

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 103955:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 13/7 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hermed skal jeg på vegne af forsikringstagerne ... (klagerne) klage over Gjensidige Forsikrings (selskabet) afgørelse, hvorefter selskabet ikke ønsker at meddele dækningstilsagn til skaderne i krybekælderen.

SAGSFREMSTILLING:

Klagerne erhverver ovenstående ejendom ved købsaftale af 15. november 2021, **bilag 1 og 2**. Tilstandsrapport vedlægges som **bilag 3**. I forbindelse med overtagelse af ejendommen den 15. november 2021, har klagerne tegnet ejerskifteforsikring hos selskabet. Police med betingelser vedlægges som **bilag 4**.

Kort efter overtagelsen oplever klagerne fugt og skimmelsvamp i boligen samt indeklimagener ved ophold i boligen. Ved nærmere tekniske undersøgelser konstateres der fejlkonstruktioner ved stuens opførelse, som viser sig at være en tidligere udestue, hvor der er fugt og skimmelsvamp i gulv, vægge og tagkonstruktion samt utætheder i tagkonstruktionen. Selskabet har ydet dækning til forholdene i stuen/udestuen som udbedres.

Denne klage vedrører kun forholdene i krybekælderen, og nævnet bedes se bort for de andre omhandlende forhold/skader ved ejendommen, som er beskrevet i de tekniske rapporter.

I forbindelse med de anmeldte skader i udestuen/stuen rekvirerer klagerne teknisk bistand ved [skimmelfirma 1], der udarbejder rapport af 28. september 2022, **bilag 5**.

Det fremgår blandt andet af rapporten, at [skimmelfirma 1] kan konstatere mangelfuld ventilation af krybekælderen grundet tilbygninger der blokerer for ventilationen, og at skillevægge og gulve er med forhøjet fugt og skimmelsvamp. [Skimmelfirma 1] kan registrere forhøjet fugt og skimmelsvamp i krybekælderen og kategori E i stuens støv på fjernsynet. [Skimmelfirma 1] vurderer, at årsagen til det opfugtede isoleringslag vurderes at være utilstrækkelig/uhensigtsmæssig ventilation af krybekælderen.

Den 24. oktober 2022 anmelder mine klienter til selskabet mangelfuld ventilation af krybekælderen grundet fejlkonstruktion ved tilbygningsens opførelse med følgeskader i form af forhøjet fugt i terrændækket. Gjensidige rekvirerer [skimmelfirma 2] for en nærmere undersøgelse, der udarbejder rapport af 14. december 2022, **bilag 6**. Det er [skimmelfirma 2's] vurdering, at strøgulvs-konstruktionen i den oprindelige del af ejendommen har konstruktionsbetingede skimmelangreb, der vurderes at være uden betydning for indeklimaet i boligen.

Gjensidige har delvist tilbudt dækning den 28. december 2022 for nogle skadeforhold, men forholder sig ikke til krybekælderen. Efterfølgende aftaler parterne en fælles besigtigelse den 20. marts 2023 for at drøfte de anmeldte skadeforhold herunder krybekælderen mangelfulde ventilation. Den 24. april 2023 fremsender selskabet deres afgørelse af sagen om de anmeldte forhold herunder forholdene i udestuen/stuen. På trods af, at selskabet på den fælles besigtigelse oplyser, at de ikke finder, at der er tale om et dækningsberettiget forhold ved krybekælderen konstruktion omtaler selskabet ikke forholdet i afgørelsen.

Idet der er uenighed mellem klagerne og selskabet om, hvorvidt der er tale om en fejlkonstruktion af krybekælderen ventilationsforhold ved opførelse af tilbygningerne, der har medført skader i form af forhøjet fugt og skimmelsvamp og en eventuel udbedringsmetode heraf samt vurdering af, hvorvidt skimmelsvampen i krybekælderen har påvirket indeklimaet negativt på overtagelsestidspunktet, begærer klagerne isoleret bevisoptagelse ved retten.

Isoleret bevisoptagelse og resultatet heraf

Der er udarbejdet skønserklæring af 10. november 2023, **bilag 7** og supplerende skønserklæring af 27. marts 2024, **bilag 8**.

Krybekælderen opbygning

Skønsmanden oplyser i skønserklæringen på side 4-5 under svaret på spørgsmål 1b):

'Konstruktionen er ikke opført efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1943. Følgende afvigelser er registreret:

- 1. Der fandtes ikke mineraluldsisolering på opførelsestidspunktet.*
- 2. Ved åbning nr. 2 blev der registreret PE-folie under isoleringen, hvilket er en forkert placering på den kolde side af isoleringen. PE-folie fandtes ikke på opførelsestidspunktet.*
- 3. Ventilationsriste i soklen ses ikke på to sider af huset, hvor der er etableret vindfang og tilbygning). Hermed kan krybekælderen ikke ventileres korrekt og tilstrækkeligt til det fri med en 'gennemstrømning', som sikrer ventilering i hele krybekælderen uden 'døde lommer', hvor luften ikke udskiftes.*
- 4. Ventilationsristene er placeret for lavt over terræn, eller også er grunden blevet hævet.'*

Skønsmanden oplyser i skønserklæringen på side 5 under svaret på spørgsmål 1d), 1e) og 1f):

'Med utilstrækkelig ventilering i krybekælderen kan fugt ikke ventileres ud, hvilket vil medføre stigende fugtniveauer. Det må betragtes som fejlkonstruktion, at der er bygget til på en måde, som blokerer for ventilation i krybekælderen.'

'Det skønnes at 'sommerkondens' ikke kan udelukkes som en medvirkende årsag til forhøjede fugtniveauer i krybekælderen. 'Sommerkondens' opstår når varm og fugtig luft møder kolde overflader. Det kan være kolde overflader i en krybekælder. Med de forringede ventilationsforhold vil sommerkondens ikke blive ventileret ud i løbet af efterår, vinter og forår, og heller ikke på kølige sommernætter.'

'Med øget fugtighed kan der opstå angreb af skimmelsvampe.'

Samlet konkluderer skønsmanden, at krybekælderen konstruktion er med utilstrækkelig ventilation, der medfører øget fugtforhold og skimmelsvamp til følge samt at der er tale om en fejlkonstruktion i forhold til tilbygningens opførelse, der blokerer for ventilationen.

Fugt og skimmelsvamp i krybekælderen

Det fremgår af skønserklæringens svar på spørgsmål 2 på side 6 i skønserklæringen, at skønsmanden kan registrere forhøjede fugtniveauer og skimmelsvamp i krybekælderen.

I skønsmandens erklæringsbilag 1 til skønserklæringen fremgår hvilke arter og mængder af skimmelsvamp, der er registreret samt, at der er vækst af skimmelsvampe tilstede i krybekælderen. Både tapeprøver og aftryksprøver og mycometer surface fungi prøver viser forhøjede vækst og værdier af skimmelsvamp i krybekælderen.

På baggrund heraf må det lægges til grund, at det er påvist, at der er skimmelsvamp i krybekælderen samt i dækket over krybekælderen, hvorfra der er dominans af sporer og fragmenter fra Aspergillus- og Penicilliumtyper, som er kendt for at have en negativ påvirkning på mennesker og dyr.

Årsag til fugt og skimmelsvamp

I forhold til årsagen til den generelle opfugtning og vækst af skimmelsvamp med atypiske skimmelsvampesporer oplyser skønsmanden i svaret på spørgsmål 3 i skønserklæringen på side 6 følgende:

'Begrundelse for de konstaterede forhold er forringet ventilation af krybekælderen, lavt placerede ventilationsriste og manglende dampspærre i gulvkonstruktionerne. Hermed er der opstået forhøjede fugtniveauer og angreb af skimmelsvampe i krybekælderen.'

Omfanget og udbredelsen af fugt og skimmelsvamp

Skønsmanden oplyser i svaret på spørgsmål 4 på side 6 i skønserklæringen:

'Det skønnes at de forhøjede fugtniveauer samt skimmelsvampeangrebene forekommer i hele krybekælderen inklusive bjælkelag, isolering og de gamle gulvbrædder.'

Der er dermed tale om et stort omfang af skimmelsvamp.

Indeklima og intensiteten heraf

Skønsmanden oplyser i svaret på spørgsmål 5 a-c) i skønserklæringen side 7-8 og side 10 følgende:

'Da gulvkonstruktionen over krybekælderen ikke er lufttæt, kan indeklimaet i boligen påvirkes negativt af skimmelsvampenes afgasning eller afdunstning. Skimmelsvampe frigiver let flygtige stoffer (mVOC'er), som kan være toksiske.

Den manglende lufttæthed i gulvkonstruktionen medfører også, at sporer fra skimmelsvampe og støv med skimmelsvampe kan trænge op i boligen, hvilket medfører negativ påvirkning på indeklimaet.

Såvel afdunstning som sporer og støv med skimmelsvampe kan medføre allergiske, eller allergilignende, reaktioner hos personer, der opholder sig i boligen.

I forhold til tabel 17 i 'SBI-Anvisning 274 – Skimmelsvampe i bygninger, undersøgelse og vurdering' må det skønnes at skimmelsvampebelastningen i boligen er i kategorien 'Meget høj'.'

'Aftryksplader: 3 ud af 4 prøver er i kategorien 'Meget høj'. 1 prøve er i kategorien 'Middel'.

Tape-prøver: 2 ud af 4 prøver er i kategorien 'Høj'/'Meget høj'. 1 prøve er i kategorien 'Middel'. 1. prøve er i kategorien 'Lav', hvilket kan skyldes, at prøven blev udtaget i meget støv på betondækket i krybekælderen.

MycoMeterprøver: 3 ud af 4 prøver er i kategorien 'Høj'. 1 prøve er i kategorien 'Middel'.'

På side 10 i skønserklæringen oplyser skønsmanden:

'Det skønnes, at skimmelsvampeangrebene i denne bolig ligger ud over hvad der kan forventes i en tilsvarende bolig med krybekælder fra 1943, der er forskriftsmæssigt korrekt ventileret.

Hertil knyttes den kommentar, at nogen opfugtning ofte ses på de kolde beton-overflader i krybekældre. Det er dog ikke sædvanligt, at høje fugtniveauer også måles i bjælkerne over krybekælderen, sådan som det er målt ved bygningsundersøgelserne, der beskrives i erklæringsbilag 1. Dette tyder på mere langvarig og kraftig opfugtning i krybekælderen end sædvanligt.'

'Det skønnes, at indeklimaet i boligen også var negativt påvirket den 10. maj 2021.'

'Krybekældre er erfaringsmæssigt forholdsvis følsomme i forhold til fugtbalancen. Det er almindelig kendt, at der opstår kritisk opfugtning i en krybekælder, hvis forholdene vedrørende ventilering forringes. Med opførelse af vindfang og udestue, så har ventilationsforholdene i krybekælderen været forringede siden 1989, det vil sige i 32 år i forhold til 2021. Så lang tid med forringet ventilation, og samtidigt ingen dampspærre i gulvkonstruktionen, vil erfaringsmæssigt medføre forhøjede fugtniveauer og heraf følgende skimmelsvampeangreb i en krybekælder.'

Yderligere fremgår det af skønsmandens svar på spørgsmål IA på side 14:

'Det kan ikke skønnes, i hvilken grad skimmelsvampe fra tagkonstruktionen influerer på støvrørerne, men det skønnes, at beboelsens indeklima påvirkes af skimmelsvampe i krybekælderen.

Med henvisning til svar på spørgsmål 5 a), hvor tabel 17 og 18 fra SBI-anvisning 274 indgår, skønnes det, at påvirkningen på indeklimaet er høj.'

Af den supplerende skønserklæring side 4 i svaret på spørgsmål SS IA side 4 oplyser skønsmanden:

'Det skønnes, at udbredt forekomst af skimmelsvampe i krybekælderen påvirker beboelsens indeklima. Dette begrundes med at, der er påvist forekomst af skimmelsvampe ved alle prøver, som er

udtaget i krybekælderen. Hovedparten af prøverne viser forekomst af skimmelsvampe på meget høje niveauer. Der er desuden tale om høje forekomster af de såkaldte 'vandskadesvampe', som er skimmelsvampe, der ofte ses i bygninger med vand- og fugtskader.

Krybekælderen er desuden meget ringe ventileret og gulve er uden dampspærre, hvorfor indeklimaet skønnes at være betydeligt påvirket i form af sporer, støv og afdunstning fra de udbredte skimmelsvampeangreb i krybekælderen.'

Af den supplerende skønerklæring side 4 i svaret på spørgsmål SS IC side 5 oplyser skønsmanden: *'Der ses sammenhæng mellem skimmelsvampe konstateret i krybekælderen og skimmelsvampe konstateret i støv i boligen. Her nævnes: Aspergillus versicolor, Stachybotrys charta-rum og Penicillium.*

Omfanget af de tre nævnte skimmelsvampe skønnes at være stort, eftersom der er påvist høj forekomst af skimmelsvampe og høje fugtniveauer ved alle åbninger ned til krybekælderen.'

Det fremgår her klart og tydeligt, at skønsmanden vurderer, at indeklimaet er negativt påvirket af skimmelsvamp fra krybekælderen til beboelsesrum og, at der er tale om en usædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale. Klagerne har inden iværksættelsen af denne isolerede bevisoptagelse netop gjort gældende, at indeklimaet var negativt påvirket som følge af skimmelsvamp. Dette bekræfter skønsmanden, eftersom der er tale om en langvarig og kraftig opfugtning i krybekælderen end hvad sædvanligt er, og ligger ud over hvad der kan forventes af sådan en bolig samt, at forholdene har været tilstede på overtagelsestidspunktet.

Udbedring

Det fremgår af svaret på spørgsmål 6 i skønserklæringen side 12, at skønsmanden på baggrund af de konstaterede og registrerede forhold i krybekælderen vurderer, at det er nødvendigt at foretage følgende:

'Ved sanering for angreb af skimmelsvampe skal alle overflader/materialer med vækst af skimmelsvampe afrenses eller fjernes. Herefter er det vigtigt, at retablering udføres sådan, at skimmelsvampeangrebene ikke opstår igen. Det vil sige, at konstruktionerne skal retableres, sådan at de ikke opfugtes igen.

Dette betyder, at ved en krybekælder skal man fjerne trægulve, isolering og bjælker. Rensning af disse materialer er normalt ikke praktisk muligt/rentabelt, hvorfor de kasseres.

Retablering uden risiko for at fugt vil opstå igen i krybekælderen skønnes ikke muligt, da vindfang og tilbygning blokerer for muligheden for korrekt ventilation. Det skønnes også, at en sådan retablering kan være i konflikt med bygningsreglementets krav om, at man skal isolere op til nugældende krav, hvis det er rentabelt, og hvis det ikke konflikter med fugttekniske problemstillinger.

I dette tilfælde er der ikke konstruktionshøjde nok til yderligere isolering, og da kravene til ventilation i krybekælderen ikke kan opfyldes, vil løsningen ikke blive fugtteknisk forsvarlig.

Det skønnes, at den eneste mulige løsning er, at krybekælderen sløjfes og retableres som et traditionelt terrændæk med isolering og kapillarbrydende lag samt støbt betondæk.

Det skønnes, at udgifterne vil beløbe sig til 567.500 kr. inkl. moms.'

Klagerne gør derfor gældende, at skønsmanden er af den opfattelse, at den registrerede fugt og skimmelsvamp er af et omfang og intensitet, der gør det nødvendigt, at udbedre forholdene i krybekælderen.

Efter en gennemgang af skønserklæringen og den supplerende skønserklæring gør klagerne gældende, at de har sandsynliggjort, at der er være tale om et dækningsberettiget forhold under ejerskifteforsikringen og udbedring bør ske ud fra skønsmandens udbedringsmetode og ikke ved etablering af mekanisk ventilation.

Den 10. juni 2024 afviser selskabet dækning af krybekælderen, **bilag 9**.

Samlet set må det lægges til grund, at der er tale om en fejlkonstruktion i forhold til tilbygningens opførelse herunder konstruktionsbetingede forhold ved krybekælderen på overtagelsestidspunktet af ejendommen for klagerne samt, at der er skimmelsvamp i krybekælderen i et omfang der påvirker indeklimaet negativt på overtagelsestidspunktet.

Yderligere bemærkes det, at skønsmanden ikke har påpeget forhold ved klagernes brugeradfærd, som har forårsaget fugt- og skimmelsvampeskadernes omfang og intensitet. Der er således ved den isolerede bevisoptagelse sket en bekræftelse af klagernes synspunkter, som blev gjort gældende overfor selskabet forud for den isolerede bevisoptagelse.

Sagsomkostningsafgørelsen af 6. maj 2024 fremlægges som **bilag 10**, hvor klagerne anses som den vindende part.

Som **bilag 11** fremlægges uddrag af Betænkning 1520 huseftersynsordningen, som ligeledes er fremsendt til selskabet i forbindelse med klage.

Som **bilag 12** vedlægges byggesagsdokumenter og byggetilladelse.

ANBRINGENDER:

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten eller af andet salgsmateriale, at der er nedsat ventilation af krybekælderen og, at der er registreret skimmelforekomster og afgangninger til indeklimaet eller tegn herpå, ligesom indholdet af tilstandsrapporten eller andet salgsmateriale ikke giver anledning til at foretage nærmere undersøgelser herom.

Der er tale om en fejlkonstruktion ved opførelse af tilbygningen, uden respekt for den oprindelige opførte ejendoms konstruktion, idet krybekælderens ventilationsforhold ikke er iagttaget i forbindelse med opførelse af tilbygningerne.

Der er ingen forbehold på policen der relaterer sig til klagepunkterne.

Strøgulvkonstruktionen, den mangelfulde ventilation af krybekælderen og de konstaterede forhold herunder forhøjet fugt og skimmelsvamp har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Klagerne har straks anmeldt skaderne omkring krybekælderen og det negative påvirkede indeklima, så snart de blev bekendt hermed overfor selskabet.

Det gøres gældende, at skimmelvæksten påvirker indeklimaet negativt i beboelsesrum både i form af nævneværdig muglugt, gasser/toxiner fra skimmelsvamp og i form af skimmelsvampesporer og angrebet har været tilstede på overtagelsestidspunktet for ejendommen. Dette understøttes tillige af klagerens helbredsgener ved ophold i boligen kort tid efter overtagelsen samt af skønserklæringerne.

Det fremgår af betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen på side 128, at *'hvis en konstruktion ikke på opførelsestidspunktet er udført håndværksmæssigt korrekt, og dét er årsagen til en fugt- eller skimmelsvampeskade, vil ejerskifteforsikringen sædvanligvis dække skaden'*, bilag 22. Der henvises til følgende kendelser fra Ankenævnet for forsikring 71989, 87005, 88.507, 70393 og 77.569.

Yderligere fremgår det, at *'Er der før salget af ejendommen foretaget konstruktive ændringer i bygningen, f.eks. efterisolering, og viser det sig, at denne konstruktive ændring – ud over at være udført forkert – er årsag til fugten eller skimmelsvampeangrebet, vil også sådanne forhold sædvanligvis være dækket af ejerskifteforsikringen.'*

Det fremgår også, af betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen på side 128, at *'Endelig kan fugt og/eller skimmelsvamp have en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettigede skade'*. Der henvises til følgende kendelser fra Ankenævnet for forsikring 64.313, 70.846 og 71.121.

Det gøres gældende, at der er tale om håndværksmæssige forkerte løsninger/fejlkonstruktion på opførelsestidspunktet for tilbygningerne og dermed også helt usædvanlige skimmelsvampeforhold for en krybekælder af denne alder og oprindelige konstruktionsopbygning. Såfremt tilbygningerne ikke var opført uden respekt for den oprindelige ventilerede krybekælder, ville krybekælderen have mulighed for ventilation og med overvejende sandsynlighed ikke være skimmelsvamperamt i det omfang og intensitet, som skønsmanden har konstateret og registreret.

Den konstaterede skimmelsvamp påvirker indeklimaet negativt på overtagelsestidspunktet og nedsætter husets værdi og brugbarhed nævneværdigt og væsentligt, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand grundet konstruktionsopbygningen. Klagerne har ikke ændret på forholdene i gulvkonstruktionen eller krybekælderen i deres ejertid.

Det gøres gældende, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og udbedring skal ske i henhold til skønsmandens udbedringsmetode og ikke ved etablering af mekanisk ventilation, idet ventilationsristene er blokeret de fleste steder jf. nedenfor.

Det gøres gældende, at klagerne ikke skal stilles ringere i forhold til den udbedringsmetode som skønsmanden forslår.

Hvis Ankenævnet måtte finde, at der foreligger en dækningsberettiget skade der skal udbedres i henhold til skønsmandens udbedringsmetode, ønskes tillige udgifter til teknisk bistand og advokatbistand forud for klagesagen og den isolerede bevisoptagelse dækket, jf. Ankenævnets praksis herom, idet selskabet uberettiget har afvist at udbedre skaderne som anvist af skønsmanden, og det har været nødvendigt for klagerne at søge teknisk og juridisk bistand jf. FAL § 32, stk. 3.

Derudover ønsker klagerne, at selskabet skal dække rimelige og nødvendige udgifter til genhusning fra genhusningstidspunktet og til boligen er indflytningsklar. Klagerne har iværksat udbedring af krybekælderen for egen regning få måneder efter den isolerede bevisoptagelsessag blev afsluttet i henhold til skønsmandens udbedringsmetode og ikke ved mekanisk ventilation.

I forbindelse med udbedringen konstaterede det, at ventilationsristene kun var ført igennem 2 steder, og resten af ventilationsristene var blot riste der var sat i, men der var ikke hul igennem soklen, hvorved de ingen funktion havde, idet de var blokeret, **bilag 13**. Det stod derfor klart for klagerne, at mekanisk ventilation derfor ikke var en hensigtsmæssig udbedringsmetode for afhjælpning af fugt og skimmelsvampeproblematikken.

Grundet selskabets manglende dækningstilsagn i en længere periode til trods for adskillige tekniske dokumentationer for en dækningsberettiget skade har klagerne været tvunget til at være genhuset i længere tid end hvad udbedringen har taget, hvilket klagerne også gør krav på dækning af."

Selskabet har den 8/10 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers advokats klage over afslaget på ændring af krybekælder til en konstruktion med terrændæk.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus, opført efter byggetilladelse i 1943. I 1987 udføres en udestue samt et vindfang.

Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport, udarbejdet den 24. februar 2021 (bilag 3), og tegner ejerskifteforsikring med udvidet dækning for en 10-årig periode pr. 10. maj 2021 med gældende forsikringsbetingelser (bilag 4).

Overordnet sagsforløb

Den 17. november 2021 anmelder klager kuldebro i soklen. Forholdet er ikke dækningsberettiget. Herefter afdækker klager flere forhold ved bygningen i form af utæthed ved udluftningshætte i taget over soveværelset med fugtskade på væggen mod køkken og udestue. Ligeledes er der i udestuen lagt trægulv oven på flisebelægning, og der er monteret forsatsvægge. Endelig anmelder klager, at krybekælderen ikke er tilstrækkeligt ventileret, og at dette har medført skimmelpåvirkning af indeklimaet i beboelsen.

Ejerskifteforsikringen dækker reparation af tag og vægge med skimmelsanering i soveværelse/værelse 3 samt fjernelse af forsatsvæg med skimmelafrensning og efterfølgende puds og maling. Ligeledes dækkes gulv med reetablering af underliggende fliser samt skimmelsanering i udestuen.

Gulvkonstruktionen i udestuen var udført uden isolering, jf. dispensation i byggetilladelsen (bilag 12, side 47-48).

Under sagsforløbet konstateres lokale utætheder i taget over udestuen, formentlig forårsaget af, at tagpakkonstruktionen er sømmet nedefra, hvorefter taget er trådt ned i forbindelse med færd-

sel på taget ved undersøgelser m.m. Vi anerkender reparation af huller med skimmelsanering. Der aftales en kontanterstatning, hvorefter klager får udført nyt tagpap med underlag på tilbygningen/udestuen.

Parterne kan ikke opnå enighed omkring krybekælderen, idet vi ikke kan tiltræde klagers betragtning om skadeforhold i krybekælderen. Derudover er det vores opfattelse, at mulige skimmelforhold i beboelsen som følge af forhold i krybekælderen først kan vurderes, når de konkurrerende skimmelforhold i form af de anerkendte skader i beboelsen er udbedret, og der er udført retvisende rengøring.

Det er videre vores opfattelse, at skønserklæringerne ikke afdækker skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvilket har betydning for vores vurdering og standpunkt.

Vi forstår, at de anmeldte forhold vedrørende beboelsen nu er udbedret. Det er herefter vores opfattelse, at der kan udføres rengøring med efterfølgende skimmelundersøgelse for afdækning af de faktiske forhold med henblik på vurdering under den tegnede ejerskifteforsikring.

På baggrund af sagens billeder bliver vi dog umiddelbart efterladt med den forståelse, at klager ligeledes har ladet krybekælderen nedlægge.

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper er det klager, som skal godtgøre kravets berettigelse.

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker skade jf. forsikringsbetingelsernes nærmere definition, punkt 18.3.

Vi forstår, at klager påberåber sig, at krybekælderen er skimmelpåvirket, hvilket har medført, at indeklimaet i beboelsen ligeledes er påvirket.

Det er vores opfattelse, at krybekælderen fremstår alderssvarende, og at forholdene i krybekælderen i øvrigt fremstår forventelige henset til konstruktionen, hvorfor disse forhold ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Derudover er der ikke påvist konkret og aktuel skimmelpåvirkning af beboelsen, hvilket i øvrigt først kan undersøges og vurderes, når konkurrerende skimmelforekomster i beboelsen og udestuen er udbedret (de anerkendte skadeforhold).

Klager har afslået tilbuddet – også efter at de anerkendte skadeforhold er udbedret – og uanset at vi både har tilbudt at dække og iværksætte forudgående rengøring, ligesom selve skimmelundersøgelsen kunne udføres uden gene for klager.

Tilbuddet er gentaget efter skønssforretningen (bilag 9), men er ubesvaret.

Ad krybekælder

Af byggesagens oplysninger fremgår, at den oprindelige bygning med krybekælder er godkendt til opførelse i 1943. På dette tidspunkt var der ikke bygningsregulativer eller andre lovmæssige krav til ventilering af bygningens krybekælder, jf. taksators bemærkninger (bilag A).

I overensstemmelse med dette kan vi konstatere, at byggetilladelsen af 25. oktober 1943 blot angiver i stk. 5, at 'Hulrummet under Gulvet ventileres' (bilag 12, side 12), men ikke stiller krav til ventilering af krybekælderen – heller ikke ventilationsriste i soklen.

På samme måde kan vi konstatere, at der heller ikke i 1987, ved opførelsen af tilbygningerne vindfang og udestue, blev fremsat krav fra byggemyndigheden om supplerende ventilering af krybekælderen, uanset at det må have stået klart, at eksisterende ventilering i soklen ville blive berørt – i hvert fald af udestuen (bilag 12, side 47 og 48). Vi noterer os, at der er udført færdigsyn af byggemyndigheden, som heller ikke har medført bemærkninger om ventileringsforhold (bilag A).

Vi bemærker, at det alene er selve byggetilladelsen for udestuen, som er fremlagt.

Det er herefter vores opfattelse, at krybekælderen, som er placeret under den oprindelige bygning, i det hele fremstår i fuld overensstemmelse med de meddelte byggetilladelser i 1943 og 1987, og med en ventilering, som var gældende på opførelsestidspunktet – og dermed som man kan forvente i dag.

Ventilering sker med 3 riste i facaden mod vest og 2 riste ved facaden mod syd.

I det følgende vil vi kommentere rapporter fra klagers og vores rådgiver. Vi bemærker, at omtalte fugtskadeforhold i soveværelset (ved køkken/udestue) og udestuen er de omtalte skadeforhold.

Klagers rådgivers rapport af 28. september 2022 ([skimmelfirma 1])

Bygningen er besigtiget den 8. september 2022. Vi noterer os, at formålet med undersøgelsen er at gennemgå boligen for en fugtscreening inkl. destruktive indgreb samt at undersøge indeklimaet for skimmel.

Soveværelse (side 2)

Der konstateres lokal fugtplamage under loft samt fugt og skimmel i konstruktionsåbning. Forholdet er anerkendt som dækningsberettiget og er udbedret efter skønsforretningen.

Køkken (side 3)

Der er spor efter tidligere lokal utæthed ved skorstenen, som er udbedret. Der blev konstateret skimmel på loftplade mod tagrum (ved soveværelse).

Vi har meddelt dækning til udbedring, som er gennemført efter skønsforretningen.

Stue (udestuen, side 3)

Der var udført uhensigtsmæssig forsatsvæg mod syd. Ved åbning konstateredes muglugt. Der kunne konstateres skimmel bag fodpaneler.

I konstruktionsåbning 4 i gulvet blev der konstateret fugt på spånpladegulv, som var udført direkte på dæk af beton (fliser), jf. bilag 5, side 4 øverst med foto 10 (bilag 1).

Vi har meddelt dækning til udbedring, som er gennemført efter skønsforretningen.

Kontor/værelse (side 4)

Der beskrives fugt på isoleringsmateriale og terrændæk i åbning 5 (bilag 5, side 4 nederst). Vi antager, at det er en fejl, at der henvises til åbning 5 (i udestuen), og at der rettelig skulle henvises til åbning 1, som angår den oprindelige bygning, jf. skitse, bilag 2. Ligeledes må det være en fejl, at der anføres 'terrændæk', da der er tale om krybekælderdæk, som ikke er eller udføres svarende til terrændæk.

Vi må herefter lægge til grund, at der alene er tale om fugt på isoleringsmateriale. Vi noterer os ligeledes, at rapportens foto 17 (rapportens bilag 1) viser, at fugtundersøgelsen er udført direkte på soklen (mod udestuen). I åbning 1 ses hverken isolering eller træværk at fremstå opfugtet eller påvirket/misfarvet af skimmel.

Der beskrives ingen skadeforhold. For skimmelforhold antager vi, at analysen af aftryksprøve AF-2, som henviser til åbning 5 (side 6), og AF-3, som også henviser til åbning 5 (rapportens bilag 3), begge reelt angår åbning 1 i den oprindelige del af boligen.

Aftryksprøverne viser en beskeden skimmelforekomst, henset til at prøverne er udført på soklen i krybekælderen fra 1943. Herefter er det vores opfattelse, at prøverne afspejler en god og sund krybekælder, idet vi bemærker, at der vil være en naturlig fugtforekomst i krybekælderen.

Tagkonstruktion (side 5)

Der konstateres forhold svarende til det beskrevne under soveværelse.

Der er meddelt dækning, og forholdene er udbedret efter skønsforretningen.

Udvendige forhold (side 5)

Krybekælderen er ventileret som nævnt ovenfor.

Klagers rådgiver anfører, at der ikke er mulighed for tværv ventilation, da der er støbte gulve i (ude-)stuen.

De faktiske ventilationsforhold synes ikke beskrevet.

Indeklima

Der er udført en enkelt DNA-prøve i udestuen. Prøven er udført på fjernsyn. Prøven viser høj intensitet på prøvestedet, kategori E.

Vores bemærkninger:

Vi noterer os, at prøven er udført i udestuen, som er opført som en mere simpel bygningskonstruktion. I udestuen blev der konstateret udtalt fugt i gulvkonstruktionen og ved forsatsvæg, ligesom der under sagens behandling blev konstateret utætheder i tagbelægningen.

Henset til fugtforholdene i udestuen er det kun naturligt, at der påvises skimmelforekomst på fjernsynet.

Vi er ikke bekendt med, om der er udført rengøring forud for prøvetagningen. Helt generelt kan vi dog bemærke, at fjernsynsskærme er et af de steder, hvor der naturligt optræder koncentrerede støvfaser, som også ofte er af lidt ældre dato.

Derudover bemærker vi, at prøven er udført, før de konstaterede og dækningsberettigede fugtforhold er udbedret.

Klagers rådgivers samlede konklusion (bilag 5, side 8)

Da der er meddelt dækning til øvrige forhold, vil vi alene nævne forhold i relation til krybekælderens.

Det anføres, at opstigende grundfugt i krybekælderens gulv- og vægkonstruktioner er forventelig.

Fugt på undersiden af isoleringsmateriale er derimod ikke forventelig, ligesom der henvises til, at krybekælderens er utilstrækkeligt/uhensigtsmæssigt ventileret, jf. SBI 139 'Bygningens fugtisolering' fra 1984.

Uanset at SBI-anvisninger ikke i sig selv har betydning for ejerskifteforsikringens dækning, må vi bemærke, at krybekælderens er udført under den oprindelige del af bygningen (køkken og 3 værelser) fra 1943 og således længe før anvisningens udgivelse.

Klagers rådgiver anfører, at tilbygningen blokerer for ventilation af østfacaden, og 'der var ikke udført etableret forskriftsmæssig ventilation i væghjørnet i det undersøgte kontor/værelse'.

Herefter konkluderer klagers rådgiver, at det forhøjede fugtniveau i krybekælderens rumluft skal henføres til utilstrækkelig og uhensigtsmæssig ventilation, og at forholdet skyldes tilbygningen.

Klagers rådgiver vurderer, at det er 'praktisk vanskeligt at få krybekælderens forskriftsmæssigt ventileret, hvorfor vi anbefaler, at denne nedlægges' (side 8 nederst). Vurderingen uddybes ikke.

Samlet vurderer klagers rådgiver (side 9), at kondensskader i krybekælderens (som ikke synes beskrevet) skyldes utilstrækkelig og uhensigtsmæssig ventilering af krybekælderens, hvor udestuen blokerer for forskriftsmæssig ventilation. Rådgiver angiver forholdet som en fejlkonstruktion.

Vores bemærkninger til rapport indhentet af klager:

Tilbygningen er godkendt af byggemyndigheden og derfor lovligt opført. Tilbygningens byggetilladelse indeholder ikke særlige krav for ventilering af soklen/krybekælderens for den oprindelige bygning. Der synes heller ikke fremlagt bemærkninger i forbindelse med byggemyndighedernes færdigsyn (bilag A).

Hensigten med en krybekælder er bl.a. at skabe et fugt- og isoleringsmellemrum mellem terræn-jord og husets gulvkonstruktion, der beskytter husets konstruktion mod fugt fra jord. Krybekælderens vil som udgangspunkt have et fugtigt miljø og dermed også en fugtig rumluft. Fugtniveauet vil dog variere hen over året. Som følge af de naturlige fugtforhold vil der som oftest være en skimmelforekomst i en eller anden udstrækning. Derudover vil de naturlige fugtforhold berøre bygningsskonstruktionen i og mod krybekælderens, som derfor lejlighedsvis vil fremstå fugtpåvirket.

Vi må konstatere, at denne lejlighedsvis fugtpåvirkning ikke har manifesteret sig i skadeforhold i form af svampe- eller rådske i trækonstruktioner – heller ikke efter udestuen blev opført i 1987.

For krybekælderen er der udført 2 inspektionshuller, svarende til åbning 1 (med aftryksprøve AF-2, side 6, nævnt som åbning 5, men også som AF-3 (bilag 3)), ligesom der er udført MycoMeter-test på søjle i krybekælderen i åbning 6 (side 6 øverst). Åbning 1 er afbildet ved foto 17.

Rapporten beskriver ikke nogen form for skade i relation til inspektionshullerne, fraset fugt i isolering i åbning 1. Som anført vil isolering mod krybekælder lejlighedsvis fremstå fugtpåvirket. Da der, som anført ovenfor, ikke er beskrevet skadeforhold, må vi lægge til grund, at der er en tilstrækkelig ventilation i krybekælderen gennem de eksisterende ventilationsriste.

Det er vores klare opfattelse, at dersom krybekælderen var utilstrækkeligt ventileret som følge af udestuens etablering i 1987, ville fugtbilledet fremstå ganske anderledes og med egentlige fugtskader i form af svamp- og/eller rådskade.

Derimod må vi konstatere, at der alene er afdækket en naturlig og forventet fugt- og skimmelforekomst i krybekælderen, som ikke kan begrunde, at indeklimaet i beboelsen skulle være påvirket af skimmel i et omfang, som udgør et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Vi henviser til vores bemærkninger vedrørende DNA-prøven i udestuen ovenfor.

Der synes ikke at være afdækket forhold, som skulle være udtryk for egentlig fejlkonstruktion. Der er under alle omstændigheder ikke påvist aktuel skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb, som følge af en mulig fejlkonstruktion.

Vores rådgivers rapport af 14. december 2022 ([skimmelfirma 2], bilag 6)

Det angives, at den oprindelige bygning er opført i 1945 (1943) med tilbygget udestue og entré i 1987 (rapportens bilag 2).

Indledningsvist konstaterer vores rådgiver, at bygningen er opført traditionelt for den tid, svarende til et støbt, uisolaret fundament. Oprindelige gulve er udført som en ventileret strøgulvskonstruktion. Vi henviser til plantegning (rapportens bilag 2), hvor tegningen for inspektionsåbning 3 viser strøgulvsopbygninger over krybekælderen, og tegningerne for inspektionsåbning 1 samt 2 viser gulvopbygningen for den tilbygget udestue.

Bygningens ydervægge er efterisoleret, men soklen fremstår oprindelig og uden isolering. Det anføres ligeledes i denne rapport, at ventilering af krybekælder/sokkel sker ved riste på to sider.

I eksisterende inspektionsåbninger blev der både visuelt og med fugtmåler konstateret tørre fodpaneler og vægge i boligen. Vi bemærker, at den uisolerede sokkel i sig selv er udtryk for kuldebro med grundlag for skimmelvækst.

Udestuen (side 2)

For gulvet er der udført 2 inspektionsåbninger, 1 og 2. Den ene viste tørre forhold for gulv og undergulv, men vådt betonflisegulv. Der blev ligeledes konstateret vådt betonflisegulv i den anden inspektionsåbning, hvor undergulvets spånplade blev konstateret våd.

Inspektionsåbning 4 i væg viser meget fugtige forhold.

DNA-analyse 1 viser fugtrelateret skimmel (rapportens bilag 3B).

Fugtkilder er anerkendt som dækningsberettigende, og der er i forlængelse af skønsforretningen sket udbedring.

Rum 2 (side 2)

I inspektionsåbning 3 kunne det oprindelige trægulv måles tørt. Derimod var betondækket i krybekælderen vådt. Vi henviser til plantegning for inspektionsåbning 3 (rapportens bilag 2).

Rum 3 (side 3)

Inspektionsåbning 5 viser fugtige/våde forhold i væg og loft.

Forholdene er anerkendt som dækningsberettigende, og der er sket udbedring i forlængelse af skønsforretningen.

Køkken (side 3)

Inspektionsåbning 6 viser fugt på mur bag gipsplader.

Forholdet har reference til skadeforholdene i soveværelse/rum 3, som er anerkendt som dækningsberettigende og udbedret i forlængelse af skønsforretningen.

Tagrum

Viser tørre forhold i træværk.

Indeklima

Prøver fra støvfaser i udestue samt rum 1-3 viser skimmelforekomst (bilag 3). I tilknytning til den konstaterede afgrænsede fugt i rum 3/soveværelse konstateres der skimmel i tag (bilag 3).

Forholdet er udbedret efter skønsforretningen.

Vores rådgivers konklusion

Det anføres, at byggemyndighederne har dispenseret for krav om varmeisolering ved udestuens godkendelse i 1987, netop fordi der var tale om en udestue.

Udestuen er med årene inddraget og anvendt som en fuldt integreret del af boligen. Udestuens konstruktion er dog ikke ændret til, hvad der er gældende for en egentlig bygning, som anvendes til beboelse.

Vores rådgiver konstaterer derfor også, at fugt- og skimmelforholdene i udestuen er begrundet i disse forhold.

Derudover anfører vores rådgiver, at vægoverflader og fodpaneler i den oprindelige bolig fremstår tørre. For krybekælderen anføres, at for 'hulrum, betonklaplag og murede søjler i ventilerede strøgulvskonstruktioner, som dem i den oprindelige del af ejendommen, sædvanligvis er fugtige og derfor angribes af skimmelsvampe. Det skyldes dels, at betonklaplag og fundamenter fra 1940'erne er udført uden fugtsikring og derfor kan optage fugt fra jorden, dels at temperaturforholdene medfører, at luftfugtigheden i konstruktionen i store dele af året er høj. Skimmelvækst i strøgulve som de omhandlede er derfor uundgåelig.' Dog uden at konstruktionerne er optimeret.

I relation til skimmelprøver konstateres, at prøverne viser en overrepræsentation af skimmelarter, som er typiske for årstiden. Dog konstateres også, at prøverne viser, at skimmel fra bygningsdele i nogen grad er spredt til indeklimaet i boligen (side 4).

Det konkluderes, at forholdene i udestuen afspejler konstruktionen, og for den oprindelige del af bygningen er der – fraset skadeforhold – tale om en naturlig forekomst af skimmel, svarende til konstruktionens alder og udførelse.

Som anført tidligere meddeler vi dækning til udbedring af skadeforhold i gulv, vægge og tag i tilknytning til skaderne også relevant skimmelbehandling/-sanering.

I relation til krybekælderen kan vi ikke tilbyde dækning til nedlæggelse af denne. Det er vores opfattelse, at skimmelforekomst i beboelsen/indeklimaet i altovervejende grad må tilskrives de fugt-skader, som er konstateret i beboelsen – både i den oprindelige del og i udestuen – hvorfor vi mener, at skadeforholdene skal udbedres. Herefter skal der udføres en traditionel rengøring inkl. aftørring af alle flader. Efter 14 dage udføres ny skimmelundersøgelse af indeklimaet, hvorefter forholdet kan vurderes i relation til ejerskifteforsikringens dækning.

Klager er uenig og indleder skønsforretning.

Skønserklæring med supplerende skønserklæring (bilag 7 og 8)

Vi vil i det følgende kommentere klageskriftet med bemærkninger til skønserklæringen. Som anført i klageskriftet anfører skønsmanden i svar på spørgsmål 1.b (bilag 7, side 5), at krybekælderkonstruktionen ikke er opført efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1943, idet der ikke fandtes:

1. Mineraluldisisolering
2. PE-folie, som i øvrigt var placeret forkert i åbning 2
3. Ventilationsrist i soklen ses ikke på to sider af huset, hvorefter huset ikke er ventileret korrekt og tilstrækkeligt
4. Ventilationsriste er placeret for lavt over terræn

Det er vores klare opfattelse, at hverken 1.b.1) mineraluldisisolering eller 1.b.2) PE-folie er en del af

krybekælderen eller udført af hensyn til krybekælderen. Derimod er det tiltag, der er udført af hensyn til selve gulvet i beboelsen. Det er muligt, at PE-folien var placeret forkert i det ene inspektionshul. Der er dog ikke afdækket skade i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens skadebegreb.

For svar 1.b.3 om ventilationsriste i soklen må vi gentage, at der i 1939/1943 ikke var formelle krav til ventilering af en krybekælder, og der var således heller ikke krav til, hvordan mulig ventilering skulle udføres eller placeres. Vi bemærker, at byggetilladelsen eller byggesagen som sådan ikke indeholder oplysninger eller bemærkninger om ventilationsforhold, ligesom ventilationsriste heller ikke er anført på byggetegningerne.

Herefter må vi konstatere, at når skønsmanden udtrykker, at krybekælderen ikke er ventileret korrekt og tilstrækkeligt, må dette bero på skønsmandens egen opfattelse og ikke på byggetilladelsen, daværende regulativer eller anden gældende byggeskik, som har betydning for ejerskifteforsikringens skadebegreb. Når skønsmanden på tilsvarende vis anfører, at ventilationsforholdene

er udtryk for fejlkonstruktion (svar 1.d), er dette også udtryk for skønsmandens egen opfattelse, som ikke beror på faktiske bygningsregulativer eller gældende byggeskik.

For svar 1.b.4 medgiver vi, at ventilationsriste er placeret lavt. Placeringen i sig selv har ikke medført skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor placeringen er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Sommerkondens i krybekældre er et kendt forhold og udtryk for et sædvanligt konstruktionsbetinget forhold, som kan danne fugt og evt. skimmelforekomst – men i høj grad også fugtskader som egentlig svampe- og rådskade. Skønserklæringen påviser ikke, at der konkret er sommerkondens i bygningens krybekælder, som ligger ud over, hvad der er naturligt og forventeligt for konstruktionen som den aktuelle.

Der er heller ikke påvist skadefølger, som skal tilskrives sommerkondens. Vi må derfor udlede, at krybekælderens ventiler er tilstrækkelig til at imødegå mulig sommerkondens.

Vi må samlet konstatere, at skønsmandens vurdering af, at krybekælderen skulle være utilstrækkeligt ventileret, ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi bemærker, at skadebegrebet netop foreskriver, at der skal tages udgangspunkt i sammenlignelige bygninger/-konstruktioner. Derimod synes skønsmandens vurderinger at bero på egen opfattelse, som heller ikke er godtgjort eller nærmere begrundet.

Klageskriftet anfører (side 4), at skønsmanden i svar på spørgsmål 2 (bilag 7, side 6) oplyser, at der er målt forhøjede fugtniveauer, hvorefter klageskriftet henviser til skønserklæringens erklæringsbilag 1.

Fugtværdier i erklæringsbilag 1 angår dels træfugt i bjælkelag og gulvkonstruktion, dels krybekælderens betondæk.

Skønsmanden oplyser eller henviser ikke til den fugtskala, som skønsmanden lægger til grund for sin vurdering af fugtværdier. Det er dog kendt, at fugtværdier over 18-20 % kan forårsage svamp i træværk.

Af erklæringsbilag 1 om åbning 1 (side 2) kan vi konstatere, at der for selve gulvkonstruktionen i det hele er konstateret, hvad der svarer til tørre forhold. For bjælkelag er der ligeledes konstateret tørre forhold, dog med let opfugtning nederst i bjælken mod krybekælderen. I selve trækilen under bjælken er der konstateret egentlig træfugt. Samme forhold gør sig gældende for åbning 2 (side 4); her er det også alene trækilen under bjælken, som er opfugtet.

Åbning 3 (side 7) viser i det hele tørre værdier for træfugt. Åbning 4 (side 9) viser ligeledes helt tørre værdier.

For fugtmåling direkte på betondæk er der for alle 4 åbninger konstateret fugtværdier svarende til kraftigt forhøjet fugtniveau.

Samlet må vi konstatere, at træværket i krybekælderen, herunder også gulvkonstruktionen mod beboelsen, fremstår med tørre forhold og, hvad vi må betegne som sunde og fine fugtforhold –

særligt henset til den del af konstruktionen, som vender direkte mod en krybekælder fra 1943. Fugtforholdene må i det hele betegnes som uproblematisk, også i forhold til ejerskifteforsikringens dækning.

For selve betondækket, som fremstår med et kraftigt forhøjet fugtniveau i forhold til et tørt dæk, må vi blot anføre, at fugtforholdene er udtryk for sædvanlige og kendte forhold for en krybekælder anno 1943. Der er således ikke konstateret forhold i krybekælderen, som er udtryk for skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi bemærker igen, at stenuldsisoleringen og PE-folien, som skønsmanden omtaler i svar 1.b (bilag 7, side 5), ikke har medført øget fugt i gulv- eller bjælkekonstruktionen.

På samme måde må vi for de skimmelværdier, som er målt ved aftryks-, tapeprøver og MycoMeter-test på underside af gamle gulvbræt, underside af bjælkelaget mod krybekælderen og betondæk, anføre, at alle er ganske beskedne, sædvanlige og forventelige for en krybekælder anno 1943 (erklæringsbilag 1, side 16-17).

Fugtmåling og skimmelprøver i krybekælderen med bjælkelag og gulvkonstruktion kan således ikke verificere, at konstruktionerne hver især eller samlet fremstår med en fugt, som afviger fra, hvad der svarer til forventelige forhold. Sammenlignes med forholdene og undersøgelsesresultatet fra andre tilsvarende ejendomme (krybekældre), afviger forholdene heller ikke.

Vi fastholder, at forholdene i krybekælderen både er sædvanlige og i det hele uproblematisk.

Skønserklæringens spørgsmål 5 (bilag 7, side 7-11) samt supplerende skønserklæring (bilag 8) angår skimmelforhold i relation til indeklima.

Vi noterer os, at skønsmanden ikke er anmodet om at udføre faktiske skimmelprøver i beboelsen. Derimod bedes skønsmanden vurdere forholdene i henhold til SBI-anvisning 274, tabel 17 og 18 samt Sundhedsstyrelsens pjece af 23. november 2009 '*Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvampevækst – Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning*' (bilag B).

Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, som dækker aktuel skade og nærliggende risiko for skade. Skøn og vurderinger, som skønsmanden alene foretager på baggrund af anvisninger og pjece om rådgivning målrettet mod sundhedsfagligt personale, kan derfor ikke tages til indtægt for ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi bemærker, at SBI-anvisning 274 ikke er en del af lovgivning eller bygningsregulativ, men alene en anvisning, som indeholder anbefalinger.

Anvisningens anbefalinger beror på forfatternes fortolkning af empirisk materiale. Antagelsen beror ikke på faktiske og konkrete undersøgelser eller for den sags skyld egentlige og konkrete videnskabelige undersøgelser.

Skønsmandens skøn på baggrund af tabel 17 og med udgangspunkt i de skimmelprøver, der er udført i krybekælderen, sammenholdt med tabel 18, kan ikke tages til indtægt for den faktiske og reelle skimmelbelastning i beboelsen i relation til ejerskifteforsikringens dækning.

Vi skal gentage, at den fugt og skimmelforekomst, som er afdækket i krybekælderen, er ganske beskedne og udtryk for sædvanlige og forventelige forhold.

Det er vores opfattelse, at skønsmanden ikke synes at forholde sig til, hvordan en krybekælder som den aktuelle faktisk blev opført og udført i 1943, i skønsmandens svar på spørgsmål 5 – eksempelvis i svar 5.b, 2. afsnit (side 10) – hvor skønsmanden tilsyneladende finder de målte fugtværdier som 'ikke sædvanlige', når der reelt og faktisk er tale om sædvanlige og beskedne værdier.

Vi noterer os videre, at skønsmanden anfører, at der opstår kritisk opfugtning ved forringede ventilationsforhold, og at forholdene konkret har været forringet siden 1989 med opførelsen af udestuen, svarende til 32 år (svar 5.c).

Svaret synes ikke i overensstemmelse med de faktiske undersøgelser, som skønsmanden selv har udført, og som fremgår af erklæringsbilag 1. Disse værdier viser alene beskedne og naturlige fund. Derudover er det vores opfattelse – som beror på vores omfattende erfaring på dette område – at en krybekælder, som er udfordret af fugtbelastning igennem 32 år, vil fremstå med egentlige fugtskader, men også med svamp og/eller rådskade. Dette er ikke tilfældet.

Det er vores opfattelse, at dette understøtter, men også dokumenterer, at krybekælderen har været og fortsat er tilstrækkeligt ventileret med de eksisterende riste i soklen.

Endelig bemærker vi, at skønsmanden angiver, at det er 'skønsmandens erfaring, at indeklimaet vurderes bedst ud fra de udførte undersøgelser i krybekælderen' (svar 5.e, sidste afsnit, side 11). Vurderingen er udtryk for skønsmandens egen opfattelse og synes ikke at grunde i empirisk erfaring eller, for den sags skyld, kendt brancheerfaring. Under alle omstændigheder kan betragtningen ikke tages til indtægt for ejerskifteforsikringens skadebegreb om aktuel skade eller nærliggende risiko for skade. Vurdering i relation til ejerskifteforsikringens skadebegreb kan derimod alene ske på baggrund af aktuel og faktisk undersøgelse af indeklimaet i beboelsen.

Skønsmandens supplerende svar SS IA (bilag 8, side 4) om skimmelspredning fra krybekælderen til beboelsen beror alene på skønsmandens egen opfattelse, som ikke er dokumenteret eller godtgjort. Skimmelundersøgelser i krybekælderen synes heller ikke at vise de høje værdier, som skønsmanden nævner, men derimod sædvanlige og forventelige forhold for en fugtig krybekælder anno 1943. Den forekomst af skimmel, som naturligt vil være i krybekælderen, vil være domineret af skimmelarter, som skyldes vand- og fugtforhold på grund af krybekælderen's naturlige fugtforhold. Der er ikke noget usædvanligt i disse forhold.

Samtidig og endelig skal vi bemærke, at i relation til skimmelforekomst i indeklimaet bekræfter skønsmanden i svar SS IB (bilag 8, side 4-5), at det ikke er muligt at påvise, at de prøver, som er udført i krybekælderen og gulvkonstruktionen, faktisk skal henføres til forhold fra krybekælderen eller fra øvrige fugtskader i boligen (f.eks. soveværelse og tag), da der er sammenfald mellem de tidligere udførte skimmelprøver. Det kan således ikke fastslås, hvorfra den aktuelle – om end beskedne – forekomst skal henføres: til forhold fra krybekælderen eller skadeforhold i selve boligdelen.

Vi bemærker, at de dominerende skimmelarter i de udførte prøver relaterer til 'fugtforekomster i konstruktioner'. Af den grund kan skimmelforekomsten og -omfanget ikke i sig selv forklare det

egentlige 'arnested'. Derimod kan skimmelforekomsten lige så vel henføres til utætheden i tagkonstruktionen ved soveværelset eller skadeforholdene i udestuen.

I tilknytning til skønsmandens svar på spørgsmål 6 (bilag 7, side 11-13) om, at udbedring bør ske ved ændring af krybekælderen til et traditionelt terrændæk, bemærker vi, at vi ikke deler skønsmandens opfattelse.

Ønskes en supplerende ventilation, kan dette ske ved en mekanisk ventilation. Det bemærkes, at ejerskifteforsikringen under alle omstændigheder ikke dækker en ændring af den eksisterende konstruktion af denne karakter, som i øvrigt også vil være udtryk for en optimering af bygningen, hvilket også er i overensstemmelse med gældende ankenævnspraksis.

Vores bemærkninger og vurdering af skønserklæringen (bilag 7) med supplerende skøn (bilag 8):

Det er vores opfattelse, at klager ikke har, eller i tilstrækkelig grad har, dokumenteret eller godtgjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand i forhold til krybekælderen, men heller ikke, at der i beboelsen er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i nævneværdig grad i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Skønsmanden angiver, at skimmelvæksten i krybekælderen påvirker indeklimaet, men skønsmanden begrundet ikke sin opfattelse med empiriske data på baggrund af egne undersøgelser og observationer, og dermed egen analyse og konklusioner baseret på egen vurdering. Derimod beror skønsmandens opfattelse sig på teoretiske data.

På baggrund af prøveresultater i krybekælderen kan det ikke med tilstrækkelig sikkerhed konstateres, at der konkret er en negativ indeklimapåvirkning, hvorfor der heller ikke er en nævneværdig nedsættelse af brugbarheden af bygningen.

Som anført er det vores opfattelse, at skønsmanden blot antager, at skimmel i beboelsen skyldes krybekælderens forhold. Antagelsen er ikke begrundet i prøveresultater eller lignende, ligesom skønsmanden vurderer, at der er sammenfald mellem de konstaterede skimmelsporer både i krybekælderen og fra øvrige fugtskadeforhold i beboelsen.

Vi noterer os, at skønsmanden ikke anfører, i hvilket omfang de pågældende skimmelsvampearter forekommer i hhv. krybekælder, loft og i boligen. Hertil, at skønsmanden ikke har udført prøver i beboelsen. Det fastholdes, at det ikke er godtgjort, at indeklimaet i beboelsen faktisk er skimmelpåvirket, herunder i hvilken grad. Det er heller ikke godtgjort, at en mulig skimmelforekomst i beboelsen kan henføres til krybekælderen. Navnlig da det ifølge skønsmanden ikke kan adskilles, hvilke skimmelsvampe der stammer hvorfra. Vi bemærker, at det er klagers bevisbyrde at påvise en sammenhæng mellem skimmelforekomst i krybekælderen og en påvirkning af indeklimaet.

Samlet fastholder vi, at klager ikke har dokumenteret eller godtgjort, heller ikke ved skønssforretningen, at krybekælderen er utilstrækkeligt ventileret, herunder at den faktisk udførte ventilation er fejludført eller i strid med datidens byggeskik, og/eller at disse forhold har manifesteret sig i en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

Klager har heller ikke dokumenteret, at der er forhold i eller ved krybekælderen, som i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

På samme måde har klager ikke godtgjort, at den beskedne skimmelforekomst, som er konstateret i krybekælderen, har påvirket indeklimaet i beboelsen på en måde, hvorefter ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt.

Som vi har gjort gældende under sagen, og senest i forlængelse af skønsforretningen, er det vores klare opfattelse, at der er sammenfald mellem den skimmelforekomst, der er konstateret i krybekælderen, og de øvrige skader, der er konstateret i udestuen og soveværelse/rum 3. Det er derfor vores opfattelse, at de faktiske skimmelforhold først kan vurderes efter endt skadeudbedring samt efter rengøring med aftørring af alle flader, hvorefter der kan udføres skimmelundersøgelse med vurdering, jf. også bilag 9.

Vi har flere gange fremsat tilbud om at udføre skimmelundersøgelse i beboelsen, ligesom vi også har tilbudt at foranledige rengøring udført. Klager har ikke svaret på disse tilbud.

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi bemærke, at Rettens omkostningsafgørelse i forbindelse med skønsforretningen ikke i sig selv kan tages til indtægt i forhold til, om ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt (bilag 10). Rettens vurdering tager alene udgangspunkt i, hvilken part skønsmandens svar i skønserklæringen umiddelbart synes at give medhold. Der er således ikke tale om, at retten efterprøver skønserklæringen eller på anden måde foretager en vurdering i forhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ad undersøgelsesomkostning

Henset til de konstaterede dækningsberettigede forhold kan vi tilbyde at godtgøre klagers undersøgelsesomkostninger med 10.000 kr.

Ad advokatomkostninger

Klagers advokat har ikke bidraget i videre omfang i forhold til afdækning af dækningsberettigede forhold, ligesom den mindre bistand under sagens behandling alene har karakter af sagsadministration. Klager har derfor ikke krav på godtgørelse af advokatbistand.

Vi gør opmærksom på, at klager i øvrigt allerede er tilkendt advokatomkostninger i forbindelse med skønsforretningen.

Ad genhusning

Klager er tilbudt og har modtaget dækning i forbindelse med genhusning i forbindelse med de dækningsberettigede forhold.

Det forhold, at klager vælger at ændre den eksisterende krybekælder til et terrændæk, er ikke et forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Klager er derfor heller ikke berettiget til genhusning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af fugtundersøgelse af 28/9 2022 fra skimmelfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:
Det vurderes, at der er flere fugt- og skimmelskader i boligen. Skaderne vurderes at være:

Vandskade i soveværelset

Det vurderes, at de konstaterede fugt- og skimmelskader, samt den tidligere vandindtrængning skyldes utætheder i tagkonstruktionen omkring det gamle afkastør. Der kunne konstateres synlig skimmelvækst i loftet og bag pladebeklædningen i køkkenet, uagtet at pladebeklædningen var tør på undersøgelsestidspunktet. Det skønnes derfor sandsynligt, at skadesforholdet har udviklet sig over en længere periode. Det skal her bemærkes, at der var dampbuler i tagpappen over loftet i stuen, hvorfor vi vurderer det overvejende sandsynligt, at der tilsvarende er fugtskade i stueloftet. For estimeret omfang af vandskaden henvises der til bilag 2.

Det vurderes at fugt- og skimmelsvampeforholdene i henholdsvis loftet og skillevæggen er af sådan en karakter, at det vil påvirke boligens indeklima negativt.

Fugtskader i stuen i tilbygningen

Der kunne konstateres meget høje fugtniveauer i væggene i stuen, samt høje fugtniveauer i gulvkonstruktionen, hvor der var udlagt organiske gulvspånplader direkte ud på terrændækket uden fugtspærre. Årsagen til de forhøjede fugtniveauer vurderes at være opstigende grundfugt som følge af en fejlplaceret (eller manglende) fugtspærre i væggen, samt utilstrækkelig fugtsikring af terrændækket. Det vides ikke nøjagtigt hvornår stuen og tilbygningen er lagt til huset, men det må antages at være i 1989 iht. BBR oplysningen.

Jf. Bygningsreglementet 1985, fremgår det under afsnit 4.1.2., '*Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn, sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener*'. Dette beskrives nærmere i SBI Anvisning 139 'Bygningers fugtisolering' fra 1984, hvor det fremgår, at der skal anvendes kapillarbrydende underlag og/eller fugtspærre ved fugtfølsomme trægulve. Eftersom der var fugt i både væg- og gulvkonstruktionen og at der ikke var etableret fugtspærre (og sandsynligvis heller ikke et korrekt kapillarbrydende lag) er det vores vurdering, at der er tale om en fejlkonstruktion af både væg- og gulvkonstruktionen som ikke er udført iht. gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

Fugtforholdene som følge af fejlkonstruktionerne, har forårsaget meget høj intensitet af skimmelsvampe direkte under trægulvene såvel som under gulvspånpladerne. Jf. tabel 17 i SBI-anvisning 274 fremgår det, at der ved over 3 m² skimmelsvampe i gulvkonstruktioner er at vurderes som et højt omfang.

Fugt- og skimmelsvampeforholdene i væggen (bag fodpaneler og forsatsvæggen) og gulvkonstruktionen, vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet.

Krybekælder

Der blev målt opstigende grundfugt i krybekælderens gulv- og vægkonstruktioner, hvilket må forventes af boliger af denne årgang. Der kunne også registreres vand på undersiden af isoleringsmaterialet og fysisk 'vådt' på terrændækket, hvilket ikke er normalt forventeligt. Årsagen til det opfugtede isoleringslag vurderes at være af utilstrækkelig/uhensigtsmæssig ventilation af krybekælderen, jf. SBI Anvisning 139 'Bygningers fugtisolering' fra 1984, hvoraf det fremgår at der ikke være lommer med stillestående luft. Tilbygningen blokerer for ventilation af gennem den østlige fa-

cadevæg og der var ikke etableret forskriftmæssig ventilation i væghjørnet i det undersøgte kontor/værelse. Det er derfor vores vurdering, at de forhøjede fugtniveauer i krybekælderens rumluft, skyldes utilstrækkelig og uhensigtsmæssig ventilation af krybekælderen, hvilket må vurderes at være en fejlkonstruktion om imod gængs byggeviden, da tilbygningen blev etableret.

Fugtforholdene i krybekælderen vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet og har skabt vækst af skimmelsvampe som påvirker indeklimaet negativt. Det vurderes i praktisk vanskeligt at få krybekælderen forskriftsmæssigt ventileret, hvorfor vi anbefaler at denne nedlægges.

Tagkonstruktion over oprindelig bolig

Udover de i forvejen nævnte utætheder, vurderes det at der ikke er tilstrækkelig med ventilation i boligens tagkonstruktion. Der var hverken ventilation i tagkonstruktionens kip eller tagfod. Uventilerede tagkonstruktioner med dampspærre af alukraft, er ofte i stor risiko for kondens- og skimmelskader, hvor fugt rumluft fra boligen kan blive presset op gennem dampspærrens utætheder og kondensere på undersiden af tagsten og/eller undertaget. Det vurderes derfor, at de skimmelignende misfarvninger primært skyldes underventilering af tagkonstruktionen. Forholdet vurderes at kunne medvirke til skimmeleksplosion i indeklimaet. Forholdet vurderes endvidere at have været til stede på overtagelsestidspunktet.

Samlet vurdering

JF. DNA-prøveresultatet kunne der påvises en kategori E, hvilket indikerer meget høj intensitet af skimmelsvampe i indeklimaet (SBI-Anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', tabel 18). Årsagerne til det negativt påvirkede indeklima vurderes primært at være fugt- og skimmelskaderne i stuens gulv- og vægkonstruktioner, vandskaden i soveværelset og krybekælderen. Sekundær årsager den sporadiske skimmelvækst i tagrummet som er forårsaget af de periodiske kondensdannelser.

Det er [skimmelfirma 1's] samlede vurdering, at skadesforholdene var til stede på overtagelsestidspunktet, hvorfor vi vurderer at indeklimaet ligeledes var påvirket negativt på overtagelsestidspunktet.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Fugtskaderne i stuens væg- og gulvkonstruktion skyldes utilstrækkelig fugtsikring af konstruktionerne, hvilket vurderes at være en fejlkonstruktion.
- Vandskaden i loftet og skillevæggen skyldes utætheder i taget, hvilket har forårsaget opfugtning over en længere periode.
- Kondensskader i krybekælderen skyldes under- og uhensigtsmæssig ventilering af krybekælderen, hvor tilbygningen har blokeret mulighed for forskriftmæssig ventilation. Der vurderes derfor tale om en konstruktionsfejl.
- Utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen har forårsaget periodisk kondensskimmel, som vurderes at kunne være medvirkende årsag til påvirkningen af indeklimaet.
- Fugt- og skimmelskaderne vurderes at påvirke indeklimaet negativt, hvilket også vurderes at have været aktuelt på overtagelsestidspunktet."

"Konklusion:

På det foreliggende grundlag, er det vores vurdering, at den udestue der blev opført i 1987, ikke blev anset for at være en del af boligen, hvorfor der er dispenseret fra bygningsreglementets krav om varmeisolering. Udestuen er dog tilsyneladende altid blevet opfattet som en del af boligen af husets ejere og har derfor ændret karakter, så den ved den nuværende ejers overtagelse af ejendommen, var en fuldt integreret del af boligen.

De steder hvor der aktuelt måles fugt og ses skimmelangreb på vægge, bag fodpaneler og under gulvbelægninger i udestuen skyldes det, i de væsentligste, kondens/høj luftfugtighed som følge af konstruktionernes udformning.

Aktuelt er vægoverflader og fodpaneler i den resterende del af boligen således generelt tørre.

Når hulrum, betonklaplag og murede søjler i ventilerede strøgulvkonstruktioner, som dem i den oprindelige del af ejendommen, sædvanligvis er fugtige og derfor angribes af skimmelsvampe, skyldes det dels at betonklaplag og fundamenter fra 1940'erne er udført uden fugtsikring og derfor kan optage fugt fra jorden, dels at temperaturforholdene medfører, at luftfugtigheden i konstruktionen i store dele af året er høj.

Skimmelvækst i strøgulve, som de omhandlede, er derfor uundgåeligt.

Tilsvarende understøtter luftfugtigheden i tagrum, som det omhandlede, i lange perioder af året skimmelvækst.

Skimmelvækst i ventilerede tagkonstruktioner, som den omhandlede, er derfor uundgåeligt.

I tilknytning til taget skal det nævnes at, i hvert fald dele af det træ, der blev anvendt i tagkonstruktionen ved indbygningen for knap 80 år siden, var genbrugstræ.

Vi kan imidlertid fastslå, at taget aktuelt er utæt og at utæthederne har medført at loft mv. lokalt er blevet fugtigt og angrebet af skimmelsvampe. Utætheden er, efter alt at dømme, lokaliseret ved udluftningshætten umiddelbart over det beskadigede område, se bilag 2.

Skimmel i boligens støv/luft - indeklima

Laboratorieanalyse af prøver udtaget fra husstøvet i boligen (P1-P5) viser i godt halvdelen af prøverne en overrepræsentation af bl.a. *Stachybotrys chartarum* og *Aspergillus versicolor*, set i forhold til, hvad der typisk konstateres på denne tid af året.

Tilsvarende er de supplerende DNA luftprøver (DNA1-DNA3) i kategori D og C (middel) med et lavt støvniveau og begrænset mikrobiologisk belastning, der indikerer at skimmel fra bygningsdele i nogen grad er spredt til indeklimaet i boligen.

Sammenfatning

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at forholdene i stuens bygningsdele afspejler, at den oprindelig er opført som uopvarmet udestue.

Strøgulv og tagkonstruktion, i den oprindelige del af ejendommen, har såkaldt 'konstruktionsbetingede' skimmelangreb, der vurderes at være uden betydning for indeklimaet i boligen.

Endelig kan vi fastslå, at taget aktuelt er utæt, og at utætheden har medført behandlingskrævende fugt og skimmel.

Laboratorieanalyser af prøver udtaget fra boligens husstøv og luft indikerer, at skimmel fra bygningsdele i nogen grad er spredt til indeklimaet i boligen.

Udbedringsvejledning - vandskade

Indenfor behandlingsområdet, se bilag 2, anbefaler vi at blotlægge ca. 6 m² af tagets underside, så utætheden præcist kan lokaliseres og elimineres.

Inden arbejdet påbegyndes, skal arbejdsområdet, se bilag 2, forsegles med støvvægge, så støv med skimmelmateriale mv. ikke spredes til den øvrige del af boligen.

Affald fjernes i lukkede plasticsække, inden bygningsdele, der ikke umiddelbart kan kasseres, saneres for skimmel. Skimmelsanering kan udføres ved grundig støvsugning med HEPA-filter og efterfølgende behandling med et skimmeldræbende middel som f.eks. Protox Hysan. Anvendelse i henhold til leverandørens anvisninger.

Vi anbefaler at lade nedrivning og skimmelsanering udføre af firma med speciale i sanering.

Afslutningsvis skal boligen rengøres grundigt ved støvsugning, udluftning og aftørring af støv med almindelige rengøringsmidler.

Kvalitetskontrol

Når saneringen er gennemført, skal arbejdet kvalitetssikres. Kvalitetssikringen skal gennemføres dagen efter saneringen er foretaget, så desinfektionsmidlet har haft tid til at virke, dog ikke senere en to dage efter udførelsen, så forurening undgås.

Når kvalitetssikringen er godkendt, kan genopbygningen påbegyndes."

Af skønserklæring af 10/11 2023 fremgår bl.a.:

"Svar på spørgsmål 1:

a) Krybekælderen er etableret med betondæk mod jord. Herover er et ca. 25 cm højt ventileret hulrum.

Dækket/gulvkonstruktionen over krybekælderen udgøres af et træbjælkelag med mineraluldsisolering mellem bjælkerne.

Ældre gulvplanker, det er muligvis de oprindelige, som er omlagt i forbindelse med at der er blevet isoleret med mineraluld, udgør undergulv. Dog er konstruktionen og bjælkelaget i køkkenet nyere med undergulv af spånplade.

På undergulvet ligger en trinlydsmåtte (tynd blød skummåtte) uden dampspærre. På trinlydsmåtten ligger et 15 mm lamelparketgulv.

Krybekælderen er desuden etableret med ventilationsriste i soklen.

b) Konstruktionen er ikke opført efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1943. Følgende afvigelser er registreret:

1. Der fandtes ikke mineraluldsisolering på opførelsestidspunktet.
2. Ved åbning nr. 2 blev der registreret PE-folie under isoleringen, hvilket er en forkert placering på den kolde side af isoleringen. PE-folie fandtes ikke på opførelsestidspunktet.
3. Ventilationsriste i soklen ses ikke på to sider af huset, hvor der er etableret vindfang og tilbygning). Hermed kan krybekælderen ikke ventileres korrekt og tilstrækkeligt til det fri med en 'gennemstrømning', som sikrer ventilering i hele krybekælderen uden 'døde lommer', hvor luften ikke udskiftes.
4. Ventilationsristene er placeret for lavt over terræn, eller også er grunden blevet hævet.

c) Se punkt b) 3. afsnit.

d) Med utilstrækkelig ventilering i krybekælderen kan fugt ikke ventileres ud, hvilket vil medføre stigende fugtniveauer. Det må betragtes som fejlkonstruktion, at der er bygget til på en måde, som blokerer for ventilation i krybekælderen.

e) Indledningsvis henvises der til svar på spørgsmål 1 d).

Det skønnes at 'sommerkondens' ikke kan udelukkes som en medvirkende årsag til forhøjede fugtniveauer i krybekælderen. 'Sommerkondens' opstår når varm og fugtig luft møder kolde overflader. Det kan være kolde overflader i en krybekælder. Med de forringede ventilationsforhold vil sommerkondens ikke blive ventileret ud i løbet af efterår, vinter og forår, og heller ikke på kølige sommernætter.

f) Med øget fugtighed kan der opstå angreb af skimmelsvampe.

...

Svar på spørgsmål 2:

Ved undersøgelse af krybekælderen, hvor der blev foretaget fugtmålinger og udtaget prøver til analyse for skimmelsvampe blev der målt forhøjede fugtniveauer, og der blev påvist forekomst af skimmelsvampe.

...

Svar på spørgsmål 3:

Begrundelse for de konstaterede forhold er forringet ventilation af krybekælderen, lavt placerede ventilationsriste og manglende dampspærre i gulvkonstruktionerne. Hermed er der opstået forhøjede fugtniveauer og angreb af skimmelsvampe i krybekælderen.

...

Svar på spørgsmål 4:

Det skønnes at de forhøjede fugtniveauer samt skimmelsvampeangrebene forekommer i hele krybekælderen inklusive bjælkelag, isolering og de gamle gulvbrædder.

...

Svar på spørgsmål 5:

a) Da gulvkonstruktionen over krybekælderen ikke er lufttæt, kan indeklimaet i boligen påvirkes negativt af skimmelsvampenes afgang eller afdunstning. Skimmelsvampe frigiver let flygtige stoffer (mVOC'er), som kan være toksiske.

Den manglende lufttæthed i gulvkonstruktionen medfører også, at sporer fra skimmelsvampe og støv med skimmelsvampe kan trænge op i boligen, hvilket medfører negativ påvirkning på indeklimaet.

Såvel afdunstning som sporer og støv med skimmelsvampe kan medføre allergiske, eller allergilignende, reaktioner hos personer, der opholder sig i boligen.

I forhold til tabel 17 i 'SBI-Anvisning 274 – Skimmelsvampe i bygninger, undersøgelse og vurdering' må det skønnes at skimmelsvampebelastningen i boligen er i kategorien 'Meget høj'. Se følgende kopi af tabel 17 med rød markering:

...

I forhold til tabel 18 skønnes det at belastningen forholdsvis høj, dog med variationer indenfor hver af de tre anvendte prøvetyper. Se følgende uddrag af tabellen med røde markeringer:

...

Aftryksplader: 3 ud af 4 prøver er i kategorien 'Meget høj'. 1 prøve er i kategorien 'Middel'.

Tape-prøver: 2 ud af 4 prøver er i kategorien 'Høj'/'Meget høj'. 1 prøve er i kategorien 'Middel'. 1. prøve er i kategorien 'Lav', hvilket kan skyldes, at prøven blev udtaget i meget støv på betondækket i krybekælderen.

MycoMeter-prøver: 3 ud af 4 prøver er i kategorien 'Høj'. 1 prøve er i kategorien 'Middel'.

I forhold til skemaet på side 22 punkt 4.1. i Sundhedsstyrelsen pjece af 23. november 2009 skønnes det, at denne aktuelle sag kan placeres i kolonnen 'Bolig. Moderat og omfattende skimmelsvampevækst'. Skønsmanden er ikke nærmere bekendt med beboernes symptomer eller sygdom, men hæfter sig ved, at de har oplevet indeklimagener. Dette bringer boligen i en kategori, hvor der anbefales minimeret brug og skærpet bolighygiejne, og at dette kan være acceptabelt i uger – få måneder.

...

b) Det skønnes, at skimmelsvampeangrebene i denne bolig ligger ud over hvad der kan forventes i en tilsvarende bolig med krybekælder fra 1943, der er forskriftsmæssigt korrekt ventileret.

Hertil knyttes den kommentar, at nogen opfugtning ofte ses på de kolde betonoverflader i krybekældre. Det er dog ikke sædvanligt, at høje fugtniveauer også måles i bjælkerne over krybekælderen, sådan som det er målt ved bygningsundersøgelserne, der beskrives i erklæringsbilag 1. Dette tyder på mere langvarig og kraftig opfugtning i krybekælderen end sædvanligt.

c) Det skønnes, at indeklimaet i boligen også var negativt påvirket den 10. maj 2021.

Krybekældre er erfaringsmæssigt forholdsvis følsomme i forhold til fugtbalancen. Det er almindelig kendt, at der opstår kritisk opfugtning i en krybekælder, hvis forholdene vedrørende ventileret forringes. Med opførelse af vindfang og udestue, så har ventilationsforholdene i krybekælderen været forringede siden 1989, det vil sige i 32 år i forhold til 2021. Så lang tid med forringet ventilation, og samtidigt ingen dampspærre i gulvkonstruktionen, vil erfaringsmæssigt medføre forhøjede

fugtniveauer og heraf følgende skimmelsvampeangreb i en krybekælder.

d) Dette spørgsmål besvares ikke da, skønsmanden ikke vurderer, at påvirkningen ikke var til stede den 10. maj 2021.

e) Støvprøver kan ikke stå alene. De kan vise, om der er forhøjet niveau af skimmelsvampe, og man kan se på, om der skulle være en forhøjet forekomst af skimmelsvampe, som er kendt fra vand- og fugtskader i bygninger. Hvis man har målt forhøjede niveauer af sådanne skimmelsvampe, er der god grund til at igangsætte bygningsundersøgelser, hvor man ud fra orienterende fugtmålinger samt ud fra kendskab til bygningens konstruktioner og historik kan foretage destruktive bygningsundersøgelser med fugtmålinger og udtagning af prøver til analyse for skimmelsvampe i de lukkede konstruktioner.

Støvprøver indeholder en vis usikkerhed i forhold til, hvor rent der er i de lokaler og på de overflader, hvor prøverne bliver taget. Hvis der er et højt rengøringsniveau, kan støvprøver ikke vise aflejrede skimmelsvampe i støvet, da der jo ikke er støv – også selvom der rent faktisk skulle være et angreb af skimmelsvampe. Hvis man tager prøver i meget gammelt støv, kan man omvendt få et meget højt 'signal', som ikke afspejler situationen på tidspunktet.

Bygningsundersøgelse kan foretages som en kombination af støvprøver og prøver samt fugtmålinger og prøver i lukkede konstruktioner. Støvprøverne er ikke en forudsætning for at kunne påvise et skimmelsvampeproblem i en bygning, og de kan stort set heller ikke bidrage til viden om, hvor i bygningen, man skal søge for at påvise stedet hvor angreb findes, årsagen til angreb eller muligheder for afhjælpning.

Det er skønsmandens erfaring, at indeklimaet vurderes bedst ud fra de udførte undersøgelser i krybekælderen. Prøver i støv kan måske understøtte resultater fra bygningsundersøgelser, men kun i den udstrækning at de udtages i 'repræsentativ' støv, hvilket som nævnt kan være usikkert. I denne aktuelle sag, skønnes det, at støvprøver er helt unødvendige, så længe man har så tydelige resultater med høje niveauer af skimmelsvampe i stort omfang i krybekælder og gulv.

...

Svar på spørgsmål 6:

a) Ved sanering for angreb af skimmelsvampe skal alle overflader/materialer med vækst af skimmelsvampe afrenses eller fjernes. Herefter er det vigtigt, at retablering udføres sådan, at skimmelsvampeangrebene ikke opstår igen. Det vil sige, at konstruktionerne skal retableres, sådan at de ikke opfuges igen.

Dette betyder, at ved en krybekælder skal man fjerne trægulve, isolering og bjælker. Rensning af disse materialer er normalt ikke praktisk muligt/rentabelt, hvorfor de kasseres.

Retablering uden risiko for at fugt vil opstå igen i krybekælderen skønnes ikke muligt, da vindfang og tilbygning blokerer for muligheden for korrekt ventilation. Det skønnes også, at en sådan retablering kan være i konflikt med bygningsreglementets krav om, at man skal isolere op til nugældende krav, hvis det er rentabelt, og hvis det ikke konflikter med fugttekniske problemstillinger.

I dette tilfælde er der ikke konstruktionshøjde nok til yderligere isolering, og da kravene til ventilation i krybekælderen ikke kan opfyldes, vil løsningen ikke blive fugtteknisk forsvarlig.

Det skønnes, at den eneste mulige løsning er, at krybekælderen sløjfes og retableres som et traditionelt terrændæk med isolering og kapillarbrydende lag samt støbt betondæk.

Det skønnes, at udgifterne vil beløbe sig til 567.500 kr. inkl. moms.

Følgende er indregnet:

...

b) Det skønnes, at udbedringen vil tage 4 – 5 måneder. Ejendommen vil ikke være beboelig i udbedringsperioden.

...

Svar på spørgsmål IA:

Det fremgår af sagens bilag 8, at følgende fugtrelaterede skimmelsvampe er konstateret på aftryksplader i krybekælder/gulv og ved støvprøver (DNA-prøver) i indeklimaet:

Aspergillus versicolor, *Cladosporium sphaerospermum*, *Stachybotrys chartarum* og *Chaetomium globosum*.

Det fremgår af sagens bilag 10, at følgende fugtrelaterede skimmelsvampe er konstateret ved aftryksplader på støv i indeklimaet og ved støvprøver (DNA-prøver) i indeklimaet:

Penicillium, *Aspergillus versicolor*, *Stachybotrys chartarum*, *Trichoderma viride/harzianum*, *Acremonium* og *Ulocladium*.

Det fremgår af bilag 2 til erklæringsbilag 1, det vil skønsmandens egne prøver, at følgende fugtrelaterede skimmelsvampe er konstateret på aftryksplader i krybekælder/gulv:

Aspergillus versicolor, *Parengyodontium album*, *Penicilium* og *Trichoderma* sp.

Det kan ikke skønnes, i hvilken grad skimmelsvampe fra tagkonstruktionen influerer på støvrøverne, men det skønnes, at beboelsens indeklima påvirkes af skimmelsvampe i krybekælderen. Med henvisning til svar på spørgsmål 5 a), hvor tabel 17 og 18 fra SBI-anvisning 274 indgår, skønnes det, at påvirkningen på indeklimaet er høj.

Med hensyn til den i bilag 10 på s. 18 og 20 anførte mikrobiologiske belastning ved DNA-prøverne skal det bemærkes, at prøverne er taget på overflader, hvor støvniveauerne er lave, hvilket også medfører at den mikrobiologiske belastning bliver mere begrænset, end hvis prøverne var blevet taget på overflader med højere støvniveauer.

...

Svar på spørgsmål IB:

Det skønnes, at de af rekvirenten anviste prøvetagningssteder ved besvarelse af spørgsmål 2, giver et repræsentativt og retvisende billede af skimmelsvampeforekomstens udbredelse og intensitet i krybekælderen.

Dette kan blandt andet begrundes med, at de registrerede fugtforhold var meget ensartede ved alle prøvetagningssteder, og at krybekælderen ikke er større end at ensartede forhold er forventelige.

...

Svar på spørgsmål IC:

Skønsmanden er enig i, at krybekælder har en 'sart' fugtbalance. Derfor er det også særdeles vigtigt, at ventilationsforholdene i krybekælderen ikke forringes, sådan som det er sket ved denne ejendom. Der henvises desuden til svar på spørgsmål 5 b) og c), hvor det ikke skønnes at være sædvanligt, at fugt i en krybekælder også sætter sig i bjælkelaget, og hvor det fremhæves at 32 år med forringede ventilationsforhold er meget kritisk i forhold til opfugtning.

Såfremt krybekælderen havde været korrekt ventileret, ville den fugt, som kan skyldes kondens på varme sommerdage, blive ventileret ud. Som tilfældet er, er der sket det, at fugt er blevet op-hobet over tid. Som nævnt ovenfor, så er 32 år lang tid.

...

Svar på spørgsmål ID:

Det skønnes sædvanligt, at forekomst af skimmelsvampe forekommer i ældre krybekældre. Dette kan ske over tid ved sommerkondens på de kølige betonoverflader."

Af supplerende skønserklæring af 27/3 2024 fremgår bl.a.:

"Svar på spørgsmål SS IA:

Det skønnes, at udbredt forekomst af skimmelsvampe i krybekælderen påvirker beboelsens inde-klima. Dette begrundes med at, der er påvist forekomst af skimmelsvampe ved alle prøver, som er udtaget i krybekælderen. Hovedparten af prøverne viser forekomst af skimmelsvampe på meget høje niveauer. Der er desuden tale om høje forekomster af de såkaldte 'vandskadesvampe', som er skimmelsvampe, der ofte ses i bygninger med vand- og fugtskader.

Krybekælderen er desuden meget ringe ventileret og gulve er uden dampspærre, hvorfor indekli-maet skønnes at være betydeligt påvirket i form af sporer, støv og afdunstning fra de udbredte skimmelsvampeangreb i krybekælderen.

...

Svar på spørgsmål SS IB:

Prøver i støv er efter skønsmændens opfattelse meget upræcise, da de vil vise en sammenblanding af skimmelsvampe, som er sedimenteret i støv. Man kan ikke vide, hvilke sporer, der stammer fra krybekælder eller tag eller andre steder.

Der er taget to prøver i forbindelse med loft og tagrum - P/T 6 og P/T 7 som beskrevet i sagens bi-lag 10. De påviste skimmelsvampe ved disse to prøver ses også i flere af de støvprøver, som er blevet udtaget, og som fremgår af sagens bilag 8 og bilag 10, ligesom en del af de påviste skim-melsvampe ved P/T 6 og P/T 7 også ses på prøver udtaget i krybekælder og gulvkonstruktion. Det kan ikke 'skilles ad' hvilke skimmelsvampe, som stammer hvorfra.

Der er med andre ord sammenfald mellem de skimmelsvampe, som er konstateret i taget, i boli-gen (støvprøver) og i krybekælderen.

Det fremgår også af sagens bilag 8 og bilag 10, at der ses manglende ventilation i tagkonstruktio-nen, forhøjet fugt samt forekomst af skimmelsvampe. På denne baggrund vil der erfaringsmæssigt være en påvirkning på indeklimaet i sådanne tilfælde.

...

Svar på spørgsmål SS IC:

Der ses sammenhæng mellem skimmelsvampe konstateret i krybekælderen og skimmelsvampe konstateret i støv i boligen. Her nævnes: *Aspergillus versicolor*, *Stachybotrys chartarum* og *Penicil-lium*.

Omfanget af de tre nævnte skimmelsvampe skønnes at være stort, eftersom der er påvist høj fo-rekomst af skimmelsvampe og høje fugtniveauer ved alle åbninger ned til krybekælderen.

Det skal nævnes, at der i flere tilfælde ved aftryksprøverne ses svampeslægter, som for eksempel *Aspergillus*, efterfulgt af sp. eller spp. Sp. betyder, at der er tale om én art i denne slægt, som ikke har kunnet bestemmes. Spp. betyder, at der er tale om flere arter i denne slægt, som ikke har kunnet bestemmes. Derfor kan der være tale om flere sammenfald end nævnt ovenfor.

Det skal også nævnes, at DNA-prøverne er baseret på måling af nogle udvalgte skimmelsvampe, der er kendt som almindeligt forekommende i udeluft og i vandskadede bygninger. Skimmelsvampe, som falder udenfor det definerede måleområde, vil således ikke fremgå af analyseresultatet som klart definerede skimmelsvampe, men vil fremgå som *Universal fungi*. Således kan der være yderligere flere sammenfald, der ikke fremgår ved direkte sammenligning af aftryksprøver med DNA-prøver.

...

Svar på spørgsmål SS ID:

Det skønnes muligt, at der kan opnås ventilerings af krybekælderen på et normalt niveau ved hjælp af mekanisk ventilation som for eksempel ved hjælp af den nævnte ventilator fra Radon-Stop. Der henvises til erklæringsbilag 2 med udklip fra Radon-Stops hjemmeside.

Det fremgår af udklipet, at der eventuel skal suppleres med ventilationsriste i soklen. I dette tilfælde kan man ikke supplere med ventilationsriste, hvor der er udestue og badeværelse som tilbygninger. Det kan dog udføres ved facaden mod nord på hver side af tilbygningen med entré.

Der gøres opmærksom på, at ventilationen som 'tommelfingerregel' ikke må være i drift i sommerhalvåret, da varm og fugtig sommerluft (som suges ind af ventilatoren) vil kondensere på de kolde overflader i krybekælderen. Hermed risikerer man, at fugtbelastningen øges.

Soklen er ikke ret høj i forhold til terræn, hvorfor der ikke er 15 cm fri højde fra ventilationsristene til terræn. Dette kan afhjælpes ved opgravning til 20 - 30 cm dybde ved hver rist. Der sættes kanter og lægges bund med fald udad med betonfliser. Under bundfliser fyldes op med et lag af drængus i ca. 10 cm tykkelse.

...

Svar på spørgsmål SS IE:

Efter forespørgsel hos Radon-Stop skønnes det, at ventilator og to ekstra ventilationsriste vil beløbe sig til 25.000 kr. inkl. moms.

Opgravning og etablering af fliser ved ventilationsriste skønnes at beløbe sig til ca. 6.000 kr. inkl. moms.

Spørgsmål SS IF:

Skønsmanden bedes oplyse, hvad det vil koste at optage gulve og isolering, afrensning af gulve og bjælker, etablering af isolering og dampspærre, genetablering af gulv hhv. lægning af nyt gulv.

Svar på spørgsmål SS IF:

Der er følgende kommentarer til nedenstående kalkulation over skønnede udgifter:

- Der er indkalkuleret udgifter til diverse forberedende arbejder mht. rømning og klargøring.
- Det kan ikke påregnes, at de eksisterende svømmende gulve (lamelparket som klik-klik-gulv) kan optages 100 % uden skader. Det er ikke sikkert, at der kan skaffes tilsvarende gulvbrædder, og patinerings af de eksisterende gulvbrædder vil afvige fra ny brædder, hvis det skulle vise sig, at

man kan finde nogle rester til erstatning af dem, som går i stykker. Derfor er der indregnet ny svømmende gulvbelægning.

- Eksisterende undergulve er overvejende gamle oprindelige gulvplanker, som er med fer og not og sømmet. Sådanne planker, kan ikke tages op uden skader. Derfor er der indregnet nye undergulve. Det skønnes også, at udgifter til skimmelsvampeafrensning vil overstige udgiften til nyt undergulv.

...

I alt 437.000

...

Øvrige udgifter

...

91.500

...

Svar på spørgsmål SS IG:

Indledningsvis bemærkes det, at spørgsmålet læses som at der stille samme spørgsmål to gange. I første sætning spørges til lighed mellem skimmelprøver i bilag 8 og 10 kontra skønsmandens skimmelprøver. I næste sætning spørges om til lighed mellem skønsmandens skimmelprøver kontra skimmelprøver i bilag 8 og 10.

Med denne forståelse af spørgsmålet svares følgende:

Der ses sammenfald mellem skimmelsvampe konstateret i sagens bilag 8 og bilag 10 og skimmelsvampe konstateret ved skønsmandens undersøgelser. Her nævnes: *Aspergillus versicolor*, *Aspergillus ochraceus* og *Aspergillus niger*.

Det skal nævnes, at der i flere tilfælde ved aftryksprøverne ses svampeslægter, som for eksempel *Aspergillus*, efterfulgt af sp. eller spp. Sp. betyder, at der er tale om én art i denne slægt, som ikke har kunnet bestemmes. Spp. betyder, at der er tale om flere arter i denne slægt, som ikke har kunnet bestemmes. Derfor kan der være tale om flere sammenfald end nævnt ovenfor.

Det skal også nævnes, at DNA-prøverne er baseret på måling af nogle udvalgte skimmelsvampe, der er kendt som almindeligt forekommende i udeluft og i vandskadede bygninger. Skimmelsvampe, som falder udenfor det definerede måleområde, vil således ikke fremgå af analyseresultatet som klart definerede skimmelsvampe, men vil fremgå som Universal fungi. Således kan der være yderligere flere sammenfald, der ikke fremgår ved direkte sammenligning af aftryksprøver med DNA-prøver."

Af rettens omkostningsafgørelse af 6/5 2024 fremgår bl.a.:

"Retten bestemte, at Gjensidige Forsikring inden 14 dage skal betale *94.268 kr. i sagsomkostninger til [klageren] og ...

Retten lagde vægt på, at temaet for parternes tvist er, om angreb af skimmelsvamp i rekvirenternes hus er dækningsberettiget, herunder om der er forhold ved bygningens konstruktion, som er årsag til skimmeldannelsen, og om indstævnte er forpligtet til at dække en evt. fejlkonstruktion af krybekælderens ventilationsforhold. Skønsmanden har konkluderet, at krybekælderen er meget ringe ventileret, at den ikke er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelses-tidspunktet, at der er udført efterfølgende konstruktionsændringer, som påvirker ventilationen, at dette påvirker indeklimaet, at skimmelsvampangrebene ligger ud over, hvad man kan forvente i

en tilsvarende bolig, og at der er sammenhæng mellem skimmelsvampe konstateret i krybekælderen og skimmelsvampe konstateret i støv i boligen.

På den baggrund, og da indstævntes synspunkter ikke kan føre til et andet resultat, finder retten, at rekvirenten må anses for at have fået medhold ved det gennemførte syn og skøn.

Retten fastsatte sagsomkostningerne efter sagens værdi, forløb og udfald med 40.000 kr. til advokatudgift, med 750 kr. til retsafgift, med 3.000 kr. i gebyr til voldgiftsnævnet, og med 50.518 kr. til dækning af udgifter til skønsmanden. Der er ved fastsættelse af advokatudgift taget højde for, at der ikke er gennemført en retssag. [Klageren] og ... er ikke momsregistrerede.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.

Retten sluttede sagen."

Af mail af 10/6 2024 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Gjensidige kan ikke på det foreliggende grundlag gå i dækning vedrørende krybekælderen. Gjensidige vil dog gerne foretage en revurdering heraf, når udestue og hul i taget er udbedret, idet boligen herefter vil rengøres, og der vil blive taget luftprøver i beboelsen med henblik på at vurdere, om der er en (kraftig) skimmelpåvirkning fra krybekælderen isoleret set, idet de øvrige skimmelkilder da vil være udbedret.

Gjensidige afventer herefter at der fremsendes tilbud på udbedring af udestue og hul i taget med henblik på Gjensidiges stillingtagen. Når tilbuddene foreligger, forbeholder sig Gjensidige at indhente kontroltilbud.

Det bemærkes at Gjensidige ikke dækker den allerede foretagne genhusning, da den skyldes, at din klient har valgt ikke at udbedre de skader, som Gjensidige allerede har anerkendt dækning for."

Af selskabets taksators bemærkninger af 19/9 2025 fremgår bl.a.:

"Oprindelig byggetilladelse er givet med henvisning til Lov ... I denne lov er der mig bekendt ikke angivet krav/anvisninger til ventilation.

Stk 5 i byggetilladelse er angivet følgende krav om ventilation:
Krav at hulrum under gulve ventileres.

Mig bekendt var der ikke vejledninger i 1943 til hvordan denne ventilation skulle udformes og i hvilke omfang. De oprindelige bygningstegninger har ingen angivelse af ventilation.

1987 er givet byggetilladelse til vindfang og udestue, med placering som i dag. Byggetilladelse er givet med krav om færdigsyn. Vindfang og udestue vist uden krybekælder og derfor uden mulighed for ventilation og dette er der ingen anmærkninger til i byggetilladelsen. Fordi der udføres en tilbygning, kan man ikke forvente at den oprindelige bygning føres op til dagældende krav.

Skønsmand skriver i i skønserklæring: skimmel **kan** trænge op i beboelse, men han har ikke konstateret at det er tilfældet og der er ingen der har konstateret væsentlig nedbrydning i krybekælder. Han skriver kun skimmel. Efterisolering kræver ikke ny byggetilladelse, så krav til eksisterende bygning følger krav i 1943....Hvad var foreskriftmæssig korrekt ventilering i 1943? Det mener jeg som sagt ikke er anvist noget sted, men muligt andre kan påvise dette.

Skønsmand svarer desuden følgende på spørgsmål ID:

Det skønnes sædvanligt, at forekomst af skimmelsvampe forekommer i ældre krybekældre. Dette kan ske over tid ved sommerkondens på de kølige betonoverflader.

Hvis der har været usædvanlig meget fugt i krybekælder siden 87, så burde der også kunne konstateres nedbrydning.

Da der er konstateret en vandskade og fugtskade i bygningen har vi oplyst at det ikke er muligt at vurdere evt skimmel fra krybekælder, der nedsætter brugbarheden af boligen. Derfor har vi tilbudt at lave en luftprøve og vurdering af indeklima, når de øvrige skader er udbedret."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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

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

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

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1943 med krybekælder. I 1987/1989 er der tilbygget en udestue og et vindfang. Klageren overtog ejendommen den 15/5 2021. Efter overtagelsen oplevede klageren fugt-, skimmelsvamp- og indeklimagener, som han anmeldte til selskabet. Klage-

ren rekvirerede skimmelfirma 1, som foretog fugt- og skimmelundersøgelser. Selskabet rekvirerede skimmelfirma 2, som ligeledes foretog fugt- og skimmelundersøgelser. Selskabet meddelte dækning til udbedring af fugt- og skimmelsvampeskader i gulv, vægge og tagkonstruktion og til udbedring af utætheder i taget. Da parterne var uenige om skaderne i krybekælderen, iværksatte klageren isoleret bevisoptagelse. Der blev udarbejdet 2 skønserklæringer. Retten afsagde omkostningsafgørelse, hvor retten fandt, at klageren måtte anses for at have fået medhold ved det gennemførte syn og skøn, hvorfor selskabet blev pålagt at betale sagens omkostninger. Selskabet afviste herefter at dække skaderne i krybekælderen. Selskabet meddelte, at selskabet gerne ville foretage en revurdering, når allerede anerkendte skader var udbedret og boligen rengjort, hvor der ville blive taget luftprøver i beboelsen med henblik på at vurdere, om der var en skimmelpåvirkning fra krybekælderen isoleret set. Klageren iværksatte udbedring af krybekælderen efter den isolerede bevisoptagelse.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af krybekælderen. Klageren har anført, at skønsmanden samlet konkluderer, at krybekælderens konstruktion er med utilstrækkelig ventilation, der medfører øgede fugtforhold og skimmelsvamp, og at der er tale om en fejlkonstruktion i forhold til tilbygningens opførelse, der blokerer for ventilationen. Der er tale om håndværksmæssige forkerte løsninger/fejlkonstruktion på opførelsestidspunktet for tilbygningen og dermed også helt usædvanlige skimmelsvampeforhold for en krybekælder af denne alder og oprindelige konstruktionsopbygning. Såfremt tilbygningen var opført med respekt for den oprindelige ventilerede krybekælder, ville krybekælderen have mulighed for ventilation og med overvejende sandsynlighed ikke være skimmelsvamperamt i det omfang og intensitet, som skønsmanden har konstateret og registreret. Den konstaterede skimmelsvamp påvirker indeklimaet negativt på overtagelsestidspunktet og nedsætter husets værdi og brugbarhed nævneværdigt og væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Klageren har anført, at udbedring skal ske i henhold til skønsmandens udbedringsmetode og ikke ved etablering af mekanisk ventilation. I forbindelse med udbedringen konstaterede klage-

ren, at ventilationsristene kun var ført igennem 2 steder, og resten af ventilationsristene var blot riste, der var sat i uden hul igennem soklen, hvorved de ingen funktion havde. Det stod derfor klart for klageren, at mekanisk ventilation ikke var en hensigtsmæssig udbedringsmetode for afhjælpning af fugt- og skimmelsvampeproblematikken.

Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret eller godtgjort, at krybekælderen er utilstrækkeligt ventileret, herunder at den faktisk udførte ventilation er fejludført eller i strid med datidens byggeskik, og/eller at disse forhold har manifesteret sig i en dækningsberettigede skade under ejerskifteforsikringen. Klageren har heller ikke dokumenteret, at der er forhold i eller ved krybekælderen, som i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Klageren har ikke godtgjort, at den beskedne skimmelforekomst, som er konstateret i krybekælderen, har påvirket indeklimaet i beboelsen på en måde, hvorefter ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt. Det er selskabets opfattelse, at der er sammenfald mellem den skimmelforekomst, der er konstateret i krybekælderen og de øvrige skader, der er konstateret i udestuen og soveværelse/rum 3. De faktiske skimmelforhold kan derfor først vurderes efter endt skadeudbedring og efter rengøring med aftørring af alle flader, hvorefter der kan udføres skimmelundersøgelse. Selskabet har flere gange fremsat tilbud om at udføre skimmelundersøgelse i beboelsen, ligesom selskabet også har tilbudt at foranledige rengøring udført. Klageren har ikke svaret på disse tilbud. Selskabet har anført, at rettens omkostningsafgørelse i forbindelse med skønsforretningen ikke i sig selv kan tages til indtægt i forhold til, om ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt. Rettens vurdering tager alene udgangspunkt i, hvilken part skønsmandens svar i skønserklæringen umiddelbart synes at give medhold. Der er således ikke tale om, at retten efterprøver skønserklæringen eller på anden måde foretager en vurdering i forhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Krybekælder

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 dækningsberettigede skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer skimmeldannelse i et om-

fang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadesårsag 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.

Nævnets flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnets flertal, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved krybekælderen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor dække udgiften til etablering af et traditionelt terrændæk med isolering og kapillarbrydende lag samt støbt betondæk i overensstemmelse med det anbefalede i skønsmandens svar på spørgsmål 6.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at skønsmanden på baggrund af sin besigtigelse og undersøgelse af ejendommen har vurderet, at krybekælderen ikke er opført efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1943, og at der efterfølgende er opført vindfang og tilbygning, som har medført, at krybekælderen ikke ventileres korrekt. Skønsmanden har ved undersøgelsen målt forhøjede fugtniveauer og påvist forekomst af skimmelsvampe, og det er skønsmandens skøn, at de forhøjede fugtniveauer og skimmelsvampeangreb forekommer i hele krybekælderen inklusive bjælkelag, isolering og de gamle gulvbrædder. Det er skønsmandens skøn, at udbredt forekomst af skimmelsvampe i krybekælderen påvirker beboelsens indeklima, og at skimmelsvampeangrebene ligger ud over, hvad der kan forventes i en tilsvarende bolig med krybekælder fra 1943, der er forskriftsmæssigt korrekt ventileret. Der er ifølge skønsmanden sammenhæng mellem skimmelsvampe konstateret i krybekælderen og skimmelsvampe konstateret i støv i boligen.

Det forhold – at udbedringen vil medføre en forbedring af konstruktionen – kan ikke føre til andet resultat, idet der efter opførelsen af krybekælderen er udført konstruktionsændringer, som påvirker ventilationen negativt.

Nævnets mindretal udtaler:

Nævnets mindretal bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Mindretallet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter anvisninger og lovgivning eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder mindretallet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved krybekælderen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den konstaterede skimmelsvamp kan derfor ikke dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag.

Mindretallet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade. Mindretallet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at krybekælderen er fra ejendommens opførelse i 1943, og at tilbygningen – der kan have haft indflydelse på ventilationsforholdene i krybekælderen – er fra 1987/1989. Konstruktionen har således fungeret i mange år, og der er ikke konstateret rådskeer eller nedbrydning i øvrigt. Mindretallet har også lagt vægt på, at skimmel-

svampen har befundet sig i en lukket konstruktion. Mindretallet bemærker, at fugt og skimmel er sædvanligt forekommende i en krybekælder fra 1943.

Mindretallet har endvidere lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at en eventuel fejlkonstruktion af krybekælderen og ventilationsforholdene er årsag til den konstaterede skimmelsvamp i boligens indeklima. Mindretallet har hertil lagt vægt på, at der er konstateret fugt- og skimmelskader flere steder i ejendommen, som kan have medført, at indeklimaet er negativt påvirket af skimmelsvamp. Selskabet har meddelt dækning til udbedring af fugt- og skimmelsvampeskader i gulv, vægge og tagkonstruktion og til udbedring af utætheder i taget. Da prøverne i indeklimaet blev udtaget, var disse fugt- og skimmelskader ikke udbedret.

Mindretallet bemærker, at skønsmanden i svar på spørgsmål 5 har anført, at indeklimaet i boligen kan påvirkes negativt af skimmelsvampenes afgang eller afdunstning. Skønsmanden har herefter henvist til SBI-anvisning 274 fra 2020. SBI-anvisning 274 kan ikke antages at ændre ved ejerskifteforsikringens skadesbegreb. At der således kan konstateres høj eller meget høj skimmelbelastning ifølge SBI-anvisning 274 medfører ikke i sig selv, at der foreligger et massivt skimmelsvampeangreb, som 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.

Mindretallet har videre lagt vægt på, at selskabet den 10/6 2024 meddelte, at selskabet gerne ville foretage en revurdering, når allerede anerkendte skader var udbedret og boligen rengjort, hvor der ville blive taget luftprøver i beboelsen med henblik på at vurdere, om der var en skimmelpåvirkning fra krybekælderen isoleret set. Mindretallet bemærker, at det må henføres til klagerens egen beslutning og standpunktsrisiko, at han nu har iværksat udbedring af krybekælderen, og det derfor ikke længere er muligt at foretage undersøgelser af indeklimaet.

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

Genhusning

Klageren ønsker, at selskabet skal dække rimelige og nødvendige udgifter til genhusning fra genhusningstidspunktet og til boligen er indflytningsklar. Klageren har anført, at han grundet selskabets manglende dækningstilsagn har været tvunget til at være genhuset i længere tid end, hvad udbedringen har taget.

Selskabet har anført, at klageren har modtaget dækning til genhusning i forbindelse med de dækningsberettigede forhold. Det forhold, at klageren vælger at ændre den eksisterende krybekælder til et terrændæk, er ikke et forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Nævnets flertal udtaler:

Nævnets flertal finder, at selskabet skal dække klagerens merudgift forbundet med genhusning i 4 måneder ved fremlæggelse af faktura på afholdte udgifter hertil i forbindelse med udbedringen af krybekælderen. Flertallet har herved taget højde for allerede dækkede udgifter til genhusning i forbindelse med de af selskabet anerkendte skader.

Nævnets mindretal udtaler:

Da der ikke er konstateret dækningsberettigende forhold ved krybekælderen, er der ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til yderligere genhusning.

Advokat- og teknisk bistand

Klageren har anført, at det har været nødvendigt at søge advokat- og teknisk bistand.

Selskabet har tilbudt at dække klagerens udgifter til teknisk bistand med 10.000 kr. Selskabet har afvist at dække klagerens udgift til advokatbistand, idet advokaten ikke har bidraget til af-dækning af dækningsberettigende forhold, og idet advokatens mindre bistand alene har haft karakter af sagsadministration. Klageren er i øvrigt tilkendt advokatudgifter i forbindelse med skønsforretningen.

Ankenævnet for Forsikring

40.

103955

Retten har i omkostningsafgørelsen fastsat advokatudgiften til 40.000 kr.

Nævnets flertal udtaler:

Nævnets flertal finder, at selskabet skal dække klagerens udgift til rapport af 28/9 2022 ved fremlæggelse af faktura på afholdte udgifter hertil. Selskabet skal endvidere dække klagerens udgift til advokatbistand forud for og efter skønssagen og inden sagens indbringelse for nævnet med skønsmæssigt 10.000 kr. ved fremlæggelse af faktura.

Nævnets mindretal udtaler:

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnets mindretal, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til yderligere teknisk- og advokatbistand.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal dække udgiften til etablering af et traditionelt terrændæk med isolering og kapillarbrydende lag samt støbt betondæk i overensstemmelse med det anbefalede i skønsmændens svar på spørgsmål 6. Selskabet skal dække klagerens merudgift forbundet med genhusning i 4 måneder ved fremlæggelse af faktura på afholdte udgifter hertil i forbindelse med udbedringen af krybekælderen. Selskabet skal dække klagerens udgift til rapport af 28/9 2022 ved fremlæggelse af faktura på afholdte udgifter hertil. Selskabet skal endvidere dække klagerens udgift til advokatbistand forud for og efter skønssagen og inden sagens indbringelse for nævnet med 10.000 kr. ved fremlæggelse af faktura.

Klagegebyret tilbagebetales.

Ankenævnet *for* Forsikring

41.

103955

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written on a light blue rectangular background.

Peter Thønnings