

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. juni 2025 blev i sag nr. 102803:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 18/12 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Klager ønsker at opnå:

At Selskabet pålægges at anerkende, at skadebegrebet er opfyldt og selskabet derved pålægges at yde dækning til Klager i henhold til indhentet tilbud og dermed til rette udbedring anvist af rådgiver, [bygningsrådgiver], hvorefter gulvkonstruktionen, herunder trægulve, isoleringsmateriale og strøer fjernes, udførelse af skimmelsanering af betondæk og sokkelkonstruktionen, udlægning af fugtspærre og herefter opbygning af gulv på strøer som eksisterende hvorefter ejendommen kommer i funktionsdygtig stand, idet der er tale om en skade eller som minimum nærliggende risiko for skade, idet skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, subsidiært er så klart ufyldtgørende beskrevet, at Klager som køber af ejendommen og forsikringstager hos Selskabet ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

At Selskabet pålægges at dække de udgifter til udbedringsarbejder og materialer, der viser sig nødvendige, for at bringe ejendommen i beboelig stand ved udbedringen som anvist af rådgivers anførte udbedringsmetoder.

At selskabet pålægges at afholde Klagers udgifter til genhusning mens udbedring pågår.

At Selskabet pålægges at dække Klagers udgifter til sagkyndig bistand som opgjort i sagens bilag 19 og bilag 20.

Selskabet skal slutteligt tilpligtes at afholde Klagers udgifter til advokatbistand jf. Faktura ...45, ...26, ...97 og faktura ...03 på i alt DKK 34.250 for advokatbistand til og med klage til Selskabets interne klageafdeling som opgjort i sagens bilag 23 til og med bilag 26.

Klager afholder selv advokatombkostninger til nærværende klage til Ankenævnet for Forsikring, hvorfor der alene gøres krav på rimelige advokatombkostninger ved den interne klageproces til Selskabet og til byggetekniske undersøgelser og prøvetagninger.

...

Klager ønsker således, at Ankenævnet for Forsikring tager stilling til ovenstående, dvs. både:

- hvorvidt skadebegrebet er opfyldt og
- hvorvidt selskabet kan pålægges at yde dækning til Klager
- at Ankenævnet for Forsikring tager stilling til selve erstatningsopgørelsen baseret på de af klager fremlagte to forskellige tilbud i sagens bilag 21 og bilag 22 af 16.05.2024 fra [snedkermester] fra på DKK 561.800,00 og tilbud af 30.04.2024 fra [tømrer] på DKK 529.625,00.
- Slutteligt anmodes nævnet om at tage stilling til hvorvidt selskabet skal pålægges at afholde udgift til genhusning, rådgiver og advokatbistand forinden klage til Ankenævnet for Forsikring.

Indledning

Sagen vedrører helt overordnet en skade på ejendommen beliggende på [adresse], hvor jeg med nærværende skrivelse hermed indgiver klage over Selskabets seneste afslag fra klageafdelingen af den 10. juni 2024 og senest af 15. og 25. oktober 2024 på at yde dækning.

Hovedejendom, skade

Twisten mellem parterne vedrører, hvorvidt Selskabet er forpligtet til at yde dækning til den af Klager konstaterede manglende fugtafbrydelse mellem betonfundament/sokkel og betondæk i hovedejendommen.

Den manglende fugtafbrydelse er vurderet til ikke at være udført hele vejen rundt i samlingen mellem betondæk og fundament. Hertil kommer at der som følge heraf er konstateret skimmelvækst på sokkel og betondæk i hovedejendommen ved fjernelse af gulvkonstruktion, skimmelsaner og etablering af fugtspærre mv., idet skimmelvæksten i hovedejendommen udgør et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Tilbygning, skade

Klager har grundet opdagelserne af skade i hovedejendommen, fået undersøgt tilbygningen. Her konstaterede klager at fugtspærre i tilbygningen er udført ulovligt i strid med BR77 med manglende fugtspærre oven på betondækket. Dette er således også genstand for nærværende klage.

Skimmel, følgeskade

De af klager konstaterede skader, har allerede affødt følgeskader i form af skimmelskade forud for overtagelsestidspunktet, idet der er konstateret omfattende skimmelvækster og Klagers barn ... kommer i behandling for astma.

Ovenstående udgør skader, som Klager vil have Selskabet tilpligtet til at yde dækning til udbedring af, idet Klager har tegnet ejerskifteforsikring hos Selskabet. Det bemærkes, at Klager har tegnet udvidet dækning.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen den 1. marts 2020. Der er tale om en ejendom hvor hovedejendommen er opført 1967 med dertilhørende tilbygning opført i 1977. Købsaftale af 13.11.2019 vedlægges som bilag 1. Tilstandsrapport af den 8. november 2019 vedlægges som **bilag 2**.

Klager tegnede i forbindelse med overtagelsen af ejendommen ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Police med policenummer ... af 21. februar 2020 vedlægges som **bilag 3**.

Forløb med sygdom og husforsikring inden anmeldelse af skade til Selskabet

Klagers ene barn fik ... konstateret astma, medicinskbehandling herfor opstartes i november 2021.

Der er til husforsikringen anmeldt lugtgener 17. januar 2022, august 2022 og november 2022, dog uden at årsag hertil findes.

Klagers husforsikring besigtigede tilmed ejendommen både den 25. januar 2022 og den 29. november 2022.

Nuværende ejer har siden overtagelsen af huset oplevet lugtgener. Forholdet er også tidligere i 2022 anmeldt til husforsikringen.

I december 2022 foretages skimmelprøve af soklen i entréen. Skimmelanalysen dokumenterer også på daværende tidspunkt meget høje mycometerværdier på 1360 (niveau C, som er det højeste). Dokumentation for skimmelprøve udtaget af [firma] den 12.12.2022 vedlægges som **bilag 4**.

I januar 2023 konstateres yderligere kuldebro i entré samt skimmelsvamp på sokkel under hoveddør.

Klager foretog sanering heraf og isolerede med en plade polystyren, hvorefter Klager forventede at være fri for lugtgenerne.

Yderligere undersøgelser nødvendige

I september 2023 måtte Klager konstatere, at lugtgenerne ikke forsvandt. Klager etablerede herefter omfangsdræn på ejendommens nord- og vestside.

I april 2024 kontaktede Klager [bygningsrådgiver], og fik foretaget en grundig fugtundersøgelse med dertilhørende destruktive indgreb, hvorefter nærværende sag blev opstartet ved skadeanmeldelse den 17.05.2024 til Selskabet april 2024.

Rapport fra undersøgelser udarbejdet af [bygningsrådgiver] af den 9. april 2024 vedlægges som **bilag 5**. Kopi for bekræftelse af skadeanmeldelse af 17. maj 2024 vedlægges som **bilag 6**.

I den forbindelse konstaterede Klager, fejlkonstruktionen ved den manglende fugtafbrydelse og de dertilhørende følgeskader med kraftig skimmelvækst.

Ovenstående forløb illustrerer, at der er tale om forhold, der allerede på overtagelsestidspunktet var til stede. Årsag til lugtgener blev imidlertid først opdaget ved destruktive indgreb og anmeldt til Selskabet i april 2024.

Selskabets konsulent, ... besigtigede ejendommen den 30. maj 2024, hvor klagers rådgiver fra [bygningsrådgiver] ligeledes deltog. Selskabets besigtigelsesnotat af 03.06.2024 vedlægges som **bilag 7**.

Notat fra [bygningsrådgiver] af den 5. juni 2024 vedr. besigtigelsen vedlægges som **bilag 8**.

Selskabet meddelte den 10. juni 2024 afslag på at yde dækning til de konstaterede forhold vedrørende hovedejendommen. Afslaget vedlægges som **bilag 9**. Tekst fra skadeanmeldelse vedlægges som **bilag 10**.

Hertil bemærkes, at det fremgår af bilag 10, at Klager allerede ved sin første skadeanmeldelse, anmelder forholdet for både hovedejendom og tilbygningen.

Klagers rådgiver kommenterede på dette afslag ved notat af den 10. juli 2024. Notat fra [bygningsrådgiver] af 10. juli 2024 vedlægges som **bilag 11**.

Klager fik, grundet Selskabets afslag, udarbejdet yderligere uvildig rapport af [bygningsrådgiver] vedrørende tilbygningen, for at belyse sagen og skadeomfang yderligere.

Rapport af den 13. september 2024 fra [bygningsrådgiver] vedlægges som **bilag 12**.

Denne rapport blev eftersendt af Klager til Selskabet med supplerende skadeanmeldelse vedrørende tilbygning i september 2024.

Undertegnede klagede på vegne af Klager over Selskabets afslag til klageafdelingen.

Klageskrift af 27.09.2024 vedlægges som **bilag 13**.

Selskabet foretog herefter besigtigelse af tilbygningen ved taksator ... den 7. oktober 2024. Selskabets besigtigelsesnotat af 09.10.2024 vedlægges som **bilag 14**.

Selskabets klageafdeling fastholdt afslag vedrørende tilbygning ved afgørelse af 15. oktober der vedlægges som bilag 15. Ved afgørelse af 25. oktober 2024 fastholdt Selskabet afslag på dækning for både tilbygning og hovedejendom. Afgørelse af 25.10.2024 vedlægges som **bilag 16**.

Supplerende vedlægges klagers rådgivers notat om Selskabets besigtigelse den 7. oktober 2024 som **bilag 17**.

Afslag på dækning

Selskabet anfører i sit afslag af den 10. juni 2024 følgende (mit uddrag):

'Samlet set udgør anmeldte forhold ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det ikke er påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2020 var skimmel- eller radonforekomster i indeklimaet, der påvirker ejendommens brugbarhedsværdi nævneværdigt. Forsikringen kan dermed ikke yde dækning i henhold til betingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.'

Selskabet henviser således i forbindelse med afslag på at yde dækning til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og pkt. 3.5, hvorefter:

'Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og*
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.'*

Klager har konstateret skader der vedrører fejl ved opførelsen af ejendommen. Herved er det indiskutabelt, hvorvidt skaden vedrørende fugtspærre var til stede på overtagelsestidspunktet.

Hertil kommer, vedrørende skimmelsvamp og fugtforekomst, at Klager gentagne gange har været i dialog med husforsikringen grundet lugtgener kort efter overtagelse og har haft ejendommen besigtiget, idet Klager troede der var vandskade. Ingen vandskader blev konstateret.

Senere viste det sig som bekendt, at der var tale om fejlkonstruktion. Dette udbydes nærmere nedenfor vedrørende de af Klager udførte byggetekniske undersøgelser.

I Selskabets andet afslag af 25. oktober 2024 anføres (mit uddrag), at:

'Jeg må forstå, at klagen primært begrundes med, at der mangler den i tegningsmaterialet beskrevne fugtspærre ovenpå betondækket. Forskellen på om en fugtspærre placeres ovenpå betondækket eller under, er alene, at fugtspærren placeret under betondækket, ikke sikrer konstruktionen mod byggefugt fra selve betondækket. Når man kun lægger en fugtspærre under betondækket, er det derfor af betydning, at man ikke lægger trægulvene, før betonen er tørret ud. Fordelen ved at undlade fugtspærren ovenpå betondækket er, at man mindsker risikoen for kondensfugt i gulvkonstruktionen, da eventuel kondens vil kunne håndteres af betondækket, uden at medføre opfugtning af strøkonstruktionen. Dette er bl.a. beskrevet i vedhæftede pjece fra Statens Byggeforskningsinstitut fra 1974. Af pjecen fremgår, at der ikke må isoleres med mere end 50 mm mineraluld ovenpå en fugtspærre, da der så vil kunne forekomme kondensation på membranens overside. Anvender man kraftigere varmeisolering (som det er tilfældet i vores kunders ejendom), fremgår det, at membranen kun bør lægges under betonpladen og, at man så må lade betondækket tørre i 3 måneder, før gulvet lægges. Da der i nærværende gulvkonstruktion er udlagt hhv. 80 mm og 100 mm isolering, må det jf. vedhæftede anses at være korrekt, at man har udeladt fugtspærren ovenpå betondækket. Jeg bemærker i øvrigt, at der ikke på opførelsestidspunktet var krav om fugt- eller kuldebrosisolering mellem betondæk og fundamenter. På byggetegningerne ses fundamenter og betondæk også at være støbt sammen.'

Og videre om skimmel at:

'Det vurderes ikke, at det er sandsynliggjort, at der på tidspunktet for vores kunders overtagelse af ejendommen i marts 2020, har været skimmelvækst i et omfang, som har haft nævneværdig betydning for husets brugbarhed.'

Klager fik herefter afslutningsvist udarbejdet notat fra [bygningsrådgiver] med byggetekniske bemærkninger til afgørelsen. Notat af den 18.11.2024 vedlægges som bilag 18.

Klager har ved byggeteknisk bistand ved [bygningsrådgiver] eftervist, at der er tale om dækningsberettiget forhold og at skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand er opfyldt. Dette uddybes nærmere nedenfor.

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

102803

Byggetekniske undersøgelser – bevisbyrden er løftet

Klager har gennemført flere byggetekniske undersøgelser med dertilhørende skimmeltests.

Byggetekniske undersøgelser af hovedejendom:

Vedrørende hovedejendommen udgør skaden manglende fugtafbrydelse mellem betonfundament/ sokkel og betondæk i hovedejendommen, som af [bygningsrådgiver] er vurderet til ikke at være udført hele vejen rundt i samlingen mellem betondæk og fundament, ligesom skaden udgør skimmelvækst mellem sokkel og betondæk i hovedejendommen.

Rapport af den 9. april 2024 fra [bygningsrådgiver] i sagens bilag 5 konkluderer følgende forhold (mine uddrag og fremhævninger):

'Der er på tegningsmaterialet fra 1968 vist asfaltpap oven på betondækket. Denne er ikke udført.'

'(...) der ikke er udført afbrydelse mellem betondæk og betonfundament (fugtafbrydelse).'

'Der blev generelt ikke registreret fugtafbrydelse mellem betondæk og betonsokkel/fundament.'

'Overflademålinger på betonsokkel/-fundament viste værdier på mellem 50-59,5.

Måling ved indvendigt betonfundament mod køkken viste niveauer på 68,3. Disse målinger kan betragtes som moderat til lettere kraftigt opfugtet.'

'Fugtmålinger i dybden på henholdsvis betondæk og betonfundament/sokkel viste derudover forhøjede fugtniveauer.'

Der henvises til rapportens side 11 og 16 vedr. ovenstående. Se evt. tegning der illustrerer hvorledes problemet består på rapportens side 5.

Yderligere fremgår det af rapporten på side 14 vedr. skimmel og opfugtning:

'Der blev registreret en kraftig mislugt ved åbning af gulvkonstruktionen i stuen. Der blev registreret sorte aftegninger på nederste del af soklen (fundamentet), hvilket indikerer vækst af skimmelsvamp.

Der blev udtaget prøver for bakterievækst og skimmelvækst. Prøverne viste forhøjet niveauer af både skimmelsvampe og bakterier (se bilag). Det er på baggrund af ovenstående vores vurdering at mislugten stammer fra afgangning (MVOC'er) fra mikroorganismer, herunder skimmelsvampe og bakterier'

'Der blev registreret en relativ fugtighed i hulrummet mellem betondæk og trægulv på 80,2%. Dette kan betragtes som højt og i et niveau, hvor fugtbetingelserne for skimmelvækst er til stede.'

I tilstandsrapporten fremgår de ovenstående forhold ikke.

Det henvises i øvrigt også til notat af den 10. juli 2024 i sagens bilag 11, som udgør kommentar til selskabets første afslag på at yde dækning. Her i fremgår:

Med henvisning til jeres skrivelse af d. 10. juni 2024, hvor I afviser at tilbyde dækning, fremsender vi hermed vores svar og supplerende redegørelse.

(...)

Som det fremgår af rapporten fra d. 9. april 2024, er der udført en folie under betondækket. Vi har noteret os, at I ved jeres besigtigelse har registreret en folie i samlingen mellem

fundament og betondæk og at I derfor ikke er enige i, at de registrerede fugtforhold også skyldes den manglende fugtafbrydelse. Det er korrekt, at der i området i entréen under trappen er udført en folie mellem betonfundament og betondæk. Vi vil dog gerne understrege, at folien kun er udført synlig over en meget kort strækning i det pågældende område (se foto 1 og 4). Det er vores vurdering, at folien enten ikke er udført eller ikke opfylder sin funktion som fugtafbrydelse.

Dette begrundes med følgende:

1. Folien er ikke registreret langs hele samlingen mellem fundament og betondæk. Folien er kun registreret i en del af området under trappen (område 1 – se foto 1 og 4 nedenfor).

2. Folien er ikke registreret i samlingen mellem fundament og betondæk ved undersøgelsen i stuen (område 2 – se foto 3).

3. Fugtmålinger udført i betondækket under trappe i entréen viser tydeligt, at fugtindholdet i betondækket er størst tæt på soklen og fugtindholdet er aftagende længere inde (se figur 2 nedenfor). Dette indikerer tydeligt, at fugtafbrydelsen enten ikke er udført eller ikke fungerer.

4. Fugtmåling udført i betondæk i stue (område 2) tæt på soklen viser meget forhøjet fugtniveau (tabel 2 i rapporten fra d. 9. april 2024).

På baggrund af ovenstående afsnit 1.1 og 1.2 er det vores vurdering, at det udførte, ikke er i overensstemmelse med gældende bygningsreglement fra 1966 og gældende SBI-anvisninger. Det er vores vurdering, at forholdene medfører opfugtning af betonfundament/-sokkel og betondækket i et omfang som medfører at betingelserne for skimmelvækst er til stede i gulvkonstruktionen.'

Klager har herved løftet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettiget skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 herunder at forholdene var til stede på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5.

Ankenævnet for Forsikrings opmærksomhed henledes i øvrigt på, at der i forsikringspoliceen ikke er taget forbehold for dækningen af relevans.

I rapporten af 09.04.2024 vedrørende hovedbygningen i bilag 5 vedr. vurdering og konklusion fremgår (mit uddrag):

'På baggrund af undersøgelserne og analyseresultaterne er det vores vurdering, at betondækket og betonsoklen/- fundamentet indeholder et forhøjet fugtniveau. De forhøjede fugtniveauer er især gældende i nærheden af soklen. Det er vores vurdering, at årsagen til det forhøjede fugtniveau skyldes opstigende grundfugt, manglende fugtafbrydelse mellem sokkel og betondæk, samt kuldebro ved betonsoklen. Denne vurdering er baseret på fugtmålinger i dybden på henholdsvis betondæk og sokkel ved borehul nr. 1, 2, 3 og 5.

På baggrund af resultaterne af denne undersøgelse, de aktuelle fugtforhold og beboernes oplysninger om lugtgener i indeklimaet vil vi anbefale at der foretages udbedring. Dette begrundes med, at de aktuelle forhold medfører vækst af skimmelsvampe. Forholdene medfører derudover en risiko for yderligere udvikling og vækst af skimmelsvampe i gulv-

konstruktionen. Det er ligeledes vores vurdering, at de aktuelle forhold i gulvkonstruktionen medfører en forringelse af boligens værdi og brugbarhed.'

Der henvises til rapportens pkt. 6 på side 17.

Byggetekniske undersøgelser af tilbygning

Rapport af den 13. september 2024 fra [bygningsrådgiver] i bilag 12 konkluderer følgende forhold (mine uddrag og fremhævninger):

'Der er på tegningsmaterialet fra 1977 angivet pap oven på betondækket. Denne er ikke udført.'

'Der er ikke registreret afbrydelse mellem sokkel og terrændæk.'

'der ikke er udført afbrydelse mellem betondæk og betonfundament (fugtafbrydelse).'

'Tilbygningen er opført efter bygningsreglementet 1977. Følgende fremgår af bygningsreglementet afsnit 7.5. terrændæk:

'Stk. 4. Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, herunder byggefugt fra betonlag. Beskyttelse af trægulve kan ske ved udlægning af en 0,15mm polyethylenfolie eller lign.'

'Område T1 (...) Der blev registreret kraftig mislugt under isoleringen ved åbning af gulvkonstruktionen. Der blev ikke registreret fugtafbrydelse mellem betondæk og sokkel/fundament. Der blev udtaget prøver for bakterievækst og skimmelvækst. Prøverne viste forhøjet niveauer af både skimmelsvampe og bakterier (se bilag).

Det er på baggrund af ovenstående vores vurdering at mislugten stammer fra afgang (MVOC'er) fra mikroorganismer, herunder skimmelsvampe og bakterier.'

'Område T2 (...) Der blev registreret kraftig mislugt under isoleringen ved åbning af gulvkonstruktionen. Der blev ikke registreret fugtafbrydelse mellem betondæk og sokkel/fundament. Der blev udtaget prøver for bakterievækst og skimmelvækst. Prøverne viste forhøjet niveauer af både skimmelsvampe og bakterier (se bilag).'

'Der blev målt en relativ luftfugtighed mellem isolering og betondæk på 85,8% ved 17,2°C. Dette kan betragtes som højt og i et niveau, hvor fugtbetingelserne for skimmelvækst er til stede. I hulrummet mellem gulvspånplade og isolering blev der målt en relativ fugtighed på 67,3% ved 22,1°C.'

I rapporten vedrørende tilbygningen i bilag 12 fremgår vedr. vurdering og konklusion om skadeårsag:

'Det er vores opfattelse, at der jf. bygningsreglementet 1977 skulle være udført en fugtspærre på oversiden af betondækket med henblik på at beskytte gulvkonstruktionen imod nedefra kommende fugt, herunder også fugt fra betondækket. Denne er ikke udført.'

Der henvises til rapportens side 12.

Om skimmel konkluderes følgende:

'De registrerede niveauer af skimmel- og bakterievækst kan efter vores vurdering påvirke indeklimaet negativt i boligen. Vurderingen forstærkes af de nuværende ejeres oplysninger om lugtgener,

samt at deres [barn] har fået konstateret astma. Det er vores vurdering at gulvkonstruktionen i boligen indeholder forhøjede fugtniveauer, samt skimmel- og bakterievækst som overstiger, hvad der er forventeligt af en tilsvarende bolig. De aktuelle fugtforhold i gulvkonstruktionen medfører derudover risiko for yderligere vækst. På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at forekomsten af skimmelsvampe og bakterier i gulvkonstruktionen, samt de registrerede lugtgener nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed væsentligt. Det er vores vurdering, at de aktuelle forhold og forekomsten af skimmelsvampe og bakterier i gulvkonstruktionen for både hovedhuset og tilbygningen har en intensitet der i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. På baggrund af resultaterne af undersøgelserne, de aktuelle fugtforhold og beboernes oplysninger om lugtgener i indeklimaet vil vi anbefale at der foretages udbedring.'

Der henvises igen til rapportens side 12.

Der er således tale om, at hovedparten af tilbygningen er udført uden korrekt fugtspærre.

I BR77 blev der indført krav til beskyttelse af fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen. Dette eksempelvis ved udlægning af en 0,15mm PE folie. Denne er i nærværende sag udlagt under betondækket. [Bygningsrådgiver] vurderer, at der jf. BR77 skulle have været udført en fugtspærre **på oversiden af betondækket** med henblik på at beskytte gulvkonstruktionen imod nedefra kommende fugt, herunder også fugt fra betondækket. Dette er ikke sket.

Byggeteknisk notat af 18. november 2024 vedrørende hovedejendom og tilbygning

[Bygningsrådgiver] anfører i sit afsluttende notat af 18.11.2024 følgende: (mit uddrag og fremhævning)

'Dette notat er udarbejdet som svar på skrivelse af d. 15. oktober 2024 og d. 25. oktober 2024 fra Dansk Boligforsikring, hvor dækning på tilbygningen afvises og tidligere afgørelser fastholdes vedr. fugt- og skimmel i gulvkonstruktionen i henholdsvis hovedbygning og tilbygning.'

(...)

Idet fugtspærren er placeret under betondækket i både hovedhuset og tilbygningen og der dermed ikke er en tæt membran/fugtspærre i adskillelsen mellem indeklimaet og gulvkonstruktionen kan de registrerede mængder af bakterie- og skimmelvækst påvirke indeklimaet negativt i boligen. Det fremgår ligeledes af SBI-anvisning 274 afsnit 3.2.1 at det er dokumenteret, at der kan være stor infiltration fra f.eks. krybekældre og op i indeklimaet, mens det for konstruktioner som er adskilt af en membran (fugt-/dampspærre) er mere beskeden.

Nuværende ejer har siden overtagelsen af huset oplevet lugtgener. Forholdet er også tidligere i 2022 anmeldt til husforsikringen.

*I december 2022 foretages skimmelprøve af soklen i entréen (vedlagt som bilag 1). Skimmelanalysen dokumenterer også på daværende tidspunkt meget høje mycometer-værdier på 1360 (niveau C). **Forløbet siden overtagelsen af huset fremgår også af klageskrift dateret d. 27. september 2024. På den baggrund finder vi det sandsynliggjort at der på tidspunktet fra overtagelsen af boligen, har været skimmelvækst i et omfang som har nævneværdig betydning for husets brugbarhed.***

*Vi er enige med Dansk Bygningsforsikring i, at der på ældre betondæk kan forventes skimmelvækst i nogen grad. **Det er dog vores vurdering, at et acceptabelt og normalt forekommende niveau af skimmelvækst i tilsvarende ejendomme med tilsvarende konstruktioner vil være med mycometer-værdier i kategori B (f.eks. med MSF-værdier på op til 110). I gulvkonstruktionen for både hovedhuset og tilbygningen er der ved samtlige bakterie- og skimmelprøver påvist en intensitet af bakterie- og skimmelvækst i høje til meget høje værdier (niveau C – over normalt baggrunds niveau). Bakterie- og skimmelvæksten er registreret på både betondæk og på soklen. Der henvises til bilagene (skimmelmanalyser) i rapport dateret d. 9. april 2024 (hovedhuset) og rapport dateret d. 13. september 2024 (tilbygningen).***

Det skal endeligt bemærkes, at det i notat fra [bygningsrådgiver] af 18.11.2024 i sagens bilag 18 fremgår at isoleringen i gulvkonstruktionen i hovedejendommen er placeret umiddelbart under gulvbrædderne og ikke udlagt på betondækket. Dette afviger fra dagældende SBianvisninger og placeringen af isoleringen medfører at konstruktionen til forveksling kan sidestilles med en krybekælder.

Gulvkonstruktionen er udført uden ventilation og har derfor ikke funktion som en ventileret krybekælder. Placeringen af isoleringen medfører at temperaturen i hulrummet mellem betondækket og isoleringen bliver lavere, hvorved den relative fugtighed stiger.

Dette er også dokumenteret ved fugtmålinger af den relative fugtighed (RF), som ved åbning i gulvkonstruktionen i stuen er målt til 80,2%. Ved relative fugtighed over 75% er risikoen for skimmelvækst til stede.

Det fremhæves derfor for Ankenævnet for Forsikring, at der for hovedhuset er tale om en atypisk konstruktion, som ikke er ventileret som en traditionel krybekælder.

Rette udbedring for hele ejendommen:

Det anbefales af [bygningsrådgiver], at rette udbedring udgør etablering af fugtspærre mv. (min fremhævning):

'Etablering af fugtspærre

Gulvkonstruktionen, herunder trægulve, isoleringsmateriale og strøer fjernes. Der foretages grundig rengøring og skimmelsanering af betondæk og sokkelkonstruktionen. Skimmelsanering kan udføres med tørdamp eller skimmesvampedræbende middel som f.eks. Protox Hysan. (...) Der udlægges fugtspærre af f.eks. bitumenmembran egnet til indvendige konstruktioner som f.eks. PTM gulvmembran (PF3000 SBS). Fugtspærren skal forbindes og tilsluttes til den vandrette fugtspærre i ydervæggene. (...) Det bør undersøges om der er vandret fugtspærre i indvendige vægge. Hvis dette ikke er tilfældet, bør der indskræres vandret fugtspærre som forbindes til fugtspærren på betondækket. Soklen bør eventuelt isoleres med henblik på at begrænse kuldebroen. Når fugtspærren er etableret, opbygges der nyt gulv på strøer som eksisterende.'

Rette udbedring fremgår af både af rapport fra [bygningsrådgiver] af 9. april 2024 i sagens bilag 5 og rapport fra [bygningsrådgiver] af 13. september 2024 i sagens bilag 12.

Udgifter til sagkyndig bistand

Selskabet skal tilpligtes at betale Klager omkostninger til byggerådgiver og advokat forinden udarbejdelse af klage for Ankenævnet for Forsikring.

Klager har grundet Selskabets afslag været nødsaget til at afholde nødvendige omkostninger til byggeteknisk rådgivning og undersøgelser udført af [bygningsrådgiver] på DKK 18.875,00 til hovedejendommen. Faktura 105 af den 15. april 2024 vedlægges som bilag 19. Udgift til [bygningsrådgiver] på DKK 16.225,00 vedrørende undersøgelser og notat om tilbygningen kræves ligeledes dækket. Faktura 120 af den 16. september 2024 vedlægges som bilag 20. Selskabet skal således ligeledes tilpligtes at afholde Klagers udgift til [bygningsrådgiver] på DKK 16.225,00 til tilbygningen.

Herunder også til følgeomkostninger som fx genhusning mens udbedring pågår, jeg henviser til forsikringspolice bilag 2 pkt. 3.6.3 hvorefter rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, dækkes. Udbedringen i nærværende sag gør naturligvis ejendommen ubeboelig mens udbedringen pågår, idet hele gulvbelægning skal tages op.

Tilbud på udbedring fra [tømrer] af den 30. april 2024 vedlægges til brug for Ankenævnet for Forsikrings erstatningsopgørelse som bilag 21. [Snedkers] tilbud på udbedring af den 16. Maj 2024 vedlægges ligeledes som bilag 22. Herved foreligger der to forskellige tilbud, således prisen på udbedring er retvisende, når Ankenævnet for Forsikring skal tage stilling til erstatningsopgørelsen.

Faktura 22045, 22326, 22597 og faktura 22903 på i alt DKK 34.250 for advokatbistand til og med klage til selskabets interne klageafdeling vedlægges som bilag 23-bilag 26.

Der er tale om rimelige udgifter, idet Klager har været nødsaget til at antage advokat.

Anbringender

De anmeldte forhold for både hovedejendom og tilbygning er dækningsberettigede i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med Selskabet, jf. bilag 3, hvor Klager har tegnet udvidet dækning.

Det gøres hertil gældende:

For det første skal der ydes dækning idet Klager har tegnet udvidet dækning, hvorefter det forhold at ejendommen enten har mangelfuldt udført fugtafbrydelse eller ingen fugtafbrydelse udgør en dækningsberettiget skade på den udvidede dækning.

I hovedejendommen er SBI-anvisning 40 fra 1958 ikke fulgt og der er tale om massiv skimmelvækst. Ifølge SBI-anvisning 40 af 1958, skulle der således have været udført en fugtafbrydelse (f.eks. folie) langs betondækkets kanter i samlingen mellem betondæk og betonfundament/sokkel.

Tilbygningen er opført efter bygningsreglementet 1977. De konstaterede forhold er i direkte strid med bygningsreglementets afsnit 7.5. om terrændæk, hvorefter:

'Stk. 4. Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, herunder byggefugt fra betonlag. Beskyttelse af trægulve kan ske ved udlægning af en 0,15mm polyethylenfolie eller lign.'

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

102803

Hertil kommer, at skadebegrebet er opfyldt grundet skimmelvæksten er massiv, hvorfor alene en basisdækning ville være tilstrækkeligt, idet der er konstateret aktuelle skader og skadebegrebet herved er opfyldt.

Dette uddybes nærmere nedenfor.

For det andet skal der ydes dækning til Klager:

idet 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.

idet betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er til stede i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen samt Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsområdet for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,

idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen grundet manglende fugtsikring idet der er konstateret manglende fugtafbrydelse mellem terrændæk og betonsokkel/-fundament og manglende fugtspærre på oversiden af betondæk i strid med dagældende bygningsreglement, der har udløst følgeskader med fugt- og skimmelskader på gulvkonstruktion og soklen på den forsikrede bygning.

idet der er tale om aktuelle skader der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet der er tale om skader ved fugtspærre manglende udførelse eller placering,

idet der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig med yderligere skader til følge, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger,

idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold der var til stede på tidspunktet for Klagers overtagelse af ejendommen den 1. marts 2020, samt

idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold, som ikke var konstaterbare for klager i forbindelse med overtagelse af ejendommen den 1. marts 2020.

At klager, ved fremlæggelsen af rapporter i bilag 5 og bilag 12, notaterne i sagens i bilag 8, Bilag 11, bilag 17 og bilag 18 som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at de anmeldte skader er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen,

idet det af rapporter i sagens rapporter i bilag 5 og bilag 12, notaterne i sagens i bilag 8, Bilag 11, bilag 17 og bilag 18 kan udledes, at de anmeldte skader ikke kan tilskrives almindelig aldersbetinget nedslidning af ejendommen, men derimod manglende fugtspærre eller massiv skimmelvækst grundet placering af fugtspærre.

At årsagen til de anmeldte skader er skjulte forhold, der har medført aktuelle skader på ejendommen i form af fugtskader og skimmelvækst, hvilket bevirker en nærliggende risiko for skadesudvikling.

At skaderne var til stede før overtagelsen af ejendommen, men ikke har været omtalt i tilstandsrapporten eller har været klart forkert beskrevet i denne, jf. bilag 2.

At klager ikke på grundlag af den pågældende tilstandsrapport eller ved besigtigelse af ejendommen i forbindelse med handlen, har haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, idet forholdene ikke har været synlige for klager.

At der henset til skadernes væsentlige og alvorlige omfang, herunder særligt årsagen til skaderne, er tale om skader, som ikke kunne forventes på overtagelsestidspunktet og at den pågældende ejendom er forringet i forhold til tilsvarende ejendomme, idet der ikke blot tale om skader men omfattende fejl i strid med gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet, hvilket ikke var forventeligt for klager ved overtagelsen.

At skaderne ikke er undtaget fra forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, jf. bilag 2, pkt. 4.

Ankenævnspraksis

Det gøres gældende, at ankenævnspraksis underbygger, at Klager har krav på dækning:

Der henvises vedr. etablering af fugtspærre til relevant ankenævnspraksis **jf. kendelse 71.490**, hvor nævnet fandt:

'Efter nævnets opfattelse må placeringen af asfaltappen anses for en byggeteknisk fejl, når der henses til opførelsestidspunktet. Nævnet finder endvidere at kunne lægge til grund, at forholdet har resulteret i fugtskader nederst i de indvendige vægge. Da det indklagede selskab efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort, at forholdet vedrørende ventilationsristene, jf. oplysningerne herom i tilstandsrapporten, har resulteret i vandindtrængen, finder nævnet, at selskabet skal bekoste en korrekt placering af fugtmembranen.

Derfor bestemmes:

Selskabet, ..., skal bekoste en korrekt placering af asfaltmembranen i husets ydervægge.'

Herved er både manglende fugtspærre men også fugtspærre der ikke er korrekt placeret en dækningsberettiget skade.

Der henvises vedrørende opfugtning og skimmelsvamp til **kendelse 88.507**:

Her var en ejendom opført efter BR77, hvilket er tilfældet med tilbygningen i nærværende sag, hvor der forekom skimmelvækst på betongulv i gulvkonstruktionen. I sagen fremkom der byggetekniske konklusioner, som fastslog at forekomsten af skimmel var forårsaget af indtrængende fugt fra terrænet til fundamentet og videre til betongulvet. Samme situation gør sig gældende for ejendommen i nærværende sag.

I kendelsen fremgår:

'Efter en gennemgang af sagen – herunder de af klageren fremlagte rapporter fra Teknologisk Institut og SSG - finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren har bevist, at der forekommer fugt og deraf afledet skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i de omtvistede rum i ejendommen i et sådan omfang, at det udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på det oplyste om, at ejendommen er opført i henhold til BR77, og det oplyste om forholdene vedrørende opfugtning af isolering, fugtspærren og det kapillarbrydende lag. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet i

henhold til ejerskifteforsikringen skal udbedre forholdene vedrørende gulvkonstruktionen i de 3 omtvistede rum.'

I ovenstående sag lægger nævnet vægt på, at der forekommer fugt og deraf afledet skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dette er også tilfældet i nærværende sag.

Der henvises ligeledes til **kendelse 98474**, hvor nævnet finder (min fremhævnings):

*'Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/ skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) **at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.***

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det på baggrund af den af klageren fremlagte rapport bevist, at opfugtningen og skimmeldannelsen i gulvkonstruktionen udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag.

*Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår af ... rapport, at gulvet er **'udført uden fugtspærre, hvilket modstrider gældende anvisninger på opførelsestidspunktet SBI-anvisning 72 Terrændæk***. Fugtproblemet vurderes at være en kombination af både et dårligt fungerende kapillarbrydende lag og overisolering, hvilket skaber risiko for kondensdannelse på betondækket. Følgende opfugter herved trækonstruktionen og medvirker til skimmeldannelse og en *'meget høj skimmelsvampebelastning'* til boligen iht. SBI-anvisning 274'.

Slutteligt henvises til **kendelse 83.975**, hvor nævnet fandt:

'Den i sagen omtalte råds-kade, der er anmeldt til husforsikringen, ses ikke at være omfattet af klagen til nævnet, som herefter alene antages at vedrøre opfugtningen af krybekælderen og det som følge heraf konstaterede skimmelsvampeangreb. Efter en samlet bedømmelse af sagens oplysninger, herunder de fremlagte besigtigelsesrapporter, finder nævnet det godtgjort, at skimmelsvampeangrebet i henhold til ejerskifteforsikringens basisdækning udgør et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi/brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet findes at gå ud over, hvad klagerne måtte kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale for afrensning af skimmelsvampeangrebet i krybekælderen. Da nævnet endvidere må lægge til grund, at fugtniveauet i krybekælderen er for højt, og dette i det væsentlige skyldes, at bygningsreglementet i nogle henseender ikke er overholdt, finder nævnet, at

*selskabet tillige skal dække foranstaltninger, som kan reducere fugtniveauet i krybekælder-
ren til et acceptabelt
niveau. (...)
Som følge heraf bestemmes:*

*Selskabet, ..., skal anerkende, at det er forpligtet til at dække foranstaltninger til reduktion
af opfugtningen og afrensning af skimmelsvampeangrebet i krybekælderen, og skal på
den baggrund genoptage sagen.'*

Herved er der tale om en dækningsberettiget skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 herunder
at forholdende var til stede på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5.

Ankenævnspraksis underbygger således, at Selskabet skal yde dækning til etablering af fugtspærre
hvor der ikke er etableret en, korrekt etablering af fugtspærre og til udbedring af skaderne med
skimmel inkl. skimmelfrensning.

Det gøres gældende, at omkostninger til byggerådgiver og advokat i den indledende klageproces
ligeledes skal afholdes af Selskabet.

Det gøres afslutningsvist gældende, at Selskabet grundet udbedringsarbejdernes omfang, skal til-
pligtes at afholde udgifter til genhusning jf. forsikringspolice i sagens bilag 2 pkt. 3.6.3 hvorefter
rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, dækkes. Udbedringen i
nærværende sag medfører at ejendommen er ubeboelig for Klager mens udbedringen pågår idet
gulvkonstruktion og gulvbelægningen skal udskiftes på et areal svarende til 90 m² i hele ejen-
dommen.

Selskabet skal ligeledes tilpligtes at afholde klagers udgifter til rådgiver og advokat."

Selskabet har den 30/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører fugt og skimmel under gulve i hovedbygningen samt tilbygningen, som klager øn-
sker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at de an-
meldte forhold hverken udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller ulovlige bygnings-
indretninger.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 1. marts 2020. I forbindelse med handlen tegnede
klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrap-
port H-19-02246-0295 udarbejdet den 8. november 2019.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 17. maj 2024 og dermed over 4 år efter overtagelsen anmeldte klager lugtgener, fugt under
gulve samt skimmelsvamp i hovedbygningen opført i 1967. Skadeanmeldelsen fremlægges som
bilag A.

Det fremgik af anmeldelsen, at klager i efteråret 2022 havde fjernet træpaneler i trappeopgang afrenset for skimmel og reetableret uden genmontering af panelerne. På samme tidspunkt, havde klager fjernet gulvet i entreen, hvor der blev registreret skimmelsvamp på soklen, som blev skimmelsaneret. Hertil blev soklen ved entreen isoleret indvendigt med 20 mm polystyren, for at begrænse en kuldebro. I sommeren 2023 etablerede klager et omfangsdræn mod ejendommens nord- og vestfacaden, som blev lagt 40-50 cm under terræn.

Den 9. april 2024, fik klager udarbejdet en fugtundersøgelse af sin rådgiver (bilag 5)

Den 30. maj 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager som bilag 7.

Ved samme besigtigelse deltog klagers rådgiver, som den 5. juni 2024 udarbejdede et notat (bilag 8).

Den 10. juni 2024 afviste DBF dækning (bilag 9), hvorefter klagers rådgiver den 10. juli 2024 udarbejdede et notat (bilag 11).

Klager anmeldte den 18. september 2024 fugt i terrændækket i tilbygningen opført i 1977.

Anmeldelsen fremlægges som **bilag B**. Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en rapport fra sin rådgiver (bilag 12).

DBF besigtigede herefter tilbygningen den 7. oktober 2024. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag C**. Klagers rådgiver deltog også i besigtigelsen og notat fra rådgiveren har klager fremlagt som bilag 17.

Den 15. oktober afviste DBF dækning af fugt i terrændækket i tilbygningen (bilag 15)

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 25. oktober 2024 fastholdt dækningsafslaget (bilag 16).

Klagers rådgiver udarbejdede herefter den 18. november 2024 endnu et notat, hvor rådgiveren kommenterede DBF's afslag på dækning (bilag 18).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Hovedbygningen

1.1 Basisdækningen

Klager kræver, at DBF skal dække, at gulvkonstruktionen, herunder trægulve, isoleringsmateriale og strøer fjernes, udførelse af skimmelsanering af betondæk og sokkelkonstruktionen, udlægning af fugtspærre og herefter opbygning af gulv på strøer som eksisterende.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2020 var forhold ved gulvkonstruktionen i hovedbygningen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Bygningen er opført i 1967. Ejendommen er opført med sadeltag og med en høj taghældning over 35 grader. Ydervægge er udført med hulmur. Gulvene er udført på strøer/bjælker.

Ved DBF's konsulentens besigtigelse den 30. maj 2024 (bilag 7), havde klagers rådgiver allerede boret to huller i gulvkonstruktionen i hovedbygningen og udarbejdet en rapport (bilag 5).

Det fremgår på side 6 i rapporten fra klagers rådgiver, at begge huller er boret tæt på ejendommens ydervægge, hvor det ene hul var boret ved trappen til 1. sal og det andet i stuen.

Konsulenten har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der ved ydervæggene i gulvkonstruktionen er støbt ca. 10cm beton i den nederste del mod terrændækket. Hertil er selve gulvkonstruktionen placeret ca. 35cm over terrændækket.

Der er af konsulenten alene målt lettere forhøjet grundfugt i terrændækket, hvilket er helt sædvanligt i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1967, hvor der normalt kan forekomme større eller mindre problemer med opstigende grundfugt.

I gulvkonstruktionen har konsulenten målt helt normal forekomst af fugt og ikke konstateret nogen former for skader i form af råd eller lign. Hertil er der heller ikke konstateret skimmel i selve gulvkonstruktionen.

Klager har fremlagt en rapport fra [bygningsrådgiver] fra den 9. april 2024 (bilag 5).

Rådgiveren har foretaget fugtmålinger af væggene, hvor der ikke er konstateret forhøjet fugt.

Ved terrændækskonstruktionen har rådgiveren ikke registreret fugtafbrydelse mellem betondæk og betonsokkel/-fundament i terrændækket.

Hertil har rådgiveren efter at have åbnet op de to steder og efter fjernelse af isolering under gulvet bemærket mislugt, men ikke synlige tegn på vækst af skimmelsvamp i selve gulvkonstruktionen samt i isoleringen.

Dertil er der af klagers rådgiver foretaget en prøvetagning for skimmelvækst på betonsokkel langs randfundamentet, hvor prøven har vist forhøjet niveauer af både skimmelsvampe og bakterier.

Som det også fremgår af klagers rådgivers rapport, er der ikke konstateret forhøjet fugt i strøkonstruktionen eller i trægulvet, hvilket harmonerer med DBF's besigtigelseskonsulents målinger. Der er alene konstateret moderat til kraftig opfugtning af betondækket langs randfundamentet, hvor fugten dog aftager, jo længere man kommer væk fra randfundamentet.

DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at den omstændighed, at der i et betondæk langt under gulvkonstruktionen kan forekomme forhøjet fugt, er helt sædvanligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, særligt når målingerne er foretaget tæt på randfundamentet, hvor der sædvanligvis vil være forhøjet fugt, bl.a. som følge af opstigende grundfugt.

Hertil fremgår der følgende af tilstandsrapporten:

Pkt. 4.1: Udvendigt terrænfald. Karakter K1. Sokkelhøjden er, på grund af terrænniveauet, ikke tilstrækkelig mod terrassen. Note: Der ses på besigtigelsestidspunktet ingen tegn på skader, hvorfor det skønnes, at der ikke er risiko for følgeskader.

På tidspunktet for DBF's besigtigelse, 5 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten, har klager fortsat ikke udbedret skaden nævnt i tilstandsrapporten. En mindre skade nævnt i tilstandsrapporten kan godt ved manglende udbedring ændre sig til en mere alvorlig skade.

At der ved ydervæggen er målt forhøjet fugt, finder DBF ikke som værende overraskende, når klager ikke har udbedret forholdet nævnt i tilstandsrapporten og når forhøjet fugt ved et terrændæk ved randfundamenter øvrigt heller ikke er usædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Samlet vurderer DBF ikke, at klager har påvist, at der ved overtagelsen ud over oplysningerne i tilstandsrapporten er tale om skader, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi i væsentligt i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1967 jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

1.2 Skimmelsvamp

Klagers rådgiver har ved sin undersøgelse taget en enkelt skimmelprøve, som er taget på selve betonsoklen på terrændækket 35 cm under gulvkonstruktionen og dermed under den fjernede isolering.

Betingelserne for dækning af skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring er efter praksis i ankenævnet følgende:

1) At skimmelsvampen enten 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.

DBF finder ikke, at klager har dokumenteret, at skimmelsvampen udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen eller der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb i selve beboelsen.

Hertil er prøverne taget direkte på betonsoklen ved randfundamentet og dermed tæt på ydervæggen, hvor det er helt normalt, at der kan forekomme skimmel, som følge af almindeligt forekommende kuldebroer samt opstigende grundfugt, når ejendommen er opført i 1967.

Hertil fremgår det af DBF's konsultants besigtigelsesnotat (bilag 7), at betonen i terrændækket i vinterperioder vil give kuldebrosproblematikker, og der vil være opstigende fugt. Der vil derfor

naturligt være mulighed for skimmel vækst i disse perioder, hvilket ikke afviger fra andre terræn- samt gulvkonstruktioner fra samme byggeperiode.

Efter almindelig ankenævnspraksis udgør den omstændighed, at der ved terrændækskonstruktionen forekommer skimmelsvamp ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, særligt når skimmelen, som i dette tilfælde, er målt direkte på soklen ved ejendommens ydervægge, som normalt må forventes at være fugtbelastet. Som eks. kan nævnes kendelsen 101615.

DBF fastholder derfor, at måden terrændækket samt gulvkonstruktionen er udført på ikke udgør nærliggende risiko for skade, når der siden opførelsen i 57 år ikke er konstateret skader, som er usædvanlige i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

1.3 Forældelse

I forhold de beskrevne lugtgener, har klager først fundet anledning til at anmelde disse til DBF over 4 år efter overtagelsen. Hertil fremgår det af klagers rådgivers notater, at der først kan konstateres lugtgener efter åbning af gulvet og dermed også efter fjernelse af isoleringen ned til terrændækskonstruktionen.

Når klager først har fundet anledning til at anmelde lugtgener/skimmelsvamp over 4 år efter overtagelsen, finder DBF allerede af den grund ikke, at klager har påvist, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder jf. vilkårenes pkt. 3.1.

Hertil fremgår det bl.a. af klagers høringssvar, at lugtgenerne har været til stede allerede ved overtagelsen den 1. marts 2020.

Jf. forsikringsaftalelovens § 29 stk. 1 fremgår det, at 'Krav i anledning af forsikringsaftalen forældes efter reglerne i forældelsesloven, jf. dog stk. 2-6'.

I overensstemmelse med forældelseslovens § 2 regnes forældelsesfristen fra det tidligste tidspunkt, klager kunne kræve det anmeldte forhold dækket af forsikringen. Jf. forældelseslovens § 3, gælder der fra denne dato én forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Når klager først anmelder lugtgener/skimmelsvamp over 3 år efter konstateringstidspunktet, kan DBF ikke tilbyde dækning, da det anmeldte forhold ved forældet på tidspunktet på anmeldelsestidspunktet jf. forældelseslovens § 2 og 3.

1.4 Den udvidede dækning

Klager har fremlagt notat fra [bygningsrådgiver] fra den 10. juli 2024 (bilag 11).

Rådgiveren vurderer, at manglende kantisolering/fugtafbrydelse ikke hindrer fugten i at trænge længere ind i betondækket/gulvkonstruktionen og man på tidspunktet for husets opførelse derfor ikke har fulgt SBI-anvisning 40 fra 1958.

DBF skal gøre opmærksom på, at en SBI-anvisning alene er en vejledning i, hvorledes bygningskonstruktioner kan udføres på og dermed ikke lovgivning.

Som det også fremgår af vilkårenes pkt. 16.1, udgør den omstændighed, at den SBI-anvisning ikke er fulgt ikke til, at forholdet udgør en ulovlig bygning.

Konsulenten oplyser, at selve opbygningen overholder lovkravene på tidspunktet for husets opførelse og dermed bestemmelser i bygningsreglementet fra 1966, bl.a. da man på daværende tidspunkt har placeret en plastikmembran mellem terrændæk og det kapillarbrydende lag.

Samlet finder DBF ikke, at klager har påvist, at det anmeldte forhold udgør en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 16.1.

Hertil fremgår det af en undtagelse til pkt. 16.1, at ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.

Såfremt ankenævnet finder, at klager har påvist, at terrændækskonstruktionen var ulovlig på opførelsestidspunktet, er der heller ikke dækning, når det anmeldte forhold jf. ovennævnte gennemgang, ikke opfylder betingelserne for dækning i pkt. 3.1.

2. Tilbygningen

2.1 Basisdækningen

Klager kræver, at DBF skal dække, at gulvkonstruktionen, herunder trægulve, isoleringsmateriale og strøer fjernes, udførelse af skimmelsanering af betondæk og sokkelkonstruktionen, udlægning af fugtspærre og herefter opbygning af gulv på strøer som eksisterende.

Der er tale om en tilbygning, som er opført i 1977, som er opført direkte op af hovedbygningen, hvor den oprindelige ydermur er bibeholdt mellem hovedbygningen og tilbygningen. Hertil er sokkel udført i Leca, og udvendig over terræn er der afsluttet med cementpuds.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at pudslaget på facaden på tilbygningen er udført som vandtætning af sokkel og vurderes af konsulenten at være intakt. Dog har konsulenten ved hushjørne mod sydøst en bevægelsesrevne med løstsiddende puds.

Indvendigt under gulvkonstruktionen er det konstateret, at terrændækket er udført med fugtspærre udført i folie mellem kapillarbrydende lag. Der er ikke udført en fugtspærre mellem soklen og terrændækket.

Konsulenten oplyser, at strøgulvsopbygning er med normal fugt. Der er dog lidt lokal opfugtning, hvor strøer og spånplader har kontakt til sokkel, hvilket dog ikke siden opførelsen af tilbygningen i 1977 har medvirket til skader.

Hertil har konsulenten ikke konstateret synlige fugtskjolder eller skimmel på strøer eller på underside af spånplader og derfor ikke skader eller nærliggende risiko for skader eller forhold, som ned sætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende tilbygninger af samme alder og konstruktion.

Klager har fremlagt en rapport fra [bygningsrådgiver] (bilag 12), hvor det fremgår, at der er bemærket misligt efter gulvkonstruktionen inkl. isolering i værelset i tilbygningen to steder er blevet fjernet.

Det fremgår på side 5 i rapporten, at det ene hul er boret i gulvkonstruktionen tæt på den tidligere ydervæg i hovedbygningen fra 1968. Den anden boring er foretaget tæt af hjørnet ved tilbygningen ydervæg.

Rådgiveren har konstateret manglende fugtafbrydelse mellem betondæk og sokkel/fundament, som DBF's konsulent også har konstateret ved besigtigelsen. Dertil har klagers rådgiver målt skimmelvækst i betonen i terrændækket ved ydervæggene samt opfugtning af betonen.

Der er enighed mellem klagers rådgiver samt DBF's besigtigelseskonsulent i, at der ikke er konstateret skader af nogen art i gulvkonstruktionen.

Det anmeldte forhold består derfor alene i, at der er fugt i terrændækskonstruktionen samt skimmel på selve betondækket ved tilbygningens ydermur samt hovedbygningens oprindelige ydermur.

DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at overkant af gulv er i niveau med overkanten af soklen, hvorfor temperatur på sokkel i strøgulvshulrummet vil følge udvendige temperaturforhold.

Strøgulvsrummet tilføres derfor oppefra varm og fugtig rumluft, og hvor luften rammer koldere overflader, er der risiko for kondensering, hvilket derfor vil være forventeligt langs sokkel og på betondækket under gulvkonstruktionen.

Der er ikke konstateret opfugtning af selve gulvkonstruktionen, men alene en lokal opfugtning af fodlisten i hjørnet af tilbygningen.

Jf. besigtigelsesnotatet (bilag C foto 17) er der udenfor netop dette hjørne konstateret en bevægelsesrevne ved hushjørnet, som efter konsulentens opfattelse medvirker til opfugtning af hjørnet og dermed fodlisten.

Når revnen først er konstateret ved DBF's besigtigelse over 4 år efter overtagelsen, finder DBF ikke, at klager har dokumenteret, at revnen var til stede på overtagelsestidspunktet.

DBF dækker derfor ikke udbedringen af revnen samt følgeskader jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hertil fremgår det af foto 23-25 i samme notat, at der er en kuldebro i netop det område, som efter konsulentens opfattelse er medvirkende årsag til den forhøjede fugt lokalt et enkelt sted i tilbygningen. Kuldebroer er helt sædvanlige for huset af samme alder og konstruktion og udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Dertil er der som gennemgået tidligere i dette brev i tilstandsrapporten nævnt i pkt. 4.1, at sokkelhøjden ikke er tilstrækkelig. At terrændækket tilføres fugt som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten er ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.1.

At der ved ydervæggen i tilbygningens terrændæk ved soklen er målt forhøjet fugt, finder DBF ikke som værende overraskende, når klager ikke har udbedret forholdet nævnt i tilstandsrapporten og når opstigende grundfugt heller ikke er usædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Samlet vurderer DBF, at det anmeldte forhold ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende fra samme alder, og brugbarhed vurderes henset alder ikke nedsat og når der ikke er sket alvorlige skader siden opførelsen af gulvkonstruktionen siden 1977 og dermed nu i 47 år, udgør det anmeldte forhold ikke nærliggende risiko for skade og udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

2.2 Skimmelsvamp

Som det fremgår af klagers rådgivers notat, er der i tilbygningen konstateret skimmel på betondækket ved ydervæggene og derfor ikke selve beboelsen.

At der kan forekomme skimmel på overside af betondæk og sokkel nær randzoner er helt sædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og dokumenterer derfor ikke, at der i selve beboelsen på overtagelsen har været et massivt angreb af skimmelsvamp.

Når skimmelsvampen ikke udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen eller skimmelmålinger i de nævnte områder ikke påviser, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb i selve beboelsen, fastholder DBF at den målte skimmelsvamp under gulvene ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

2.3 Forældelse

DBF gør også vedr. tilbygningen gældende, at klagers krav om dækning af lugtgener/skimmelsvamp ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og i øvrigt er forældet og skal i det hele henvises til forklaringen til pkt. 1.3 beskrevet ovenfor.

2.4 Den udvidede dækning

Klager gør gældende, at tilbygningen er opført ulovligt og derfor bør være dækket af den udvidede dækning.

I notat fra [bygningrådgiver] fra den 13. september 2024 (bilag 12) henvises der til, at terrændækket efter rådgiverens opfattelse er opført i strid med BR77 afsnit 7.5 omhandlende terrændæk, hvor der fremgår følgende:

Stk. 4. Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, herunder byggefugt fra betonlag. Beskyttelse af trægulve kan ske ved udlægning af en 0,15mm polyethylenfolie eller lign.

I den forbindelse gør klager gældende at fugtspærre i tilbygningen er udført ulovligt i strid med BR77, da der ikke er etableret fugtspærre oven på betondækket men alene under betondækket.

DBF skal bemærke, at formålet med ovennævnte bestemmelse alene at beskytte gulvkonstruktionen imod nedefra kommende fugt.

Hertil fremgår det alene af bestemmelsen, at beskyttelse af trægulve kan ske ved udlægning af en 0,15mm polyethylenfolie eller lign. Der er således ikke krav om etablering af en folie ovenpå betondækket, men alene et forslag til, hvorledes trækonstruktionen kan beskyttes.

Som det fremgår af DBF's notat, er materialer i gulvkonstruktionen netop her beskyttet mod nedfra kommende fugt, når terrændækket her er udført med kapillarbrydende stenlag og folie over dette, som netop er beskrevet i BR77. Hertil oplyser konsulent, at gulvstrøer er opklodset med plastkiler, hvorfor fugt ikke transporteres til gulvkonstruktionen.

Samlet finder DBF ikke, at klager har påvist, at terrændækket udgør en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet, når der i øvrigt ikke siden opførelsen af tilbygningen 1977 er konstateret alvorlige eller usædvanlige skader i gulvkonstruktionen.

Hvis ankenævnet når frem til, at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning, så fremgår det af en undtagelse til pkt. 16.1, at ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.

Som beskrevet tidligere i dette brev, er der hverken klagers rådgiver DBF har konstateret skader ved selve gulvkonstruktionen og betingelserne i pkt. 3.1 er dermed ikke opfyldt.

Samlet fastholder DBF, at måden terrændækket er udført på, ikke er dækket af den udvidede dækning.

3. Omfanget af udbedringen

Klager ønsker, at ankenævnet skal tage stilling til indhentede tilbud på udbedringen (bilag 21 og 22).

Hvis ankenævnet giver klager medhold i sine påstande, gør DBF gældende, at DBF er berettiget til at indhente kontroltilbud i overensstemmelse med indholdet af ankenævnets afgørelse og DBF derfor ikke er bundet af omfanget og priserne i de to indhentede tilbud fra klager.

Herunder gør DBF gældende, at der skal foretages afskrivning jf. vilkårenes bilag A.

DBF afventer ankenævnets kendelse.

DBF fastholder, at de anmeldte forhold ved såvel hovedbygningen som tilbygningen hverken er dækket af basis- eller den udvidede dækning.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 20/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S' høringsvar (herefter Selskabet) af 30.01.2025 giver anledning til følgende bemærkninger og præciseringer fra Klager og Klagers byggetekniske rådgiver.

Notat af 18.02.2025 med bemærkninger fra [byggningsrådgiver] til Selskabets høringsvar af 30.01.2025 vedlægges som nyt bilag 27.

Ad Byggerådgivers bemærkninger til det af Selskabet anførte om hovedejendom.

Selskabet anfører, at den omstændighed, at der i et betondæk langt under gulvkonstruktionen kan forekomme forhøjet fugt, er helt sædvanligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, særligt når målingerne er foretaget tæt på randfundamentet, hvor der sædvanligvis vil være forhøjet fugt, bl.a. som følge af opstigende grundfugt.

Som det fremgår i bilag 27, bemærker [bygningrådgiver] følgende (mine fremhævnings og ud-drag):

'Fugtmålinger i gulvkonstruktionen er foretaget som henholdsvis overflademålinger, målinger i dybden, samt måling af den relative fugtighed i konstruktionen. Overflademålinger på soklen påviste moderat til kraftig opfugtning. Fugtmålinger i dybden af betondækket og -soklen tæt ved randzonen påviste ligeledes kraftig opfugtning med en relativ fugtighed på 91,9% til 99,9%. Ved relativ fugtighed på mere end 75% i ældre betondæk er der risiko for skimmelvækst.

Det skal bemærkes, at gulvkonstruktionen i hovedhuset er **atypisk ift. tilsvarende konstruktioner fra samme byggeperiode**. Det skyldes, at isoleringen i gulvkonstruktionen i hovedhuset er placeret umiddelbart under gulvbrædderne og ikke udlagt på betondækket. Dette afviger fra dagældende SBI-anvisninger om terrændæk (f.eks. SBI anvisning 40). Placeringen af isoleringen medfører et hulrum mellem betondækket og den isolerede gulvkonstruktion. Konstruktionen kan dermed til forveksling sidestilles med en krybekælder. **Gulvkonstruktionen er udført uden ventilation og har derfor ikke funktion som en ventileret krybekælder. Placeringen af isoleringen medfører at temperaturen i hulrummet mellem betondækket og isoleringen bliver lavere, hvorved den relative fugtighed stiger. Dette er også dokumenteret ved fugtmålinger af den relative fugtighed (RF), som ved åbning i gulvkonstruktionen i stuen er målt til 80,2%. Ved RF over 75% er risikoen for skimmelvækst til stede.** Der er ingen adskillelse i form af hverken fugt- eller dampspærre mellem indeklimaet i boligen og gulvkonstruktionen. Bakterie- og skimmelvæksten er derfor tættere på indeklimaet end, hvis den f.eks. var registreret på undersiden af en fugtspærre udlagt på betondækket.

DBF henviser til tilstandsrapporten afsnit 4.1 vedr. udvendigt terrænfald og utilstrækkelig sokkelhøjde. **Dette forhold vedr. en terrasse (flisebelægning) som er lokaliseret mod huset sydside ud fra stuen. Undersøgelsen af gulvkonstruktionen er foretaget ved huset vest- og nordside. Det bestrides på den baggrund, at anmærkningen i tilstandsrapporten (pkt. 4.1) er årsagen til de registrerede fugt- og skimmelproblemer i gulvkonstruktionen.'**

Der henvises til bilag 27 side 1 øverst.

Ad pkt. 1.2 Skimmelsvamp

Selskabet anfører i sit seneste høringsvar, at Klagers rådgiver kun har udtaget én skimmelprøve. Dette bestrides.

I bilag 27 anfører [bygningrådgiver] (min fremhævnings):

'DBF angiver at der er udtaget en enkelt skimmelprøve på soklen. Dette er ikke korrekt, idet der i alt er udtaget 4 prøver for henholdsvis skimmel og bakterie ifm. undersøgelsen af hovedhuset jf. rapporten dateret d. 9. april 2024. Det er dog korrekt, at der ved undersøgelse af soklen i entréen i december 2022 er udtaget en enkelt skimmelprøve.'

Der henvises til bilag 27 side 1 nederst.

Ad Byggerådgivers bemærkninger til det af Selskabet anførte om tilbygning

Som det fremgår i bilag 27, bemærker [bygningrådgiver] følgende (mine fremhævnings og ud-drag):

'I tilbygningen er der foretaget åbninger i gulvkonstruktionen i nærheden af randzonen og længere inde i boligen ved den oprindelige ydervæg.

Fugtmålinger på betondækket og soklen i begge områder viste forhøjede fugtniveauer.

Vi er enige i at det ikke kan udelukkes, at den af DBFs registrerede bevægelsesrevne i soklen ved ydervæggen, kan føre til lokalt øget fugttilførsel ved soklen. **På baggrund af den samlede undersøgelse, finder vi det dog usandsynligt, at revnen alene er årsag til de forhøjede fugt- og skimmelniveauer, som er konstateret ved alle åbninger i gulvkonstruktionen.**

Som for hovedbygningen henviser DBF til tilstandsrapporten pkt. 4.1 vedr. utilstrækkelig sokkelhøjde. Undersøgelsen af gulvkonstruktionen i tilbygningen er udført ved huset sydøstlige hjørne. Sokkelhøjden er i området målt til ca. 15cm, hvilket er normalt. Pkt. 4.1 i tilstandsrapporten vedrører en terrasse (flisebelægning), som er beliggende mod huset sydside ud fra stuen. Det bestrides på den baggrund, at anmærkningen i tilstandsrapporten (pkt. 4.1) er årsagen til de registrerede fugt- og skimmelproblemer i gulvkonstruktionen.

Det fremhæves, at der for tilbygningen er udstedt byggetilladelse d. 27. september 1977. Tilladelsen er givet på baggrund af byggeandragende af d. 22. august 1977. Bygningsreglement fra 1977 trådte i kraft d. 1. februar 1977.

I boligministeriets skrivelse dateret d. 28. januar 1977 fremgår følgende vedr. fugtisolering:

'Kapitel 7. Fugtisolering

I BR-77 er der i højere grad end tidligere lagt vægt på at udforme kravene funktionelt. Dette betyder, at det overlades til de projekterende og udførende selv at vælge de konstruktioner, der opfylder kravene, og de anførte måder at opfylde funktionskravene på skal således alene betragtes som eksempler.

Der er desuden på enkelte punkter sket en ajourføring af bestemmelserne.

Som en generel bemærkning er der grund til at fremhæve, at der i alt for mange tilfælde er konstateret fugtskader og fugtgener som følge af, at konstruktioner ikke er udført forsvarligt. Dette gælder ikke mindst konstruktioner i forbindelse med jord. Boligministeriet må derfor indskærpe, at der inden et byggeri påbegyndes, indhentes tilstrækkelige oplysninger om jordbundsforhold og grundvandsforhold, og at der på baggrund heraf etableres en hensigtsmæssig fugtbeskyttelse af konstruktionerne.'

Som det fremgår af ovenstående uddrag fra Boligministeriets skrivelse blev kravene til fugtisolering i bygningsreglementet fra 1977 skærpet. Det må derfor forventes, at konstruktionen i tilbygningen blev udført forsvarligt med den nødvendige beskyttelse mod fugt.

Betondækket er placeret lavt i terræn og uden fugtafbrydelse mellem betondæk og sokkel. Overfladevand fra terræn kan dermed trænge ind i fundamentet/soklen og videreføres til betondækket. Det er vores vurdering, at ovenstående har en ikke uvæsentlig betydning for fugtforholdene i gulvkonstruktionen. Dette begrundes med, at der for tilbygningen er registreret kapillarbrydende lag af singles, samt folie under betondækket. Både singles og folie må forventes at forebygge mod opstigende fugt fra jorden.

Idet der er konstateret forhøjet fugt ved begge åbninger i tilbygningen, er det vores vurdering, at fugtsikringskravene til konstruktionen jf. BR77 ikke er opfyldt. Der henvises til en lignende kendelse fra Ankenævnet for Forsikring (88507).

Der henvises til bilag 27 side 2-3 øverst.

Det bemærkes, at kendelse 88507 illustrerer, hvilket Klager også har anført i sin klage til selskabet af 27. september 2024 og i Klageskrift af 18. december 2024, at idet der forekommer fugt og deraf afledet skimmelsvamp er der tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I kendelse 88507 var en ejendom opført efter BR77, hvilket er tilfældet med tilbygningen i nærværende sag, hvor der forekom skimmelvækst på betongulv i gulvkonstruktionen. I sagen fremkom der byggetekniske konklusioner, som fastslog at forekomsten af skimmel var forårsaget af indtrængende fugt fra terrænet til fundamentet og videre til betongulvet. Samme situation gør sig gældende for ejendommen i nærværende sag.

I kendelse 88507 anførte Ankenævnet for Forsikring (mine uddrag og fremhævninger):

'Nævnet lægger til grund, at det drejer sig om følgende 3 af husets rum: Stue/alrum, køkken og værelse. Af Teknologisk Instituts undersøgelse af 5/11 2014 fremgår blandt andet, at der i køkken, stue og soveværelse er vækst af skimmelsvamp på betongulv, og at der ligeledes er tale om vækst på niveau B (over normalt baggrunds niveau). Det vurderes, at forekomsten er forårsaget af indtrængende fugt fra terrænet til fundamentet og videre til betongulv. I rapporten vurderes det endvidere, at årsagen til den videre indtrængen fra fundament til betongulv sandsynligvis skyldes, at fugtspærre ved fundament og ydervæg afsluttes ved muraflutningen, og at en manglende kantisolering ikke hindrer fugten i at trænge længere ind i gulvene.

I Teknologisk Instituts rapport af 13/2 2015 anføres blandt andet: 'Trods de lave skimmel-niveauer

i de udtagne prøver, anbefales det - på baggrund af lugt, fugt- og luftfugtmålinger samt tidligere konstaterede skimmelniveauer, at betongulvene bør skimmelafrenses.

Endvidere har klageren anført, at fugtsikringskravene vedrørende gulvkonstruktioner i BR77 ikke er opfyldt, at isoleringen under gulvene har to gange den anbefalede tykkelse og er fugtig/våd, at fugtspærren mod terrændækket er utilstrækkelig eller manglende, og at det kapillarbrydende lag mangler funktion og ikke lever op til forskrifterne.

Selskabet har anført, at klageren ikke har godtgjort, at forekomsten af skimmelsvamp udgør skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forekomsten ikke nedsætter brugbarheden af ejendommen, og at mængden af skimmelsvamp er sædvanlig for huse af samme alder og konstruktion som klagerens. Selskabet har endvidere anført, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at forholdene vedrørende isolering, fugtspærre og kapillarbrydende lag har medført skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen – herunder de af klageren fremlagte rapporter fra Teknologisk Institut og SSG - finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren har bevist, at der forekommer fugt og deraf afledt skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i de omtvistede

rum i ejendommen i et sådan omfang, at det udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på det oplyste om, at ejendommen er opført i henhold til BR77, og det oplyste om forholdene vedrørende opfugtning af isolering, fugtspærren og det kapillarbrydende lag.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet i henhold til ejerskifteforsikringen skal udbedre forholdene vedrørende gulvkonstruktionen i de 3 omtvistede rum.'

I ovenstående sag 88.507 lægger Ankenævnet for Forsikring vægt på, at der forekommer fugt og deraf afledet skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dette er også tilfældet i nærværende sag.

Ankenævnspraksis underbygger således, at Selskabet skal yde dækning til etablering af fugtspærre hvor der ikke er etableret en, korrekt etablering af fugtspærre og til udbedring af skaderne med skimmel inkl. skimmelfrensning.

Ad skimmel omfang

Selskabet gør gældende, at Klager ikke har dokumenteret, at skimmelsvampen udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen eller der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb i selve beboelsen.

Dette bestrides fortsat.

Som nyt bilag fremlægges dokumentation for Klagers barns astmamedicin. Herved er der utvivlsomt tale om skimmel, der er i et sådant omfang, at Klagers mindreårige barn bliver syg af bebo ejendommen. Behandlinger af Klagers barn blev påbegyndt 11. november 2021 og behandling af Klagers barns tiltagne og voldsomme hosteanfald 22. november 2022. Udskift af medicinkort vedlægges som bilag 28.

Som det fremgår i bilag 27, bemærker [bygningsrådgiver] følgende om skimmelomfanget (mine fremhævninger og uddrag):

'Bakterie- og skimmelprøver er i hovedhuset og tilbygningen udtaget på både betonfundamentet/-soklen og betondækket.

DBF angiver, at alle skimmelprøver er udtaget i nærheden af randzonen, hvor der må forventes at være opstigende grundfugt og kuldebro. Dette bestrides, idet der for tilbygningen også er udtaget prøver ved den oprindelige ydervæg, som nu udgør en indervæg (område T2). I dette område er der ligeledes konstateret forhøjet skimmelvækst på betondækket, som burde være fugtsikret jf. BR77.

Alle skimmel- og bakterieværdier henhører under kategori C (Niveauet af skimmelsvampe er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt- og skimmelsvampeproblemer).

Vi er enige med Dansk Bygningsforsikring i, at der på ældre betondæk kan forventes skimmelvækst i nogen grad. Det er dog vores vurdering, at et acceptabelt og normalt forekommende niveau af skimmelvækst i tilsvarende ejendomme med tilsvarende kon-

struktioner vil være med mycometerværdier i kategori B. I gulvkonstruktionen for både hovedhuset og tilbygningen er der ved samtlige bakterie- og skimmelprøver påvist en intensitet af bakterie- og skimmelvækst i høje til meget høje værdier (niveau C – over normalt baggrundsniveau). Bakterie- og skimmelvæksten er registreret på både betondæk og på soklen.

På baggrund af undersøgelsen i henholdsvis hovedhuset og tilbygningen, hvor der i alt er foretaget 4 åbninger i gulvkonstruktionen og konstateret høje til meget høje værdier af bakterie- og skimmelvækst er det vores vurdering, at **udbredelsen af bakterie- og skimmelvækst i gulvkonstruktionen for både hovedhuset og tilbygningen er i omfanget >3 m² og belastningen af bakterie- og skimmelvækst må derfor betegnes som meget høj. Der henvises til figur 1.**

Som det fremgår af figur 2, er **risikoen for eksponering til indeklimaet den samme uanset om skimmelvæksten registreres i gulvkonstruktionen (bjælkelag/isolering) eller længere nede i konstruktionen på betondækket/soklen.**

Risikoen forstærkes i den aktuelle sag af, at der ikke er udført en tæt membran/ fugtspærre i adskillelsen mellem indeklimaet og gulvkonstruktionen. De registrerede mængder af bakterie- og skimmelvækst kan dermed påvirke indeklimaet negativt i boligen. Det fremgår ligeledes af SBianvisning 274 afsnit 3.2.1 at det er dokumenteret, at der kan være stor infiltration fra f.eks. krybekældre og op i indeklimaet, mens det for konstruktioner som er adskilt af en membran (fugt-/dampspærre) er mere beskeden.

Baseret på klagers oplysninger om lugtgener siden overtagelsen af huset, samt forløbet beskrevet under afsnittet om forældelse, finder vi det overvejende sandsynliggjort, at forholdet har været gældende på tidspunktet fra overtagelsen af huset. Det skal derudover bemærkes, at klager ikke har udført ændringer til gulvkonstruktionen i hverken hovedhuset eller tilbygningen efter overtagelsen af huset.'

Der henvises til bilag 27 side 3-4.

Som det fremgår i teksten under figur 1, udgør en kategori C således et skimmeomfang, der jf. Sbi-anvisning 274; Styrelsen for patientsikkerhed, 2025: 'Opholdsrum i umiddelbar nærhed af rum/Konstruktioner med denne mængde skimmelvækst bør ikke bruges (...) før skimmelvækst er fjernet.'

Dette nedsætter følgelig brugbarheden af ejendommen nævneværdigt set i forhold til tilsvarende ejendomme i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ad. Forældelse vedr. hovedejendom og tilbygning

Selskabet påstår, at Klager anmeldte lugtgener/skimmelsvamp over tre år efter konstateringstidspunktet, og anfører at Selskabet af denne grund ikke skal dækning, da det anmeldte forhold påstås forældet på anmeldelsestidspunktet med henvisning til forsikringsaftalelovens § 29 stk. 1 og forældelseslovens § 2 og § 3. De bestrides, at Klager har været bekendt med skaden og skadeårsag længe inden den anmeldes af ejendommen.

Klager er enig med Selskabet i, at der overensstemmelse med forældelseslovens § 2 regnes en forældelsesfrist fra det tidligste tidspunkt, Klager kunne kræve det anmeldte forhold dækket af forsikringen.

Klager er også enig med Selskabet i, at der jf. forældelseslovens § 3, gælder der fra denne dato én forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Det bestrides, at de af Klager anmeldte forhold var forældet på anmeldelsestidspunktet. Klager blev først bekendt med skaden da rapporten i sagens bilag 5 som herefter anmeldes den 14. maj 2024 jf. sagens bilag 6.

Hertil bemærkes, at som anført i sagsfremstilling i klageskrift indleveret til Ankenævnet for

Forsikring af 18. december 2024, at der til husforsikringen blev anmeldt lugtgener 17. januar 2022, august 2022 og november 2022, dog uden at årsag hertil findes. Klagers husforsikring besigtigede tilmed ejendommen både den 25. januar 2022 og den 29. november 2022. I december 2022 foretog Klagers rådgiver skimmelprøve af soklen i entréen. Skimmelanalysen dokumenterede også på daværende tidspunkt meget høje mycometer-værdier på 1360 (niveau C, som er det højeste).

I januar 2023 konstateres kuldebro i entré samt skimmelsvamp på sokkel under hoveddør.

Klager foretog sanering heraf og isolerede med en plade polystyren, hvorefter Klager forventede at være fri for lugtgenerne. Klager havde derfor en berettiget forventning om, at skaden var udbedret og denne var årsagen til lugtgenerne.

I september 2023 måtte Klager konstatere, at lugtgenerne ikke forsvandt. Klager etablerede herefter omfangsdræn på ejendommens nord- og vestside. I april 2024 kontaktede Klager [bygningrådgiver], og fik foretaget en grundig fugtundersøgelse med dertilhørende

destruktive indgreb, hvorefter nærværende sag blev opstartet ved skadeanmeldelse den 17.05.2024 til Selskabet jf. sagens bilag A.

På dette tidspunkt er der i øvrigt alene gået 2 år og tre måneder siden lugtgener var blevet

anmeldt af Klager første gang til husforsikringen 17. januar 2022. Hertil bemærkes, at selve

den underliggende årsag først var Klager bekendt på anmeldelsestidspunktet i april/maj 2024, hvor skaden i hovedejendommen blev anmeldt til Selskabet.

Yderligere blev Klager først bekendt med den manglende fugtafbrydelse i tilbygningen da rapporten i sagen bilag 12 af 13. september 2024 blev udarbejdet. Dette blev ligeledes anmeldt jf. sagens bilag B, skadeanmeldelse af 18. september 2024.

Ovenstående forløb illustrerer, at der er tale om forhold, der allerede på overtagelsestidspunktet var til stede, idet der i hele Klagers ejertid var lugtgener. Årsag til lugtgener

blev imidlertid først opdaget efter Klager havde forsøgt udbedring nogle steder med skader Klager troede var enkeltstående, og ved etablering af omfangsdræn, og derefter først ved destruktive indgreb i april 2024 og anmeldt til Selskabet 17. maj 2024 for så vidt angår hovedejendommen og 18. september 2024 vedrørende tilbygningen, hvor skadeårsag og omfang blev Klager bekendt på en sådan måde, at skaden kunne anmeldes til Selskabet.

Dette forløb medfører ikke, at Klagers krav er forældet. Et krav som Klager ikke er bekendt med, kan følgelig ikke forældes.

Det følger af almindelig praksis, at det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet, skal forsikringstager anmelde skaden. Klager har i hele forløbet anmeldt skader, i det omfang de var Klager bekendt og Klager havde anledning til at blive bekendt hermed.

Det følger direkte af forældelseslovens § 3, stk. 2, at var Klager ubekendt med fordringen, regnes forældelsesfristen først fra den dag, da Klager fik eller burde have fået kendskab hertil.

Klager var først bekendt med skaden og dermed sin fordring på anmeldelsestidspunktet i 17. maj 2024 for hovedejendommen og 18. september 2024 for tilbygningen, idet Klager antog særlig sagkyndig bistand ved rådgiver, da Klager løbende blev bekendt med, at skaden fortsat var til stede trods flere tiltag.

...

Supplerende Anbringender

Det gøres gældende, at Klagers krav ikke er forældet."

Selskabet har i brev af 20/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I forhold til hovedhuset gør klagers rådgiver nu gældende, at SBI-anvisning 40, som var udgivet på tidspunktet for husets opførelse i 1967, ikke er fulgt.

Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, er ikke i sig selv er afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

Den omstændighed, at der er opstigende grundfugt i en ejendom opført i 1967 er helt sædvanligt. Når der af DBF's konsulent i selve gulvkonstruktionen er målt helt normal forekomst af fugt og ikke konstateret nogen former for skader i form af råd eller lign, fastholder DBF, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade, når der nu i 58 år ikke er sket nogen former for skader.

Hertil gør rådgiveren fortsat gældende, at BR1977 ikke er overholdt i forbindelse med etableringen af tilbygningen og henviser ikke til relevante bestemmelser i reglementet, men alene indledningen til kapitel 7.

DBF fastholder jf. DBF's første høringssvars pkt. 2.4, at måden terrændækskonstruktionen er udført på i tilbygningen, ikke udgør en ulovlig bygningsindretning og i øvrigt heller ikke er dækket af forsikringen som følge af, at det anmeldte forhold ikke opfylder betingelsernes pkt. 3.1.

Vedr. den anmeldte skimmelsvamp gør klagers rådgiver samlet gældende, at der er i alt er udtaget 4 prøver jf. rapporten fra den 9. april 2024 (bilag 5). Hertil gør rådgiveren gældende, at udbredelsen af bakterie- og skimmelvækst i gulvkonstruktionen for både hovedhuset og tilbygningen er i omfanget $>3 \text{ m}^2$ og belastningen af bakterie- og skimmelvækst må derfor betegnes som meget høj.

DBF finder det udokumenteret, at udbredelsen af skimmelvæksten har et omfang, som beskrevet af klagers rådgiver, når der alene er foretaget skimmelmålinger ved randfundamentets underside, hvor det er helt almindeligt, at der kan forekomme større eller mindre problemer med fugt og skimmel. Således er alle prøveboringerne foretaget ved fundamenterne og ikke eks. midt i rummene, som ikke er belastet af opstigende grundfugt fra fundamenterne.

Klagers rådgiver bemærker i den forbindelse, at en enkelt prøve er taget længere inde i boligen i tilbygningen.

Prøven taget på ydersiden af det gamle randfundament fra hovedbygningen, hvor det er forventeligt, at der kan være problemer med opstigende grundfugt. At der også her er målt forhøjet skimmel, finder DBF derfor ikke som værende overraskende.

Dertil er alle målinger foretaget langt under gulvkonstruktionen, som består af 22 mm parketgulve, strøer, isolering mellem strøer på 80 mm, opklodsning af mursten på ca. 22 cm, hvor afstanden mellem prøvetagningerne ved randfundamenterne og underkanten af trægulvet er samlet 32 cm (bilag 5 side 4).

At den målte skimmel langs randfundamenter skulle medvirke til massiv påvirkning af indeklimaet, finder DBF derfor samlet som værende udokumenteret, særligt når klager ikke ved konkrete prøvetagninger af skimmel i selve beboelsen har dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb og når skimlen befinder sig langt under gulvoverfladen og under isoleringen.

DBF fastholder derfor, at den anmeldte skimmel i både hovedbygningen samt tilbygningen, hverken udgør nærliggende risiko for skade eller et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold tilsvarende bygninger jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5."

Klagerens repræsentant har i brev af 8/4 2025 bl.a. anført:

"Antal skimmelprøver:

Selskabet anfører i sit seneste høringssvar, at Klagers rådgiver kun skulle have udført i alt 4 skimmelprøver:

'Vedr. den anmeldte skimmelsvamp gør klagers rådgiver samlet gældende, at der er i alt er udtaget 4 prøver jf. rapporten fra den 9. april 2024 (bilag 5).'

Hertil bemærkes, at Klagers rådgiver har udtaget 10 prøver i gulvkonstruktionen for skimmel- og bakterievækst. 4 i hovedhuset og 6 i tilbygningen. Omfanget af prøver fremgår af rapporterne fremlagt i sagen (bilag 5 og bilag 12), som Nævnets opmærksomhed henledes på.

Herved er det ikke korrekt, at der i alt kun skulle være udtaget 4 skimmelprøver. Klager har i nærværende sag fremlagt omfattende dokumentation, herunder naturligvis skimmelprøver rundt i hele ejendommen, således Ankenævnet for Forsikring kan træffe afgørelse på skriftligt grundlag og pålægge Selskabet at yde dækning, idet Klager har løftet bevisbyrden for massiv skimmelvækst.

Henvisning til BR77:

Selskabet anfører, at Klager blot har henvist til BR77 generelt. Selskabet skriver i høringssvar af 20.03.2025:

'Hertil gør rådgiveren fortsat gældende, at BR1977 ikke er overholdt i forbindelse med etableringen af tilbygningen og henviser ikke til relevante bestemmelser i reglementet, men alene indledningen til kapitel 7.'

Hertil henledes Nævnets opmærksomhed på, at henvisningen til BR77 fremgår i rapporten for tilbygningen dateret af 13.09.2024 (bilag 12), hvor Klagers rådgiver har henvist specifikt til BR 77 kapitel 7.5, stk. 4. Der henvises til bilag 12 nederst på side 4."

Ankenævnet for Forsikring

35.

102803

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 8/11 2019 fremgår bl.a.:

"			
2. Ydervægge			
2. Ingen bemærkninger			
...			
4. Fundament/sokler			
4.1 Udvendigt terrænfald	K1	Sokkelhøjden er, på grund af terrænniveauet, ikke tilstrækkelig mod terrassen. Note: Der ses på besigtigelsestidspunktet ingen tegn på skader, hvorfor det skønnes, at der ikke er risiko for følgeskader.	
"			

Af skrivelse af 12/12 2022 fra rådgivningsvirksomhed fremgår bl.a.:

"Vi har den 12.12.22 modtaget 1 Mycometertest fra Dem til analyse på vort laboratorium.

Metode

En Mycometer overflade test hedder officielt Mycometer Surface Fungi, hvilket er metodens 2. generation. Med en vatpind afvaskes et defineret område, og mængden af skimmel (svampebiomasse) på vatpinden bestemmes. Målingen er baseret på et enzym, der findes i alle svampe, og siger dermed ikke noget om hvilke skimmelter, der er tale om. Analysen giver et konkret tal (MSF-værdi) hvorudfra mængden af skimmel kan vurderes og kategoriseres.

Analyseresultat

Generelt gælder det, jo højere Mycometer-værdien (MSF) er, jo højere er niveauet af skimmel-svampe i prøven.

Prøve nr.	Lokale/Bygningsdel	MSF - værdi	Kategori
1	Pudset sokkel indvendig, under gulv	1360	C

Kategori A: Niveauet af skimmelsvamp er i normalområdet og svarer til, det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer, MSF-værdi ≤ 20 .

Kategori B: Niveauet af skimmelsvamp er som det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Vækst af skimmel i lave koncentrationer kan dog ikke udelukkes $21 \leq \text{MSF-værdi} \leq 135$.

Kategori C: Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Dette niveau indikerer at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen. MSF-værdi ≥ 136 .

Det skal bemærkes, at analyseresultatet alene viser forholdet i prøvetagningsstedet. Vi er altså ikke i stand til at rapportere om forholdene andre steder i bygningen."

Af klagerens bygningsrådgivers rapport af 9/4 2024 fremgår bl.a.:

"1. Indledning

Efter aftale med [klageren] er der foretaget besigtigelse og undersøgelse af gulvkonstruktionen i boligen ...

Undersøgelsen er ønsket udført, idet der i en længere periode har været problemer med fugt- og lugtgener i boligen fra gulvkonstruktionen.

Formålet med denne rapport er at foretage en nærmere undersøgelse og vurdering af fugt- og lugtgenerne relateret til gulvkonstruktionen. I rapporten er der derudover beskrevet et udbedringsforslag.

2. Baggrund

Beboerne har i en længere periode oplevet lugtgener fra gulvkonstruktionen. Problemet gør sig især gældende i vinterhalvåret. Boligen er overtaget for ca. 4 år siden.

Det er oplyst, at der i efteråret 2022 er foretaget en undersøgelse af gulvkonstruktionen og soklen i området ved entréen og under trappe, hvor gulvet lokalt blev fjernet. I den forbindelse blev der registreret skimmelvækst på soklen, som blev afrenset og skimmelsaneret. Soklen ved entréen blev derudover isoleret indvendigt med ca. 20mm polystyren med det formål at begrænse kuldebroen.

I sensommeren 2023 er der fortsat problemer, hvorefter der bliver etableret et omfangsdræn mod husets nord- og vestfacade. Omfangsdrænet er udlagt ca. 40-50cm under terræn. Det er oplyst, at der ikke blev registreret grundvandsspejl ved etablering af omfangsdrænet.

Det er oplyst, at alle afløbsledninger er efterset i sommeren 2022 pga. rotter. Der blev i den forbindelse ikke påtalt problemer med eventuelle utætte afløbsledninger.

Beboerne oplever fortsat lugtgener fra gulvkonstruktionen og der er således ingen indikation af, at ovenstående tiltag har afhjulpet problemet.

3. Ejendom og konstruktionsopbygning

Ejendommen er opført i 1968 og består af et halvanden plans hus. Der er etableret en tilbygning i 1977. Tegningsmateriale er vedlagt som bilag til rapporten.

3.1 Terrændæk og gulvkonstruktion:

Terrændækket og gulvkonstruktionen er udført med følgende opbygning:

- 22mm parketgulve på strøer
- Strøer ca. 10x10cm (4x4")
- Isolering mellem strøer – anslået 80mm jf. tegningsmateriale
- Opklodsning af mursten ca. 22cm
- Ca. 10cm betondæk (afstand mellem betondæk og underkant trægulv var ca. 32cm)
- Fugtspærre af plastfolie
- Kapillarbrydende lag af grus

Konstruktionen er ikke ventileret og betragtes i denne rapport derfor ikke som en krybekælder.

Der er på tegningsmaterialet fra 1968 vist asfaltpap oven på betondækket. Denne er ikke udført.

...

Figur 1 – Snittegning fra 1966. Gulvkonstruktion beskrevet ved rød markering.

Foto 1 – Oversigtsfoto af hulrummet mellem betondæk og trægulv. Gulvstrøer er opklodset på henholdsvis mursten og træklodser.

Foto 2 – Oversigtsfoto af højde på gulvkonstruktionen.

3.2 Sokkel og fundament

Fundamenter er støbt i beton. På fundamentet er der udlagt en lecablok som sammen med de støbte fundamenter udgør soklen. Oven på lecablokke er der registreret fugtspærre af asfaltpap.

...

Foto 3 – Foto af støbt betonfundament og lecablok. Betonfundament er afsluttet ca. 14cm over betondæk. Bemærk at der ikke er udført afbrydelse mellem betondæk og betonfundament (fugt-afbrydelse). Foto er taget under trappe i entré.

Foto 4 – Nærfoto af fugtspærre udlagt oven på soklen af lecablokke.

...

3.3 Øvrige konstruktioner

- Indvendige skillevægge er opført i henholdsvis mursten og som lette vægge.
- Ydervægge i udført med bagvæg i gasbeton, hulumursisolering og mursten udvendigt.

4. Metode

4.1 Generelt

Boligen er gennemgået visuelt og der er udført undersøgelser i 2 udvalgte områder, herunder under trappe i entré og i stue mod forhave (mod vest). Se figur 3.

Der var i forvejen etableret adgang til området under trappe fra hul i murstensvæg fra køkkenet (område 1).

I stue blev der foretaget åbning i trægulv i forbindelse med undersøgelsen (område 2).

...

Figur 3 – Plantegning af stueetage. Oversigt over område 1 og 2, hvor gulvkonstruktionen blev undersøgt.

...

Foto 5 – Oversigtsfoto af adgangsvej til område 1 under trappe. Foto taget fra køkken.

...

Foto 6 – Oversigtsfoto af område 2 i stue.

4.2 Fugtmålinger og grænseværdier:

4.2.1 Fugtudstyr

Ved undersøgelsen blev der foretaget fugtmålinger ved anvendelse af kapacitiv fugtmåler fra TRAMEX CMEX5.

Fugtmålinger i træ (vægt-%) blev udført med Tramex HH14TP30 håndholdt nåleprobe.

Fugtmålinger i dybden blev udført med fugtprobe af typen Hygro-i2 og aflæst med Tramex RHIE2B.

Der blev derudover anvendt Tramex fugtprobe 200mm/ø4 til måling af relativ fugtighed.

4.2.2 Måle- og grænseværdier

Indstiksmålere (elektroniske modstandsmålere)

Elektroniske modstandsmålere er også kendt som stikbensmålere. Måleinstrumentet er baseret på måling af modstanden mellem to elektroder, som presses godt ind i det træ som ønskes undersøgt. Den ene elektrode sender en elektrisk strøm via materialet fra den ene elektrode til den anden. Den elektriske modstand mellem elektroderne er afhængig af fugtindholdet i træet. Fugtindholdet angives for de fleste målere i vægt-% for almindeligt nåltræ.

Risiko for skimmel	Ingen risiko	Svag - middel risiko	Stor risiko
Fugtindhold i vægt-% ved temperatur mellem 10-30°C	<15%	15-20%	>20%

Det kritiske fugtindhold i træ ift. risikoen for skimmelvækst er normalt ved 16-18 vægt-%, svarende til en RF på 75%.

Kapacitive målinger (overflademålinger)

Overflademålinger er foretaget med kapacitiv fugtmåler (referencemålinger). Fugtmålingerne angives i enheden digits i intervallet fra 0-99. Målingerne anvendes for at give en indikation af fugtniveauet og -fordelingen i materialet og en bygningsdel. Målingerne kan være behæftet med usikkerhed, idet de blandt andet reagerer på salte og måledybden typisk er begrænset til 10-20mm (overflademålinger).

Vejledende måleskale (digits):

Lav	Middel	Høj
0-30	31-70	71-99

Borehuller – RF Målinger i dybden

Fugtindhold i betondæk og i støbt betonsokkel/-fundament blev undersøgt ved overflademålinger og fugtmålinger i dybden ved måling af den relative fugtighed i borede huller. Borede huller blev rensset med stålbørste og trykluft (på dåse).

Fugtmålinger i dybden blev foretaget i 0,4 x tykkelsen på konstruktionen (jf. BYG-ERFA erfaringsblad (99) 210616).

Det acceptable fugtniveau i ældre betondæk er skærpet til højst 75% relativ fugtighed (jf. BYG-ERFA erfaringsblad (13) 141212). Dette skyldes, at ældre betonkonstruktioner kan være mere modtagelig over for skimmelvækst, idet betonen kan være karbonatiseret.

...

Foto 7 – Oversigtsfoto over borede huller for måling i dybden. Rød markering i betondæk og blå markering i sokkel. Målinger i sokkel i forskellige dybder.

...

4.3 Prøver for bakterie- og skimmelvækst

I forbindelse med undersøgelsen er der udtaget 2 prøver for skimmelvækst og 1 prøve for bakterier ved anvendelse af mycometer-test. Mycometer-test anvendes til at påvise og bestemme koncentrationen af skimmelsvampe og bakterier. Der blev derudover udtaget prøve ved anvendelse af AGAR aftryksplade for bestemmelse af slægt eller art.

Resultatet af prøverne er vedlagt som bilag.

5. Undersøgelsens resultater og vurdering

5.1 Generelt

Undersøgelsen og besigtigelsen blev udført d. 13. marts 2024 og aflæsning af fugtmålinger i dybden i betongulv blev foretaget d. 21. marts 2024.

Vejret var de pågældende dage lettere skyet med nogen sol. Udetemperaturen var på ca. 13-14°C og den udvendige relative fugtighed var på ca. 60%-67%.

Der blev indvendigt foretaget stikprøvevis overflademålinger på vægge i niveau over vandret fugtspærre. Målingerne viste ingen indikation af, at der trænger fugt op i væggene.

Der blev generelt ikke registreret fugtafbrydelse mellem betondæk og betonsokkel/- fundament.

5.2 Område 1 – Gulvkonstruktion under trappe i entré

Der blev registreret mislugt i området under trappen i entréen.

Der blev ikke registreret synlige tegn på vækst af skimmelsvamp. Det skal dog bemærkes, at området tidligere i 2022 er blevet afrenset og skimmelsaneret. Det er vores vurdering, at mislugten stammer fra hulrummet mellem trægulv og betondæk.

5.2.1 Overflademålinger betondæk og betonsokkel/-fundament

Vejledende fugtmålinger af betondæk under trappe ved entré (område 1) viste lettere til moderate fugtniveauer tæt langs sokkel (måleværdier på ca. 35-55). Fugtniveauet aftog ca. 40cm fra soklen til niveauer på mellem 18-31.

Overflademålinger på betonsokkel/-fundament viste værdier på mellem 50-59,5. Måling ved indvendigt betonfundament mod køkken viste niveauer på 68,3. Disse målinger kan betragtes som moderat til lettere kraftigt opfugtet.

Overflademålingerne indikerer, at fugtniveauerne er størst tæt på soklen.

...

Foto 9 – Overflademålinger i betondæk og -sokkel under trappe. Målinger angivet med blå er foretaget på betonsokkel/-fundament. Rød er målinger foretaget på betondæk.

...

Foto 10 – Oversigtsfoto – Overflademåling foretaget på betonsokkel

...

Foto 11 – Oversigtsfoto mod køkken. Bemærk betonsokkel/-fundament nederst til venstre.

...

Foto 12 – Overflademåling på betonsokkel/- fundament nederst til venstre mod køkken.

5.2.2 Relative fugtighed i hulrum

Der blev registreret en relativ fugtighed i hulrummet mellem betondæk og trægulv på 69,5%.

...

Foto 13 – Oversigtsfoto af hulrum mellem betondæk og trægulv opklodset på strøer.

...

Foto 14 – Måling af relativ fugtighed (RF) under gulv i entré (område 1). RF 69,5%.

5.2.3 Fugtmålinger i trægulv og strøer

Der blev ved undersøgelsen foretaget fugtmålinger i trægulv og strøer.

Der blev målt træfugt i strøer på 11,7%.

Der blev målt træfugt i opklodsning af træ på 15,4% (nederste opklodsning mod betondæk).

Der blev målt fugtniveauer i underside af trægulvet på 12,1%.

...

Foto 15 – Fugtmåling i gulvstrø. 11,7%.

...

Foto 16 – Fugtmåling i nederste opklodsning af træ. Måling på 15,4%. Øverste opklodsning er målt til 14,8%.

5.2.4 Fugtmålinger i dybden:

Fugtmålinger i dybden blev foretaget 21. marts 2024 (8 dage efter montering af prober).

I området under trappe blev der foretaget 4 målinger i dybden som vist i tabel 1.

Tabel 1 – Tabeloversigt over fugtmålinger i dybden ved anvendelse af fugtprober. Område 1.

Lb.nr.:	Måling [RF]	Temp. [°C]	Måledybde	Konstruktion
1	99,9%	12,6°C	60mm	Betonfundament/-sokkel
2	91,9%	13,0°C	23mm	Betonfundament/-sokkel
3	97,2%	13,8°C	40mm	Betondæk
4	71,5%	15,5°C	40mm	Betondæk

...

Figur 5 – Oversigt over fugtmålinger i dybden. Fugtmålinger i sokkel er angivet med blå. Fugtmålinger i betondæk er angivet med rød.

...

Foto 17 – Eksempel på aflæsning af RF i sokkel. Måling nr. 1. 99,9% RF.

5.2.5 Kapillarbrydende lag og betondæk

Der blev i forbindelse med undersøgelsen foretaget åbning i betondækket med henblik på at undersøge om der er udført kapillarbrydende lag under betondækket.

Åbning i betondækket viste, at der er udført kapillarbrydende lag af grus. Kornstørrelse på gruset vurderes at være ca. 0-4/8mm. Gruset var jordfugtigt. Der blev målt 99,9% relativ fugtighed under betondækket. Dette er som forventet.

Der blev registreret tynd plastfolie under betondæk. Dette stemmer overens med det oprindelige tegningsmateriale.

...

5.2.6 Øvrige bemærkninger

Der blev registreret revne i betondæk i området under trappen i entréen. Revnen i betondækket kan medføre en risiko for forhøjet niveauer af radon i indeklimaet.

...

5.3 Område 2 – Gulvkonstruktion i stue

Der blev registreret en kraftig mislugt ved åbning af gulvkonstruktionen i stuen. Der blev registreret sorte aftegninger på nederste del af soklen (fundamentet), hvilket indikerer vækst af skimmelsvamp.

Der blev udtaget prøver for bakterievækst og skimmelvækst. Prøverne viste forhøjet niveauer af både skimmelsvampe og bakterier (se bilag).

Det er på baggrund af ovenstående vores vurdering at mislugten stammer fra afgangning (MVOC'er) fra mikroorganismer, herunder skimmelsvampe og bakterier.

...

5.3.1 Overflademålinger betondæk og betonsokkel/-fundament

Der blev foretaget vejledende overflademålinger på betondæk og betonsokkel/-fundament. Overflademålinger på betondæk viste måleværdier på ca. 50 (moderat opfugtet) og på betonsokkel/-fundament i intervallet fra 85-99, hvilket indikerer at soklen er kraftigt opfugtet.

...

5.3.2 Relative fugtighed i hulrum

Der blev registreret en relativ fugtighed i hulrummet mellem betondæk og trægulv på 80,2%. Dette kan betragtes som højt og i et niveau, hvor fugtbetingelserne for skimmelvækst er til stede.

...

5.3.3 Fugtmålinger i trægulv og strøer

Der blev målt fugtniveauer i underside af trægulvet på 13,1% og fugtniveauer i strøer på 14,1%.

...

5.3.4 Fugtmålinger i dybden:

Fugtmåling i dybden blev foretaget 21. marts 2024 (8 dage efter etablering af fugtprober).

Tabel 2 - Tabeloversigt over fugtmålinger i dybden ved anvendelse af fugtprober. Område 2.

Lb.nr.:	Måling [RF]	Temp. [°C]	Måledybde	Konstruktion
5	99,9%	10,1°C	40mm	Betonfundament/-sokkel

6. Vurdering og konklusion

På baggrund af undersøgelserne og analyseresultaterne er det vores vurdering, at betondækket og betonsoklen/-fundamentet indeholder et forhøjet fugtniveau. De forhøjede fugtniveauer er især gældende i nærheden af soklen.

Det er vores vurdering, at årsagen til det forhøjede fugtniveau skyldes opstigende grundfugt, manglende fugtafbrydelse mellem sokkel og betondæk, samt kuldebro ved betonsoklen. Denne vurdering er baseret på fugtmålinger i dybden på henholdsvis betondæk og sokkel ved borehul nr. 1, 2, 3 og 5.

Fugtmåling i borehul nr. 4 indikerer at fugtniveauet i betondækket er aftagene i områder længere inde på betondækket.

Det vurderes, at det kapillarbrydende lag af grus er dårligt fungerende pga. kornstørrelsen. Normalt skal kornstørrelsen på et kapillarbrydende lag være mindst 4mm. Det kan dog ikke udelukkes, at plastfolien under betondækket har nogen funktion som fugtspærre.

Der er i forbindelse med undersøgelsen registreret forhøjet niveau af skimmelsvampe og bakterier på oversiden af soklen og betondækket under trægulv.

På baggrund af resultaterne af denne undersøgelse, de aktuelle fugtforhold og beboernes oplysninger om lugtgener i indeklimaet vil vi anbefale at der foretages udbedring. Dette begrundes med, at de aktuelle forhold medfører vækst af skimmelsvampe. Forholdene medfører derudover en risiko for yderligere udvikling og vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen.

Det er ligeledes vores vurdering, at de aktuelle forhold i gulvkonstruktionen medfører en forringelse af boligens værdi og brugbarhed.

7. Udbedringsforslag

7.1 Forslag 1 - Etablering af fugtspærre

Gulvkonstruktionen, herunder trægulve, isoleringsmateriale og strøer fjernes.

Der foretages grundig rengøring og skimmelsanering af betondæk og sokkelkonstruktionen. Skimmelsanering kan udføres med tørdamp eller skimmelsvampedræbende middel som f.eks. Protox Hysan.

Det anbefales, at der foretages kortlægning og omfangsbestemmelse af skimmelvækst efter fjernelse af trægulve. Dertil skimmelpøver før og efter sanering.

Der udlægges fugtspærre af f.eks. bitumenmembran egnet til indvendige konstruktioner som f.eks. PTM gulvmembran (PF3000 SBS). Fugtspærren skal forbindes og tilsluttes til den vandrette fugtspærre i ydervæggene. Hvis der er forhøjet radonkoncentration i boligen, anbefales det, at membranen er godkendt som både fugt og radonspærre. Bitumenmembranen kan kombineres med flydende membran som f.eks. Remmers MB2K. Flydemembran er velegnet omkring gennemføringer og ved tilslutning til vandret fugtspærre i ydervægge.

Det bør undersøges om der er vandret fugtspærre i indvendige vægge. Hvis dette ikke er tilfældet, bør der indskræres vandret fugtspærre som forbindes til fugtspærren på betondækket.

Soklen bør eventuelt isoleres med henblik på at begrænse kuldebroen.

Når fugtspærren er etableret, opbygges der nyt gulv på strøer som eksisterende.

7.2 Alternative løsninger

Som alternative løsninger kan nævnes:

- Opbygning af et nyt terrændæk på eksisterende betondæk. Ved denne løsning erstattes det tidligere strøgulv af et gulv uden hulrum.
- Ombygning af hele terrændækket, herunder fjernelse af hele gulvkonstruktionen, samt betondæk og kapillarbrydende lag og opbygning af et nyt isolerede terrændæk. Denne løsning er dog omfattende.

8. Afgrænsning af undersøgelsen

Undersøgelsen omfatter udelukkende bygningsdele i relation til gulvkonstruktionen og lugtgenerne.

Der er ikke foretaget fugt- og skimmelundersøgelse af tilbygningen, som iht. tilstandsrapporten er opført i 1977. Det kan inden for rammerne af denne undersøgelse derfor ikke udelukkes, at samme problemstilling kan være gældende for tilbygningen.

Der er ikke foretaget undersøgelser for eventuelle miljøfarlige stoffer i de berørte bygningsdele. Vi gør opmærksom på, at byggematerialer kan indeholde miljøfarlige stoffer, som bør undersøges inden en eventuel renovering påbegyndes.

Der er ikke foretaget undersøgelser for radon i boligen i forbindelse med denne undersøgelse.

Forud for udbedring bør der eventuelt udføres geotekniske undersøgelser med henblik på at undersøge niveau for grundvandsspejl."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/6 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Lugtgener fra gulvkonstruktion

Forsikringstager har af flere omgange lavet tiltag som skulle afhjælpe de lugtgener de oplever, man kan se hvilke tiltag, og hvornår i skadesanmeldelsen.

Da det ikke har hjulpet, har Forsikringstager fået lavet en fugt undersøgelse af gulvkonstruktionerne, og tilhørende rapport ligger på sagen.

...

Konklusion

Det anmeldte forhold skal tilskrives alm. Kondens problematik ved sokkel rundt i gulvkonstruktionen, kombineret med at gulvkonstruktionen er åben i et område på ca. 1kvm bag trappen i entreen.

Det vurderes at være her lugtgenerne trækker op i boligen.

Konstruktionen gennemgås de to steder, hvor forsikringstagers rådgiver har åbnet op. Gulvkonstruktionen fremstår uden skader eller opfugtning, den er dog lavet en smule atypisk da gulvopbygningen ses at være ca. 35cm høj over terrændæk. Ved soklen rundt ved ydervæggene ses der ca. 10cm støbt beton i den nederste del mod terrændækket, det er her man har udtaget skimmelprøver, som viser skimmel. Betonen vil i vinterperiode give kuldebroproblematikker, og der vil være opstigende fugt, og der vil derfor naturligt være mulighed for skimmel vækst i disse perioder. Dette afviger dog ikke fra andre gulvkonstruktioner fra samme byggeperiode. Terrændækket måles med let opfugtning, som er forventeligt, og med mest fugt ud mod randzonen. Opbygningen ses ikke at følge byggetegningerne præcist, da man har undladt en asfalt på overside af terrændæk. Men selve opbygningen overholder dog stadig de gældende regler fra BR66, da man har en plastik mellem terrændæk og det kapillarbrydende lag. I entreen har forsikringstager selv haft nogle gulvbrædder op, ud mod hoveddøren, langs soklen. Her har man saneret soklen og monteret 20mm flamingo, for at afhjælpe den kuldebro som der i perioder vil være. Man har dog

ikke kørt flamingoen helt igennem, og under trappen ses et område på ca. 1kvm som er åbent ned til sokkel og gulvkonstruktion. Det er dette hul som vurderes at sende lugt op i boligen i perioder, og som er det forsikringstager anmelder.

Huset er fra 1967

Ift. radonsikring kom der først krav herom i BR1998

Gulvkonstruktionen ses lidt atypisk da den er højere end en standard gulvopbygningen, hvilket giver et hulrum mellem gulvkonstruktion og terrændæk. Men konstruktionsmæssigt har den de samme udfordringer som andre alm. Gulvopbygninger fra denne tid med kuldbro og opstigende fugt, og derved afviger den ikke.

Der er ikke konstateret skader i konstruktionen, kun skimmel på soklen som er konstruktionsbetinget.

Forholdet har været tilstede ved overtagelsen.

...

Snit fra byggetegninger

...

Tegningen afviger, da man ikke har lagt asfaltpap, men overholder stadig gældende regler og krav fra den gang.

...

Foto 3

...

Nede i konstruktionen ses strøer og underlag også fint uden fugt skjolder eller synlig skimmel.

Foto 4

...

Det er ved soklen man har taget skimmelprøver, det ses at de nederste ca 10cm er i beton, som i perioder vil kondensere, overfladen ses også med mørke plamager.

...

Foto 5

...

Terrændækket måles let opfugtet i randzonen, men lidt inde i konstruktionen ses den normal tør

Foto 6

...

Soklen i beton måles som forventet med opfugtning, der ses en fugtspærre i toppen af lecablokken og der måles ikke fugt i væggene rundt i huset.

...

Foto 7

...

Der laves måling af indeklimaet, her ses niveauet forhøjet, som skyldes dårlig udluftning af boligen.

Foto 8

...

Der laves Rf måling ned i konstruktionen som ligeledes ses med forhøjet niveau, dog ikke meget forskel i g/m³

Foto 9

...

I køkkenet har man lavet hul i en mur bag køkkenskabene, her ses et hulrum bag trappen til 1sal

Foto 10

...

Under trappen ses der åbent ned til gulvkonstruktionen, terrændæk samt sokkel i et område på ca 1kvm

...

Foto 11

...

Gulvkonstruktionen ses og måles også normal tør i dette område.

Foto 12

...

Forsikringstager har haft noget af gulvet taget op i entreen, hvor man har saneret soklen, og limet 20mm flamingo uden på, for at forbygge kuldebroer.

Foto 13

...

Målinger af terrændæk og sokkel er stort set identiske med dem i stuen, let forhøjet ved randzonen og aftagende ind i konstruktionen til normal tør.

Foto 14

...

Der er lavet hul i terrændækket, og opbygningen passer til beskrivelsen i byggesagen.

...

Foto 15

...

Det bemærkes at plastikken under terrændækket er kørt med op af soklen som en adskillelse mellem de to.

Foto 16

...

Der laves RF måling ned i konstruktionen, som viser næsten samme niveau som indvendigt i boligen.

Foto 17

...

Der laves reference måling ned i gulvet ved køkkenet som viser samme niveau som i entreen.

Foto 18

...

Samme niveau ses ned i gulvet i værelset ved køkkenet, som er en del af en tilbygning fra 1977.

Foto 19

...

Udvendigt gennemgås terræn og brønde, særligt mod haven ligger fliser og terræn højt op af soklen, som kan give lidt øget fugt påvirkning af soklen.

Foto 20

...

Der ses ingen problemer med brøndene rundt om huset, og der ses ikke andre problemstillinger som vil kunne tilføre fugt til sokkel og fundament.

...

Udbedring og økonomi

Der ses ingen skader på konstruktionen, og lugtgener er i sig selv ikke en skade.

Men man bør overveje at få lukket det åbne område som er bag trappen, man kan fører gulvkonstruktionen igennem så der bliver lukket ned til strørum og soklen.

Det vurderes at være her lugten kommer derfra, og det er også i dette område at forsikringstager selv har taget noget af gulv op, saneret soklen samt limet flamingo ude på soklen. Så vurderes at være her generne er størst.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Forlænge gulvkonstruktion under trappe, med strøer og gulvspånplade ca. 1kvm, grundet den trange plads tager det lidt tid at lave en sådan opbygning. Der er regnet med 1000-1500kr i materialer + 1 mand en dag

6-8000kr"

Af klagerens bygningsrådgivers notat af 10/7 2024 fremgår bl.a.:

"1. Gældende regler på tidspunktet for opførelsen af huset

1.1 Manglende fugtafbrydelse mellem sokkel og betondæk

Fugtmålinger udført i betonfundament/-soklen viser en meget kraftig opfugtning, som både kan skyldes opstigende grundfugt, men også indtrængende vand fra terræn til fundamentet som videreføres til betondækket. Der henvises til tabel 1 i rapport af d. 9. april 2024, som tydeligt viser et meget højt fugtindhold på 99,9% 60mm inde i betonfundamentet/-soklen og 91,9% 23mm inde. I betondækket tæt ved fundamentet er der målt en relativ fugtighed på 97,2%. Dette indikerer tydeligt, at den manglende kantisolering/fugtafbrydelse ikke hindrer fugten i at trænge længere ind i betondækket og gulvkonstruktionen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at betondækket er placeret lavt i terræn (jf. figur 2 i rapporten af d. 9. april 2024).

I SBI-anvisning 40 fra 1958 fremgår det af sokkeldetaljer, at der skal udføres en kantisolering mellem

betonfundament/-sokkel og betondækket (se figur 1). Kantisoleringen fungerer efter vores vurdering både som kuldebrosisolering og som fugtafbrydelse mellem betonfundamentet og betondækket. Det fremgår ligeledes af SBI-anvisning 40 (s. 18), at der skal etableres et damp tæt lag under betondækket som forhindrer fugttransport fra grunden. **Det damp tætte lag skal jf. anvisningen bøjes op langs betonpladens kanter.**

Som det fremgår af rapporten fra d. 9. april 2024, er der udført en folie under betondækket. Vi har noteret os, at I ved jeres besigtigelse har registreret en folie i samlingen mellem fundament og betondæk og at I derfor ikke er enige i, at de registrerede fugtforhold også skyldes den manglende fugtafbrydelse. Det er korrekt, at der i området i entréen under trappen er udført en folie mellem betonfundament og betondæk. Vi vil dog gerne understrege, at folien kun er udført synlig over en

meget kort strækning i det pågældende område (se foto 1 og 4). Det er vores vurdering, at folien enten ikke er udført eller ikke opfylder sin funktion som fugtafbrydelse. Dette begrundes med følgende:

1. Folien er ikke registreret langs hele samlingen mellem fundament og betondæk. Folien er kun registreret i en del af området under trappen (område 1 – se foto 1 og 4 nedenfor).
2. Folien er ikke registreret i samlingen mellem fundament og betondæk ved undersøgelsen i stuen (område 2 – se foto 3).
3. Fugtmålinger udført i betondækket under trappe i entréen viser tydeligt, at fugtindholdet i betondækket er størst tæt på soklen og fugtindholdet er aftagende længere inde (se figur 2 nedenfor). Dette indikerer tydeligt, at fugtafbrydelsen enten ikke er udført eller ikke fungerer.
4. Fugtmåling udført i betondæk i stue (område 2) tæt på soklen viser meget forhøjet fugtniveau (tabel 2 i rapporten fra d. 9. april 2024).

...

Foto 1 – Område under trappe i entré. Der er registreret folie, som er ført op langs samlingen mellem betonfundament og betondæk i området vist med rød cirkel. Der er ikke registreret folie i øvrige områder. Se også foto 2.

...

Foto 2 – Område under trappe i entré. Der er ingen folie (fugtafbrydelse) mellem fundament og betondæk i dette område.

...

Foto 3 – Område i stue (åbning 2). Der er ingen folie (fugtafbrydelse) i dette område.

...

Figur 2 – Fugtmålinger i dybden i område under trappe i entré (område 1). Måling 3 og 4 viser tydeligt, at betondækket er kraftigt opfugtet tæt på soklen og fugtindholdet er aftagende længere inde på betondækket. Figur fra rapport d. 9. april 2024.

...

Foto 4 – Område 1 under trappe i entré. Foto fra d. 13. marts 2024, som viser omfanget af den omtalte fugtafbrydelse (folie). Der er ikke registreret folie andre steder end i området vist på dette foto.

1.2 Terrændæk placeret lavt i terræn og udført uden omfangsdræn

Som det fremgår af sokkeldetaljen på figur 2 (s. 5) i rapporten dateret d. 9. april 2024 er betondækket placeret lavt i terræn. Underside af betondækket er placeret i niveau under terræn og oversiden af trægulvet ligger mindre end 30 cm over terræn.

Ved gulvkonstruktioner direkte på terræn skal der iht. BR 66 afsnit 5.6.5, stk. 2 etableres et omfangsdræn, hvor gulvoverfladen ligger mindre end 30 cm over terræn. Det fremgår derudover af SBI-anvisning 40 fra 1958, at omfangsdræn skal etableres, hvis undersiden af betondækket ikke er placeret over terræn. SBI-anvisning 40 – gulve direkte på jord (1958) var gældende på tidspunktet for opførelsen af hovedhuset.

Både hovedhuset fra 1968 og tilbygningen fra 1977 er oprindeligt opført uden omfangsdræn.

På baggrund af ovenstående afsnit 1.1 og 1.2 er det vores vurdering, at det udførte, ikke er i overensstemmelse med gældende bygningsreglement fra 1966 og gældende SBI-anvisninger. Det er vores vurdering, at forholdene medfører opfugtning af betonfundament/-sokkel og betondækket i et omfang som medfører at betingelserne for skimmelvækst er til stede i gulvkonstruktionen.

2) Redegørelse for lugtgener ved overtagelsestidspunktet

Vi er blevet oplyst af nuværende ejere, at der allerede ved overtagelsestidspunktet i starten af 2020 kunne konstateres lugtgener. I forbindelse med indflytning d. 27. marts 2020 er overflader i boligen blevet fuldspartlet og malerbehandlet. I perioden efter indflytning lugter boligen ny-istandsat, men i løbet af efteråret og vinteren 2020 begynder nuværende ejere at opleve lugtgenerne igen.

Som vi også har redegjort for i rapporten fra d. 9. april 2024 under afsnit 2, har nuværende ejere af flere omgange selv forsøgt at undersøge og foretage udbedring af forholdende helt tilbage fra efteråret 2022.

Nedenstående fotos er fra nuværende ejers egen undersøgelse af gulvkonstruktionen i entreen i efteråret 2022. Billederne er taget før skimmelsanering og de viser tydelig misfarvning på betonfundamentet/-soklen.

...

Foto 5 – Oversigtsfoto fra entré fra 2022.

...

Foto 6 – Nærfoto fra 2022 af sokkel i område ved entré. Bemærk tydelig misfarvning på nederste del af konstruktionen.

Undersøgelsen blev udført ca. 2-2,5 år efter nuværende ejer overtog boligen.

Til sammenligning er der på fotos under trappe i entréen fra undersøgelsen i 2024 ingen misfarvning på soklen. Undersøgelsen i 2024 er udført ca. 1,5 år efter skimmelsanering i entréen blev udført.

Ovenstående indikerer at misfarvningen er sket over en lang periode.

På baggrund af ovenstående og nuværende ejers oplysninger om, at lugtgenerne har været til stede fra tidspunktet ved overtagelsen af boligen, finder vi det sandsynliggjort at forholdet har været til stede før nuværende ejer overtog boligen.

3) Indeklima

I oplyser i jeres skrivelse d. 10. juni 2024, at målinger i indeklimaet viser forhøjet fugtniveau, som følge af dårlig udluftning af boligen og/eller uhensigtsmæssigt brugeradfærd. Det er vores opfattelse, at de foretagne fugtmålinger af indeklimaet er udtryk for et øjebliksbillede og at der på den baggrund ikke kan drages konklusioner af at der generelt er et forhøjet fugtniveau i boligen, som følge af uhensigtsmæssig brugeradfærd.

4) Undersøgelse af tilbygningen fra 1977

Vi har d. 10. juni 2024 foretaget supplerende målinger i gulvkonstruktionen i tilbygningen. Der blev anvendt kapacitiv fugtmåler fra TRAMEX MEX5 og Tramex fugtprobe 200mm/ø4 til måling af relativ fugtighed.

I udeklimaet blev der målt en RF på 55% ved 18,4°C.

Område	Relativ fugtighed	Temperatur
Hovedhus, stue område 2:	85,6%	15,2°C
Tilbygning, værelse:	91,5%	15,0°C

Målingerne viser generelt forhøjet fugt i gulvkonstruktionen i et niveau, hvor betingelserne for skimmelvækst er til stede.

Det er på baggrund af ovenstående vores vurdering, at der også kan være forhøjede niveauer af skimmelvækst i gulvkonstruktionen i tilbygningen.

5) Skimmel- og bakterievækst

Som anført i rapporten fra d. 9. april 2024 er der registreret forhøjet værdier af skimmelvækst og meget forhøjet niveau af bakterievækst i gulvkonstruktionen i hovedhuset. MSF-værdierne for skimmelprøverne på henholdsvis sokkel og betondæk er på 345 og 207. Bakterieværdien på soklen er på 4809. De registrerede niveauer af skimmel- og bakterievækst kan efter vores vurdering påvirke indeklimaet negativt i boligen. Vurderingen forstærkes af de nuværende ejeres oplysninger om lugtgener, samt at deres [barn] har fået konstateret astma.

Det er vores vurdering at gulvkonstruktionen i boligen indeholder forhøjede fugtniveauer, samt skimmel- og bakterievækst som overstiger hvad der er forventeligt af en tilsvarende bolig.

De aktuelle fugtforhold i gulvkonstruktionen medfører derudover risiko for yderligere vækst.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at forekomsten af skimmelsvampe og bakterier i gulvkonstruktionen, samt de registrerede lugtgener nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed væsentligt.

Det er vores vurdering, at de aktuelle forhold i gulvkonstruktionen og forekomsten af skimmelsvampe og bakterier i gulvkonstruktionerne har en intensitet der i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

6) Tilstandsrapporten

Afslutningsvis skal det bemærkes, at der ikke er nævnt forhold vedr. gulvkonstruktionen i tilstandsrapporten dateret d. 8. november 2019 under afsnit 4 – Fundamenter/sokler og afsnit 5 – Kælder / krybekælder / ventileret hulrum.

Nuværende ejer har derfor ikke haft kendskab til forholdene i gulvkonstruktionen forud for overtagelsen af huset."

Af klagerens bygningsrådgivers rapport af 13/9 2024 fremgår bl.a.:

"1. Baggrund

Efter aftale med [klageren] er der foretaget besigtigelse og undersøgelse af gulvkonstruktionen i tilbygningen på adressen ...

Der er tilbage i marts 2024 udført en undersøgelse af gulvkonstruktionen i hovedhuset fra 1968 (rapport dateret d. 9. april 2024).

Undersøgelserne af hovedhuset og tilbygningen er udført, idet beboerne siden overtagelsen af huset tilbage i 2020 har oplevet lugtgener fra gulvkonstruktionen.

Nærværende rapport vedrører tilbygningen.

2. Ejendom og konstruktionsopbygning

Huset er opført som et halvanden plans hus med tilbygning etableret i 1977.

Hovedhuset er opført i 1968. Tegningsmateriale er vedlagt som bilag til rapporten.

2.1 Terrændæk og gulvkonstruktion, tilbygning:

Terrændækket og gulvkonstruktionen er i værelset i tilbygningen udført med følgende opbygning:

- 22mm gulvspånplade på 50x63mm strøer
- 50mm hulrum
- 100mm isolering mellem strøer, udlagt på betondæk
- Opklodsning af mursten og kiler i plast, ca. 150mm
- Ca. 80-90mm betondæk, placeret lavt i terrænet.
- Plastfolie
- Kapillarbrydende lag af singles (sten)

Konstruktionen er ikke ventileret.

Der er på tegningsmaterialet fra 1977 angivet pap oven på betondækket. Denne er ikke udført.

...

Figur 1 – Snittegning af tilbygning fra 1977.

...

2.2 Sokkel

I tilbygningen er soklen udført med en letklinkerblok.

Der er ikke registreret afbrydelse mellem sokkel og terrændæk.

...

Foto 3 – Foto af letklinkerblok. Bemærk at der ikke er udført afbrydelse mellem betondæk og betonfundament (fugtafbrydelse).

2.3 Øvrige konstruktioner

- Ydervægge i udført med bagvæg i gasbeton, 100mm isolering og gule mursten udvendigt.

3. Bygningsreglementet

Tilbygningen er opført efter bygningsreglementet 1977.

Følgende fremgår af bygningsreglementet afsnit 7.5. terrændæk:

'Stk. 4. Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, herunder byggefugt fra betonlag. Beskyttelse af trægulve kan ske ved udlægning af en 0,15mm polyethylenfolie eller lign.'

4. Metode

4.1 Generelt

Boligen er gennemgået visuelt og der er udført undersøgelser i 2 udvalgte områder i værelse i tilbygningen. Se figur 2.

...

Figur 2 – Plantegning af stueetage. Oversigt over område T1 og T2, hvor gulvkonstruktionen blev undersøgt (T = tilbygning).

4.2 Fugtmålinger og grænseværdier:

4.2.1 Fugtudstyr

Ved undersøgelsen blev der foretaget fugtmålinger ved anvendelse af kapacitiv fugtmåler fra TRAMEX MEX5.

Fugtmålinger i træ (vægt-%) blev udført med Tramex HH14TP30 håndholdt nåleprobe.

Der blev derudover anvendt Tramex fugtprobe 200mm/ø4 til måling af relativ fugtighed.

4.2.2 Måle- og grænseværdier

Indstiksmålere (elektroniske modstandsmålere)

Elektroniske modstandsmålere er også kendt som stikbensmålere. Måleinstrumentet er baseret på måling af modstanden mellem to elektroder, som presses godt ind i det træ som ønskes undersøgt. Den ene elektrode sender en elektrisk strøm via materialet fra den ene elektrode til den anden. Den elektriske modstand mellem elektroderne er afhængig af fugtindholdet i træet. Fugtindholdet angives for de fleste målere i vægt-% for almindeligt nåltræ.

Risiko for skimmel	Ingen risiko	Svag - middel risiko	Stor risiko
Fugtindhold i vægt-% ved temperatur mellem 10-30°C	<15%	15-20%	>20%

Det kritiske fugtindhold i træ ift. risikoen for skimmelvækst er normalt ved 16-18 vægt-%, svarende til en RF på 75%.

Det kritiske fugtindhold i træ ift. risikoen for råd og trænedbrydende svampe er 20% vægt-%, svarende til en RF på 87%.

Kapacitive målinger (overflademålinger)

Overflademålinger er foretaget med kapacitiv fugtmåler (referencemålinger). Fugtmålingerne angives i enheden digits i intervallet fra 0-99. Målingerne anvendes for at give en indikation af fugtniveauet og -fordelingen i materialet og en bygningsdel. Målingerne kan være behæftet med usikkerhed, idet de blandt andet reagerer på salte og måledybden typisk er begrænset til 10-20mm (overflademålinger).

Vejledende måleskale (digits):

Lav	Middel	Høj
0-30	31-70	71-99

4.3 Prøver for bakterie- og skimmelvækst

I forbindelse med undersøgelsen er der udtaget 3 prøver for skimmelvækst og 2 prøver for bakterier ved anvendelse af mycometer-test. Mycometer-test anvendes til at påvise og bestemme koncentrationen af skimmelsvampe og bakterier. Der blev derudover udtaget prøve ved anvendelse af AGAR aftryksplade for bestemmelse af slægt eller art.

Resultatet af prøverne er vedlagt som bilag.

5. Undersøgelsens resultater og vurdering

5.1 Generelt

Undersøgelsen blev udført d. 28. august 2024.

Vejret var den pågældende dag solrig. Udetemperaturen var på ca. 18-19°C og den udvendige relative fugtighed var på ca. 65%.

Inde blev der målt en relativ fugtighed på 58,7% ved en temperatur på 21,4°C. Dette betragtes som normalt for årstiden.

5.2 Område T1 – Gulvkonstruktion i værelse

Gulvkonstruktionen blev åbnet ved udskæring af et ca. 30x30cm hul.

Der blev registreret kraftig mislugt under isoleringen ved åbning af gulvkonstruktionen.

Der blev ikke registreret fugtafbrydelse mellem betondæk og sokkel/fundament.

Der blev udtaget prøver for bakterievækst og skimmelvækst. Prøverne viste forhøjet niveau af både skimmelsvampe og bakterier (se bilag).

Det er på baggrund af ovenstående vores vurdering at mislugten stammer fra afgang (MVOC'er) fra mikroorganismer, herunder skimmelsvampe og bakterier.

...

5.2.1 Overflademålinger betondæk og sokkel

Vejledende fugtmålinger på betondæk (område T1) viste kraftig opfugtning med måleværdier på 99.

Overflademålinger på sokkel af letklinkerblok viste værdier på 41 (let til moderat opfugtet).

...

5.2.2 Relative fugtighed i gulvkonstruktionen

Der blev målt en relativ luftfugtighed mellem isolering og betondæk på 90,4% ved 16,8°C. Dette kan betragtes som højt og i et niveau, hvor fugtbetingelserne for skimmelvækst er til stede.

I hulrummet mellem gulvspånplade og isolering blev der målt en relativ fugtighed på 67,3% ved 21,6°C.

...

5.2.3 Fugtmålinger i trægulv og strøer

Der blev ved undersøgelsen foretaget fugtmålinger i underside af gulvspånplade og strøer.

Der blev målt fugtniveauer i underside af gulvspånplade på 11,9%.

Der blev målt træfugt i strøer på mellem 14,1%-15,5% ca. 15-30cm fra sokkel og 20,1% tæt på sokkel. Strøer er placeret knas mod sokkel og ovenstående fugtmålinger indikerer, at strøer påvirkes af fugt fra soklen. 20,1% træfugt er kraftigt forhøjet.

...

5.2.4 Kapillarbrydende lag og betondæk

Der blev i forbindelse med undersøgelsen foretaget åbning i betondækket med henblik på at undersøge om der er udført kapillarbrydende lag under betondækket.

Åbning i betondækket viste, at der er udført kapillarbrydende lag af singles (sten).

Der blev derudover registreret tynd plastfolie under betondæk.

...

5.3 Område T2 – Gulvkonstruktion i værelse

Gulvkonstruktionen blev åbnet ved boring af ca. Ø130mm hul.

Der blev registreret kraftig mislugt under isoleringen ved åbning af gulvkonstruktionen.

Der blev ikke registreret fugtafbrydelse mellem betondæk og sokkel/fundament.

Der blev udtaget prøver for bakterievækst og skimmelvækst. Prøverne viste forhøjet niveauer af både skimmelsvampe og bakterier (se bilag).

Det er på baggrund af ovenstående vores vurdering at mislugten stammer fra afgangning (MVOC'er) fra mikroorganismer, herunder skimmelsvampe og bakterier.

...

5.3.1 Overflademålinger betondæk og betonsokkel/-fundament

Der blev foretaget vejledende overflademålinger på betondæk og betonsokkel/-fundament. Overflademålinger på betondæk viste måleværdier på 92,9 (kraftigt opfugtet) og på betonsokkel/-fundament viste måleværdier 57,9, hvilket indikerer at soklen er moderat opfugtet.

...

5.3.2 Relative fugtighed i hulrum

Der blev målt en relativ luftfugtighed mellem isolering og betondæk på 85,8% ved 17,2°C. Dette kan betragtes som højt og i et niveau, hvor fugtbetingelserne for skimmelvækst er til stede.

I hulrummet mellem gulvspånplade og isolering blev der målt en relativ fugtighed på 67,3% ved 22,1°C.

...

5.3.3 Fugtmålinger i trægulv og strøer

Der blev målt fugtniveauer i underside af gulvspånplade på 11,8% og fugtniveauer i strøer på 15,8%.

...

6. Vurdering og konklusion

6.1 Vurdering af årsag

På baggrund af undersøgelserne og analyseresultaterne er det vores vurdering, at betondækket og soklen indeholder et forhøjet fugtniveau.

Det er vores vurdering, at årsagen til det forhøjede fugtniveau skyldes opstigende grundfugt, manglende fugtafbrydelse mellem sokkel og betondæk, samt kuldebro ved soklen.

Betondækket er placeret lavt i terræn og uden fugtafbrydelse mellem betondæk og sokkel. Overfladevand fra terræn kan dermed trænge ind i fundamentet/soklen og videreføres til betondækket. Det er vores vurdering, at ovenstående har en ikke uvæsentlig betydning for fugtforholdene i gulvkonstruktionen. Dette begrundes med, at der for tilbygningen er registreret kapillarbrydende lag af singles, samt folie under betondækket. Både singles og folie må forventes at forebygge mod opstigende fugt fra jorden.

Det er vores opfattelse, at der jf. bygningsreglementet 1977 skulle være udført en fugtspærre på oversiden af betondækket med henblik på at beskytte gulvkonstruktionen imod nedefra kommende fugt, herunder også fugt fra betondækket. Denne er ikke udført.

6.2 Skimmel- og bakterieniveauer

Der er i forbindelse med denne og tidligere undersøgelse for hovedhuset (rapport af d. 9. april 2024) registreret forhøjede niveauer af skimmelsvampe og bakterier i gulvkonstruktionen på oversiden af soklen og betondækket.

For hovedhuset er MSF-værdierne for skimmelpróverne på 345 (sokkel) og 207 (betondæk). Bakterieværdien (MSB) på soklen er på 4809 (der henvises til rapport dateret d. 9. april 2024).

For tilbygningen ved område T1 er MSF-værdierne for skimmelpróverne på 167 (sokkel) og 265 (betondæk). Ved område T2 er MSF-værdien på 2036 på betondækket. Bakterieværdierne på betondækket ved område T1 er på 2158. Ved T2 er bakterieværdien på betondækket 3159.

Alle skimmel- og bakterietestværdier henhører under kategori C. Der henvises til vedlagte bilag.

De registrerede niveauer af skimmel- og bakterievækst kan efter vores vurdering påvirke indeklimaet negativt i boligen. Vurderingen forstærkes af de nuværende ejeres oplysninger om lugtgener, samt at deres [barn] har fået konstateret astma.

Det er vores vurdering at gulvkonstruktionen i boligen indeholder forhøjede fugtniveauer, samt skimmel- og bakterievækst som overstiger, hvad der er forventeligt af en tilsvarende bolig. De aktuelle fugtforhold i gulvkonstruktionen medfører derudover risiko for yderligere vækst.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at forekomsten af skimmelsvampe og bakterier i gulvkonstruktionen, samt de registrerede lugtgener nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed væsentligt.

Det er vores vurdering, at de aktuelle forhold og forekomsten af skimmelsvampe og bakterier i gulvkonstruktionen for både hovedhuset og tilbygningen har en intensitet der i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

På baggrund af resultaterne af undersøgelserne, de aktuelle fugtforhold og beboernes oplysninger om lugtgener i indeklimaet vil vi anbefale at der foretages udbedring.

7. Udbedringsforslag

7.1 Forslag 1 - Etablering af fugtspærre

Gulvkonstruktionen, herunder trægulve, isoleringsmateriale og strøer fjernes.

Der foretages grundig rengøring og skimmelsanering af betondæk og sokkelkonstruktionen. Skimmelsanering kan udføres med tørdamp eller skimmelsvampedræbende middel som f.eks. Pro-tox Hysan.

Det anbefales, at der foretages kortlægning og omfangsbestemmelse af skimmelvækst efter fjernelse af trægulve. Dertil skimmelpróver før og efter sanering.

Der udlægges fugtspærre af f.eks. bitumenmembran egnet til indvendige konstruktioner som f.eks. PTM gulvmembran (PF3000 SBS). Fugtspærren skal forbindes og tilsluttes til den vandrette fugtspærre i ydervæggene. Hvis der er forhøjet radonkoncentration i boligen, anbefales det, at membranen er godkendt som både fugt- og radonspærre. Bitumenmembranen kan kombineres med flydende membran som f.eks. Remmers MB2K. Flydemembran er velegnet omkring gennemføringer og ved tilslutning til vandret fugtspærre i ydervægge.

Det bør undersøges om der er vandret fugtspærre i indvendige vægge. Hvis dette ikke er tilfældet, bør der indskræres vandret fugtspærre som forbindes til fugtspærren på betondækket.

Soklen bør eventuelt isoleres med henblik på at begrænse kuldebroen.

Når fugtspærren er etableret, opbygges der nyt gulv på strøer som eksisterende.

7.2 Alternative løsninger

Som alternative løsninger kan nævnes:

- Opbygning af et nyt terrændæk på eksisterende betondæk. Ved denne løsning erstattes det tidligere strøgulv af et gulv uden hulrum.
- Ombygning af hele terrændækket, herunder fjernelse af hele gulvkonstruktionen, samt betondæk og kapillarbrydende lag og opbygning af et nyt isolerede terrændæk. Denne løsning er dog omfattende.

8. Afgrænsning af undersøgelsen

Undersøgelsen omfatter udelukkende bygningsdele i relation til gulvkonstruktionen og lugtgenerne.

Der er ikke foretaget undersøgelser for eventuelle miljøfarlige stoffer i de berørte bygningsdele. Vi gør opmærksom på, at byggematerialer kan indeholde miljøfarlige stoffer, som bør undersøges inden en eventuel renovering påbegyndes.

Der er ikke foretaget undersøgelser for radon i boligen i forbindelse med denne undersøgelse.

Forud for udbedring bør der eventuelt udføres geotekniske undersøgelser med henblik på at undersøge niveau for grundvandsspejl.

...

Prøve nr.	Prøvested	Før rens	Efter rens	Mycometer værdi (MSFV)	A	B	C
1	p2 Tilbygning - værelse H1	X		265			X
2	p4 Tilbygning - værelse H1	X		167			X
3	p5 Tilbygning - værelse H2	X		2036			X

...

Mycometer surface Fungi	
MSF værdi	Fortolkning - Skimmelsvamp på overflader
A Normal ≤20	Niveauet af skimmelsvamp er i normalområdet og svarer til, det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Kvalitetskontrol efter afrensning af overflader med skimmelvækst skal ligge i denne kategori.
B Forhøjet 21-135	Niveauet af Skimmelsvamp er som det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Vækst af skimmel i lave koncentrationer kan dog ikke udelukkes.
C Meget høj >135	Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Dette niveau indikerer at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.

...

Ankenævnet for Forsikring

57.

102803

Prøve nr.	Prøvested	Før rens	Efter rens	Mycometer værdi (MSBV)	A	B	C
1	P1 Tilbygning - værelse H1	X		2158			X
2	P6 Tilbygning - værelse H2	X		3159			X

...

Mycometer surface Bacteria	
MSB værdi	Fortolkning - Bakterier på overflader
A Normal ≤25	Niveauet af bakterier på overfladen er ikke over normalt baggrunds niveau, som er det der findes på visuelt rene overflader i bygninger uden vandskade. Ved kvalitetskontrol af rengjorte overflader, skal analyserne være i kategori A.
B Høj normal 26-350	Niveauet af bakterier er som det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden vandskade.
C Meget høj >350	Niveauet af bakterier på overfladen er højt over normalt baggrunds niveau. Kategori C indikerer en bakteriel forurening der kan skyldes vækst af bakterier på overfladen eller tilførsel af bakterier fra f.eks. kloakoverløb.

"

Af brev af 14/3 2024 til klagerens bygningsrådgiver fra rådgivningsfirma, der samarbejder med bygningsrådgiveren, fremgår bl.a.:

"Vedr.: Laboratorieanalyse Bactiquant-surface
Udtagningssted: ...

Bactiquant-surface angiver mængden af bakteriebiomasse på en overflade baseret på enzymaktivitet.

Bactiquant-surface er udelukkende kvantitativ og inddeles i 3 kategorier:

[Grøn] = **BQ-Surface tal ≤ 25**. Niveauet af bakterier på overfladen er ikke over normalt baggrunds niveau, som er det der findes på normalt rengjorte overflader.

[Gul] = $25 < \text{BQ-Surface tal} \leq 350$. Niveauet af bakterier på overfladen er over normalt baggrunds niveau. Dette niveau er som på overflader, der ikke rutinemæssigt rengøres.

[Rød] = $\text{BQ-Surface tal} > 350$. Niveauet af bakterier på overfladen er højt over normalt baggrunds niveau. Kategori C indikerer en bakteriel forurening der kan skyldes vækst af bakterier på overfladen eller tilførsel af bakterier fra f.eks. kloakoverløb.

Prøve			Prøvested		Kvantificering af bakteriebiomasse		
Prøve nr.	Afrensning		Rum	Bygningsdel	Værdi		
	Før	Efter			≤ 25	26-350	> 350
P4.	X		4809	Stue	Sokkel		X

"

Af brev af 13/9 2024 til klagerens bygningsrådgiver fra rådgivningsfirma, der samarbejder med bygningsrådgiveren, fremgår bl.a.:

"Ved prøveudtagningen er der brugt aftryksplader med V8-agar tilsat antibiotika. Efterfølgende er aftrykspladerne inkuberet i ca. 5 dage ved 25C. Efter inkubering er pladerne mikroskopert og skimmelsvampene på den enkelte plade talt og identificeret. Væksten på pladerne vurderes ud fra antallet af kolonier (cfu) på den enkelte plade.

Udtagning af aftryksprøver er kvalitativ metode, hvor skimmelsvampeslægter eller -arter kan identificeres på den udtagne aftryksplade.

Væksten af skimmelsvampe på aftrykspladen inddeles i 4 kategorier:

Ingen vækst: = 0 kolonier (colony forming units, CFU)

Ringe vækst: = 1 – 11 kolonier (CFU)

Moderat vækst: = 12 – 49 kolonier (CFU)

Massiv vækst: ≥ 50 kolonier (CFU)

Prøve nr.	Udtagningssted	Vækst på aftryksplade	Kolonier (CFU)	Identifikation af skimmelsvampe
P3.	Tilbygning, værelse, betongulv	Moderat	2	<i>Mucor sp.</i>
			12	<i>Penicillium spp.</i>

...

Forklaring til de enkelte skimmelsvampearter/-slægter

Mucor sp.

Mucor sp. forekommer ofte i støv. Mucor sp. lever i naturen af døde planterrester og er ofte forekommende på frugt. Hvis man har gammelt frugt liggende vil man ofte kun registrere et kraftigt gråligt svampemycelium på de fordærvede frugter, som stammer fra Mucor sp. Svampen vokser meget hurtigt og i løbet af få dage kan der registreres større svampemycelier (svampevækst).

Penicillium sp.

Penicillium spp. er en meget stor slægt som indeholder over 200 forskellige arter, og flere Penicillium arter benyttes i fx medicinal- og fødevarerindustrien. Penicillium spp. er den tredje mest hyppige forekommende skimmelsvamp i vores udemiljø, og er dermed også meget ofte forekommende i vores boliger, og den vil næsten altid optræde i prøver udtaget i vores boliger.

Da Penicillium spp. indeholder et stort antal forskellige arter vil de også kunne findes i mange forskellige miljøer, som fx opfugtede og mindre opfugtede bygningskonstruktioner samt ved lave og høje temperaturer. I forbindelse med vækst af skimmelsvampe i en bygningskonstruktion vil vækst af Penicillium spp. stort set altid forekomme.

Flere Penicillium spp. arter kan danne mykotoksiner."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/10 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Fugt og skimmelsvamp i gulvkonstruktion i tilbygning mod øst. Der henvises til fugtundersøgelse udført af [bygningsrådgiver].

...

Konklusion

Der er ingen tegn på fugtskader, og der vurderes ikke at være risiko for skadeudvikling.

Terrændækket er udført med fugtspærre mellem kapillarbrydende lag og betondækket, men der ses ingen fugtspærre mod sokkel. Sokkel er udført i Leca, og udvendig over terræn er der afsluttet med cementpuds. Pudslaget udføres som vandtætning af sokkel, og dette ses som helhed intakt, dog er der ved hushjørne mod sydøst en bevægelsesrevne med løstsiddende puds.

Overkant gulv er i niveau med overkant sokkel, hvorfor temperatur på sokkel i strøgulvshulrummet vil følge udvendige temperaturforhold. Strøgulvsrummet tilføres oppefra varm og fugtig rumluft, og hvor luften rammer koldere overflader, er der risiko for kondensering, hvilket derfor vil være forventeligt langs sokkel og på betongulv ved denne. Skimmelprøver udført af rådgiver er taget på overside af betondæk og sokkel nær randzoner, og de vurderes derfor ikke at være retvisende for gulvopbygningen som helhed jvf. ovenstående.

Strøgulvsopbygning er med normalt fugt, der er dog lidt lokal opfugtning, hvor strøer og spånplader har kontakt til sokkel. Der er ingen synlige fugtskjolder eller skimmel på strøer eller på underside af spånplader.

Forholdet afviger ikke nævneværdigt fra tilsvarende fra samme alder, og brugbarhed vurderes henset alder ikke nedsat.

Tilbygning er opført i 1977, og følger med undtagelse af diff.pap på betondække byggetegningerne.

Bygningsreglement foreskriver, at fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, hvilket her er udført med kapillarbrydende stenlag og folie over dette. Gulvstrøer er opklodset med plastkiler, hvorfor fugt ikke transporteres på i de organiske materialer. Konstruktionen vurderes lovlig. Der er ingen følgeskader.

Forholdet var til stede ved overtagelsen.

...

Foto 3

...

Støbt terrændæk på tynd folie over nøddesten.

Foto 4

...

Sokkel i Leca, hvor pudslag er faldet af.

...

Foto 5

...

Betondæk meget fugtigt

Foto 6

...

Sokkel fugtig

...

Foto 7

...

Normal fugt i strøer

Foto 8

...

Strø opfugtet, hvor den ligger i kontakt med sokkel

Foto 9

...

Spånplade i kontakt med sokkel og opfugtet lokalt.

Foto 10

Ingen fugt i underside af spångulvet

Foto 11

...

Lokal kritisk opfugtning i fodliste, ca. 60 cm fra hjørne.

RF målinger i strøgulv

Foto 12

...

9,57 g/m³ ved hjørne, hul har stået åbent i 25 dage

Foto 13

...

11,94 g/m³ ved tidligere facadevæg

Foto 14

...

9,88 g/m³ ved kontrolmåling ved midten af gulvet

Foto 15

...

11,01 g/m³ ved radiator, værdi svarende overens med foto 13

Udvendigt

...

Foto 16

...

Ingen tagedløb ved tilbygning

Foto 17

...

Bevægelsesrevne i sokkelpuds ved hushjørne

Foto 18

...

Løst pudslag med risiko for vandindtrængen

Foto 19

...

Sokkelpuds slutter ved terræn

Foto 20

...

Terræn dækker sokkel og dermed øget fugtbelastning lokalt.

Kuldebro over fodlister

Foto 21

...

Væg opfugtet langs fodliste, se også foto 22

...

Udbedring og økonomi

Ingen skader eller risiko."

Af klagerens bygningsrådgivers notat af 18/11 2024 fremgår bl.a.:

"Nuværende ejer har efter overtagelsen af huset ikke foretaget ændringer på hverken gulvkonstruktion eller -belægningen. I hovedhuset er afstanden mellem betondæk og trægulv er ca. 32 cm med et forholdsvis højt hulrum i gulvkonstruktionen på 22cm. Betondækket er placeret lavt i terræn (under jord), som det også er illustreret på figur 2 i rapport for hovedhuset dateret d. 9. april 2024. På de oprindelige tegninger er isoleringen i gulvkonstruktionen vist i forskellige niveauer både direkte på betondækket og i bjælkelaget under gulvbrædderne. Det skal bemærkes, at isoleringen i gulvkonstruktionen i hovedhuset er placeret umiddelbart under gulvbrædderne og ikke udlagt på betondækket. Dette afviger fra dagældende SBI-anvisninger og placeringen af isoleringen medfører at konstruktionen til forveksling kan sidestilles med en krybekælder.

Gulvkonstruktionen er udført uden ventilation og har derfor ikke funktion som en ventileret krybekælder. Placeringen af isoleringen medfører at temperaturen i hulrummet mellem betondækket og isoleringen bliver lavere, hvorved den relative fugtighed stiger. Dette er også dokumenteret ved fugtmålinger af den relative fugtighed (RF), som ved åbning i gulvkonstruktionen i stuen er målt til 80,2%. Ved RF over 75% er risikoen for skimmelvækst til stede. Der er ingen adskillelse i form af hverken fugt- eller dampspærre mellem indeklimaet i boligen og gulvkonstruktionen, idet fugtspærren er placeret under betondækket. Bakterie- og skimmelvæksten er derfor tættere på indeklimaet end, hvis den f.eks. var registreret på undersiden af en fugtspærre udlagt på betondækket.

Idet fugtspærren er placeret under betondækket i både hovedhuset og tilbygningen og der dermed ikke er en tæt membran/fugtspærre i adskillelsen mellem indeklimaet og gulvkonstruktionen kan de registrerede mængder af bakterie- og skimmelvækst påvirke indeklimaet negativt i boligen. Det fremgår ligeledes af SBI-anvisning 274 afsnit 3.2.1 at det er dokumenteret, at der kan være stor infiltration fra f.eks. krybekælder og op i indeklimaet, mens det for konstruktioner som er adskilt af en membran (fugt-/dampspærre) er mere beskedent.

Huset er udført med udsugning/aftrækskanaler fra badeværelse og emhætte i køkken med aftræk til det fri. Udsugningen vil medføre et naturligt undertryk i boligen og det er vores vurdering at infiltrationsluft fra gulvkonstruktionen i hovedhuset og tilbygningen er uundgåeligt i boligen. Dette vil eventuelt kunne dokumenteres ved en såkaldt Passiv Sporgas Metode til måling af luftoverførslen fra gulvkonstruktionen til boligen.

...

Vi er enige med Dansk Bygningsforsikring i, at der på ældre betondæk kan forventes skimmelvækst i nogen grad. Det er dog vores vurdering, at et acceptabelt og normalt forekommende niveau af skimmelvækst i tilsvarende ejendomme med tilsvarende konstruktioner vil være med mycometer-værdier i kategori B (f.eks. med MSF-værdier på op til 110). I gulvkonstruktionen for både hovedhuset og tilbygningen er der ved samtlige bakterie- og skimmelprøver påvist en intensitet af bakterie- og skimmelvækst i høje til meget høje værdier (niveau C – over normalt baggrunds niveau). Bakterie- og skimmelvæksten er registreret på både betondæk og på soklen. Der

henvises til bilagene (skimmelanalyser) i rapport dateret d. 9. april 2024 (hovedhuset) og rapport dateret d. 13. september 2024 (tilbygningen).

...

Fugtspærre og fugtafbrydelse

Hovedhuset

I SBI-anvisning 40 fra 1958, som har været gældende på tidspunktet for opførelsen af hovedhuset fremgår det af sokkeldetaljer, at der skal udføres en kantisolering mellem betonfundament/-sokkel og betondækket (**Bilag 2**). Kantisoleringen fungerer efter vores vurdering både som kuldebroisolering og som fugtafbrydelse mellem betonfundamentet og betondækket. Det fremgår ligeledes af SBI-anvisning 40 (**Bilag 2**), at der skal etableres et damptæt lag **under** betondækket som forhindrer

fugttransport fra grunden. **Det damptætte lag skal jf. anvisningen bøjes op langs betonpladens kanter.**

Fugtmålinger udført i betondækket under trappe i entréen viser tydeligt, at fugtindholdet i betondækket er størst tæt på soklen og fugtindholdet er aftagende længere inde. Dette indikerer tydeligt, at fugtafbrydelsen enten ikke er udført eller ikke fungerer. Der henvises til rapport dateret d. 9. april 2024.

Tilbygningen

I SBI-anvisning 72 - Terrændæk fra 1969 fremgår det, at fugtspærren bør placeres på **oversiden** af betondækket (bilag 3). I pjecen fra 1974, som Dansk Boligforsikring henviser til i mail d. 25. oktober 2024 angives det at den bør placeres på **undersiden**. I bygningsreglementet fra 1977 angives det, at fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, herunder byggefugt fra betonlag.

I SBI-anvisning 72 – Terrændæk fra 1969 og i pjecen fra 1974 fremgår det også, at kuldebroer skal brydes ved at indlægge et varmeisolerende lag mellem kanten af betondækket og fundamentet (**bilag 4**). Denne afbrydelse er ikke udført, hvilket også bekræftes af Dansk Boligforsikring i mail dateret d. 15. oktober 2024 vedr. tilbygningen. Afbrydelsen mellem kanten af betondækket og fundamentet ville ligeledes have fungeret som en fugtafbrydelse.

Byggetilladelse for tilbygningen

Der er udstedt byggetilladelse til tilbygningen d. 27. september 1977 (**bilag 5**). Tilladelsen er givet på baggrund af byggeandragende af d. 22. august 1977.

Bygningsreglement fra 1977 trådte i kraft d. 1. februar 1977.

I boligministeriets skrivelse dateret d. 28. januar 1977 (**bilag 6**) fremgår følgende vedr. fugtisolering:

'Kapitel 7. Fugtisolering

I BR-77 er der i højere grad end tidligere lagt vægt på at udforme kravene funktionelt. Dette betyder, at det overlades til de projekterende og udførende selv at vælge de konstruktioner, der opfylder kravene, og de anførte måder at opfylde funktionskravene på skal således alene betragtes som eksempler.

Der er desuden på enkelte punkter sket en ajourføring af bestemmelserne.

Som en generel bemærkning er der grund til at fremhæve, at der i alt for mange tilfælde er konstateret fugtskader og fugtgener som følge af, at konstruktioner ikke er udført forsvarligt. Dette gælder ikke mindst konstruktioner i forbindelse med jord. Boligministeriet må derfor indskærpe, at der inden et byggeri påbegyndes, indhentes tilstrækkelige oplysninger om jordbundsforhold og grundvandsforhold, og at der på baggrund heraf etableres en hensigtsmæssig fugtbeskyttelse af konstruktionerne.'

Som det fremgår af ovenstående uddrag fra Boligministeriets skrivelse blev kravene til fugtisolering i bygningsreglementet fra 1977 skærpet. Det må derfor forventes, at konstruktionen i tilbygningen blev udført forsvarligt med den nødvendige beskyttelse mod fugt.

Som det fremgår af rapporten for tilbygningen dateret d. 13. september 2024, blev der registreret forhøjede fugt- og skimmelniveauer ved begge åbninger i gulvkonstruktionen.

Vi er enige i at det ikke kan udelukkes, at det den af Dansk Boligforsikring registrerede revne i soklen jf. mail dateret d. 15. oktober 2024, kan føre til lokalt øget fugttilførsel ved soklen. På baggrund af den samlede undersøgelse af både hovedhuset og tilbygningen, finder vi det dog usandsynligt, at revnen alene er årsag til de forhøjede fugt- og skimmelniveauer, som er konstateret ved alle 4 åbninger i gulvkonstruktionen ved hovedhuset og tilbygningen. Det kan derudover ikke udelukkes, at revnen har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af huset.

Endeligt skal det bemærkes, at betondækket i hovedhuset og tilbygningen er placeret lavt i terræn. Den manglende fugtafbrydelse mellem betondækket og fundament/-sokkel medfører at overfladevand fra terræn kan trænge ind i fundamentet/soklen og videreføres til betondækket. Som beskrevet i rapport dateret d. 13. september er det vores vurdering, at dette forhold har en ikke uvæsentlig betydning for fugtforholdene i gulvkonstruktionen for både hovedhuset og tilbygningen, idet der ikke er udført en kuldebrosisolering / fugtafbrydelse mellem betonfundament/-sokkel og betondækket."

Af bygningsrådgiverens notat af 18/2 2025 fremgår bl.a.:

"Fugtmålinger i gulvkonstruktionen er foretaget som henholdsvis overflademålinger, målinger i dybden, samt måling af den relative fugtighed i konstruktionen. Overflademålinger på soklen påviste moderat til kraftig opfugtning. Fugtmålinger i dybden af betondækket og -soklen tæt ved randzonen påviste ligeledes kraftig opfugtning med en relativ fugtighed på 91,9% til 99,9%. Ved relativ fugtighed på mere end 75% i ældre betondæk er der risiko for skimmelvækst.

Vi er enige med DBF i, at der ikke er målt forhøjet fugt i vægge.

Vi er enige med DBF i, at der ikke er konstateret skader i form af råd i selve gulvkonstruktionen. Der er ligeledes ikke foretaget skimmelprøver i selve gulvkonstruktionen (træbjælkelaget/isoleringen). Det understreges dog, at der er registreret synlig skimmelvækst på betonfundamentet/-soklen, hvor prøvetagning også er udført.

Det skal bemærkes, at gulvkonstruktionen i hovedhuset er atypisk ift. tilsvarende konstruktioner fra samme byggeperiode. Det skyldes, at isoleringen i gulvkonstruktionen i hovedhuset er placeret umiddelbart under gulvbrædderne og ikke udlagt på betondækket. Dette afviger fra dagældende SBI-anvisninger om terrændæk (f.eks. SBI anvisning 40). Placeringen af isoleringen medfører et hulrum mellem betondækket og den isolerede gulvkonstruktion. Konstruktionen kan dermed til

forveksling sidestilles med en krybekælder. Gulvkonstruktionen er udført uden ventilation og har derfor ikke funktion som en ventileret krybekælder. Placeringen af isoleringen medfører at temperaturen i hulrummet mellem betondækket og isoleringen bliver lavere, hvorved den relative fugtighed stiger. Dette er også dokumenteret ved fugtmålinger af den relative fugtighed (RF), som ved åbning i gulvkonstruktionen i stuen er målt til 80,2%. Ved RF over 75% er risikoen for skimmelvækst til stede. Der er ingen adskillelse i form af hverken fugt- eller dampspærre mellem indeklimaet i boligen og gulvkonstruktionen. Bakterie- og skimmelvæksten er derfor tættere på indeklimaet end, hvis den f.eks. var registreret på undersiden af en fugtspærre udlagt på betondækket.

DBF henviser til tilstandsrapporten afsnit 4.1 vedr. udvendigt terrænfald og utilstrækkelig sokkelhøjde. Dette forhold vedr. en terrasse (flisebelægning) som er lokaliseret mod huset sydside ud fra stuen. Undersøgelsen af gulvkonstruktionen er foretaget ved huset vest- og nordside. Det bestrides på den baggrund, at anmærkningen i tilstandsrapporten (pkt. 4.1) er årsagen til de registrerede fugt- og skimmelproblemer i gulvkonstruktionen.

DBF angiver at der er udtaget en enkelt skimmelprøve på soklen. Dette er ikke korrekt, idet der i alt er udtaget 4 prøver for henholdsvis skimmel og bakterie ifm. undersøgelsen af hovedhuset jf. rapporten dateret d. 9. april 2024. Det er dog korrekt, at der ved undersøgelse af soklen i entréen i december 2022 er udtaget en enkelt skimmelprøve.

...

I tilbygningen er der foretaget åbninger i gulvkonstruktionen i nærheden af randzonen og længere inde i boligen ved den oprindelige ydervæg.

Fugtmålinger på betondækket og soklen i begge områder viste forhøjede fugtniveauer.

Vi er enige i at det ikke kan udelukkes, at den af DBFs registrerede bevægelsesrevne i soklen ved ydervæggen, kan føre til lokalt øget fugttilførsel ved soklen. På baggrund af den samlede undersøgelse, finder vi det dog usandsynligt, at revnen alene er årsag til de forhøjede fugt- og skimmelniveauer, som er konstateret ved alle åbninger i gulvkonstruktionen.

Som for hovedbygningen henviser DBF til tilstandsrapporten pkt. 4.1 vedr. utilstrækkelig sokkelhøjde. Undersøgelsen af gulvkonstruktionen i tilbygningen er udført ved huset sydøstlige hjørne. Sokkelhøjden er i området målt til ca. 15cm, hvilket er normalt. Pkt. 4.1 i tilstandsrapporten vedrører en terrasse (flisebelægning), som er beliggende mod huset sydside ud fra stuen. Det bestrides på den baggrund, at anmærkningen i tilstandsrapporten (pkt. 4.1) er årsagen til de registrerede fugt og skimmelproblemer i gulvkonstruktionen.

Det fremhæves, at der for tilbygningen er udstedt byggetilladelse d. 27. september 1977. Tilladelserne er givet på baggrund af byggeandragende af d. 22. august 1977. Bygningsreglement fra 1977 trådte i kraft d. 1. februar 1977.

...

Bakterie- og skimmelprøver er i hovedhuset og tilbygningen udtaget på både betonfundamentet/-soklen og betondækket.

DBF angiver, at alle skimmelprøver er udtaget i nærheden af randzonen, hvor der må forventes at være opstigende grundfugt og kuldebro. Dette bestrides, idet der for tilbygningen også er udtaget prøver ved den oprindelige ydervæg, som nu udgør en indervæg (område T2). I dette område er

der ligeledes konstateret forhøjet skimmelvækst på betondækket, som burde være fugtsikret jf. BR77.

Alle skimmel- og bakterieværdier henhører under kategori C (Niveauet af skimmelsvampe er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt- og skimmelsvampe-problemer).

Vi er enige med Dansk Bygningsforsikring i, at der på ældre betondæk kan forventes skimmelvækst i nogen grad. Det er dog vores vurdering, at et acceptabelt og normalt forekommende niveau af skimmelvækst i tilsvarende ejendomme med tilsvarende konstruktioner vil være med mycometer-værdier i kategori B. I gulvkonstruktionen for både hovedhuset og tilbygningen er der ved samtlige bakterie- og skimmelprøver påvist en intensitet af bakterie- og skimmelvækst i høje til meget høje værdier (niveau C – over normalt baggrunds niveau). Bakterie og skimmelvæksten er registreret på både betondæk og på soklen.

På baggrund af undersøgelsen i henholdsvis hovedhuset og tilbygningen, hvor der i alt er foretaget 4 åbninger i gulvkonstruktionen og konstateret høje til meget høje værdier af bakterie- og skimmelvækst er det vores vurdering, at udbredelsen af bakterie- og skimmelvækst i gulvkonstruktionen for både hovedhuset og tilbygningen er i omfanget $>3 \text{ m}^2$ og belastningen af bakterie- og skimmelvækst må derfor betegnes som meget høj. Der henvises til figur 1.

...

Som det fremgår af figur 2, er risikoen for eksponering til indeklimaet den samme uanset om skimmelvæksten registreres i gulvkonstruktionen (bjælkelag/isolering) eller længere nede i konstruktionen på betondækket/soklen.

Risikoen forstærkes i den aktuelle sag af, at der ikke er udført en tæt membran/fugtspærre i adskillelsen mellem indeklimaet og gulvkonstruktionen. De registrerede mængder af bakterie- og skimmelvækst kan dermed påvirke indeklimaet negativt i boligen. Det fremgår ligeledes af SBI-anvisning

274 afsnit 3.2.1 at det er dokumenteret, at der kan være stor infiltration fra f.eks. krybekældre og op i indeklimaet, mens det for konstruktioner som er adskilt af en membran (fugt-/dampspærre) er mere beskeden."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne: "**3. Hvilke forhold er dækket?**

3.1

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

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

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

...

Ankenævnet *for* Forsikring

66.

102803

16. Udvidet dækning

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

Ankenævnet for Forsikring

67.

102803

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

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

Nævnet har fået forelagt fotografier og fakturaer fra bygningsrådgiver af 15/4 2024 på 18.875 kr. og af 16/9 2024 på 16.225 kr., overslag af 30/4 2024 fra tømrer på 529.625 kr. for udskiftning af gulv, tilbud af 16/5 2024 fra snedker på 561.800 kr. for udskiftning af gulv og skimmel-sanering, fakturaer for juridisk bistand af 30/8 2024 på 9.125 kr., af 27/4 2024 på 18.125 kr., af 30/10 2024 på 5.375 kr. og af 28/11 2024 på 1.625 kr.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom består af en hovedbygning fra 1967 med tilbygning fra 1977. I hovedbygningen er 22 mm parketgulve udført på strøer opklodset på mursten. Der er ca. 80 mm. isolering mellem strøerne. Ved ydervæggene i gulvkonstruktionen er støbt ca. 10 cm beton i den nederste del mod terrændækket. Der er lagt fugtspærre af plastfolie ovenpå kapillarbrydende lag af grus. Gulvkonstruktionen er placeret ca. 35 cm over terrændækket. Tilbygningen har sokkel udført i leca med udvendig vandtætning af cementpuds over terræn. Tilbygningen har gulv-spånplade på strøer opklodset af mursten og plastkiler. Der er 100 mm isolering mellem strøer udlagt på betondæk. Der er ca. 80-90 mm betondæk og plastfolie over kapillarbrydende lag af singles (sten). Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/3 2020 og fik den 9/4 2024 udarbejdet fugtundersøgelse af gulvkonstruktionen i hovedhuset. Klageren anmeldte den 17/5 2024 lugtgener, skimmelvækst på hovedbygningens betondæk, opstigende grundfugt, manglende fugtafbrydelse mellem sokkel og betondæk, og kuldebro ved betonsoklen. Selskabet be-

sigtigede ejendommen den 30/5 2024. Klageren fik den 13/9 2024 udarbejdet fugtundersøgelse af gulvkonstruktionen i tilbygningen, og den 18/9 2024 anmeldte klageren fugt og skimmelsvamp i tilbygningen. Selskabet besigtigede ejendommen den 7/10 2024. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke foreligger skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at kravet er forældet. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udskiftning af gulv, etablering af fugtspærre og skimmelafræsning og har fremlagt tilbud på udskiftning af gulve på hhv. 529.625 kr. og 561.800 kr. Klageren ønsker dækning for genhusning under udbedringen og dækningen for udgifter til sagkyndig bistand på 35.100 kr. og 34.250 kr. for advokat, jf. fremlagte fakturaer.

Hovedbygning

Klageren har anført, at der mangler fugtafbrydelse mellem betonfundament/sokkel og betondæk, og at der som følge heraf er skimmelvækst på sokkel og betondæk. Klageren har anført, at folien ifølge hans bygningsrådgiver kun er udført synlig over en meget kort strækning under trappe, og at folien enten ikke er udført eller ikke opfylder sin funktion som fugtafbrydelse.

Selskabet har anført, at der ikke er fugt, skimmel eller råd i gulvkonstruktionen eller forhøjet fugt i vægge. Selskabet har anført, at forhøjet fugt ved et terrændæk ved randfundamenter ikke er usædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at skimmelsvampen udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, eller at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb i selve beboelsen. Selskabet har anført, at skimmelprøverne er taget langt under gulvkonstruktionen og direkte på betonsoklen ved randfundamentet. Det er normalt, at der kan forekomme skimmel tæt ved ydervæggen som følge af almindeligt forekommende kuldebroer og opstigende grundfugt. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at det anmeldte forhold udgør en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet. Selskabet har anført, at bygningsreglementet fra 1967 er overholdt, idet der er placeret en plastikmembran mellem terrændæk og det kapillarbrydende lag. Selskabet har anført, at forsikringen kun dækker ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag), hvis betingelserne for dækning under basisdækningen er opfyldt.

Det fremgår af klagerens bygningsrådgivers MSF laboratorieanalyse af 14/3 2024, at der på sokkel mod forhave og på betondæk i stue er målt svampebiomasse på over 135, hvilket er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt- og skimmelsvampeproblemer. Dette niveau indikerer, at der er vækst af skimmelsvampe på overfladen. Det fremgår af laboratorieanalyse Bactiquant-surface af 14/3 2024, at der på soklen i stuen er målt bakteriebiomasse på mere end 350, hvilket svarer til højt over normalt baggrunds niveau. Kategori C indikerer en bakteriel forurening der kan skyldes vækst af bakterier på overfladen eller tilførsel af bakterier fra f.eks. kloakoverløb.

Det fremgår af bygningsrådgiverens rapport af 9/4 2024, at betondækket og betonsoklen/-fundamentet indeholder et forhøjet fugtniveau, særligt i nærheden af soklen. Det fremgår, at årsagen til det forhøjede fugtniveau skyldes opstigende grundfugt, manglende fugtafbrydelse mellem sokkel og betondæk og kuldebro ved betonsoklen. Fugtniveauet i betondækket er aftagende i områder længere inde på betondækket. Det vurderes, at det kapillarbrydende lag af grus er dårligt fungerende pga. kornstørrelsen. Det kan ikke udelukkes, at plastfolien under betondækket har nogen funktion som fugtspærre. Der er registreret forhøjede niveauer af skimmelsvampe og bakterier på oversiden af soklen og betondækket under trægulv. Det fremgår, at "På baggrund af resultaterne af denne undersøgelse, de aktuelle fugtforhold og beboernes oplysninger om lugtgener i indeklimaet vil vi anbefale at der foretages udbedring. Dette begrundes med, at de aktuelle forhold medfører vækst af skimmelsvampe. Forholdene medfører derudover en risiko for yderligere udvikling og vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen. Det er ligeledes vores vurdering, at de aktuelle forhold i gulvkonstruktionen medfører en forringelse af boligens værdi og brugbarhed". Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/6 2024, at "gulvkonstruktionen fremstår uden skader eller opfugtning, den er dog lavet en smule atypisk da gulvopbygningen ses at være ca. 35cm høj over terrændæk. Ved soklen rundt ved ydervæggene ses der ca. 10cm støbt beton i den nederste del mod terrændækket, det er her man har udtaget skimmelprøver, som viser skimmel. Betonen vil i vinterperiode give kuldebrosproblematikker, og der vil være opstigende fugt, og der vil derfor naturligt være mulighed for skimmel vækst i disse perioder. Dette afviger dog ikke fra andre gulvkonstruktioner fra samme byggeperiode. Terrændækket måles med let opfugtning, som er forventeligt, og med mest fugt ud mod

randzonen. Opbygningen ses ikke at følge byggetegningerne præcist, da man har undladt en asfaltpap på overside af terrændæk. Men selve opbygningen overholder dog stadig de gældende regler fra BR66, da man har en plastik mellem terrændæk og det kapillarbrydende lag ... Gulvkonstruktionen ses lidt atypisk da den er højere end en standard gulvopbygningen, hvilket giver et hulrum mellem gulvkonstruktion og terrændæk. Men konstruktionsmæssigt har den de samme udfordringer som andre alm. gulvopbygninger fra denne tid med kuldebro og opstigende fugt, og derved afviger den ikke. Der er ikke konstateret skader i konstruktionen, kun skimmel på soklen som er konstruktionsbetinget ... Udvendigt gennemgås terræn og brønde, særligt mod haven ligger fliser og terræn højt op af soklen, som kan give lidt øget fugt påvirkning af soklen".

Det fremgår af klagerens bygningsrådgivers notat af 10/7 2024, at "Fugtmålinger udført i betonfundament/-soklen viser en meget kraftig opfugtning, som både kan skyldes opstigende grundfugt, men også indtrængende vand fra terræn til fundamentet som videreføres til betondækket ... I betondækket tæt ved fundamentet er der målt en relativ fugtighed på 97,2%. Dette indikerer tydeligt, at den manglende kantisolering/fugtafbrydelse ikke hindrer fugten i at trænge længere ind i betondækket og gulvkonstruktionen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at betondækket er placeret lavt i terræn ... I SBi-anvisning 40 fra 1958 fremgår det af sokkeldetaljer, at der skal udføres en kantisolering mellem betonfundament/-sokkel og betondækket (se figur 1). Kantisoleringen fungerer efter vores vurdering både som kuldebrosisolering og som fugtafbrydelse mellem betonfundamentet og betondækket. Det fremgår ligeledes af SBi-anvisning 40 (s. 18), at der skal etableres et damptæt lag under betondækket som forhindrer fugttransport fra grunden. Det damptætte lag skal jf. anvisningen bøjes op langs betonpladens kanter. Som det fremgår af rapporten fra d. 9. april 2024, er der udført en folie under betondækket ... Vi vil dog gerne understrege, at folien kun er udført synlig over en meget kort strækning i det pågældende område (se foto 1 og 4). Det er vores vurdering, at folien enten ikke er udført eller ikke opfylder sin funktion som fugtafbrydelse. Dette begrundes med følgende: 1. Folien er ikke registreret langs hele samlingen mellem fundament og betondæk. Folien er kun registreret i en del af området under trappen (område 1 – se foto 1 og 4 nedenfor). 2. Folien er ikke registreret i samlingen mellem fundament og betondæk ved undersøgelsen i stuen (område 2 – se foto 3).

3. Fugtmålinger udført i betondækket under trappe i entréen viser tydeligt, at fugtindholdet i betondækket er størst tæt på soklen og fugtindholdet er aftagende længere inde (se figur 2 nedenfor). Dette indikerer tydeligt, at fugtafbrydelsen enten ikke er udført eller ikke fungerer.

4. Fugtmåling udført i betondæk i stue (område 2) tæt på soklen viser meget forhøjet fugtniveau (tabel 2 i rapporten fra d. 9. april 2024) ... betondækket [er] placeret lavt i terræn. Underside af betondækket er placeret i niveau under terræn og oversiden af trægulvet ligger mindre end 30 cm over terræn. Ved gulvkonstruktioner direkte på terræn skal der iht. BR 66 afsnit 5.6.5, stk. 2 etableres et omfangsdræn, hvor gulvoverfladen ligger mindre end 30 cm over terræn. Det fremgår derudover af SBI-anvisning 40 fra 1958, at omfangsdræn skal etableres, hvis undersiden af betondækket ikke er placeret over terræn. SBI-anvisning 40 – gulve direkte på jord (1958) var gældende på tidspunktet for opførelsen af hovedhuset. Både hovedhuset fra 1968 og tilbygningen fra 1977 er oprindeligt opført uden omfangsdræn. På baggrund af ovenstående afsnit 1.1 og 1.2 er det vores vurdering, at det udførte, ikke er i overensstemmelse med gældende bygningsreglement fra 1966 og gældende SBI-anvisninger. Det er vores vurdering, at forholdene medfører opfugtning af betonfundament/-sokkel og betondækket i et omfang som medfører at betingelserne for skimmelvækst er til stede i gulvkonstruktionen". Det fremgår, at "der [er] registreret forhøjet værdier af skimmelvækst og meget forhøjet niveau af bakterievækst i gulvkonstruktionen i hovedhuset. MSF-værdierne for skimmelprøverne på henholdsvis sokkel og betondæk er på 345 og 207. Bakterieværdien på soklen er på 4809. De registrerede niveauer af skimmel- og bakterievækst kan efter vores vurdering påvirke indeklimaet negativt i boligen. Vurderingen forstærkes af de nuværende ejeres oplysninger om lugtgener, samt at deres [barn] har fået konstateret astma ... Det er vores vurdering, at de aktuelle forhold i gulvkonstruktionen og forekomsten af skimmelsvampe og bakterier i gulvkonstruktionerne har en intensitet der i sig selv udgør en dækningsberettigende skade".

Tilbygning

Klageren har anført, at skadebegrebet er opfyldt på grund af massiv skimmelvækst. Klageren har anført, at der ved samtlige bakterie- og skimmelprøver er påvist en intensitet af bakterie- og skimmelvækst i høje til meget høje værdier (niveau C). Ifølge bygningsrådgiveren har der været skimmelvækst på tidspunktet fra overtagelsen af boligen i et omfang som har nævne-

værdig betydning for husets brugbarhed. Klageren har anført, at fugtspærren er udført ulovligt i strid med BR77, idet der mangler fugtspærre oven på betondækket. Som følge heraf er der konstateret omfattende skimmelvækster. Klageren har anført, at hovedparten af tilbygningen er udført uden korrekt fugtspærre. Klageren har anført, at der i BR77 blev indført krav til beskyttelse af fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen. Der skal ifølge bygningsrådgiveren være udført en fugtspærre på oversiden af betondækket med henblik på at beskytte gulvkonstruktionen imod nedefra kommende fugt, herunder også fugt fra betondækket. Klageren har anført, at det afviger fra dagældende SBI-anvisninger, at isoleringen i gulvkonstruktionen er placeret umiddelbart under gulvbrædderne og ikke udlagt på betondækket.

Selskabet har anført, at strøgulvsopbygningen er med normal fugt. Der er lokal opfugtning, hvor strøer og spånplader har kontakt til sokkel. Udvendt er samme sted konstateret en bevægelsesrevne ved hushjørnet, som medvirker til opfugtning af fodlisten, og der er konstateret kuldebro samme område. Der er ikke konstateret fugtskjolder eller skimmel på strøer eller undersiden af spånplader. Selskabet har anført, at kuldebroer er sædvanlige for huse af samme alder og konstruktion. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at sokkelhøjden ikke er tilstrækkelig. Selskabet har anført, at det ikke er overraskende, at der er forhøjet fugt i terrændækket ved soklen, når klageren ikke har udbedret forholdet i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skimmel i selve beboelsen, men alene på betondækket ved ydervæggene. Selskabet har anført, at dette er sædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og ikke dokumenterer, at der i selve beboelsen på overtagelsen har været et massivt angreb af skimmelsvamp. Selskabet har anført, at formålet med BR 77 afsnit 7.5 er at beskytte gulvkonstruktionen imod nedefra kommende fugt. Der fremgår ikke krav om etablering af en folie ovenpå betondækket. Dette er alene et forslag til, hvorledes trækonstruktionen kan beskyttes. Selskabet har anført, at materialerne i gulvkonstruktionen er beskyttet mod nedefra kommende fugt, idet terrændækket er udført med folie over kapillarbrydende stenlag. Der bliver ikke transporteret fugt til gulvkonstruktionen, idet gulvstrøer er opklodset med plastkiler. Selskabet har anført, at forsikringen kun dækker ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag), hvis betingelserne for dækning under basisdækningen er opfyldt.

Det fremgår af V8-agar aftryksprøve af 13/9 2024, at der i betongulv på værelse i tilbygning er målt moderat vækst af skimmelsvamp og 2 kolonier af *Mucor* sp. og 12 kolonier af *penicillium* spp, hvilket svarer til ringe vækst.

Det fremgår af bygningsrådgiverens rapport af 13/9 2024, at "I tilbygningen er soklen udført med en letklinkerblok. Der er ikke registreret afbrydelse mellem sokkel og terrændæk ... Tilbygningen er opført efter bygningsreglementet 1977. Følgende fremgår af bygningsreglementet afsnit 7.5. terrændæk: 'Stk. 4. Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, herunder byggefugt fra betonlag. Beskyttelse af trægulve kan ske ved udlægning af en 0,15mm polyethylenfolie eller lign.' ... Gulvkonstruktionen blev åbnet ved udskæring af et ca. 30x30cm hul. Der blev registreret kraftig mislugt under isoleringen ved åbning af gulvkonstruktionen. Der blev ikke registreret fugtafbrydelse mellem betondæk og sokkel/fundament ... På baggrund af undersøgelserne og analyseresultaterne er det vores vurdering, at betondækket og soklen indeholder et forhøjet fugtniveau. Det er vores vurdering, at årsagen til det forhøjede fugtniveau skyldes opstigende grundfugt, manglende fugtafbrydelse mellem sokkel og betondæk, samt kuldebro ved soklen. Betondækket er placeret lavt i terræn og uden fugtafbrydelse mellem betondæk og sokkel. Overfladevand fra terræn kan dermed trænge ind i fundamentet/soklen og videreføres til betondækket. Det er vores vurdering, at ovenstående har en ikke uvæsentlig betydning for fugtforholdene i gulvkonstruktionen. Dette begrundes med, at der for tilbygningen er registreret kapillarbrydende lag af singles, samt folie under betondækket. Både singles og folie må forventes at forebygge mod opstigende fugt fra jorden. Det er vores opfattelse, at der jf. bygningsreglementet 1977 skulle være udført en fugtspærre på oversiden af betondækket med henblik på at beskytte gulvkonstruktionen imod nedefra kommende fugt, herunder også fugt fra betondækket. Denne er ikke udført ... Der er ... registreret forhøjede niveauer af skimmelsvampe og bakterier i gulvkonstruktionen på oversiden af soklen og betondækket ... For tilbygningen ved område T1 er MSF-værdierne for skimmelprøverne på 167 (sokkel) og 265 (betondæk). Ved område T2 er MSF-værdien på 2036 på betondækket. Bakterieværdierne på betondækket ved område T1 er på 2158. Ved T2 er bakterieværdien på betondækket 3159. Alle skimmel- og bakterietestværdier henhører under kate-

gori C ... De registrerede niveauer af skimmel- og bakterievækst kan efter vores vurdering påvirke indeklimaet negativt i boligen. Vurderingen forstærkes af de nuværende ejeres oplysninger om lugtgener, samt at deres [barn] har fået konstateret astma. Det er vores vurdering at gulvkonstruktionen i boligen indeholder forhøjede fugtniveauer, samt skimmel- og bakterievækst som overstiger, hvad der er forventeligt af en tilsvarende bolig. De aktuelle fugtforhold i gulvkonstruktionen medfører derudover risiko for yderligere vækst. På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at forekomsten af skimmelsvampe og bakterier i gulvkonstruktionen, samt de registrerede lugtgener nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed væsentligt. Det er vores vurdering, at de aktuelle forhold og forekomsten af skimmelsvampe og bakterier i gulvkonstruktionen for både hovedhuset og tilbygningen har en intensitet der i sig selv udgør en dækningsberettigende skade".

Det fremgår af bygningsrådgiverens MSF laboratorieanalyse af 26/8 2024, at der i tilbygningens værelse H1 er målt mycometerværdi på henholdsvis 265 og 167 og i værelse H2 er der målt mycometerværdi på 2036. Alle værdier ligger i kategori C, som er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Dette niveau indikerer at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.

Det fremgår af bygningsrådgiverens laboratorieanalyse V8-agar aftryksprøve af 13/9 2024, at der på betongulvet i tilbygningens værelse er målt moderat vækst og 2 kolonier mucor sp. og 12 kolonier penicillum spp, hvilket svarer til ringe vækst. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 9/10 2024, at "Der er ingen tegn på fugtskader, og der vurderes ikke at være risiko for skadeudvikling. Terrændækket er udført med fugtspærre mellem kapillarbrydende lag og betondækket, men der ses ingen fugtspærre mod sokkel. Sokkel er udført i Leca, og udvendig over terræn er der afsluttet med cementpuds. Pudslaget udføres som vandtætning af sokkel, og dette ses som helhed intakt, dog er der ved hushjørne mod sydøst en bevægelsesrevne med løstsiddende puds. Overkant gulv er i niveau med overkant sokkel, hvorfor temperatur på sokkel i strøgulvshulrummet vil følge udvendige temperaturforhold. Strøgulvsrummet tilføres oppefra varm og fugtig rumluft, og hvor luften rammer koldere overflader, er der risiko for kondensering, hvilket derfor vil være forventeligt langs sokkel og på betongulv ved denne. Skim-

melprøver udført af rådgiver er taget på overside af betondæk og sokkel nær randzoner, og de vurderes derfor ikke at være retvisende for gulvopbygningen som helhed jvf. ovenstående. Strøgulvsopbygning er med normal fugt, der er dog lidt lokal opfugtning, hvor strøer og spånplader har kontakt til sokkel. Der er ingen synlige fugtskjolder eller skimmel på strøer eller på underside af spånplader. Forholdet afviger ikke nævneværdigt fra tilsvarende fra samme alder, og brugbarhed vurderes henset alder ikke nedsat. Tilbygning er opført i 1977, og følger med undtagelse af diff.pap på betondække byggetegningerne. Bygningsreglement foreskriver, at fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, hvilket her er udført med kapillarbrydende stenlag og folie over dette. Gulvstrøer er opklodset med plastkiler, hvorfor fugt ikke transporteres på i de organiske materialer. Konstruktionen vurderes lovlig. Der er ingen følgeskader".

Af notat af 18/2 2025 udfærdiget af klagerens rådgiver fremgår bl.a.: "På baggrund af undersøgelsen i henholdsvis hovedhuset og tilbygningen, hvor der i alt er foretaget 4 åbninger i gulvkonstruktionen og konstateret høje til meget høje værdier af bakterie- og skimmelvækst er det vores vurdering, at udbredelsen af bakterie- og skimmelvækst i gulvkonstruktionen for både hovedhuset og tilbygningen er i omfanget $>3 \text{ m}^2$ og belastningen af bakterie- og skimmelvækst må derfor betegnes som meget høj. Der henvises til figur 1. ... Som det fremgår af figur 2, er risikoen for eksponering til indeklimaet den samme uanset om skimmelvæksten registreres i gulvkonstruktionen (bjælkelag/isolering) eller længere nede i konstruktionen på betondækket/soklen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn efter retsplejelovens regler. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold, og at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance har haft en særde-

Ankenævnet for Forsikring

76.

102803

les omfattende karakter, ligesom parternes sagkyndige er uenige om, hvilken betydning skimmelforekomsterne under gulvet i stueetagen på overtagelsestidspunktet havde for brugbarheden af ejendommen, jf. herved bl.a. SBI anvisning 274 fra 2020 og SBI anvisning 281 fra 2024. Nævnet finder på den baggrund, at der dels er behov for, at der i sagen foretages udenretligt syn og skøn, som på entydig måde kan klarlægge de faktiske omstændigheder, og at der dels er behov for, at den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings