora. Laboratorieresultat fremgår af bilag 3.

Som led i risikovurderingen er der desuden udtaget 4 stk. MycometerAir Fungi Allergen Index – luftprøver i boligen (MFAI1-MFAI4), se foto 12, 13, 15 og 17-20. Laboratorieresultater fremgår af bilag 3.

Vores opmærksomhed er desuden henledt på, at der er huller i bagbeklædningerne på køkken-skabe og vaskeskab i stueetagens gæstetoilet. Hullerne er udført for at få plads til el, vand og afløbsinstallationer, se foto 14-16. Familien oplyser, at der lugter af skimmel i skabene.

Vi har noteret os, at vandlåsen ved håndvasken i gæstetoiletet er utæt, og at der er sat et krus under, til at opsamle vand.

Ved den systematiske undersøgelse af kælderen, visuelt og med fugtmålere, er der målt 110->140 Gann digits (fugtigt til vådt) nederst på de tilgængelige kælderydervægge. Mod haven måles knap 50 Gann digits over terrænniveau, mens der mod [vej] måles 130->140 Gann digits (vådt) på de tilgængelige dele af væggene, se foto 21-28.

Vi har noteret os, at loftet i rum 3 lokalt er misfarvet, og at der er udført en nyere mur langs væggen mod tilbygningen, se foto 26 og 27.

I badeværelset er væggen mod haven indvendigt efterisoleret. Ventilatoren har afkast gennem ydervæggen ved den tidligere terrasse under havestuen, se foto 29-30.

I rum 2, se foto 31-34 er kælderydervæggene ligeledes indvendigt efterisoleret. Vægbeklædningens omtrentlige udformning er registreret som skitseret på bilag 2B.

Konklusion

Laboratorieanalyse af prøver udtaget fra boligens husstøv (P1-P10) viser en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet.

Tilsvarende viser de supplerende luftprøver (MFAI1-MFAI3) en normal FAI-værdi.

Analyse af prøve MFAI4 udtaget i gangarealet i tagetagen, viser imidlertid en forhøjet FAI-værdi. Forhøjede værdier kan forekomme uden, at der er en kilde til skimmelsvamp. Aktuelt er det vores vurdering at forholdene i og omkring glaspartiet ved trappen mellem stue og tagetage, er årsag til den forhøjede værdi.

TI har påvist, at vægge i kælderen er fugtige og angrebet af skimmelsvampe, ligesom DNA-analyse af prøver udtaget fra luften i kælderen fastslår, at luften i kælderen har et højt indhold af skimmel, der afspejler bygningsdelenes fugtniveau.

Når kælderydervægge og gulve i ældre traditionelle enfamiliehuse, som det omhandlede, sædvanligvis er fugtige og derfor angribes af skimmelsvampe skyldes det, i det væsentligste, at betonen er udført i direkte kontakt med jorden, uden nævneværdig fugtsikring. Betonen kan således optage fugt fra jorden.

Som drøftet indledningsvis med ejendommens ejere og ..., ØBIT, er det med overvejende sandsynlighed forholdene i kælderen som helhed, der har medført at ratingen på de to DNA luftprøver begge er i kategori F, snarere end skimmel bag den flisebeklædte vægbeklædning i kælderen badeværelse.

Det er vores vurdering at baggrunden for at væggene er blevet isoleret og beklædt er, at kælderen tidligere har været indrettet og anvendt til beboelse.

Misfarvningerne på loftet i rum 3 stammer, efter alt at dømme fra tiden før ejendommen blev moderniseret, hvor kældre blev anvendt til fyr- og vaskerum og hvor gruekedler (et stort kogekar) blev anvendt til tøjvask. Vurderingen understøttes af, at ejendommens oprindelige toilet er vist på tegningen af kælderetagen.

Årsagen til at puds og maling på den oprindelige gavlmur mod [vej] lokalt buler og måles fugtig, har ikke præcist kunnet fastslås, det er imidlertid nærliggende at antage, at forholdet skyldes en kombination af at;

- murværket kan optage fugt fra kælderydervæg og jord,
- terrænet er hævet,
- murværket er pudset og malet.

Forholdet giver sig aktuelt kun til kende ved at maling og puds lokalt buler.

Sammenfatning

På det foreliggende grundlag kan det fastslås, at de knap 100 år gamle kælderydervægge er fugtige og angrebet af skimmelsvampe, og at skimmelsvampefloraen i luften i kælderen afspejler forholdene.

Laboratorieanalyser af prøver udtaget fra luft og støv i boligen over kælderetagen viser imidlertid en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet.

Intet tyder således på at forholdene i kælderen har betydning for indeklimaet i boligen.

Udbedringsvejledning

Vi anbefaler, at vægbeklædninger og gulve af laminat mv. fjernes og de oprindelige væg- og gulvoverflader af beton saneres for skimmelsvampe. Saneringen bør udføres af et firma med speciale i skimmelsanering og arbejdet kontrolleres efterfølgende.

Der må påregnes opsætning af fliser på de oprindelige væg- og gulvoverflader i badeværelset.

...

Fotodokumentation

...

#1 Ejendommen set fra [vej].

#2 Ejendommen set fra haven.

#3 Ydervæg mod [vej] måles fugtig.

#4 Mellem vinduer i stue- og kælderetage måles ydervæggen lokalt tør.

#5 Nyere lyskasse af Lecablokke.

#6 Maling på- og omkring karnappens brystning buler.

#7 Til højre for karnappen ses en friskluftventil til kælderen (gul pil).

#8 Den oprindelige gavl måles våd ved sammenbygningen med tilbygningen.

#9 Stueetage, opholdsstue.

#10 Væg mod entre. Bag reol måles tørt, hvor bagbeklædningen er fjernet.

#11 Ydervæg i stuen og fodpanel, måles begge tørre.

#12 Prøve MFAI1, P1 og P2 er udtaget fra luft og støv.

#13 Stueetage, køkken og spiseetage.

#14 Mulighed for hul i etagedækket ned til kælderen.

#15 Prøve MFAI2, P3 og P4 er udtaget fra luft og støv.

#16 Installationer i toilet i stueetagen med muligheder for hul i etagedækket ned til kælderen.

#17 Tagetage, soveværelser.

#18 Prøve MFAI3, P5 til P8 er udtaget fra luft og støv.

#19 Tagetage, gang og værelse med hems.

#20 Prøve MFAI4, P9 og P10 er udtaget fra luft og støv.

#21 Gangareal til badeværelset i kælderen.

#22 Gangareal til badeværelset i kælderen.

#23 Kældervæg mod gulv måles fugtig.

#24 Kældervæg mod loft måles tør.

#25 Disp. rum der anes misfarvninger på kældervæg samt pudset loft.

#26 Misfarvninger på pudset loft i kælderen.

#27 Hul i kældervæg ved tidligere kældervindue.

#28 Kældervæg og fodpanel måles våde, og der ses misfarvninger.

#29 Badeværelse i kælderen.

#30 Ventilation i badeværelse i kælderen udført i fortsatsvæg.

#31 Værelse i kælderen. Kældervindue og lysning tilsyneladende udført som flugtvej.

#32 Inspektionsåbning 1, udført i fortsatsvæg. Fodpanel måles våd. Gipsplade er skimmelangrebet.

#33 Teknik åbning, brugt som inspektionsåbning 2.

#34 Originale kældervæg bag fortsatsvæg måles meget fugtig.

...

Ankenævnet for Forsikring

32.

101963

Laboratorieresultat Bilag 3A

...

Dyrkningsprøver udtaget i støv

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)
Stueetage		
P1	Opholdsstue	<i>Cladosporium spp.</i> (~20) <i>Penicillium spp.</i> (~15) <i>Rhizopus sp.</i> <i>Mycelia sterilia</i> <i>Mucor sp.</i> Gær
P2	Opholdsstue	<i>Cladosporium spp.</i> (19) <i>Penicillium spp.</i> (6) <i>Rhodotorula gær</i> (1) <i>Mycelia sterilia</i>
P3	Spisestue	<i>Cladosporium spp.</i> (4) <i>Penicillium spp.</i> (3) <i>Mucor sp.</i> <i>Mycelia sterilia</i>
P4	Spisestue/køkken	<i>Fungi imperfectum</i> <i>Cladosporium spp.</i> <i>Mucor sp.</i> <i>Mycelia sterilia</i>
Tagetage		
P5	Værelse 1	<i>Cladosporium spp.</i> (~25) <i>Penicillium spp.</i> (~16) <i>Ulocladium sp.</i> <i>Fungi imperfectum</i> <i>Epicoccum nigrum</i>
P6	Værelse 2	<i>Cladosporium spp.</i> (~75) <i>Penicillium spp.</i> (16) <i>Epicoccum nigrum</i> <i>Ulocladium sp.</i> <i>Fungi imperfectum</i> <i>Mycelia sterilia</i> Gær
P7	Soveværelse	<i>Cladosporium spp.</i> (33) <i>Penicillium spp.</i> (8) <i>Aureobasidium pullans</i> <i>Mycelia sterilia</i>
P8	Soveværelse	<i>Cladosporium spp.</i> (12) <i>Aureobasidium pullans</i> <i>Mycelia sterilia</i>
P9	Gang	<i>Cladosporium spp.</i> (34) <i>Penicillium spp.</i> (3) <i>Aspergillus sp.</i> (2) <i>Fungi imperfectum</i> Gær <i>Mycelia sterilia</i>
P10	Værelse 3	<i>Cladosporium spp.</i> (~40) <i>Penicillium spp.</i> (4) <i>Rhizopus sp.</i> <i>Mucor sp.</i> <i>Mycelia sterilia</i>

...

Mycometer®Fungal Air Index (FAI)

Prøve nr.	Prøve udtaget	Test	Mycometer® Værdi / m ³)	Kategori				
				A+	A	B	C	D
MFAI1	Stueetage, opholdsstue	FAI	12%		X			
		Skimmelsvamp	165			X		
		Allergen	1404			X		
MFAI2	Stueetage, køkken/spisestue	FAI	11%		X			
		Skimmelsvamp	99		X			
		Allergen	866		X			
MFAI3	Tagetage, soveværelser.	FAI	11%		X			
		Skimmelsvamp	81		X			
		Allergen	724		X			
MFAI4	Tagetage, gang ved trappe	FAI	16%			X		
		Skimmelsvamp	161			X		
		Allergen	992		X			

Konklusion og vurderinger

Der er på P1-P8, udtaget i støv, ikke konstateret spiringsdygtige skimmelsvampesporer med betydning for indeklimaet. De konstaterede skimmelsvampesporer er normalt forekommende i husholdet i danske bygninger på denne tid af året og giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Tilsvarende viser analyse af MFAI1-4 beskedne FAI-værdier.

...

Mycometer air FAI	
FAI-værdi	Fortolkning Skimmel til allergen index = FAI
A+ Lav ≤ 5%	FAI-værdien er lav. Det betyder, at der er et meget lavt indhold af skimmelsvamp i forhold til det totale niveau af allergener. Dette indikerer, at der ikke er nogen kilde til skimmelsvamp (vækst), der påvirker rummet med skimmelpartikler.
A Normal 6-14%	FAI-værdien er normal. Forholdet mellem skimmelsvamp og det totale niveau af allergener indikerer, at der ikke er nogen kilde til skimmelsvamp (vækst), der påvirker rummet med skimmelpartikler.
B Forhøjet 15-22%	FAI-værdien er forhøjet. Dette kan forekomme uden, at der er en kilde til skimmelsvamp, men kan også skyldes tilstedeværelse af en skimmelsvamp, som i mindre grad påvirker indeklimaet. Resultatet bør lede til ekstra grundig udredning for evt. ikke synlige eller skjulte kilder.
C Høj 23-35%	FAI-værdien er høj. Forholdet mellem skimmelsvamp og det totale niveau af allergener indikerer, at der er en kilde til skimmelsvamp (vækst) i eller i forbindelse med rummet.
D Meget høj >35%	FAI-værdien er meget høj. Forholdet mellem skimmelsvamp og det totale niveau af allergener giver en klar indikation af, at der er en betydelig kilde til skimmelsvamp (vækst) i eller i forbindelse med rummet.

Mycometer air FAI eller Fungal to Allergen Index, består af måling af to markører. Den ene markør er et mål for tilstedeværelse af skimmelsvampepartikler, såsom svampesporer, hyfefragmenter og svampe-mikropartikler. Den anden markør er et mål for den totale tilstedeværelse af allergener fra kilder som støvmider, pollen, skimmelsvamp, hudskæl fra husdyr m.m. Ved at bestemme forholdet mellem de to markører kan man se om der er en kilde til skimmelsvamp, dvs. skimmelsvækst som påvirker indeklimaet. Metoden er baseret på sammenligning af niveauer i normale bygninger uden fugt og skimmelsvamp og bygninger med fugt og/eller skimmelproblemer."

Af rapport af 4/11 2023 fra Østergaard bygge & indeklimateknik rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"MIKROBIEL INDEKLIMAUNDERSØGELSE

Den 4. og 11. oktober 2023 har ... og ..., ØSTERGAARD bygge & indeklimateknik a/s foretaget mikrobielle indeklimateundersøgelser, der er beliggende på adressen ... Undersøgelserne blev gennemført efter aftale med ..., husejer.

Baggrunden for undersøgelsen d. 4. oktober var at beboer, efter tidligere undersøgelse af kælder, der påviste høje skimmelforekomster, var blevet bekymret for spredning af skimmelsvampespore til stueetagen bl.a. gennem el-føringer i sokkelskufferne i køkkenet forbindelse med prøveudtagningen blev stueetagens ydervægge målt fugtige. Fugten i ydervæggene blev undersøgt d. 11. oktober.

Formålet med undersøgelserne var at identificere evt. uønskede forekomster af fugt og skimmelsvamp, samt at lokalisere årsagerne hertil. Såfremt der kunne konstateres uønskede forekomster af fugt og skimmelsvampe ønskedes en handlingsplan opstillet til eliminering af forekomsterne.

...

Observationer

Indvendige forhold

4. oktober

Der blev udtaget 2 aftryksprøver i sokkelskufferne i køkkenet.

11. oktober

Der kunne måles let forhøjet fugt (RV 30-70) i væggene op til ca. 30 cm over gulv, og tørt (0 RV) herover. Der blev opskåret i fodpanel, hvor der kunne måles fugtigt (17-28% træfugt) i bagsiden af fodpanelet.

Der blev udtaget 1 aftryksprøve (AF-1) på bagsiden af fodpanelet, som påviste middel intensitet af skimmelsvampe.

Der blev etableret en konstruktionsåbning i karnappens ydervæg med følgende opbygning:

- 1 lag gips
- 25 mm polysyten
- Oprindelig bagmur af mursten

Der kunne måles meget fugtigt (120-140 digits) i murværket, jf. foto 2.

Der blev udtaget en aftryks- og tapeprøve (AF/TA-3) på bagsiden af gipsplade som påviste middel-høj intensitet af skimmelsvampe. Der blev ligeledes udtaget en aftryks- og tapeprøve (AF/TA-2) på den oprindelige bagmur som påviste middel intensitet af skimmelsvampe.

Udvendige forhold

Der kunne udvendigt på facade mod vejen registreres udbulninger i facademalingen, som indikerede uønskede fugtpåvirkninger.

Der blev udkradset mørtel fra lejefugen i overkant sokkel, hvilket tilsvarede indvendig gulvhøjde, for at klarlægge om der var en murpap i boligens ydervæg. Der blev udkradset 5 cm mørtelfuge i dybden, og der kunne ikke registreres en murpap, jf. foto 5-6.

Det blev bemærket at boligens terræn mod vejen, var blevet hævet på et tidspunkt mellem opførslen af boligen og boligejers køb. Jf. foto 7, bilag 3 'Oprindelige tegninger'.

Der kunne måles fugtigt (>120 digits) op til 60 cm. over terræn i facademur mod vejen og i gavl mod vest, hvor terræn lå højt. Der kunne måles normalt tørt (40-60 digits) i facademur mod haven, jf. foto 8-9, hvor terrænet lå lavt.

Mikrobielle forhold

Aftryks- og tapeprøver

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 3 stk. aftryks- og 2 tapeprøver til påvisning af skimmelsvampe. Resultatet fremgår af nedenstående tabel.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Aftryksprøver, intensitet	Tapeprøver, intensitet
AF-1/TA-1	Stue, Bagside fodpanel	 Middel	
AF-2/TA-2	Stue, Oprindeligt murværk	 Middel	 Middel
AF-3/TA-3	Stue, Bagside gipsplade	 Høj	 Middel
AF-1 (d. 4.10.23)	Køkken, Stor skuffe ved gulv	 Høj	
AF-2 (d. 4.10.23)	Køkken, Lille skuffe ved gulv	 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

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

4. oktober

Begge aftryksprøver påviste høj intensitet af skimmelsvampe samt en atypisk artssammensætning. Artssammensætningen til svarer artssammensætningen i de tidligere udtaget DNA-luftprøver i kælderen og aftryksprøverne indikerede dermed en uønsket sporer spredning fra kælderen til køkkenskufferne.

11. oktober

Det vurderes at der er forhøjede fugtniveauer nederst i facademur mod vejen og i vestvendt gavlvæg, hvilket forårsager uacceptable forekomster af skimmelsvampe på bagmuren, på bagsiden af gipsen samt fodpanel. Dette vurderes at være et generelt forhold på alle vægflader hvor der er højt udvendigt terræn.

Årsagen til dette vurderes at være opstigende og indtrængende grundfugt i facademurene, som følge af det højt liggende terræn. Boligens facademure er opført uden murpap i ydervæggene, men med høje sokler som kan afgive den overskydende grundfugt fra kældervæggene inden fugten stiger op til kontakt med boligens gulve og facadevægge. Dette princip har man brudt med ved at terrænregulere uden etablering af fugtstandsende tiltag.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Der er forhøjede niveauer af fugt og skimmelsvampe nederst i stueetagens vægge, hvor udvendigt terrænniveau er højt.
- Skimmelsvampeforekomsterne i kælderen, medfører en uacceptabel spredning af skimmelsvampespore igennem gennemføringer i etagedækket bag køkkenet.
- Omfanget af fugt og skimmelsvampe medfører behov for renovering af de berørte konstruktioner, jf. nedenstående handlingsplan.

Handlingsplan

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

Etagedæk

- Der tættes omkring alle gennemføringer i etagedækket, således der ikke kan ske luftudveksling mellem kælder og stueetage.

Facadevægge med høj grundfugt som følge af højt terrænniveau

- Der indskræres murpap i først kommende lejefuge under etagedæk, dog minimum 15 cm over terræn.

...

- Der udføres udvendige pudsreparationer
- Indvendigt afskræmes stuen fra den resterende bolig ved opsætning af lufttætte 0,2 mm støvvægge af PE-folie isat lynlåssluse.

...

- Radiatorer demonteres og opbevares til genmontering.
- Forsatsvægge nedtages inkl. fodpaneler og isolering.
- Blotlagte overflader afrenses for skimmelsvampe med tørdampafrensning efter MicroClean-metoden eller med Hysan fra Prottox.

...

- Der udføres en skimmelrengøring af renoveringsområdet. Rengøringen udføres ved en grundig støvsugning af alle bygningsoverflader med støvsuger påmonteret HEPA-filter. Vandrette, opadvendte overflader som vinduesplader o.l. aftørres med fugtig klud. Støvsugningen gentages på vandrette opadvendte overflader efter 24 timer.

...

- Vægge reetableres med kalciumpulverplader som afsluttes med en diffusionsåben maling.

Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på fugt og skimmelsvampeområdet. Dette arbejde kan udføres af ØSTERGAARD bygge & indeklimateknik a/s.

...

FOTODOKUMENTATION BILAG 1

...

Foto 1 Stue. Placering af destruktive åbning.

Foto 2 Stue – Destruktive åbning. Der kunne måles meget fugtigt (120-140 digits) i ydervæggens bagmur.

Foto 3 Udvendige forhold. Synlige dampbuler/fugtskader i facademaling på karnap.

Foto 4 Udvendige forhold. Der kunne måles vådt (>140 digits) i karnappen på udvendig side, ca. 60 cm over terræn.

Foto 5 Udvendige forhold. Der blev fjernet udvendig lejefuge lige over sokkelmaling/indvendig gulvhøjde.

Foto 6 Udvendige forhold. Der kunne ikke registreres en murpap i væggen. Der blev undersøgt 5 cm inde i fugen.

Foto 7 Udvendige forhold – forside. Det markerede område med rød er sandsynligvis blevet hævet efter ejendommens opførelse.

Foto 8 Udvendige forhold – Bagside. Der var høj sokkel mod haven.

Foto 9 Udvendige forhold – bagside. Der kunne måles normalt tørt (40-60 digits) i murværket på bagsiden af huset.

...

AFTRYKSPRØVER BILAG 2

...

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Aftryksprøver
AF-1	Køkken	28 <i>Penicillium spp.</i>
	Stor skuffe ved gulv	18 <i>Aspergillus versicolor</i> (IA)
		13 <i>Cladosporium spp.</i>
		1 <i>Botrytis sp.</i>
		1 Uidentificeret
		61 Total CFU
Intensitet af skimmelsvampe:		Høj
AF-2	Køkken	48 <i>Penicillium spp.</i>
	Lille skuffe ved gulv	18 <i>Aspergillus versicolor</i> (IA)
		17 <i>Cladosporium spp.</i>
		6 <i>Chaetomium globosum</i> (IA)
		~3 <i>Mucor plumbeus</i>
		2 <i>Aspergillus niger</i>
		~94 Total CFU

Intensitet af skimmelsvampe:	Høj
------------------------------	-----

CFU – Colony forming units (antal kolonier)

(IA) – Indikatorarter (indikerer kraftig opfugtning over ca. 75 % relativ fugt eller vandskade)

Sp. – beskriver én unavngiven art af en slægt

Spp. – beskriver flere unavngivne arter af en slægt

...

Intensitet af skimmelsvampe

Resultaterne af analysen inddeles i følgende kategorier jf. SBI-anvisning 274:

Aftryksprøver

Intensitet	Resultat af analyse
Lav	<10 cfu pr. aftryksplade
Middel	10 – 50 cfu pr. aftryksplade
Høj	50-100 cfu pr. aftryksplade
Meget høj	>100 cfu pr. aftryksplade

Metode

Aftryksprøver

De anvendte aftryksprøver er af V8-agar, der er tilsat antibiotika. Der er foretaget kvalitativ og kvantitativ bestemmelse af de fremvoksende skimmelsvampe efter inkubering af prøverne på eget laboratorium i 5-7 døgn.

...

AFTRYKS-/TAPEPRØVER BILAG 3

...

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Aftryksprøver	Tapeaftryk
AF-1	Bagside af fodpanel	18 <i>Penicillium spp.</i>	Sporer:
TA-1		5 <i>Aspergillus versicolor</i> (IA)	Hyfer:
		2 <i>Paecilomyces sp.</i>	
		1 <i>Chaetomium globosum</i> (IA)	
		26 Total CFU	
Intensitet af skimmelsvampe		Middel	Ikke udtaget
AF-2	Bagmur af mursten	24 <i>Acremonium strictum</i> (IA)	Sporer: +
TA-2		2 <i>Chaetomium globosum</i> (IA)	Hyfer: +
		2 <i>Aspergillus versicolor</i> (IA)	
		1 <i>Calcarisporium arbuscula</i>	
		1 Gær (IA)	
		30 Total CFU	
Intensitet af skimmelsvampe		Middel	Middel
AF-3	Bagside gips	58 <i>Oidiodendron</i> -lign.	Sporer: ++
TA-3		11 <i>Acremonium strictum</i> (IA)	Hyfer: +
		3 <i>Aspergillus versicolor</i> (IA)	
		3 <i>Penicillium spp.</i>	
		1 <i>Calcarisporium arbuscula</i>	
		1 Gær (IA)	
		1 <i>Mycelia sterilia</i>	
		78 Total CFU	
Intensitet af skimmelsvampe		Høj	Middel

...

Intensitet af skimmelsvampe

Resultaterne af analysen inddeles i følgende kategorier jf. SBI-anvisning 274:

Aftryksprøver

Intensitet	Resultat af analyse
Lav	<10 cfu pr. aftryksplade
Middel	10 – 50 cfu pr. aftryksplade
Høj	50-100 cfu pr. aftryksplade
Meget høj	>100 cfu pr. aftryksplade

Tapeaftryk

Signaturforklaring:

+	Lav forekomst af sporer/hyfer
++	Moderat forekomst af sporer/hyfer
+++	Høj forekomst af sporer/hyfer

Intensitet	Resultat af analyse
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.

„

Af notat af 11/3 2024 fra DMR Skimmel rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Gjensidige Forsikring har kontaktet DMR Skimmel for at få vores kommentar til Østergaard bygge og indeklimateknik a/s (ØBIT) seneste notat dateret den 5. november 2023 og [klagerens advokats] klage dateret den 14. december 2023.

Granskning

Østergaard bygge og indeklimateknik a/s. Notat dateret den 5. november 2023

ØBIT har udtaget to dyrkningsprøver i støvfase (husstøv) i køkkenskabe ved henholdsvis '*stor skuffe ved gulv*' og '*lille skuffe ved gulv*', hvor der er hul i bagbeklædning og bygningsdele til kælderen for fremføring af el til belysning i skuffer.

ØBIT har desuden udført '*destruktiv åbning*' i stuens karnap, og udtaget tre dyrkningsprøver suppleret med tapeaftryk fra henholdsvis:

- Bagsiden af fodpanel.
- Ydervæg bag 13 mm gipskartonplade og 25 mm isolering af polystyren (flamingo).
- Bagsiden af gipsplade.

I forsøget på at finde en eventuel fugtspærre af murpap i ydervæg har ØBIT lokalt fjernet mørtel-fugen i samme område af stuens karnap som de indvendige undersøgelser er udført. I det 5 cm brede og 5 cm dybe hul er der ikke fundet murpap.

Vedrørende de to dyrkningsprøver udtaget i støvfase (husstøv) i køkkenskabe oplyser ØBIT, at aftryksprøverne viser *'høj intensitet'* (50-100 CFU), og skriver videre:

'Begge aftryksprøver påviste høj intensitet af skimmelsvampe samt en atypisk artssammensætning. Artssammensætningen til svarer artssammensætningen i de tidligere udtaget DNA-luftprøver i kælderen og aftryksprøverne indikerede dermed en uønsket sporer spredning fra kælderen til køkkenskufferne.'

Vedrørende de tre prøver, der er udtaget fra bygningsdelene i stuens karnap, oplyser ØBIT, at de to dyrkningsprøver fra bagside fodpanel, og mur bag gipsplade og polystyren viser *'middel intensitet'* (10-50 CFU), mens dyrkningsprøve fra bagsiden af gipspladen viser *'høj intensitet'* (50-100 CFU). Der er ingen angivelse af intensiteten på tapeaftrykket fra bagsiden af fodpanelet, mens de to resterende tapeaftryks intensitet er angivet til *'middel'* (10-50 CFU).

ØBIT vurderer videre;

'at der er forhøjede fugtniveauer nederst i facademur mod vejen og i vestvendt gavlvæg, hvilket forårsager uacceptable forekomster af skimmelsvampe på bagmuren, på bagsiden af gipsen samt fodpanel. Dette vurderes at være et generelt forhold på alle vægflader hvor der er højt udvendigt terræn.'

ØBIT konkluderer at:

'Der er forhøjede niveauer af fugt og skimmelsvampe nederst i stueetagens vægge, hvor udvendigt terrænniveau er højt. Skimmelsvampeforekomsterne i kælderen, medfører en uacceptabel spredning af Skimmelsvampesporer igennem gennemføringer i etagedækket bag køkkenet. Omfanget af fugt og skimmelsvampe medfører behov for renovering af de berørte konstruktioner...'

ØBIT skitserer herefter en handlingsplan, der omfatter tætning af etageadskillelsen mellem kælder og stueetage og udførelse af fugtspærre i ydervæggen mod [vej]. Af afsnittet *'Handlingsplan'* udleder vi desuden, at ØBIT anbefaler, at ydervæggen mod [vej] skal blotlægges, og murværket saneres, inden den beklædes med calciumsilikatplader.

[Klagerens advokats] Klage dateret den 14. december 2023

Indledningsvis skal det nævnes, at de oplysninger, der fremkom under den indledende drøftelse ved vores undersøgelse den 4. oktober 2023, loyalt er oplyst.

Med hensyn til *'Forsatsvægge i badeværelse i kælderen'* skal det nævnes, at vi i vores rapport anbefaler, at beklædningerne fjernes, og der opsættes fliser på de oprindelige bygningsdele.

Ingen af de øvrige forhold [klagerens advokat] nævner i sin skrivelse, herunder de forhold Østergaard bygge og indeklimateknik a/s har redegjort for i deres seneste notat, giver sig imidlertid målbart til kende i boligens indeklima.

Afsluttende replik

I det vi kan tilføje forholdene i ejendommens ydervægge*, som ØBIT har redegjort for ved deres seneste undersøgelser, skal vi således fastholde vores rapport, i det vi henviser til sammenfatningen (gengivet i kursiv herunder):

'Sammenfatning

På det foreliggende grundlag kan det fastslås, at de knap 100 år gamle kælderydervægge er fugtige og angrebet af skimmelsvampe, og at skimmelsvampefloraen i luften i kælderen afspejler forholdene.

Laboratorieanalyser af prøver udtaget fra luft og støv i boligarealer over kælderetagen viser imidlertid en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet.

*Intet tyder således på at forholdene i kælderen (*eller ejendommens ydervægge) har betydning for indeklimaet i boligen.' "*

Af udaterede lægenotater vedr. klagerens ægtefælle fremgår bl.a.:

"Der er ikke umiddelbart bedring trods øgning i Inhalationsbehandling. Patienten vågner op med kløe i svælget og dyspnø om natten. Opfordres til at tage buventol ved symptomer. Hun oplyser at [barn] som sover i samme soveværelse også er begyndt at hoste om natten.

Blodprøver viser IgG ca 2 gange forhøjet ifht referenceinterval for *Aspergillus fumigatus* og niger, samt ca 4 gange forhøjet for *penicillium chrysogenum* som udtryk for eksponering og disse skimmelsvampe er påvist i boligen. Der er ikke påvist IgG for *Stachybotrys atra*, men dette udelukker ikke eksponering for mykotoksiner som ikke kan måles.

Konklusion

Fortsat svær forværring i rhinit og astmasymptomer i forhold til før indflytning trods optimering af behandling. Der er med stor sandsynlighed sammenhæng mellem symptomforværring og eksponering for skimmelsvamp. Patienten opfordres tit at skifte soveværelse, sammen med [barn] og ideelt set forsøge ophold i anden bolig for at undgå fortsat eksponering for skimmelsvampe."

...

"Familien var på ferie en uge ... og hun havde markant bedring i vejrtrækningen, når hun var væk fra hjemmet. Fik et astmaanfald den nat hun kom hjem fra sommerhus, som hun behandlede med buventol x flere. Hun har fortsat natlige symptomer med besværet vejrtrækning hver nat med behov for ekstra anfaldsmedicin. Har det bedre i dagtimerne, da hun er på arbejde og i øvrigt opholder sig meget udendørs.

Er aktuelt blevet forkølet og har i denne forbindelse fået brug for yderligere buventol mindst 2 gange natligt og et par gange om dagen.

Vurdering

Er i maximal allergi og astmabehandling, og i meget højere doser end hun havde brug for før indflytning i hus med skimmelsvamp. Hun oplever forværring ifbm andre påvirkninger som luftvejsinfektion og birkepollen eksponering. Således ikke aktuelt muligt opnå symptomkontrol uden ekstra anfaldsmedicin. Der er fortsat ingen afklaring på situationen med skimmelsvamp i boligen. Da hun oplever markant bedring når hun er på ferie væk fra boligen ville det være hensigtsmæssigt at overveje fraflytning i en periode indtil skimmelsvamp er blevet udbedret. Hun oplyser at [barn] atter har symptomer med hvæsende vejrtrækning og hun anbefales at søge egen læge mhp vurdering af dette."

...

"Har fået undersøgt loftet over børneværelset hvor der også er påvist skimmel. Har stadig brug for buventol 1-2 gange hver nat. [Barn] er i gang med at blive udredt for hoste og dyspnø via egen læge. Mærkede birkepollen i april med ekstra snue og tilstoppethed.

...

Vurdering og plan

Situationen er uændret. Vågner om natten og har brug for anfaldsmedicin trods højdosis astma-behandling. Afventer fortsat på en afklaring omkring plan for skimmelforekomst i boligen. Allergisymptomer og astma er meget værre end sidste år før tilflytning i nyt hus med skimmelforekomst. Der er ingen tvivl om at hendes symptomforværring er udløst af daglig eksponering for skimmel-svamp og bedring kan først forventes når skaderne er udbedret."

Klagerens ægtefælles læge (overlæge) har i notat af 29/10 2024 bl.a. anført:

"Pt har afleveret peakflow monitorering over 3 uger, omhyggeligt udfyldt. PF varierer fra 250 til 420 L, lavest på dage hvor hun har sovet i huset og højest i en periode i sommerhus. På dagene i sommerhus brugte pt ingen anfaldsmedicin mod 2 pust hjemme de fleste dage. Pt oplyser at [barn] har fået astmamedicin det meste af sit liv, og at ... børn og manden har høfebersymptomer med relation til ophold i hjemmet. Konklusionen på monitoreringen er, at pt reagerer på ophold i huset, og at det er en sandsynlig forklaring på hendes svært kontrollable astma.

Hjemmebesøg ... 22. oktober 2024.10.22 Til stede: Beboerne [klagerens ægtefælle], manden [klageren], yngste barn ..., ... fra Østergaard Bygge og Indeklimateknik og mig.

Anledning: Besøg efter henvisning af [klagerens ægtefælle] til undersøgelse for astma. Huset er en ca. 100 år gammel byvilla, højt beliggende i ... Huset er udbygget og renoveret ad flere omgange, sidst da parret købte huset i maj 2023. Min vurdering bygger på besøget i dag og bygningsundersøgelser fra Østergaard Bygge- og Indeklimateknik.

Huset fremstår umiddelbart fint og relativt nymalet. Ydermure synes hele og vinduer intakte. Huset består af en høj kælder, hvor der er indrettet badeværelse. Stueetage med køkken og opholdsrum. 1. sal med soveværelser og badeværelse samt et loftsrum.

Kælderetagen er opfugtet og der er bygget indvendige forsatsvægge af gips. Der er påvist udbredt skimmelvækst bag forsatsvæggene. Der er adskillige rør og installationsgennemgange mellem kælder og stue samt 1. sal. Mellem stueetage og 1. sal er der en ny glastilbygning med en trappe. I stueetagen er der også forsatsvægge af gips, og der er påvist skimmel i flere af ydervæggene på baggrund af vand der er sivet ned oppefra og på grund af kuldebroer i væggene. Der er skimmel i køkkenskabe både nedefra gennem installationsåbninger og oppefra pga. nedsivende vand.

På 1. sal er der en ydre balkon som havde modfald. Det er nu rettet med en sindrig konstruktion, som ikke fremstår langtidsholdbar. I badeværelset er flere fliser løse og i en skunk er der meget vådt og muggent. Årsagen er ikke kendt. I tagrummet er der udbredt skimmel på spær. Årsagen er ikke kendt. Mange steder er der en hul lyd når man banker på fildede og malede ydermure. Det samlede areal med skimmelvækst anslås af byggefirmaet til over 10 m².

Konklusion

100 år gammelt hus som er om- og tilbygget i flere omgange med udbredt overtrædelse af god byggeskik på flere punkter. Huset er angrebet af fugt og skimmelsvamp, som stammer i hvert fald

6 forskellige vandskader og andre fejl. Arealet med skimmelvækst anslås til over 10 m². Renovering er begyndt flere steder, men ikke noget er gjort færdigt endnu. Sagen har foreløbig stået på over et år.

Der er så udbredte skimmelsvampeangreb i huset, og der er ikke nogen udsigt til hurtig udbedring, så jeg anbefaler med baggrund i vejledning fra Styrelsen for Patientsikkerhed at huset fraflyttes indtil det er renoveret."

Klagerens ægtefælles læge (overlæge) har i notat af 14/11 2024 bl.a. anført:

"Vedr. [adresse]

Pt har bedt om hjælp til sin forsikringssag, hvor forsikringsselskabet med henvisning til en rapport fra et rådgivningsfirma ikke mener at skaderne på huset er omfattet af forsikringen.

Der foreligger rapporter fra 2 rådgivningsfirmaer vedrørende skimmelsvamp i huset. Østergaard Bygge- og Indeklimateknik finder udbredt skimmel i kældere, vægge og tagrum. Rapport fra Dansk Miljørådgivning, DMR finder samme fugtforhold, samme skimmelforekomst i kældere og tagrum. DMR har foretaget støvprøver og luftprøver i stueetagen med fund en normal svampeflora. DMR skriver desuden at skimmelsvampene i lukkede afsnit af huset og i kælderen ikke kan have betydning for indeklimaet. Herefter gør forsikringsselskabet opmærksom på, at ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring og ikke en garanti for at særligt følsomme personer kan tåle at bo i huset.

Fortolkningen af fund af skimmelsvamp i bygninger bygger i høj grad på erfaring og i mindre grad på videnskabelig evidens. Der er imidlertid evidens for at luften bevæger sig livligt op gennem huse, jo ældre huse jo mere bevægelse (SBI anvisning 274, kapitel 3).

Skimmel i kælderen kan derfor ikke holdes dernede medmindre der etableres undertryk i kælderen med afkast til det fri. I stueetagen er der etableret forsatsvægge på ydermurene, hvor der er fundet udbredt skimmelvækst bag ved. Det giver erfaringsmæssigt en betydelig risiko for gener, og stadig jf. SBI anvisning 274, kapitel 3 risiko for forurening af indeluften.

Mht. værdien af luftprøver til vurdering af risikoen ved vækst af skimmelsvamp er det uden videnskabeligt belæg. Der er betydelig usikkerhed om hvordan resultaterne af luftmålinger relaterer til den faktiske vækst af skimmelsvamp i bygningen, og anbefalingerne fra Sundhedsstyrelse og Styrelsen for Patientsikkerhed går da også på areal af skimmelsvamp og ikke på fund i luften.

Mht. særligt følsomme individer er det korrekt at personer med astma eller andre atopiske lidelser ofte vil reagere på mindre mængder af skimmelsvampe. Der er imidlertid som udgangspunkt ingen der reagerer uden at der er noget galt med bygningen. Først når man har gennemført en grundig renovering og fjernet fugtkilder, fugt samt døde og levende skimmelsvamp kan man blive nødt til at slå sig til tåls med at de mest følsomme stadig vil reagere. Det kan aldrig blive et individuelt problem at en eller to personer udvikler eller markant får forværret astma i en bygning som er dokumenteret fuld af skimmelvækst.

Konklusionen er derfor fortsat at bygningen bør rømmes indtil en renovering er gennemført.

... Overlæge, Dr.Med, Arbejds- og Socialmedicinsk afdeling"

Ankenævnet for Forsikring

44.

101963

Af policen fremgår bl.a.:

"

Specifikation - bygninger					
Bygning	Anvendelse	Areal i m ²	Etager	Opført	Tagtype
A	Beboelse	147	Flere plan	1924	Hårdt tag
B	Udestue	35	Et plan	1924	Hårdt tag
C	Anneks	40	Et plan	1924	Hårdt tag
D	Overdækning / udhus	23	Et plan	0	Hårdt tag
E	Drivhus	9	Et plan	0	Hårdt tag

...

Risikooplysninger

...

- Kælder: Helt/delvist indrettet til beboelse"

Forskringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade 18.3

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

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

Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

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

Nævnet udtaler:

Klagerens hus er opført i 1924. I kælderen er der et badeværelse med bruseniche. På badeværelsets ydervæg mod have er der en forsatsvæg med to lag gips, rockwool og træskelet. Væg-

gen har hvidmalede fliser, og der er en aftrækskanal for mekanisk ventilation. Der er skjulte afløbsinstallationer til vaskesøjlen bag forsatsvæggen. På badeværelsets ydervæg mod gavl er der fliser, men ingen forsatsvæg. Badeværelset har klinkegulv og profillofter. Ovenover badeværelset i kælderen er der køkken i stueetagen.

Klageren overtog ejendommen den 16/4 2023 og anmeldte den 16/6 2024, at der var skimmelsvamp i kælderen. Klagen til nævnet angår badeværelset i kælderen. Klageren ønsker dækning for demontering af forsatsvæggen, skimmelsanering og genopbygning af badeværelset samt dækning for rimelige advokatomkostninger og omkostninger på 48.075 kr. til teknisk bistand.

Klageren har anført, at forsatsvæggen i badeværelset udgør en konstruktionsfejl, der har ført til skimmelsvamp på grund af fugtophobning mellem ydermuren og forsatsvæggen. Luftprøver fra badeværelset viser, at der er et kraftigt forhøjet niveau af skimmelsvamp og en unormal sammensætning med meget høje niveauer af fugtindikatorer og sundhedsskadelige skimmelarter. Klageren har anført, at det ikke er normalt at opføre et kælderbadeværelse med gipsplader i en ejendom af pågældende type og alder, og at der uden forsatsvæggen ikke ville have været skimmel i badeværelset i nævneværdigt omfang. Forsatsvæggen burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at det er sundhedsmæssigt uforsvarligt at anvende badeværelset, og at der er risiko for spredning af skimmel til den øvrige del af huset, idet der ikke er tale om en tæt, lukket konstruktion. Der er gennemføringer i etageadskillelsen og åbent ved ventilationskanalen. Klagerens familie dør med helbredsgener, og klageren har fremlagt udtalelser fra en læge. Klageren har anført, at badeværelset skal vurderes ud fra kriterierne for beboelsesarealer, idet badeværelset indgår i beboelsesarealet i BBR og er noteret som beboelse i forsikringspolisen. Klageren har anført, at sagen bør afvises af nævnet, idet der er brug for syn og skøn, og det bør være fagkyndige personer, der tager stilling til, om skimmelsvampen i badeværelset er sundhedsskadelig eller ej.

Selskabet har afvist, at der foreligger en skade i forsikringens forstand. Selskabet har anført, at forsatsvæggene i kælderen er udført i overensstemmelse med dagældende byggeskik og derfor ikke er udtryk for en fejlkonstruktion. Følger i form af skimmelvækst er en kendt problemstilling

og er ikke en dækningsberettigende skade. Det er en 100 år gammel kælder, hvor der ikke er udført fugtsikring, og der må forventes forekomst af skimmel, herunder også i badeværelset. Selskabet har anført, at ingen af de sagkyndige rapporter afdækker dækningsberettigende forhold i relation til skimmelsvamp. Prøveresultaterne i kælderen er forventelige og sædvanlige for kældre af pågældende alder. Prøveresultaterne i beboelsen giver ikke grundlag for at konstatere, at forholdene i badeværelset i kælderen har nævneværdig betydning for indeklimaet i beboelsen. Selskabet har anført, at en bygningsforsikring ikke dækker de sikredes særlige og konkrete helbredsmæssige påvirkninger eller gener ved ophold i bygningen. Selskabet har anført, at kælderen – herunder badeværelset – ikke er godkendt til beboelse og må vurderes i det lys.

Det fremgår af rapport af 13/6 2023 fra Teknologisk Institut, at der generelt er opfugtning af kældergulve og kældervægge, hvilket primært skyldes opstigende grundfugt. Dette er ikke ualmindeligt i en bygning, hvor der ikke er etableret tiltag, der forhindrer fugt i at trænge ind. Sekundært vurderes de indvendige beklædninger på gulv og vægge at hindre fugtafgivelse fra overfladerne. Der må forventes at være behandlingskrævende skimmelsvampeforekomster under kælderens laminatgulve. Målinger viser kraftig skimmelvækst bag en gipsvæg i kælderværelse og forhøjet relativ luftfugtighed. Denne stikprøve vurderes at være repræsentativ for kælderens øvrige gipsvægge – to gipsvægge i værelse og en i badeværelse. Teknologisk Institut anbefaler, at forsatsvægge, laminatgulve, fodpaneler, gipsloft i fyrrum og puds på samtlige kældervægge kasseres, og der foretages skimmelafrensning.

Det fremgår af rapport af 30/10 2023 fra DMR Skimmel, at de knap 100 år gamle kælderydervægge er fugtige og angrebet af skimmelsvampe, og skimmelsvampefloraen i kælderen afspejler forholdene. Det er sandsynligvis forholdene i kælderen som helhed, der har medført rating F på de to luftprøver i kælder og kældbadeværelse – som Østergaard har rekvireret – snarere end det er skimmel bag den flisebeklædte vægbeklædning i kælderens badeværelse. DMR Skimmel har udtaget ti prøver fra boligens husstøv i stue- og tagetage, der viser en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale. DMR Skimmel har også udtaget fire supplerende luftprøver, hvoraf tre viste normale FAI-værdier, mens der i gangarealet var en forhøjet FAI-værdi, hvilket vurderes at skyldes forholdene omkring glaspartiet ved trappen mellem stue

og tagetage. DMR Skimmel anfører, at intet tyder på, at forholdene i kælderen har betydning for indeklimaet oppe i boligen. DMR Skimmel anbefaler, at vægbeklædninger og gulve af laminat mv. fjernes, og de oprindelige væg- og gulvoverflader af beton saneres for skimmelsvampe. Der må påregnes opsætning af fliser på de oprindelige væg- og gulvoverflader i badeværelset.

Det fremgår af rapport af 4/11 2023 fra Østergaard, at der i to aftryksprøver i sokkelskuffer i køkkenet blev målt høj intensitet af skimmelsvampe og en atypisk artssammensætning, der svarer til artssammensætningen i de tidligere udtagne DNA-luftprøver i kælderen. Det vurderes, at skimmelforekomsterne i kælderen medfører en uacceptabel spredning af sporer igennem gennemføringer i etagedækket bag køkkenet. Det anbefales, at der tættes omkring alle gennemføringer i etagedækket, så der ikke kan ske luftudveksling mellem kælder og stueetage.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er dækningsberettigende skade i kælderbadeværelset ved forsatsvæggen eller i relation til skimmelsvamp.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er sket – eller er nærliggende risiko for – nedbrudsskader på forsatsvæggen i kælderbadeværelset som følge af uhenigtsmæssige opfugtninger. Det udgør ikke i sig selv en skade i forsikringens forstand, at der i kælderbadeværelset er opsat en forsatsvæg.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at forsatsvæggen er skyld i spredning af skimmelsvamp i et omfang, så forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der er tale om en kælder fra 1924, der i det hele ikke er godkendt til beboelse. De to luftprøver i kælderen statuerer ikke, at kælderens brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til kældre i tilsvarende ejendomme af pågældende alder. Nævnet bemærker, at kælderbadeværelset er i åben forbindelse med resten af kælderen. DMR Skimmel har vurderet, at det er sandsynligvis forholdene i kælderen som helhed, der har medført rating F på de to luftprøver i kælder og kælderbadeværelse, snarere end det er skimmel bag den flisebeklædte vægbeklædning i kælderens badeværelse.

Ankenævnet for Forsikring

48.

101963

Nævnet har også lagt vægt på, at DMR Skimmel generelt har målt normale skimmelforekomster ved prøver i stue- og tagetage. Østergaard har målt høj intensitet af skimmel i to køkkenskuffer. Det er ikke herved godtgjort, at dette kan henføres til forsatsvæggen i kælderen, og Østergaard anfører, at det anbefalede tiltag i er at tætna omkring gennemføringer i etagedækket, således at der ikke kan ske luftudveksling mellem kælder og stueetage.

Det forhold, at Teknologisk Institut og DMR Skimmel anbefaler, at forsatsvæggen i kælderbadeværelset nedtages, kan ikke føre til andet resultat.

Henset til sagens udfald finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til advokat og teknisk bistand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand