

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 102867:

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 basisdækning. I klageskema af 5/1 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg overtog ejendommen på ... officielt den 1. september 2023, men flyttede ind allerede den 13. august 2023. Allerede få dage efter vi flyttede ind bemærkede jeg en jordslået og muggen lugt i huset, som satte sig i vores tøj og hår. Derudover opdagede jeg på dagen jeg flyttede ind, at gulvet foran køleskabet var gået op. Denne skade fremgik hverken af tilstandsrapporten eller var til stede ved fremvisningen af huset.

Jeg kontaktede straks ejerskifteforsikringen, som afviste skaden med henvisning til, at den skyldtes vand fra køleskabet, og at jeg derfor selv skulle dække udgifterne til reparationen. Da gulvet blev åbnet for reparation, konstaterede jeg sammen med en tømrer uregelmæssigheder i konstruktionen. Jeg informerede ejerskifteforsikringen igen og oplyste om den vedvarende lugt, som var særligt kraftig i hullerne til krybekælderen og satte sig i vores tøj og hår. Ejerskifteforsikringen afviste at dække skaderne og vurderede, at konstruktionen ikke havde fejl eller mangler. De anbefalede, at jeg kunne lappe det med gulvplader, og at lugten var 'helt normal' for ældre ejendomme.

I december 2023 blev køkkengulvet skiftet, og det sidste gulv blev udskiftet i februar 2024. På trods af udskiftningen af gulvet var lugten fortsat til stede ... Både jeg og [familiemedlem] oplevede sundhedsmæssige gener: Jeg fik hyppig hovedpine, og [familiemedlem] led af voldsomme hosteanfald hver morgen.

For at finde årsagen til lugten og de sundhedsmæssige problemer, hyrede jeg i marts 2024 firmaet [byggesagkyndig1] til at lave en uafhængig vurdering. Der blev udtaget en DNA-prøve, som be-

kræftede forhøjet niveau af skimmelsvamp i kategori D (bl.a. *Streptomyces* spp.) og indikerede skjulte fugtskader i krybekælderen. Vores læge vurderede, at vi skulle flytte for at undgå yderligere sundhedsmæssige problemer.

Trods rapportens konklusion fastholdt ejerskifteforsikringen, at lugten skyldes en tjæremembran i krybekælderen og ikke skimmelsvamp.

En supplerende rapport fra [byggesagkyndig2] påviste endnu engang skimmelsvamp i krybekælderen og forhøjede fugtniveauer grundet utilstrækkelig ventilation. Rapporten vurderede, at krybekælderen var en fejlkonstruktion, som kunne forklare lugtgenerne. Ejerskifteforsikringen fastholdt dog deres oprindelige konklusion.

Jeg har selv afholdt alle udgifter til udbedringen af krybekælderen og de tilhørende reparationer samt dækket omkostningerne ved at være fraflyttet huset i 7 måneder. Disse udgifter har haft en betydelig økonomisk og personlig belastning for mig og [familiemedlem].

For at en skade skal være dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen, skal flere betingelser være opfyldt. I dette tilfælde vurderer jeg, at alle relevante betingelser for dækningsberettigelse er til stede:

- Skaden var opstået på overtagelsestidspunktet: Lugt og skaderne på gulvet var til stede allerede ved overtagelsen af huset den 13. august 2023. Jeg har ikke ændret på ventilationen i krybekælderen, hvorfor skaden var til stede, da jeg overtog ejendommen.
- Skaden fremgik ikke af tilstandsrapporten: Skaderne, herunder skimmelsvampen samt det ødelagte gulv, fremgik ikke af tilstandsrapporten, og jeg havde ikke kendskab til forholdene, da jeg købte ejendommen.
- Forsikringsaftalen indeholder ikke specifikke forbehold: Der blev ikke taget et konkret forbehold i forsikringspolisen, som udelukker dækning af forhold som de skader, jeg har oplevet.
- Skaden nedsætter bygningens værdi og brugbarhed: Den konstaterede skimmelsvamp nedsætter betydeligt både husets værdi og brugbarhed, og de har forårsaget sundhedsmæssige problemer for mig og [familiemedlem], hvilket gør forholdene væsentlige i forhold til almindelig god vedligeholdelse.
- Skaderne er ikke resultatet af planlagte ændringer: Jeg har ikke planlagt at foretage ændringer af bygningen, som kunne have forårsaget eller forværret skaderne, før jeg anmeldte skaden.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil have Dansk boligforsikring til at dække udgifterne jeg har haft til:

- renovering af krybekælderen
- udgifterne til genhusning i 7 måneder
- udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.
- udskiftning af første gulv hvor gulvet var gået op (hvilket ejerskifteforsikringen konkluderede var vand fra køleskabet, hvorfor dette ikke var dækningsberettiget)"

Selskabet har den 13/3 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører ventilation af krybekælder samt skimmel i klaplaget, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1965 beliggende ... den 13. august 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 1. maj 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 17. august 2023 blev der anmeldt, at klager den 13. august 2023 havde opdaget, at et stykke af gulvet foran køleskabet bulede op. Anmeldelsen fremlægges som **bilag B** og fotos vedlagt anmeldelsen som **bilag C**.

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede herefter det anmeldte forhold den 6. september 2023. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**.

Efter aftale med konsulenten indhentede klager herefter et tilbud på udbedringen af skaden (**bilag E**).

DBF afviste herefter dækning af det anmeldte forhold den 18. september 2023, hvorefter klager den 21. september 2023 fremsendte en indsigelse. DBF fastholdt herefter afgørelsen den 22. september 2023. Korrespondancen fremlægges som **bilag F**.

Herefter anmeldte klager den 14. marts 2024, at der var muglugt i huset (klagers bilag). Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en DNA-analyse støvprøve fra den 14. marts 2024 (klagers bilag) samt rapport fra [byggesagkyndig1] fra den 14. marts 2024 (**bilag G**).

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager fotos (**bilag H**).

Den 22. marts 2024 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag I**.

Den 3. april 2024 meddelte DBF bl.a., at når klager efter overtagelsen havde foretaget destruktive indgreb i form af udskiftning af gulv, indeholdt de fremlagte undersøgelser ingen dokumentation på, at brugbarheden af huset på overtagelsestidspunktet havde været nævneværdigt påvirket af skimmelsvamp. Dog tilbød DBF en genbesigtigelse, for bl.a. at undersøge krybekælderen.

Klager fremsendte herefter den 7. maj 2024 en indsigelse, hvor klager fremlagde rapport fra [byggesagkyndig2] fra samme dato, hvorefter DBF den 8. maj svarede på indsigelsen.

Korrespondancen fremlægges som **bilag J** og rapporten fra [byggesagkyndig2] som **bilag K**.

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede herefter ejendommen den 4. maj 2024, med henblik på registrering af ventilationsåbninger i krybekælderen.

Den 15. maj 2024 fremsendte klager en mail (**bilag L**) inkl. 2 tilbud (**bilag M og N**).

Herefter meddelte DBF den 22. maj 2024, at der var behov for en endnu en genbesigtigelse for yderligere prøvetagninger.

Efterfølgende genbesigtigede konsulenten den 29. juni 2024. Der blev ved besigtigelsen foretaget adskillige prøvetagninger af strøkonstruktion og undersider af gulvet samt øjeblikke luftprøver af skimmelniveau inde sammenlignet med ude. Resultatet af prøvetagningerne fremlægges som **bilag O**.

I den mellemliggende periode fulgte en længere korrespondance (**bilag P**).

Besigtigelsesnotatet fra den 13. juni 2024 fremlægges som **bilag Q**.

Den 20. juni 2024 fremsendte klager en indsigelse vedr. sagsbehandlingen til DBF's skadecchef, som den 20. juni 2024 svarede på henvendelsen. Den 21. juni 2024 meddelte DBF, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen (**bilag R**).

Afgørelsen påklagedes til DBF's interne klageafdeling, som den 8. august 2024 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag S**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Fugtskade på gulv

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af 40 m² gulv.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret (bilag D), at laminatgulvet og køkkensoklen har været beskadiget grundet vand fra køleskabet/fryser, som er tøet op før klagers overtagelse af ejendommen.

Da fugtskaderne var til stede ved overtagelsen, dækker DBF derfor udskiftning af 40 m² gulv samt skader på køkkensoklen.

Af erstatningen fratrækker DBF selvrisikoen på 5.000 kroner.

Klager har indhentet et tilbud på 20.295 kroner for udskiftning af gulv samt udbedring af skader på højskab (bilag E)

Tilbuddet kan godkendes. Når arbejdet er afsluttet, kan klager fremsende fakturaen på det udførte arbejde til DBF, hvorefter DBF overfører erstatningen til klager.

2. Skimmelsvamp i krybekælder

Klager kræver, at DBF skal dække renovering af krybekælderens, udgiften til genhusning i 7 måneder samt udgifter til teknisk bistand som følge af skimmelsvamp i krybekælderens.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 13. august 2023 var forhold ved ejendommens krybekælder, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1965. Taget er udført som et sadeltag og tagkonstruktion af gitterspær/saksespær. Ydervægge er opført med hulmur og facader af murværk med puds, og der er på tidspunktet for opførelsen af ejendommen etableret en krybekælder.

Ved DBF's besigtigelseskonsulents besigtigelse den 22. marts 2024 (bilag I) har konsulenten bemærket, at klager havde udskiftet alle gulvoverflader.

Konsulenten har ikke konstateret forøget fugt nogen steder, som kunne give anledning til skimmelsvamp. Dertil har konsulenten konstateret, at ventilationshullerne til krybekælderen er frie over terræn, og at der er god ventilation af krybekælderen.

Konsulenten har ikke kunnet konstateret lugt af skimmelsvamp eller en jordslået lugt fra kryberummet, men alene lugt af tjære i selve krybekælderen, som konsulenten vurderer stammer fra opklodsning af strøer samt overfladebehandling af kryberummet.

Efterfølgende har DBF besigtiget to gange den 4. maj samt 29. juni 2024 (bilag Q).

Som det fremgår af besigtigelsesnotatet, har konsulenten ved konkrete prøvetagninger af strøkonstruktionen i ejendommens gulve (bilag O) ikke konstateret fugt eller skimmeldannelse fra aftryksprøver på underkonstruktioner af organisk materiale af træ, som skulle give anledning til, at indeklimaet i boligen er påvirket som følge af skimmel.

Hertil oplyser konsulenten, at huset og konstruktionerne herunder krybekælderen er opført efter almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet, og der er ikke ændret på konstruktioner eller ventilationsforhold siden opførelsen. Hertil vurderer konsulenten, at måden krybekælderen er ventileret på, fulgte gældende krav til ventilation, jf. bygningsreglementets krav hertil fra 1961, som huset er opført efter.

Endelig vurderer konsulenten, ligesom konsulenten som foretog første besigtigelse, at lugten i krybekælderen ikke stammer fra skimmelsvamp, men derimod som bitumen fra alle rørinstallationer i krybekælderen, som er betrukket med bitumenpap.

Klager har fremlagt rapport fra [byggesagkyndig1] (bilag G). Rådgiveren gør gældende, at der kan være skabt en konstruktionsfejl i forbindelse med, at en tidligere ejer af boligen har udlagt en skumplast og et klikgulv på den gamle trækonstruktion. Denne løsning kan efter rådgiverens vurdering have givet øget fugtniveau i konstruktionen og derfor skabe grobund for skimmelvækst.

På tidspunktet for besigtigelsen af [byggesagkyndig1], var det gamle gulv fjernet af klager. At rådgiveren vurderer, at der tidligere har været en fejlkonstruktion, som har medvirket til skimmelvækst, finder DBF derfor som værende udokumenteret.

Hertil har klager fremlagt en DNA-analyse støvprøve fra den 14. marts 2024 (klagers bilag), som også er foretaget efter at klager har fjernet alle gulvene og etableret nye gulve.

Som det fremgår af rapporten, er der alene taget en enkelt skimmelprøve på en dørkarm. Ovenpå en dørkarm vil der normalt være meget støv og dermed også flere skimmelsporer end i resten af

beboelsen. Allerede af den grund finder DBF ikke, at prøven er repræsentativt for resten af beboelsen.

Dertil er der ikke målt massiv forekomst af skimmelsvamp. Hertil har klager fremlagt rapport fra [byggesagkyndig2], som også har besigtiget, efter at klager har fjernet alle gulve i beboelsen og reetableret gulvene (bilag G).

Det fremgår af rapporten, at på tidspunktet for besigtigelsen, havde boligen ikke været udluftet i en måned, og rådgiveren kunne konstatere, at der ikke var fristluftsventiler i vinduerne. DBF finder derfor ikke, at den omstændighed, at der alene i entreen forekommer en mindre mislugt, nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion fra husets opførelse i 1965, når huset ikke har været luftet ud i længere tid.

Ud over en mindre mislugt i entreen, har rådgiveren alene registreret muglugt under køkkenskabene langs facaden, efter at rådgiveren har demonteret køkkensøjlerne. At der kan konstateres en mislugt under køkkenskabene og dermed i krybekælderen, finder DBF heller ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når det er helt normalt, at der i krybekældre kan forekomme mislugt.

Hertil har [byggesagkyndig2] bemærket fugt i klaplaget i krybekælderen. At der kan forekomme fugt i et klaplag i en krybekælder fra 1965 er ligeledes heller ikke usædvanligt for tilsvarende ejendomme opført i 1965, hvor det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme større eller mindre problemer med almindelig opstigende grundfugt, hvilket [byggesagkyndig2] også selv konkluderer på side 7 i sin rapport.

I forhold til ventilationen af krybekælderen gør [byggesagkyndig2] gældende, at krybekælderen er opført som en fejlkonstruktion på byggeåret, da der efter rådgiverens opfattelse mangler ventilation, hvilket er medvirkende årsag til den målte skimmelsvamp i klaplaget i krybekælderen.

DBF's besigtigelseskonsulent oplyser på side 5 i sin rapport (bilag Q), at fugten i klaplaget ikke skyldes manglende ventilation, men derimod opstigende grundfugt, som [byggesagkyndig2] også selv bemærker i sin rapport som medvirkende årsag til den målte skimmelvækst på klaplaget. Hertil vurderer DBF's besigtigelseskonsulent, at der er tilstrækkelig med ventilation af krybekælderen, når der ikke er konstateret nogen former for alvorlige skader i krybekælderen i form af råd i træværk eller lign.

DBF fastholder derfor, at måden krybekælderen er ventileret på, ikke udgør nærliggende risiko for skade.

Hertil har [byggesagkyndig2] foretaget skimmeltest ovenpå klaplaget, hvor der er målt forhøjet forekomst af skimmelsvamp. [byggesagkyndig2] har i den forbindelse valgt ikke at foretage skimmeltest i selve beboelsen. At der kan forekomme skimmelvækst i klaplaget i en krybekælder er helt sædvanligt og forventeligt for tilsvarende intakte ejendomme opført i 1965.

DBF har, til forskel for klagers rådgivere, foretaget en langt grundigere skimmelundersøgelse af overfladerne i ejendommens beboelse samt i selve strøkonstruktionen under gulvene (bilag O) Prøverne viser, at der alene er konstateret almindelig forekomst af skimmel i boligen.

Følgende betingelser skal være til stede, før der er mulighed for at dække skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring, jf. bl.a. kendelse 98868 fra Ankenævnet for Forsikring:

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

I forhold til pkt. 1) er der ikke konstateret skimmelsvamp, som udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag i bygningen.

Med hensyn til pkt. 2) har klager ikke påvist, at der på overtagelsen var et massivt skimmelangreb i selve beboelsesrummene, når der lang tid efter overtagelsen ved konkrete undersøgelser alene er konstateret helt normal forekomst af skimmel.

Betingelserne for dækning af skimmelsvamp er derfor ikke til stede.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 13. august 2023 var forhold ved ejendommens krybekælder, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

DBF afventer ankenævnets kendelse

Bortset fra det vandskadede gulv i køkkenet fastholder DBF, at det anmeldte forhold, i form af ventilationen af krybekælderen samt skimmelsvamp, ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

DBF dækker derfor heller ikke klagers udgifter til teknisk bistand samt genhusning, som klager ellers kræver, at DBF bør dække.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 27/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende ejendommen beliggende ..., klages hermed over Dansk Boligforsikrings afvisning af dækning vedrørende skimmel- og fugtskader relateret til krybekælderen.

1. Indledende bemærkninger

Jeg er uenig i Dansk Boligforsikrings vurdering og fastholder, at der på overtagelsestidspunktet var skjulte skader og forhold ved krybekælderen og underliggende konstruktioner, som udgør dækningsberettigede forhold under ejerskifteforsikringen. Jeg har handlet i god tro, fulgt alle retnings-

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

102867

linjer og fået sagen undersøgt af sagkyndige – herunder [byggesagkyndig2] og [byggesagkyndig1]
– som begge vurderer, at forholdene ikke er i orden.

2. Ventilation og konstruktionsforhold – krybekælder

Jeg ønsker særligt at anfægte DBF's afvisning på baggrund af deres vurdering af krybekælderens ventilation. Det fremgår af både [byggesagkyndig2]-rapporten og DBF's egne billeder, at ventilationen i krybekælderen er utilstrækkelig og ikke overholder gældende tekniske retningslinjer.

[byggesagkyndig2] henviser til SBI-anvisning 7 'Fugt og isolering' fra 1957, som var gældende på opførelsestidspunktet for huset. Heri står, at der aldrig må være mere end 7 meter mellem ventilationsriste i samme væg, at riste ikke må være mindre end 10x15 cm, og at der ikke må være såkaldte døde områder, hvor ventilationsluft ikke kan cirkulere. Alle disse krav er ikke opfyldt i min krybekælder:

- Ristene er for små.
- Flere planlagte riste (som ifølge fundaments-planen burde være der) er aldrig etableret.
- En af ristene er fysisk blokeret af et hegn opsat af tidligere ejer (markeret med gult).
- Der er opmurede vægge internt i krybekælderen, som ikke fremgår af tegningen, og som hindrer tværgående ventilation og skaber døde zoner.

...

Disse forhold er veldokumenterede i rapporten fra [byggesagkyndig2] og understøttet af fotodokumentation. Samlet set medfører det en fejlkonstrueret krybekælder, hvor utilstrækkelig ventilation har medført øget fugt, kondens og deraf følgende vækst af skimmelsvamp.

[byggesagkyndig2] konstaterer også, at de eksisterende riste ikke er tilstrækkelige til at sikre nødvendig ventilation i hele krybekælderen – især ikke bag de opmurede vægge. DBF anfører i deres svar, at ristenes placering og antal er i overensstemmelse med tidens standard, men dette er i direkte modstrid med både teknisk anvisning og faktiske forhold dokumenteret i sagen.

Det er vigtigt at understrege, at der i praksis ikke foregår nogen tværv ventilation, og at flere dele af krybekælderen er permanent fugtige, hvilket underbygges af både målinger, prøver og [byggesagkyndig2] vurdering. Det er derfor misvisende, når DBF konkluderer, at forholdene er som forventeligt for en bygning af denne alder. Der er snarere tale om en konstruktionsmæssig fejl og et skjult forhold, der ikke blev nævnt i tilstandsrapporten.

3. Skimmelsvamp og brugbarhed

Det er påvist, at der er skimmelsvamp i klappaget og lugtgener i beboelsen. Disse forhold har nødvendigvis været til stede ved overtagelsen, og det er dokumenteret, at de er af en sådan karakter, at de har gjort boligen ubeboelig i en længere periode (se tidligere vedhæftet notat fra læge). [byggesagkyndig2] rapporterer også om vedvarende fugt i konstruktionen, hvilket underbygger, at problemet ikke er opstået efterfølgende. Det kan derfor ikke afvises som uvæsentligt.

DBF argumenterer for, at skimmelforekomsten er forventelig i bygninger af denne alder. Dette kan ikke uden videre accepteres som et afslag på dækning. Forsikringsvilkårene skelner netop mellem almindelig patina og skader, der påvirker værdien eller brugbarheden væsentligt – hvilket her er tilfældet.

4. Følger og afholdte udgifter

Jeg har som følge af forholdene været nødt til at få udbedret krybekælderen for egen regning samt at genhuse min familie i hele 7 måneder. Der er tale om væsentlige økonomiske og personlige konsekvenser, som ikke burde være mit ansvar, men derimod dækket under ejerskifteforsikringen.

Det bør fremhæves, at DBF selv henviser til praksis fra Ankenævnet (kendelse 98868), hvor der gives mulighed for dækning ved enten følgeskade eller massiv skimmelvækst. Min sag falder under begge kategorier: Der er fugtproblemer i konstruktionen, og der er påvist skimmelsvamp i et omfang, som har påvirket bygningens brugbarhed.

5. Afslutning

Jeg fastholder derfor min klage og anmoder Ankenævnet om at tage stilling til, hvorvidt:

- Den konstaterede skimmelsvamp og fugt udgjorde et dækningsberettiget forhold ved overtagelsen.
- Ventilationsforholdene i krybekælderen er utilstrækkelige, når der er dokumenteret fugt og skimmel.
- Jeg med rimelighed selv skal afholde udgifter til udbedring og 7 måneders genhusning, når forsikringen burde dække dette.

Jeg gør opmærksom på, at jeg **selv har betalt for udbedringen af krybekælderen samt alle udgifter til genhusning i de 7 måneder, hvor boligen har været ubeboelig.**"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesrapport af 11/9 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Vandskade på gulv i køkken-alrum.

Tilslutning af køleskab lavet med løseledninger/tape (anmeldt ved besigtigelsen)

Fodliste sømmet i elkabel (anmeldt ved besigtigelsen)

...

Konklusion

Vandskadede laminatgulv, grundet køle/fryseskab har lækket vand efter strømafbrydelse.

Der er skader på laminatgulv og køkkensokkel grundet vand fra kølefryseskab (tøet op pga. strømafbrydelse)

Stikkontakt/tilslutning af køleskab udført med løse ledninger og tape.

Fodliste sømmet ind i elkabel.

Ejendommen er opført efter sædvanlig byggemetode. Der er ingen følgeskade udover det anmeldte.

Der er aftalt at FT. indhenter tilbud på udbedring af de anmeldte forhold."

Af rapport af 14/3 2024 fra byggesagkyndig1 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Kundens problematik for opgaven

Lugtgener i bolig og tøj. Bekymring for om der kan være tale om et skimmelproblem i boligen.

Konklusion

13/3: Generelt vurderes boligen i god stand.

Dog ses en udfordring med gulvkonstruktionen, der kan være skabt af en konstruktionsfejl i forbindelse med at en tidligere ejer af boligen, har udlagt en skumplast og et klikgulv på den gamle trægulvkonstruktion.

Denne løsning kan have øget fugtniveauet i konstruktionen og dermed skabt grobund for skimmelvækst. Heraf formentligt årsagen til de lugtgener der opleves i boligen.

Vi har udtaget en DNA prøve for at se om indeklimaet er forurennet af skimmelsvamp som følge heraf.

Når svar på prøve foreligger, fremsender vi en opdateret rapport. Forvent op mod 48 timer.

14/3 Opdatering: I forlængelse af svar på DNA skimmeltest, anbefaler vi som minimum, en grundig rengøring af hele boligen med Hepa-13 støvsuger og aftørring af flader, for at fjerne skimmelsporer m.m. fra opholdszonen. Afblænd i samme ombæring ned til gulvkonstruktionen for at minimere at der trænger sporer og partikler op fra gulvkonstruktionen. Se om dette er tilstrækkeligt til at i kan være i boligen til udfordringen kan løses korrekt.

Vi vil anbefale at kontakte ejerskifteforsikringen ift. vores bekymring omkring opbygningen af den gamle gulvkonstruktion og de følgevirkninger der er heraf - denne årsag ses som mest sandsynlig.

Overvej at tage en advokat med på råd inden kontakten til forsikringsselskabet.

Om vandskaden fra 2020 ved toilet spiller ind, kan undersøges nærmere, men vil kræve åbning af gulvkonstruktionen.

Uanset, så er anbefalingen at få fjernet gulvkonstruktionen, rense for skimmelsvamp og dernæst opbygge ny konstruktion, evt. støbt dæk fremfor krybekælder."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/4 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der lugter meget i huset og det sætter sig i tøjet

...

Konklusion

Der vurderes ikke at være nogen skader

Der kan ikke måles fugt nogen steder som skulle give anledning til skimmeldannelse. Skimmel fundet i huset vurderes at kunne være delvist fra gammel vandskade i 2020 og fra almindeligt ude luft.

FT har udskiftet alle gulvoverflader. Huset fremstår i god stand og i god vedligeholdelses og ren-gjort stand både udvendig og indvendigt.

Ventilationshuller til krybekælderen er frie over terræn og det er konstateret at der er god ventilation af kryberummet.

Der foreligger rapport fra [byggesagkyndig1] samt DNA Analyse støvprøve. Der er delvis enighed i rapport fra [byggesagkyndig1]. [byggesagkyndig1] har medtaget billeder fra FT og beskrevet problemstillinger herfra, uden reelt at have set omfanget.

Side 44 beskrives en problemstilling ift. at der kan trænge regnvand ind under badeværelsesgulvet, men der kan ikke ved undersøgelser findes tegn på fugt i badeværelse eller de omkringliggende rum.

Side 48 beskrives at der er en jordslået lugt fra kryberummet - Det vurderes ikke korrekt da jeg ved olfaktorisk undersøgelse finder at der er lugt af tjære, formodentligt fra opklodsning af strøer eller overfladebehandling i kryberummet.

[Besigtigelseskonsulent] oplyser til FT

At der ikke kan findes fugt eller skader i huset eller dets krybekælder

At lugten fra kryberummet ikke er skimmel men tjære fra overfladebehandling af beton eller opklodsninger af tjærepap At der ikke vurderes at være nogen helbredsmæssig risiko fra skimmel ved ophold i boligen

At skimmel DNA analyse i sig selv ikke beskriver om der er skimmelproblemer i huset.

At FT's rådgiver [byggesagkyndig1] heller ikke har kunnet finde fugt i konstruktioner – selv ved steder hvor der erfaringsmæssigt altid vil være højest fugtniveau (ved radiatorrør)

FT udtrykker bekymring for helbred ved ophold i huset.

...

Byggesagen fra opførelsen 1964 er rekvireret. Det ses at der er ændret en smule i planen, hvor lette vægge er flyttet for at skabe køkken/alrum. Herudover ses badeværelse at være blevet udvidet.

...

FT har fået udskiftet alle gulvoverflader.

...

Der ses rør under køkkensokkel. Der er lugt af tjære/træbjære under køkkenelementer.

...

Fugtmåling i kryberummet ses med luftfugt betydeligt under vækstbetingelser for skimmel

...

FT har fået isoleret tagrummet/loftet med granulat som knauf. Der er ingen tegn på fugt i tagrummet.

...

Ved soklen ses der fyld af PU skum – formodentligt fra ny fjernvarme stikledning. Der har tidligere været oliefyr i bryggerset og det fremgår at byggesagen, at der har været olietank i haven ved markering

...

Der ses frie ventilationshuller til kryberummet rundt langs husets sokkel

...

Tilstandsrapport

Bemærkninger:

Ingen relevante.

Anmærkninger:

...

Hullet i sokkelpudsen har formodentligt ikke været synligt på besigtigelsen grundt bed

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

102867

Sælgeroplysninger:

Side 18 pkt. 13.3 – Der har været rørskade i 2020 som er udbedret. Der kan have været opstået skimmeldannelse her som er hvirvlet op ved FT's udskiftning af gulve.

Udbedring og økonomi

Det vurderes ikke at der er skader på huset, blot lugt som FT ikke tåler. Lugten fra kryberummet vurderes at have været til stede siden opførelsen.

Ændring af strøgulve til støbte gulve

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

200.000"

Af rapport af 7/5 2024 fra byggesagkyndig2 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Baggrunden for undersøgelsen var, at beboere oplevede periodisk mislugt/muglugt i boligen afhængig af vejrforholdene, samt deres tøj lugtede jordslået. [klageren] oplevede, at hun havde meget hovedpine i boligen og [familiemedlem], reagerede med kraftig hoste under ophold i boligen. [klageren] rekvirerer derfor [byggesagkyndig1], som konkluderer der er skader på gulvene udført af tidligere ejere. Endvidere udtager [byggesagkyndig1] en DNA-prøve i kategorien D, som er et forhøjet niveau. Hvilket de også konkluderer i deres rapport dateret 15. marts 2024. [klageren] overtog boligen 13. august 2023.

Formålet med besigtigelsen var derfor, undersøge boligens gulvkonstruktioner med destruktive indgreb, for at fastlægge om der var fugt- og skimmelskader under gulvene, som kunne forårsage et negativt indeklima. Afslutningsvist var formålet at opstille en handlingsplan på principniveau for udbedring af eventuelle konstaterede forhold.

Bygningsbeskrivelse og historik

Ejendomstype: Fritliggende enfamiliehus

Byggeår: 1965

Seneste ombygning: 0

Boligstørrelse: 108 m²

Tag: Fibercement herunder asbest

Ydervægge: Mursten

Varmekilde: Fjernvarme

Efter overtagelsen af boligen opdagede [klageren], at gulve var gået fra hinanden omkring køleskabet, hvorefter hun kontakter Dansk Boligsikring (september 2023), som afviser skaden med påstand i, at der er vand fra køleskabet som er løbet ned på gulvet. Efterfølgende får [klageren] udført en åbning i gulvet af egen håndværker, som vurderer der er fejlkonstruktion. Dansk Boligsikring afviser igen sagen med baggrund i, at de ikke vurderer der er fejlkonstruktion og gulvet lukkes til igen i december 2023. Primo februar 2024, lægges der nye gulve som udskiftning af de eksisterende svømmende gulve.

Dansk Boligsikring afviser igen sagen den 3. april 2024. Med baggrund i at lugtgenerne er tjære og afviser at gulve ovenpå eksisterende gulve skulle være en skade, så længe at krybekælderen er ventileret.

...

Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater giver undersøgelsen anledning til at vurdere følgende:

Der vurderes ikke at være fugt- og skimmelsvampeskader i tagkonstruktionen som kan forårsage de oplevede lugtgener eller på andenvis forårsage nævneværdig påvirkning af indeklimaet, at dømme ud fra de visuelle forhold i tagrummet.

Der kunne konstateres forhøjede fugtniveauer i krybekælderens klaplag, som sandsynligvis skyldes opstigende grundfugt. Det vurderes endvidere, at der er utilstrækkelig ventilation af krybekælderens. SBI-anvisning 7 'Fugt og isolering' af 1957, foreskriver bl.a. følgende:

- Der må aldrig være mere end 7 meter mellem riste i samme væg, og ristene må ikke være under 10x15 cm.
- Der må ikke være nogle døde arealer, hvor ventilationsluften ikke kan nå hen. Der skal derfor anbringes riste ved alle hjørne og kroge.

Der var med undtagelse af en enkelt ventilationsrist i den ene facade, alene ventilationsriste i gavlene. De pågældende ventilationsriste var ikke tilstrækkelige i ventilationsareal, da de ikke efterlevede dagældende krav om mindst 10x15 cm. Endvidere var der ikke mulighed for tværventilering af krybekælderens, hvilket forårsager mange i krybekælderens.

Dette begrundes i følgende:

- I stedet for søjler under etagebjælkerne, var der etableret understøtning af vægge (pr. ca. 1-1,2 meter), som ikke var forsynet med ventilationsåbninger, hvorfor der ikke var mulighed for tværventilering af krybekælderens.
- Der var støbt i entreen, badeværelset og partielt ved køkkenet. Hvilket igen efterlader døde arealer i krogene.

[byggesagkyndig2] vurderer derfor, at krybekælderens er udført som en fejlkonstruktion på byggeåret, da den er bygget imod dagældende anvisninger (alment tekniske fælleseje). Det bemærkes at der var en ventilationsrist ved badeværelset som var med støbte gulve. Hvilket indikerer, at der senere kan være udført støbte terrændæk, hvoraf ventilationen af krybekælderens er reduceret yderligere. Forholdet med fugtige klappag og manglende/utilstrækkelig ventilerings af krybekælderens, er årsagen til den konstaterede skimmelsvampevækst jf. aftryk, tape- og mycometerprøverne.

Der blev udført en DNA-prøve af [byggesagkyndig1] som var kategori D. Nærværende DNA-prøve var kategori C, hvilket indikerer et lettere forhøjet niveau. Hvilket også bekræftes ved dyrkningspladerne på air sampleren, hvor der kunne påvises en meget skæv fordeling af skimmelsvampearter på vækstpladen, set ud fra årstiden. Med det menes, at det næsten udelukkende var skimmelsvampearter som er typiske ved fugtskadede konstruktioner, og næsten ingen udesvampe som eksempelvis *Cladosporium herbarum*, som er den mest typiske i udeluften i de varme perioder. Her gøres også opmærksom på, boligen var i god rengøringsstand og ikke beboet, hvorfor der ikke har været daglig aktivitet i form af under- og overtryksituationer, som erfaringsmæssigt kan være med til at sænke niveauerne og give et falsk negativt resultat. Var boligen beboet, ville niveauerne sandsynligvis have været højere.

Det er derfor samlet set [byggesagkyndig2] vurdering, at indeklimaet er negativt påvirket som følge af de konstaterede fugt- og skimmelsvampeforhold i boligens krybekælder. Da der ikke har været ændret på ventilationsforholdene under nuværende ejer, er det vores vurdering at forholdene var til stede i august 2023, ved overtagelsen af boligen. Der gøres i øvrigt opmærksom på følgende punkter:

- Dansk Boligsikrings udtalelser, at de ikke mener det er en fejlkonstruktion at der etableres gulve ovenpå eksisterende gulve, så længe at krybekælderen er ventileret hvilket viser sig efter nærværende undersøgelse, ikke er tilfældet.
- At der kunne registreres muglugt under boligens køkkenskabe, som overvejende sandsynligt er årsagen til den oplevede periodiske mislugt der akkumuleres under skabene, da der ikke ventileres bag og under skabene.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Der er ikke indikationer på skader i boligens tagkonstruktion
- Der er konstateret fugt- og skimmelsvampe i boligens krybekælder som følge af opstigende grundfugt og manglende/utilstrækkelig ventilation af krybekælderen.
- Forholdende omkring utilstrækkelig ventilation vurderes at være opført imod det alment tekniske fælleseje på byggeåret og dermed en fejlkonstruktion.
- Forholdende i boligens krybekælder påvirker indeklimaet negativt. Såfremt boligen var beboet, ville niveauerne sandsynligvis kunne være højere.
- Forholdende i boligens krybekælder, såvel som indeklima, vurderes at have været til stede ved overtagelsen af boligen i august 2023."

Af laboratoriesvar for skimmelsvampe af 3/6 2024 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget 2 stk. kintal og 8 aftryk med supplerende tapeaftryk til analyse for skimmelsvamp.

Prøveresultater

Kintal

...

KI1 Køkken, spisebord

...

Vurdering

Kintalpladen KI1 viser lav skimmelsvampebelastning

...

Aftryk og tape

...

KA2/TA1 Soveværelse (åbning 1)

KA4/TA3 Soveværelse (åbning 1)

KA6/TA5 Stue (åbning 2)

KA8/TA7 Stue (åbning 2)

KA10/TA9 Køkken (åbning 3)

KA12/TA11 Køkken (åbning 3)

KA14/TA13 Værelse (åbning 4)

KA16/TA15 Værelse (åbning 4)

...

Vurdering

Aftrykspladerne KA6 og KA10 viser begrænset forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe, de supplerende tapeaftryk viser vækst

Aftrykspladerne KA2, KA4, KA8, KA12, KA13 og KA16 viser ingen/begrænset forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe, de supplerende tapeaftryk viser ingen vækst

Vurderingen baserer kun på analyseresultaterne. Resultaterne bør dog aldrig stå alene, men ses i sammenhæng med evt. fugtmålinger og andre observationer på lokationen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/6 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

'Der lugter meget i huset og det sætter sig i tøj og der er en massiv skimmelproblematik'

Forholdet er besigtiget første gang 22-03-2024

Forholdet er genbesigtiget 04-05-2024 for registrering af ventilationsåbninger i krybekælderen

Forholdet er genbesigtiget 29-06-2024 for prøvetagninger af strøkonstruktion og undersider af gulvet samt øjeblikke luftprøver af skimmelniveau inde sammenlignet med ude

...

Konklusion

Der kan ikke konstateres fugt eller skimmeldannelse fra aftryksprøver på underkonstruktioner af organisk materiale af træ, som skulle give anledning til, at indeklimaet i boligen er påvirket som følge af skimmel.

Alle konstruktioner er fra opførelsen, dog har FT udskiftet de eksisterende laminatgulve til nye laminatgulve. Huset og konstruktionerne, herunder krybekælderen er opført efter almindelig byggeskik for opførelsen, og der er ikke ændret på konstruktioner eller ventilationsforhold siden opførelsen.

Alle bestemmelser i Bygningsreglement af 1961 relateret til fugtisolering af kryberum konstateres overholdt.

'Stk. 1. Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden.' - På daværende tidspunkt ansås betonlag som værende tilstrækkeligt fugt/dampstandsende.

'Stk. 4. I kryberum med overliggende etageadskillelse af træ skal der på grunden udstøbes et mindst 8 cm tyktbetonlag, eller grunden skal dækkes med et holdbart fugtstandsende lag.' Dette vurderes overholdt, dog uden at der er lavet destruktive indgreb - Det ville dog ikke ændre noget eller se anderledes ud hvis betonlaget er tykkere eller tyndere, da beton generelt er kapi-lærsugende og dermed vil være opfugtet fra opstigende fugt.

Stk.7. Alle konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at kondensfugt undgås såvel udvendig som indvendig i konstruktionerne' Dette konstateres overholdt, da der ikke kan måles eller ses tegn på aktuelle eller tidligere opfugtninger i trækonstruktionerne

SBi anvisning 7 fugt og isolering skal ses som anvisninger/vejledninger til, hvordan der **kan** bygges for at opføre godt byggeri. I afsnit om 'ventilering af kryberum' beskrives en række tiltag, der kan udføres for at undgå skadelig fugt og kondens, så træværket ikke rådner, hvilket generelt konstateres at have været opretholdt i siden opførelsen.

(FT HAR BASISDÆKNING)

Der foreligger rapport fra [byggesagkyndig2]. Der er ikke enighed i flere udsagn i rapporten.

I bilag 2 er ventilationsåbninger forkert placeret, da der ikke ventileres ind i det støbte dæk i badeværelset, men til krybekælderkonstruktionen, da der ikke er ændret på det støbte areal siden opførelsen, som det beskrives i rapporten. Badeværelset og udvidet, men ud i bryggerset (tidligere hobbyrum), som har været støbt fra opførelsen.

Det beskrives, at der ikke findes bitumen i nogen konstruktionsåbninger, dette er der ikke enighed omkring, da alle rørinstallationer i kryberummet er betrukket med bitumenpap.

Der er enighed i, at der lugter fra krybekælderen. Jeg mener dog, at der er en sur lugt som bitumen.

Prøvetagning af fugt og skimmel er taget på klaplaget i krybekælderen, hvor der grundet almindelig byggeskik naturligt vil være opfugtet af opstigende grundfugt. Der er ikke taget prøver på konstruktioner af organiske materialer som strøer og gulve, som har forbindelse til beboelsen.

Der beskrives, at der ikke er mulighed for tværventilering af krybekælderen, dette er der ikke enighed omkring, da der konstateres ventilering både over vægge og enkelte steder igennem ved, at der er udtaget sten og etableret huller. Der kunne desuden ved åbning 2 som beskrives som 'dødt areal' mærkes tydelig luftgennemstrømning. Der beskrives i øvrigt døde arealer fra entré, badeværelse og ved køkken grundet ændringer, men disse er uændret siden opførelsen.

Det beskrives, at det menes, at DBF fejlagtigt har beskrevet at laminatgulvet på oprindelig konstruktion ikke er en fejlkonstruktion når krybekælderen er ventileret, det må dog vurderes fra prøvetagning både fra fugt og skimmelniveau på trækonstruktioner, at ventilationen er og har været tilstrækkelig, så der ikke har kunnet opstå skader, selv til trods for, at der har været etableret en tættere overflade med laminatgulv, hvilket FT i øvrigt har etableret igen, dog med et andet udseende.

Af konklusionen må det bestrides, at fugten på klaplaget skyldes manglende/utilstrækkelig ventilation, da klaplag jf. almindeligbyggeskik fra opførelsen 1965 ikke blev fugtsikret. Herudover er krav til ventilationsareal for kryberum først beskrevet i BR72.

Af luftanalyserne fremgår det, at intensiteten af skimmelsvampe er lav, men at dette kan forklares med, at FT er fraflyttet boligen, det må dog vurderes, at hvis der havde været skimmelniveau af nævneværdig betydning for indeklimaet i boligen ville det have fremgået af prøveresultatet, da denne er udført som 'aggressiv prøvetagning' med forceret ophvirvling af støv og partikler i beboelsen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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, deformation, 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.

...

3.5

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.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er fra 1965 – den 13/8 2023. Klageren anmeldte den 17/8 2023, at gulvet foran køleskabet bulede op. Selskabet afviste den 18/9 2023 dækning med henvisning til, at årsagen skyldes vand fra køleskabet. Klageren fik udskiftet gulvet i februar 2024. Klageren anmeldte den 14/3 2024, at der stadig var gener fra indeklimaet og muglugt, der også satte sig i tøj og møbler. Selskabet har i brev af 13/3 2025 til nævnet anerkendt dækning af udskiftning af 40 m2 gulv samt skader på køkkensoklen, idet laminatgulvet og køkkensoklen har været beskadiget grundet vand fra køleskabet/fryser, som er tøet op før klagerens overtagelse af ejendommen. Selskabet har afvist dækning af forhold ved krybekælder samt skimmelsvamp og udgifter til sagkyndig bistand og genhusning med henvisning til, at der på overtagelsestidspunktet ikke var forhold ved krybekælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække renovering af krybekælder, alle udgifter til genhusning i 7 måneder samt udgifter til teknisk bistand som følge af skimmelsvamp i krybekælderen. Klageren har anført, at byggesagkyndig1 og byggesagkyndig2 begge har vurderet, at forholdene

ikke er i orden. Ventilationen i krybekælderen er utilstrækkelig og overholder ikke gældende tekniske retningslinjer. Krybekælderen er fejlkonstrueret, og den utilstrækkelige ventilation har medført øget fugt, kondens og deraf følgende vækst af skimmelsvamp. Der er påvist skimmelsvamp i klaplaget og lugtgener i beboelsen. Disse forhold har nødvendigvis været til stede ved overtagelsen, og det er dokumenteret, at de er af en sådan karakter, at de har gjort boligen ubeboelig i en længere periode. Forsikringsvilkårene skelner mellem almindelig patina og skader, der påvirker værdien eller brugbarheden væsentligt.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skimmelsvamp, som udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsen var et massivt skimmelangreb i selve beboelsesrummene, når der lang tid efter overtagelsen ved konkrete undersøgelser alene er konstateret helt normal forekomst af skimmel. Selskabet har anført, at fugten i krybekælderens klaplag skyldes opstigende grundfugt, hvilket er sædvanligt og forventeligt for tilsvarende intakte ejendomme opført i 1965. Selskabet har anført, at det – til forskel for klagerens rådgivere – har foretaget en langt grundigere skimmelundersøgelse af overfladerne i ejendommens beboelse samt i selve strøkonstruktionen under gulvene. Prøverne viser, at der alene er konstateret almindelig forekomst af skimmel i boligen. Selskabet har anført, at byggesagkyndig1 alene har taget en enkelt skimmelprøve på en dørkarm, hvor der normalt vil være meget støv og dermed flere skimmelsporer end i resten af beboelsen, og dertil er der ikke målt massiv forekomst af skimmelsvamp. Selskabet har anført, at byggesagkyndig2 alene har konstateret en mislugt i entréen, efter huset ikke havde været luftet ud i længere tid. Selskabet har anført, at byggesagkyndig2 alene har registreret muglugt under køkkenskabene langs facaden, efter han havde demonteret køkkensøjlerne. Selskabet har anført, at byggesagkyndig2 alene har målt forhøjet forekomst af skimmelvækst ovenpå klaplaget i krybekælderen.

Det fremgår af rapport af 14/3 2024 fra byggesagkyndig1 indhentet af klageren, at klageren har anmeldt "Lugtgener i bolig og tøj. Bekymring for om der kan være tale om et skimmelproblem i boligen ... Dog ses en udfordring med gulvkonstruktionen, der kan være skabt af en konstrukti-

onsfejl i forbindelse med at en tidligere ejer af boligen, har udlagt en skumplast og et klikgulv på den gamle trægulvskonstruktion. Denne løsning kan have øget fugtniveauet i konstruktionen og dermed skabt grobund for skimmelvækst. Heraf formentligt årsagen til de lugtgener der opleves i boligen. Vi har udtaget en DNA prøve for at se om indeklimaet er forurennet af skimmelsvamp som følge heraf ... I forlængelse af svar på DNA skimmeltest, anbefaler vi som minimum, en grundig rengøring af hele boligen med Hepa-13 støvsuger og aftørring af flader, for at fjerne skimmel-sporer m.m. fra opholdszone. Afblænd i samme ombæring ned til gulvkonstruktionen for at minimere at der trænger sporer og partikler op fra gulvkonstruktionen ... Om vandskaden fra 2020 ved toilet spiller ind, kan undersøges nærmere, men vil kræve åbning af gulvkonstruktionen. Uanset, så er anbefalingen at få fjernet gulvkonstruktionen, rense for skimmelsvamp og dernæst opbygge ny konstruktion, evt. støbt dæk fremfor krybekælder".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/4 2024, at klageren har anmeldt, at "Der kan ikke måles fugt nogen steder som skulle give anledning til skimmeldannelse. Skimmel fundet i huset vurderes at kunne være delvist fra gammel vandskade i 2020 og fra almindeligt ude luft. FT har udskiftet alle gulvoverflader ... Ventilationshuller til krybekælderen er frie over terræn og det er konstateret at der er god ventilation af kryberummet. Der foreligger rapport fra [byggesagkyndig1] samt DNA Analyse støvprøve. Der er delvis enighed i rapport fra [byggesagkyndig1]. [byggesagkyndig1] har medtaget billeder fra FT og beskrevet problemstillinger herfra, uden reelt at have set omfanget. Side 44 beskrives en problemstilling ift. at der kan trænge regnvand ind under badeværelsesgulvet, men der kan ikke ved undersøgelser findes tegn på fugt i badeværelse eller de omkringliggende rum. Side 48 beskrives at der er en jordslået lugt fra kryberummet - Det vurderes ikke korrekt da jeg ved olfaktorisk undersøgelse finder at der er lugt at tjære, formodentligt fra opklodsning af strøer eller overfladebehandling i kryberummet ... Fugtmåling i kryberummet ses med luftfugt betydeligt under vækstbetingelser for skimmel".

Det fremgår af rapport af 7/5 2024 fra byggesagkyndig2 indhentet af klageren, at "Der kunne konstateres forhøjede fugtniveauer i krybekælderen klappag, som sandsynligvis skyldes opstigende grundfugt. Det vurderes endvidere, at der er utilstrækkelig ventilation af krybekælderen.

SBi-anvisning 7 'Fugt og isolering' af 1957, foreskriver bl.a. følgende: • Der må aldrig være mere end 7 meter mellem riste i samme væg, og ristene må ikke være under 10x15 cm. • Der må ikke være nogle døde arealer, hvor ventilationsluften ikke kan nå hen. Der skal derfor anbringes riste ved alle hjørne og kroge. Der var med undtagelse af en enkelt ventilationsrist i den ene facade, alene ventilationsriste i gavlene. De pågældende ventilationsriste var ikke tilstrækkelige i ventilationsareal, da de ikke efterlevede dagældende krav om mindst 10x15 cm. Endvidere var der ikke mulighed for tværventilering af krybekælderen, hvilket forårsager mange i krybekælderen. Dette begrundes i følgende: • I stedet for søjler under etagebjælkerne, var der etableret understøtning af vægge (pr. ca. 1-1,2 meter), som ikke var forsynet med ventilationsåbninger, hvorfor der ikke var mulighed for tværventilering af krybekælderen. • Der var støbt i entreen, badeværelset og partielt ved køkkenet. Hvilket igen efterlader døde arealer i krogene ... Der er konstateret fugt- og skimmelsvampe i boligens krybekælder som følge af opstigende grundfugt og manglende/utilstrækkelig ventilation af krybekælderen. • Forholdende omkring utilstrækkelig ventilation vurderes at være opført imod det alment tekniske fælleseje på byggeåret og dermed en fejlkonstruktion. • Forholdende i boligens krybekælder påvirker indeklimaet negativt. Såfremt boligen var beboet, ville niveauerne sandsynligvis kunne være højere. • Forholdende i boligens krybekælder, såvel som indeklima, vurderes at have været til stede ved overtagelsen af boligen i august 2023".

Det fremgår af laboratoriesvar for skimmelsvampe af 3/6 2024 indhentet af selskabet, at "Aftrykspladerne KA6 og KA10 viser begrænset forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe, de supplerende tapeaftryk viser vækst. Aftrykspladerne KA2, KA4, KA8, KA12, KA13 og KA16 viser ingen/begrænset forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe, de supplerende tapeaftryk viser ingen vækst".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/6 2024, at klageren har anmeldt, at "Der lugter meget i huset og det sætter sig i tøj og der er en massiv skimmelproblematik". Forholdet er besigtiget første gang 22-03-2024. Forholdet er genbesigtiget 04-05-2024 for registrering af ventilationsåbninger i krybekælderen. Forholdet er genbesigtiget 29-06-2024 for prøvetagnin-

ger af strøkonstruktion og undersider af gulvet samt øjeblikks luftprøver af skimmelniveau inde sammenlignet med ude ... **Konklusion** Der kan ikke konstateres fugt eller skimmeldannelse fra aftryksprøver på underkonstruktioner af organisk materiale af træ, som skulle give anledning til, at indeklimaet i boligen er påvirket som følge af skimmel. Alle konstruktioner er fra opførelsen, dog har FT udskiftet de eksisterende laminatgulve til nye laminatgulve. Huset og konstruktionerne, herunder krybekælderen er opført efter almindelig byggeskik for opførelsen, og der er ikke ændret på konstruktioner eller ventilationsforhold siden opførelsen. Alle bestemmelser i Bygningsreglement af 1961 relateret til fugtisolering af kryberum konstateres overholdt. 'Stk. 1. Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden.' - På daværende tidspunkt ansås betonlag som værende tilstrækkeligt fugt/dampstandsende. 'Stk. 4. I kryberum med overliggende etageadskillelse af træ skal der på grunden udstøbes et mindst 8 cm tyktbetonlag, eller grunden skal dækkes med et holdbart fugtstandsende lag.' Dette vurderes overholdt, dog uden at der er lavet destruktive indgreb - Det ville dog ikke ændre noget eller se anderledes ud hvis betonlaget er tykkere eller tyndere, da beton generelt er kapilærsugende og dermed vil være opfugtet fra opstigende fugt. 'Stk.7. Alle konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at kondensfugt undgås såvel udvendig som indvendig i konstruktionerne' Dette konstateres overholdt, da der ikke kan måles eller ses tegn på aktuelle eller tidligere opfugtninger i trækonstruktionerne. SBI anvisning 7 fugt og isolering skal ses som anvisninger/vejledninger til, hvordan der kan bygges for at opføre godt byggeri. I afsnit om 'ventilering af kryberum' beskrives en række tiltag, der kan udføres for at undgå skadelig fugt og kondens, så træværket ikke rådner, hvilket generelt konstateres at have været opretholdt i siden opførelsen ... Der foreligger rapport fra [byggesag-kyndig2]. Der er ikke enighed i flere udsagn i rapporten. I bilag 2 er ventilationsåbninger forkert placeret, da der ikke ventileres ind i det støbte dæk i badeværelset, men til krybekælderkonstruktionen, da der ikke er ændret på det støbte areal siden opførelsen, som det beskrives i rapporten. Badeværelset og udvidet, men ud i bryggerset (tidligere hobbyrum), som har været støbt fra opførelsen. Det beskrives, at der ikke findes bitumen i nogen konstruktionsåbninger, dette er der ikke enighed omkring, da alle rørinstallationer i kryberummet er betrukket med bitumenpap. Der er enighed i, at der lugter fra krybekælderen. Jeg mener dog, at der er en sur lugt som bitumen. Prøvetagning af fugt og skimmel er taget på klaplagnet i krybekælderen, hvor

der grundet almindelig byggeskik naturligt vil være opfugtet af opstigende grundfugt. Der er ikke taget prøver på konstruktioner af organiske materialer som strøer og gulve, som har forbindelse til beboelsen. Der beskrives, at der ikke er mulighed for tværventilering af krybekælderen, dette er der ikke enighed omkring, da der konstateres ventilering både over vægge og enkelte steder igennem ved, at der er udtaget sten og etableret huller. Der kunne desuden ved åbning 2 som beskrives som 'dødt areal' mærkes tydelig luftgennemstrømning. Der beskrives i øvrigt døde arealer fra entré, badeværelse og ved køkken grundet ændringer, men disse er uændret siden opførelsen. Det beskrives, at det menes, at DBF fejlagtigt har beskrevet at laminatgulvet på oprindelig konstruktion ikke er en fejlkonstruktion når krybekælderen er ventileret, det må dog vurderes fra prøvetagning både fra fugt og skimmelniveau på trækonstruktioner, at ventilationen er og har været tilstrækkelig, så der ikke har kunnet opstå skader, selv til trods for, at der har været etableret en tættere overflade med laminatgulv, hvilket FT i øvrigt har etableret igen, dog med et andet udseende. Af konklusionen må det bestrides, at fugten på klaplaget skyldes manglende/utilstrækkelig ventilation, da klaplag jf. almindeligbyggeskik fra opførelsen 1965 ikke blev fugtsikret. Herudover er krav til ventilationsareal for kryberum først beskrevet i BR72. Af luftanalyserne fremgår det, at intensiteten af skimmelsvampe er lav, men at dette kan forklares med, at FT er fraflyttet boligen, det må dog vurderes, at hvis der havde været skimmelniveau af nævneværdig betydning for indeklimaet i boligen ville det have fremgået af prøveresultatet, da denne er udført som 'aggressiv prøvetagning' med forceret op-hvirvling af støv og partikler i beboelsen".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at "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, deformation, 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 ... 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 ... 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".

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

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved krybekælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning af den konstaterede skimmelsvamp som en følgeskade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1965, og at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved krybekælderen, som adskiller sig nævneværdigt fra for-

holdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, således at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb. Nævnet bemærker, at der i ejendomme med krybekælder af den pågældende alder kan forekomme opstigende grundfugt som følge af manglende fugtsikring og dermed vækstbetingelser for skimmel i krybekælderen og i dennes klaplag.

Nævnet har også lagt vægt på, at der efter 60 år ikke er konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand som følge af opstigende grundfugt.

Nævnet bemærker dertil, at forsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmel-svamp i beboelsesrummene i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er fremlagt målinger, der godtgør, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet bemærker, at byggesagkyndig¹ alene har konstateret forhøjet skimmel over en dørkarm, og at byggesagkyndig² alene har konstateret fugt- og skimmelsvampe i krybekælders klaplag og ikke i beboelsesrummene. Nævnet bemærker videre, at selskabets besigtigelseskonsulent ikke har konstateret "fugt eller skimmeldannelse fra aftryksprøver på underkonstruktioner af organisk materiale af træ, som skulle give anledning til, at indeklimaet i boligen er påvirket som følge af skimmel".

Ankenævnet for Forsikring

27.

102867

På ovenstående baggrund finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at boligen har været ubeboelig i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til genhusning i 7 måneder.

Henset til sagens udfald finder nævnet ligeledes, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til sagkyndig bistand, idet den sagkyndige bistand ikke har ført til afdækning af en dækningsberettigende skade.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Peter Thønnings