Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. september 2026 blev i sag nr. 104174:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 21/8 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Mangelfuld ventilation af krybekælder med følgeskader i form af skimmelsvamp i krybekælder og gulvkonstruktion samt negativt påvirket indeklima på overtagelsestidspunktet.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Dækning af reparationsudgifterne til krybekælderen og gulvkonstruktionen i stueplan samt dækning af rimelige og nødvendige tekniske og juridiske udgifter samt genhusningsudgifter."

I klage af 20/8 2025 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Klage over Dansk Boligforsikring, vedr. …
>
> Hermed skal jeg på vegne af forsikringstagen … (Klager) klage over Dansk Boligforsikrings (Selskabet) afgørelse, hvorefter Selskabet ikke ønsker at meddele dækningstilsagn til skaderne i krybekælderen/gulvkonstruktionen.
>
> **Sagsfremstilling:**
> Klager erhverver ovenstående ejendom ved købsaftale af 1. marts 2022, bilag 1 og 2. Tilstandsrapport vedlægges som bilag 3. I forbindelse med overtagelse af ejendommen den 1. marts 2022, har Klager tegnet ejerskifteforsikring hos Selskabet. Police med betingelser vedlægges som bilag 4.

Kort efter overtagelsen oplever Klager lugtgener og ubehag ved ophold i boligen og rekvirerer [klagerens byggesagkyndige] for en nærmere undersøgelse. [Klagerens byggesagkyndige] kan ved DNA analyse registrere forekomster af skimmelsvamp over normalt baggrunds niveau, idet der er registreret niveau F. [Klagerens byggesagkyndige] anbefaler en nærmere undersøgelse af gulvkonstruktionen i stuen og køkken grundet tidligere vandskade hos nabo, og der udarbejdes rapport af 7. marts 2022, svarende til 6 dage efter overtagelsen, bilag 5.

Det fremgår af rapporten, at der ved DNA-analyse støvprøve kan registreres forekomster af skimmelsvamp over normalt baggrundsniveau (niveau F), og det anbefales, at gulvkonstruktionen undersøges nærmere.

Klager anmelder forholdet omkring skimmelsvamp i boligen til Selskabet i marts 2022.

Klager rekvirer [skadeservicefirma] i maj 2022 for en gennemgang af boligen for vurdering af diverse byggetekniske foranstaltninger. [Skadeservicefirma] kan konstatere dårlig muglignende lugt fra gulvet og ved Mycometerprøve kan der registreres kraftig forhøjet skimmelsvamp i entre mellem trappe og væg i niveau C samt massiv skimmelvækst i området mellem væggen mod naboen og siden af trappen som støder op til. [Skadeservicefirma] anbefaler en nærmere undersøgelse af gulvkonstruktionen i stuen og køkken grundet tidligere vandskade hos nabo. Det er [skadeservicefirmaets] vurdering, at det er sandsynligt, at der er tale om en følgeskade af vandskaden hos naboen, som er opstået før Klagers overtagelse af ejendommen, bilag 6.

[Skadeservicefirma] har efterfølgende i maj 2022 en dialog med Selskabet om de konstaterede forhold i ejendommen, bilag 7.

Efterfølgende rekvirerer Klager [rådgivende ingeniør], der den 8. juni 2022 har besigtiget gulvkonstruktionen i stueetagen.

Selskabet fremsender den 15. juni 2022 deres afgørelse, hvor forholdet afvises, bilag 8.

I mail af 16. juni 2022 oplyser [klagerens rådgivende ingeniør], at det er deres vurdering, at gulvkonstruktionen er udført i 1977-1978 og dermed omfattet af BR77, bilag 9.

Klager fremsender en klage til Selskabet den 16. juni 2022. Selskabet fastholder den 20. juni 2022 deres afvisning på dækning af forholdet, bilag 10.

Klager ser sig nødsaget til at rekvirere juridisk bistand samt yderlige teknisk bistand fra civiløkonom … fra [klagerens rådgivende ingeniør]. I mail af 5. september 2022 beskriver [klagerens rådgivende ingeniør] problemstillingen med ventilationen af krybekælderen i forhold til gulvkonstruktionen. Det er [klagerens rådgivende ingeniørs] vurdering, at gulvkonstruktionen er mangelfuld ventileret og ikke opfylder kravene i BR77, bilag 11.

Som følge heraf fremsender Klager en klage til Selskabet den 3. oktober 2022, bilag 12.

Selskabet rekvirerer [selskabets rådgivende ingeniør] for en nærmere undersøgelse af forholdene og udarbejder rapport af 30. november 2022, bilag 13. Følgende fremgår af rapporten side 8:
'Vi har ved vores undersøgelse påvist middel til meget høj skimmelbelastning i krybekælderen på den kolde side af mineraluldsisoleringen. I mineraluldsisoleringen er påvist et normalt niveau af

skimmelsvamp. Det er vor vurdering, at skimmelvæksten på den kolde side af isoleringen udbreder sig over hele krybekælderen svarende til ca. 33 m2. Skimmelbelastningen vurderes ikke at være udsædvanelig for konstruktionen da der, som følge af fugtforholdene, let opstår vækstbetingelser for skimmelsvamp i krybekældre. I støv udtaget fra hylde i køkkenalrum er påvist middel skimmelbelastning. Skimmelbelastning på prøvestedet kan være en følge af skimmelvæksten i krybekælderen, men den diverse artssammensætning i prøven indikerer, at der er tale om sporer indbragt med udeluften og sedimenteret i støv.'

Den 7. december 2022 oplyser Selskabet, at de fastholder afvisningen, bilag 14.

Efterfølgende rekvirerer Klager [rådgivningsvirksomhed], der den 14. februar 2023 besigtiger ejendommen og udarbejder rapport af 21. februar 2023, bilag 15. Det er [klagerens rådgivningsvirksomheds] vurdering, at krybekælderens ventilation er reduceret i forhold til de på renoveringstidspunktet i 1978 gældende krav, og med stor sandsynlighed medfører områder med 'lommer' med stillestående luft mod støbt terrændæk i badeværelse og entre. [Klagerens rådgivningsvirksomhed] vurderer, at krybekælderens opbygning medfører størst risiko for fugttekniske udfordringer i sommerhalvåret. Det er [klagerens rådgivningsvirksomheds] vurdering, at der kan være tale om forringelser af luftkvaliteten i boligen forårsaget af skimmelsvamp. Ud fra den foreliggende og tidligere udtaget DNA-analyse vurderer [klagerens rådgivningsvirksomhed] at artssammensætningen afviger fra almindeligt husstøv og udeluften. Henset til at [selskabets rådgivende Ingeniør] vurderer, at der er vækst i hele krybekælderen på 33 m2 bemærker [klagerens rådgivningsvirksomhed], at dette betragtes som meget højt jf. SBI-anvisning 274, bilag 16.

Den 29. juni 2023 fremsender Klager en ny klage til Selskabet, bilag 17.

Den 26. juli 2023 meddeler Selskabet, at de fastholder afvisningen, bilag 18.

Idet der forsat er uenighed mellem Klager og Selskabet om, hvorvidt der er tale om en fejlkonstruktion af krybekælderens ventilationsforhold ved tidligere renovering/ombygning i 1978, der har medført skader i form af forhøjet fugt og skimmelsvamp og en eventuel udbedringsmetode og omfang heraf samt vurdering af, hvorvidt skimmelsvampen i krybekælderen har påvirket indeklimaet negativt på overtagelsestidspunktet, og dermed kan være dækningsberettiget jf. Betænkning 1520 om huseftersynsordningen, bilag 19, finder Klager det nødvendigt at indgive begæring om syn og skøn ved retten.

Derudover ser Klager sig nødsaget til at fraflytte ejendommen og genhuse sig selv grundet kraftige indeklimagener ved ophold i boligen.

<u>Isoleret bevisoptagelse og resultatet heraf</u>
Der er udarbejdet skønserklæring af 27. maj 2024, bilag 20 og supplerende skønserklæring af 16. december 2024, bilag 21.

<u>Krybekælderens opbygning og løbende renovering</u>
Skønsmanden oplyser i skønserklæringen på side 4-5 under svaret på spørgsmål 1a):
'Ved facader kunne konstateres i alt 4 åbninger (til ventilering af krybekælder); 2 åbninger mod gade og 2 mod have. Åbningerne opmåltes med dimensioner på ca. 230 x 65 mm og der kunne konstateres en isat rist i åbninger (skønsmandens bilag 4, figur 1).

Ved besigtigelse kunne konstateres at der var forbindelse mellem åbninger i facade og den ca. 150-200 mm høje krybekælder. Ventilationskanaler fra åbninger i facade til krybekælder kunne konstateres at være udført med hældning; dette så at kanalerne syntes at udmunde i krybekælderen og dermed muliggøre at kanalerne var fri af isoleringslaget.'

Yderligere oplyser skønsmanden på side 5-6 under punkt 1 c):
'Skønsmanden lægger til grund for sin besvarelse, at ejendommen er renoveret/ombygget i 1978 (skønsmandens bilag 2). Skønsmanden er af den opfattelse at der med formuleringen 'den løbende renovering/ombygning af boligen' henvises til renovering/ombygningen i 1978. Denne tolkning blev bekræftet af sagens parter ved skønsforretningen d. 10. april 2024.

'Skønsmanden lægger til grund for sin besvarelse, at det dagældende bygningsreglement var Bygningsreglementet BR77. Uddrag af BR77 fremgår af Skønsmandens bilag 3.'

'Af BR77 kapitel 7.4 fremgår at 'Under etageadskillelse af fugtfølsomt materiale, f.eks. uimprægneret træ, skal ventilationen mindst svare til, at der i hver ydervæg anbringes ventilationsåbninger til det fri i et antal af mindst L:6 + 1, hvor L angiver længden af væggen målt i meter. Åbningerne skal fordeles jævnt og hver have et frit areal på mindst 150 cm2'

Ved besigtigelse kunne skønsmanden konstatere at etageadskillelsen synes opført af fugtfølsomt materiale. Af tegningsmateriale (skønsmandens bilag 1) fremgår af længden af ydervæggene er ca. 6 meter. Givet ovenstående formulering fra BR77, er det skønsmandens opfattelse at dette svarer til etablering af mindst 2 ventilationsåbninger (pr. ydervæg). Ved besigtigelse kunne skønsmandens konstatere (jf. skønsmandens bilag 4, figur 2) tilstedeværelse af 2 ventilationsåbninger i hver ydervæg og at disse syntes at være jævnt fordelt i ydervæggen. Skønsmanden er derfor at den opfattelse, at antal og placering af ventilationsåbninger synes at være i overensstemmelse med formulering jf. BR77.

Skønsmanden noterer sig at BR77 beskriver at ventilationen mindst skal svare til at hver ventilationsåbning skal have et 'frit' areal på mindst 150 cm2. Givet at der, jf. skønsmandens bilag 4, figur 1) kan observeres en rist i åbningen, er det skønsmandens opfattelse at et frit areal på mindst 150 cm2 ikke synes at være til stede, idet 'hullerne' i risten ikke synes at have et samlet areal åbningsareal svarende til mindst 150 cm2 per ventilationsåbning.

Ved besigtigelsen konstaterede skønsmanden at ventilationskanaler (fra området omkring rist i ydervæg til selve kryberummet) var udført med hældning; dvs. med et knæk fra vandret til skrånende kanal. Skønsmanden er af den opfattelse at knæk på kanaler resulterer i trykfald/luftmodstand. Givet at BR77 nævner 'ventilation mindst svare til', bør der efter skønsmandens opfattelse foretages kompensation i forhold til antal og/eller areal af ventilationsåbninger for at kompensere for sådanne trykfald.

Skønsmanden er af den opfattelse at den i spørgsmålet anførte 'løbende renovering/ ombygning' har omfattet isolering af krybekælderdæk samt etablering af ventilationskanaler; disse for at sikre at luftstrøm kan passere fra ventilationsåbninger til kryberummet. Det er skønsmandens opfattelse at bygningen i forbindelse med ombygning/renovering ifalder krav jf. BR77, hvilket medfører at krybekælderen skal sikres mod fugtgener og fugtskader og at sikring kan ske ved ventilation til det fri.

Baseret på skønsmandens iagttagelser, er det skønsmandens opfattelse at nævnte renovering/ombygning har haft indflydelse på krybekælderens ventilationsforhold i henhold til dagældende krav i BR77.'

Yderligere oplyser skønsmanden følgende på side 6 under svaret i spørgsmål 1 d):
'Skønsmanden er af den opfattelse at der er to overordnede forhold, som har negativ påvirkning ift. ventilationsforhold i krybekælderen i forhold til hvad det lovgivningsmæssige grundlag (BR77) efter skønsmandens opfattelse beskriver.

1. Riste i ydervægge synes ikke at tilvejebringe et 'frit' areal på mindst 150 cm per åbning.
2. Ventilationskanaler synes etableret med knæk, som efter skønsmandens opfattelse giver tryktab og dermed risiko for reduceret luftstrøm i kanalerne.

Det er skønsmandens vurdering, at den opbyggede krybekælder skal opfylde krav jf. Bygningsreglementet BR77. Givet ovennævnte to forhold, er det skønsmandens vurdering at krybekælderens ventilationsforhold ikke synes at være i overensstemmelse med krav jf. BR77. Det er skønsmanden vurdering, at der er tale om fejlkonstruktioner, hvilket også fremgår af supplerende skønserklæring side 4 under svaret i SS 1b):

'Givet de øvrige konstaterede forhold, der efter skønsmandens vurdering påvirker ventilation i krybekælderen, er skønsmanden af den opfattelse at tilstedeværelse af ventilationsristene begrænser ventilationen i sådan en grad at denne (ventilationen) er utilstrækkelig. Ja, skønsmanden vurderer at ventilationsristene er fejlkonstrueret.'

I svaret på spørgsmål 1 e) side 7 oplyser skønsmanden:
'Skønsmanden er af den opfattelse at ventilation i krybekældre etableres bl.a. for at regulere fugtniveauet i krybekælderen. Givet en uændret fugttilførsel, bl.a. afdampning af fugt fra terræn samt fugttilførsel fra bygningens indeklima, er det skønsmandens opfattelse at en reduceret ventilationsrate for krybekælderen kan medvirke til et forhøjet fugtniveau i krybekælderen.

I forhold til om et forhøjet fugtniveau i krybekælderen kan give forhøjet vækst af skimmelsvampe i krybekælderen er skønsmanden af den opfattelse at et forhøjet fugtniveau (op til ca. 90 pct. relativ fugtighed) vil give en forhøjet risiko for initiering og vækst af skimmelsvamp. Skønsmanden baserer sin opfattelse på SBI-anvisning 277 (uddrag heraf i form af skønsmandens bilag 5). Om end at publikationen er udgivet efter tidspunkt for ombygning (og studiet, der er rapporteret i nævnte anvisning, også er fra tiden efter ombygning) er det skønsmandens opfattelse at det generelt i branchen har været kendt at forøget fugtniveau kan medføre forøget vækst af skimmelsvamp.

Baseret på ovenstående er det derfor skønsmandens opfattelse at ventilationsforholdene kan have medvirket til forhøjet vækst af skimmelsvamp i forhold til tilsvarende forskriftsmæssige korrekt ventilerede krybekældre.'

I supplerende spørgsmål SS 1 a) på side 4 oplyser skønsmanden:
'Skønsmanden er af den opfattelse, at det er antallet af ventilationsåbninger, udformning af riste i åbninger samt evt. knæk og bøjninger der tilsammen påvirker mulighed for ventilation i krybekælderen. '

6. 104174

Som følge af skønsmandens svar kan det konkluderes, at:

- Krybekælderens renovering i 1978 bør leve op til kravene i BR77, hvilket blandt andet medfører, at krybekælderen skal sikres mod fugtgener og fugtskader og at sikring kan ske ved ventilation til det fri.
- Der er det korrekte antal ventilationsåbninger iht. BR77 og ventilationsåbningernes placering er korrekte iht. BR77.
- Ventilationskanaler fra åbninger i facade til krybekælder er udført med en hældning/et knæk, således at kanalerne udmunder i krybekælderen, hvorved kanalerne er fri af isoleringslaget. Knækket resulterer i et trykfald/luftmodstand. Grundet kravet i BR77 der oplyser om, at 'ventilation mindst svare til', vurderer skønsmanden, at der bør foretages en kompensation i forhold til antal og/eller areal af ventilationsåbninger for at kompensere for sådanne trykfald.
- Åbningerne opmåltes med dimensioner på ca. 230 x 65 mm.
- Ejendommen er renoveret/ombygget i 1978 (skønsmandens bilag 2).
- Det er det dagældende bygningsreglement var Bygningsreglementet BR77, der ligger til grund for skønsmandens besvarelse.
- Etageadskillelsen er opført af fugtfølsomt materiale.
- Ventilationen opfylder ikke kravet i BR77 om at hver ventilationsåbning skal have et
- 'frit' areal på mindst 150 cm2. Dette fremgår også af svaret på spørgsmål SS 3.
- Skønsmandens vurderer, at renovering/ombygning i 1978 har haft indflydelse på krybekælderens ventilationsforhold i henhold til dagældende krav i BR77, som ikke er opfyldt, hvorved der er tale om fejlkonstruktioner jf. svaret i spørgsmål 1 d) side 6-7.

Det er skønsmandens opfattelse at de mangelfulde ventilationsforhold kan have medvirket til forhøjet vækst af skimmelsvamp i forhold til tilsvarende forskriftsmæssige korrekt ventilerede krybekældre.

Fugt og skimmelsvamp i krybekælderen

Det fremgår af skønserklæringens svar på spørgsmål 2 på side 7-8 i skønserklæringen, at skønsmanden lægger de allerede udtagne prøver til grund, idet parterne ikke har nogen indvendinger herimod. Det fremgår af prøverne, at der kan registreres kraftigt forhøjede fugtniveauer og skimmelsvamp i krybekælderen flere steder i krybekælderen og i gulvkonstruktionen.

I forlængelse heraf oplyser skønsmanden på side 8-9:
'Skønsmanden er af den opfattelse at udførte målinger ifm. besigtigelse generelt viser en rimelig overensstemmelse med fugtmålinger som dokumenteret i sagens bilag 13. I forhold til om skønsmandens kan konstatere fugt i krybekælderen, er skønsmanden af den opfattelse at der kan konstateres fugt i krybekælderen.
I forhold til om skønsmanden kan konstatere skimmelsvamp i krybekælderen er skønsmandens opfattelse, baseret på de udførte prøvetagninger ift. skimmelsvamp jf. sagens bilag 6 og bilag 13, at der kan konstateres skimmelsvamp på overflader i krybekælderen.'

På baggrund heraf må det lægges til grund, at det er påvist, at der er forhøjet fugt og skimmelsvamp i krybekælderen samt i dækket over krybekælderen svarende til gulvkonstruktionen, 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 8 følgende:

'I forhold til skønsmandens opfattelse af at der kan konstateres fugt i krybekælderen, jf. besvarelse af skønstemasets spørgsmål 2, er skønsmanden af den opfattelse at fugtniveauet i krybekælderen bl.a. kan henføres til de for krybekælderen herskende ventilationsforhold.'

'Givet at krybekælderen har et for højt fugtniveau i en, ikke nærmere defineret, længere periode af året, er det skønsmandens opfattelse at en årsag hertil kan være at ventilationsraten ikke er som tilsigtet.'

'I forhold til en årsag til at der kan konstateres skimmelsvamp i krybekælderen er det skønsmandens opfattelse at dette skyldes et fugtniveau i krybekælderen som er over hvad der ifølge skønsmandens er et alment accepteret fugtniveau på ca. 75 pct. Relativ fugtighed i forhold til initiering af vækst af skimmelsvamp.
Skønsmanden er af den opfattelse at en tidligere vandskade sandsynligvis vil have haft en 'ikkegunstig' påvirkning ift. fugtforhold, og dermed sandsynligvis vækst af skimmelsvamp, i krybekælderen. Skønsmanden ser sig dog ikke i stand til at vurdere hvor meget af fugtbelastningen og/eller vækst af skimmelsvamp der evt. kan henføres til den oplyste tidligere vandskade hos naboen.'

Yderligere oplyser skønsmanden følgende i svaret på spørgsmål SS 1 c) på side 4:
'Ja, skønsmanden er af den opfattelse at ventilationen er mangelfuld i forhold til hvad der er foreskrevet i BR77 kapitel 7.4 (skønsmandens bilag 3) skønsmanden er af den opfattelse
at:

1. *'Riste i ydervægge synes ikke at tilvejebringe et frit areal på mindst 150 cm2 per åbning' (som BR77 kræver) (besvarelse af spørgsmål 1d)*
2. *'Ventilationskanaler med knæk giver risiko for reduceret luftstrøm i kanalerne' (besvarelse af spørgsmål 1d)*
3. *'Reduceret ventilationsrate for krybekælderen kan medvirke til et forhøjet fugtniveau i krybekælderen' (besvarelse af spørgsmål 1e)*
4. *'Forhøjet fugtniveau vil give en forhøjet risiko for initiering og vækst af skimmelsvampe' (besvarelse af spørgsmål 1e)'*

Der henvises i øvrigt til svaret i spørgsmål SS 8.

Omfanget og udbredelsen af fugt og skimmelsvamp

Skønsmanden oplyser i svaret på spørgsmål 4 på side 10 i skønserklæringen:
'Med resultater fra sagens bilag og sagens bilag 13 som udgangspunkt, er det skønsmandens vurdering at hele (eller hovedparten af) krybekælderarealet under køkken/alrum og stue har forekomst af skimmelsvamp på overflader i et omfang der jf. SBI-anvisning 274 tabel 18 (skønsmandens bilag 7) karakteriseres 'Høj' i forhold til vurdering af 'skimmelsvampevækstens intensitet'.'

Der er dermed tale om et stort omfang af skimmelsvamp svarende til hele arealet i stueplan.

Indeklima og intensiteten heraf
Skønsmanden oplyser i svaret på spørgsmål 5 a) i skønserklæringen side 11-12 følgende:

'Skønsmanden lægger tillige til grund at etageadskillelsen mellem krybekælderdæk og bygningens indeklima er opbygget som beskrevet i skønsmandens besvarelse af skønstemaets spørgsmål 1 underpunkt 'a'. Herunder lægger skønsmanden bl.a. til grund at nævnte lag af vindpap synes samlet 'løst med overlæg'.

Skønsmanden er af den opfattelse, at der ikke synes at være etableret et egentlig tæthedsplan, idet bl.a. lag af vindpap synes opsat 'løst med overlæg'.

Givet et tilsyneladende fravær af et egentlig tæthedsplan, er det skønsmandens opfattelse at indeklimaet vil kunne påvirkes af forekomst af skimmelsvamp i krybekælder.

Ved tidspunkt for besigtigelse kunne skønsmanden iagttage strømning af luft fra krybekælder og op i indeklimaet gennem åbninger, der var resultat af destruktive indgreb. Givet at der, efter skønsmandens opfattelse, må forventes mindre utætheder i bl.a. den udlagte vindpap, er det skønsmandens vurdering at der, også uden huller fra de destruktive indgreb, vil være en gennemstrømning af luft fra krybekælder til boligens indeklima.

Givet at der, jf. skønsmandens besvarelse af skønstemaets spørgsmål 4, kan konstateres forekomst og vækst af skimmelsvamp på overflader i krybekælderen, kan skønsmanden ikke afvise at skimmelsvamp, eller sporer herfra, vil kunne påvirke indeklimaet i boligen.'

Yderligere oplyser skønsmanden i svaret på spørgsmål 5 b) side 12 følgende:

'På baggrund af skønsmandens bilag 9 er det derfor skønsmandens opfattelse at risiko for (og omfang og intensitet af) vækst af skimmelsvamp forøges ved en forøgelse af isoleringstykkelsen i krybekælderdækket.' , hvilket der netop er sket med renoveringen i 1978.

I forhold til overtagelsestidspunktet oplyser skønsmanden følgende i svaret på spørgsmål 5 c) side 13:
'Skønsmanden er af den opfattelse at krybekælderen, på tidspunkt for overtagelse i 2022, har været i funktion i ca. 44 år (tidsrum for ombygning/renovering til tidspunkt for overtagelse i 2022) og at tidsrummet fra overtagelse til besigtigelse er ca. 2 år. På den baggrund er skønsmanden af den opfattelse at forekomst af skimmelsvamp i krybekælderen med overvejende sandsynlighed kan siges at have været til stede på tidspunkt for overtagelse d. 1. marts 2022 om end skønsmanden ikke kan sige noget definitivt om et evt. niveau af skimmelsvamp ved tidspunkt for overtagelse.
I forhold til om indeklimaet kunne være påvirket af forholdene i krybekælderen ved overtagelse d. 1. marts 2022 henviser skønsmanden til dele af sin besvarelse af skønstemaets spørgsmål 5a. Af svaret fremgår bl.a. 'kan skønsmanden ikke afvise, at skimmelsvamp, eller sporer herfra [dvs. krybekælderen], vil kunne påvirke indeklimaet i boligen'…'

Det fremgår her klart og tydeligt, at skønsmanden vurderer, at det er overvejende sandsynligt, at indeklimaet er negativt påvirket af skimmelsvamp fra krybekælderen til beboelsesrum. 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 ift. korrekt

ventilering, og ligger ud over hvad der kan forventes af sådan en bolig samt, at forholdene har været tilstede på overtagelsestidspunktet.

Der henvises i øvrigt til svaret på spørgsmål SS 5.

Udbedring

Det fremgår af svaret på spørgsmål 6 i skønserklæringen side 14, at skønsmanden på baggrund af de konstaterede og registrerede forhold i krybekælderen vurderer, at det er nødvendigt at foretage nedlæggelse af krybekælderen og etablere et terrændæk, idet skønsmanden oplyser følgende:

'Skønsmandens lægger til grund for sin besvarelse af 'Videncenter for energibesparelser i bygninger' i notat (skønsmandens bilag 9) beskriver 'risikoen for skimmelvækst i krybekælderen kan øges væsentligt, når dækket efterisoleres'.

Uagtet at der kunne gennemføres en skimmelsanering af krybekælderens overflader, er det skønsmandens opfattelse at der (med baggrund i anført tekst fra skønsmandens bilag 9) vil være en betydelig risiko for skimmelvækst, såfremt krybekælderdækket genetableres med en isoleringstykkelse svarende til den nuværende.

Af skønsmandens bilag 9 fremgår 'Hvis gulvet/dækket over en krybekælder ønskes efterisoleret, er den bedste løsning at nedlægge krybekælderen og i stedet etablere et velisoleret terrændæk'.'

På side 15 fremgår det, at skønsmanden skønner reparationsudgifterne vil udgøre kr. 353.125 inkl. moms, samt tage ca. 2 måneder, hvorved ejendommen ikke kan bebos samtidig.

Klager 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 og etageadskillelsen.

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

Retten har den 7. april 2025 truffet afgørelse om sagsomkostningerne hvor Klager anses som den vindende part, idet det gennemførte syn og skøn i vidt omfang støttet Klagers synspunkter forud for den isolerede bevisoptagelse, og idet retten ikke kan udelukke, at Klager vil kunne gøre krav gældende mod Selskabet, bilag 22.

Den 5. maj 2025 afviser selskabet dækning af krybekælderen, bilag 23.

Samlet set må det lægges til grund, at der er tale om en fejlkonstruktion i forhold til renoveringen i 1978 herunder konstruktionsbetingede forhold ved krybekælderen på overtagelsestidspunktet af ejendommen for Klager samt, at der er skimmelsvamp i krybekælderen og etageadskillelsen/gulvkonstruktionen i et omfang der påvirker indeklimaet negativt på overtagelsestidspunktet.

Yderligere bemærkes det, at skønsmanden ikke har påpeget forhold ved Klagers brugeradfærd, som har forårsaget fugt og skimmelsvampeskadernes omfang og intensitet. Der er således ved

den isolerede bevisoptagelse sket en bekræftelse af klagers synspunkter, som blev gjort gældende overfor Selskabet forud for den isolerede bevisoptagelse.

Som bilag 24 fremlægges uddrag af Betænkning 1520 huseftersynsordningen, som Klager ligeledes, har gjort Selskabet bekendt med i forbindelse med klage af 29. juni 2023 jf. bilag 17.

ANBRINGENDER:
Det fremgår ikke af tilstandsrapporten eller af andet salgsmateriale, at der er nedsat ventilation af krybekælderen og, at der er registreret skimmelforekomster med negativ påvirkning 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 renoveringen i 1978 i forhold til ventilationsforholdene i gulvkonstruktionen, uden respekt for den oprindelige opførte ejendoms konstruktion, idet krybekælderens ventilationsforhold ikke er iagttaget i forbindelse med renoveringen i 1978.

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

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

Klager har straks anmeldt skaden omkring krybekælderen og det negative påvirkede indeklima, så snart Klager 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 og intensiteten har været tilstede på overtagelsestidspunktet for ejendommen henset til forholdene har været tilstede i siden 1978. Dette understøttes tillige af klagernes 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 og/eller udførelsestidspunktet for gulvrenoveringen og dermed også helt

usædvanlige skimmelsvampeforhold for en krybekælder af denne alder og oprindelige konstruktionsopbygning. Såfremt gulvrenoveringen i 1978 ikke var ændret uden respekt for den oprindelige ventilerede krybekælder, ville krybekælderen med overvejende sandsynlighed 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 ændring i ventilationsforholdene i forbindelse med gulvrenoveringen i 1978. Klager har ikke ændret på forholdene i gulvkonstruktionen eller krybekælderen i sin ejertid.

Det gøres gældende, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og udbedring skal ske i henhold til skønsmandens udbedringsmetode, idet ventilationsristene er med nedsat og mangelfuld ventilation.

Det gøres gældende, at Klager 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, 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 Klager at søge teknisk og juridisk bistand jf. FAL § 32, stk. 3.

Derudover ønsker Klager, at Selskabet skal dække rimelige og nødvendige udgifter til genhusning fra genhusningstidspunktet den 4. marts 2022 og til boligen er indflytningsklar. Klager har ikke iværksat udbedring af krybekælderen og gulvkonstruktionen endnu, men er i gang med at indhente tilbud herpå.

Grundet Selskabets manglende dækningstilsagn i en længere periode til trods for adskillige tekniske dokumentationer for en dækningsberettiget skade – som Selskabet har valgt at sidde overhørig - har Klager været tvunget til at være genhuset i længere tid end hvad udbedringen vil tage, hvilket Klager også gør krav på dækning af.

Såfremt der måtte være spørgsmål til ovenstående, er I velkomne til at kontakte mig. Kopi af dette brev med bilag er tillige tilstillet Selskabet."

Selskabet har den 24/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning
Klagen vedrører skimmel i en krybekælder, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om en krybekælder fra 1877, som er ventileret sædvanligt, og da der ikke er påvist skimmelforekomster i beboelsesrummene, som nedsætter værdi og brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende ejendomme.

Ankenævnet *for* Forsikring

13. 104174

14. 104174

Sagsfremstilling
Klager overtager ejendommen, som er opført i 1877, beliggende … den 1. marts 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport … udarbejdet den 28. januar 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 16. marts 2022 anmelder klager, at der er skimmelsvamp i huset. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**. Klager fremsender sammen med anmeldelsen en rapport udarbejdet af [klagerens byggesagkyndige] (bilag 5).

Den 22. marts, 6. april og 5. maj 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag B**.

Klager oplyser, at der tidligere har været en stor vandskade hos nabo mod klagers entre og badeværelse, og derfor foretager DBF efter aftale med klager et destruktivt indgreb i gulvet mod naboen. Konsulenten udtager en aftryksprøve og en mycometerprøve i hullet. Konsulenten udtager også en aftryksprøve på et vitrineskab i stuen, som på daværende tidspunkt har stået der i 1 måned.

Klager vælger selv at få [skadeservicefirma] til at besigtige ejendommen. De udtager også skimmelprøver, som Teknologisk Institut analyserer (bilag 6).

Den 15. juni 2022 afviser DBF dækning. Den 16. juni 2025 vender klager tilbage og oplyser, at hun er uenig i afvisningen, og at hun har bedt en rådgivende ingeniør fra firmaet [klagerens rådgivende ingeniør] om at undersøge ejendommens gulvkonstruktion. Klager vedhæfter rapport udarbejdet af [klagerens rådgivende ingeniør] (bilag 9).

Klager antager herefter en advokat, som den 3. oktober 2022 fremsender en indsigelse (bilag 12). DBF beder herefter et eksternt firma, [selskabets rådgivende Ingeniør], om at besigtige ejendommen sammen med DBF's konsulent.

Besigtigelsen med [selskabets rådgivende ingeniør], DBF's konsulent og klagers rådgiver, [klagerens rådgivende ingeniør], foretages den 31. oktober 2022. [Selskabets rådgivende ingeniørs] rapport er fremlagt af klager som bilag 13.

Den 7. december 2022 fastholder DBF afvisningen.

Der går herefter 6 måneder før klager- repræsenteret af en ny advokat - den 29. juni 2023 fremsender en klage sammen med en ny rapport af 21. februar 2023 fra [klagerens rådgivningsvirksomhed] (bilag 17).

DBF fastholder afvisningen.

Den 25. august 2023 indgiver klager en anmodning om isoleret bevisoptagelse til Retten i … Dette fører til udarbejdelsen af to skønserklæringer ved skønsmand ...

DBF fastholder afvisningen efter syn og skøn.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Den 16. september 2025 skriver klagers advokat til DBF og oplyser, at klager har påbegyndt en renovering af gulvkonstruktionen, og at klager i den forbindelse har konstateret, at den tidligere ejer har blokeret ventilationsristene indefra med gasbeton.

DBF beder derfor … (…) fra [selskabets rådgivende ingeniør] (forhenværende …) om at foretage en genbesigtigelse af ejendommen efter åbning i gulvkonstruktionen. Denne foretages den 24. september 2025. Rapport fremlægges som **bilag C**.

Klagers advokat skriver samme dag til DBF og anmelder et nyt forhold vedrørende skimmel under trappen (jf. mail fremlagt af klager). Klager har senere i mail af 2. oktober 2025 uddybet, at der kræves dækning til udbedring af fugt og skimmel i et område på 3-4 m2, og at klager ville indhente og fremsende tilbud på udbedring. DBF har ikke modtaget noget tilbud.

Under dialogen med klagers advokat indhenter DBF oplysninger om den igangværende renovering. Klager oplyser, at klager indledningsvist indhentede tilbud på skimmelsanering samt reetablering af en gulvkonstruktion som den eksisterende. Det billigste tilbud var på 187.081,25 kr. inkl. moms. Tilbuddet fremlægges som **bilag D**.

Klager valgte dog i stedet at nedlægge krybekælderen og etablere terrændæk iht. tilbud fra [byggefirma] på 872.635,69 kr., jf. **bilag E**. Tilbuddet omfatter også andre arbejder, herunder renovering og ændring af badeværelset.

Klager har over for DBF bekræftet, at det er udbedringen iht. bilag D, som klager kræver dækket af DBF.

Dansk Boligforsikring A/S´opfattelse af sagen
Klager kræver, at DBF skal dække reparationsudgifterne til krybekælderen og gulvkonstruktionen i stueplan (187.081,25 kr.), dækning af rimelige og nødvendige tekniske og juridiske udgifter samt genhusningsudgifter.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2022 var forhold ved gulvkonstruktionen/krybekælderen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et rækkehus opført i 1877. I 1977/1978 blev der foretaget en ombygning og renovering af alle rækkehusene. Byggesag fremlægges som **bilag F**.

Der foreligger ingen oplysninger om, hvordan ejendommen så ud før ombygningen, men det fremgår af byggesagen, at der er ventileret hulrum under gulvet, og at der er udført ventilationsåbning til det fri gennem en kanal med et mindre knæk.

Det lægges til grund, at gulvkonstruktionen er lavet i forbindelse med ombygningen/renoveringen, hvor man i den forbindelse har efterisoleret krybekælderen/hulrummet. Der er dog ingen oplysninger om, hvorvidt ventilationsristene er etableret på dette tidspunkt, eller om det er de oprindelige.

16. 104174

Den 26. juni 1987 har kommunens bygningsinspektorat ved eftersyn konstateret, at byggeriet er udført i overensstemmelse med byggeloven og de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser, jf. bilag F side 2.

Der foreligger rapporter fra forskellige sagkyndige i nærværende sag. Ingen sagkyndige har konstateret skader i form af nedbrud, råd, trænedbrydende svamp eller andet i krybekælderen. Træværket i krybekælderen er tørt i fin stand, og der er ikke konstateret tegn på, at krybekælderen ikke er ventileret tilstrækkeligt.

[Klagerens byggesagkyndige], som er de første på ejendommen, ser ingen skader på indvendige overflader og måler kun en meget begrænset opfugtning på funderede vægge umiddelbart over fodpanel (bilag 5, side 2). Der konstateres ingen lugtgener.

[Selskabets rådgivende ingeniør] måler en luftfugtighed i krybekælderen svarende til udeluften, og fugtighedsmåling i gulvkonstruktionen viser et fugtindhold i ligevægt hermed. [Selskabets rådgivende ingeniør] vurderer, at skimmelsvampevæksten i krybekælderen primært er forårsaget af periodisk opfugtning af konstruktionen som følge af ventilation med varm, fugtig udeluft, som nedkøles i krybekælderen ('sommerkondens').

[Klagerens rådgivningsvirksomhed] konstaterer acceptable fugtmålinger i yder- og skillevægge samt i stueetagens gulve. Der måles alene lokale opfugtninger i nedre dele af murede skillevægge, hvilket de oplyser er forventeligt sammenlignet med ejendomme af samme alder og konstruktionsprincip (bilag 15, side 3).

Der måles også acceptable fugtniveauer i organiske afstandsklodser og forskallingsbrædder gennem åbninger til krybekælderen, ligesom rumfugtigheden måles acceptabel både i boligen og i krybekælderen.

Det må på baggrund af samtlige rapporter lægges til grund, at der ikke er nogle skader på bygningen.

Nærværende sag handler således udelukkende om de konstaterede skimmelforekomster.

Det er anført af klager, at antallet af ventilationsåbninger og/eller størrelsen af det frie areal ikke er i overensstemmelse med BR 77, som var gældende, da gulvkonstruktionen blev udført.

Hvorvidt der er tilstrækkelig ventilation iht. BR 77 forekommer at være en teoretisk diskussion, idet der er konstateret acceptable fugtværdier i krybekælderen, ligesom der ikke er konstateret skader. Huset er herudover fra 1877, og der er ikke foretaget ombygninger inde i boligen, som begrunder, at krybekælderen skal leve op til nyere bygningsreglementer.

Der er enighed om, at der er det korrekte antal ventilationsåbninger, men klager gør gældende, at ventilationen begrænses af ristene og det forhold, at de er udført med et knæk. NS, som har genbesigtiget ejendommen efter at gulvkonstruktionen var taget op, vurderer, at opsætningen af porebeton indvendigt ikke har reduceret tværsnittet på ventilations kanalen. NS vurderer i øvrigt (igen), at ventilationsforholdene ikke har medført uacceptable fugtforhold i krybekælderen.

Selv i en velventileret krybekælder vil der periodevis være fugtforhold, som giver betingelser for skimmelvækst. Som både [klagerens rådgivningsvirksomhed] og skønsmanden skriver, så vil der i sommerhalvåret, hvor den varme udeluft nedkøles i krybekælderen, være risiko for opfugtning og skimmeldannelse. Med andre ord er det en fordel at ventilere krybekælderen om vinteren, mens den i sommerhalvåret bør begrænses.

Skønsmanden skriver således under besvarelsen af spørgsmål 3 (bilag 20, side 9), at man om sommeren, hvor fugtniveauet i udeluften er højt, bør begrænse ventilationen, mens man om vinteren bør sikre tilstrækkelig ventilation.

Skønsmanden oplyser, at efterisolerede krybekældre, selvom de er forskriftmæssigt ventileret, ofte har forekomst af skimmelsvamp, og at den konstaterede skimmelsvamp på overfladerne i krybekælderen ikke adskiller sig væsentligt fra, hvad der kan forventes for en tilsvarende ejendom med krybekælder, der er forskriftmæssigt korrekt ventileret på ombygningstidspunktet (S5b).

I 1977 var det sædvanligt at efterisolere krybekældre. Der er ikke grundlag for at sige, at isoleringstykkelsen er for stor ud fra den viden, som man havde i 1977.

Skønsmanden finder også, at der vil være en betydelig risiko for skimmelvækst selv efter en skimmelsanering, hvis man vælger at genetablere krybekælderdækket med den nuværende isoleringstykkelse (SS3).

Skønsmanden kan herudover ikke udelukke, at der kan være andre årsager til skimmelsvampen, herunder at der kan være en årsagssammenhæng mellem niveau af grundvandsspejl og fugtniveauet i krybekælderen (S3).

Skønsmanden anbefaler ud fra den viden, som man har i dag, at man nedlægger krybekælderen og etablerer et velisoleret terrændæk, hvilket også er den løsning, som klager har valgt at få udført. Ombygningen til terrændæk udgør en klar forbedring af et hus fra 1877 med krybekælder, hvilket er det, som klager har købt.

Opsummerende føres følgende gældende:

- Skønsmanden har bekræftet, at konstruktionen på opførelsestidspunktet (1877) er udført håndværksmæssigt korrekt (1b)

- Skønsmanden vurderer, at der ikke er mere skimmelsvamp i krybekælderen end i kældre, som er forskriftmæssigt ventileret (5b). Selvom man ved efterisoleringen i 1978 havde øget ventilationen, ville man altså erfaringsmæssigt fortsat opleve skimmelforekomster i krybekælderen.

- Det er ikke en fejlkonstruktion, at krybekælderen er efterisoleret. Skønsmanden henviser (i relation til isoleringstykkelsen på 175 mm) til et bilag udarbejdet i 2011 og revideret i 2024. Der er ikke grundlag for at sige, at isoleringsmængden var en fejlkonstruktion i 1977.

- Skønsmanden kan ikke udtale sig om et niveau af belastning af indeklimaet (SS5), ligesom han ikke kan sige, om der på overtagelsestidspunktet har været uacceptabel skimmelsvampeforekomst i krybekælderen (SS3).

Spørgsmålet er herefter, om der er konstateret skimmelforekomster, som i sig selv udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Skønsmanden, som har lagt de tidligere udtagne prøver til grund, siger meget klart i begge skønserklæringer, at det ikke er muligt for ham at sige noget om skimmelforekomsternes påvirkning af indeklimaet. Der henvises til besvarelsen af S5, SS5 og SS7. Skønsmanden anfører, at man ikke kan lægge DNA-prøverne til grund, da de ikke siger noget om mængden af respirabelt tilgængelig skimmelsvamp.

Skønsmanden kan af den grund ikke udtale sig om et niveau af belastning af indeklimaet (SS5), og han har gentagne gange anført, at han ikke kan sige noget definitivt om et eventuelt niveau af skimmelsvamp i boligen på overtagelsestidspunktet.

Skønsmandens vurdering af, at indeklimaet "som minimum vil forblive uændret", og at der sandsynligvis vil være en "negativ indeklimapåvirkning", hvis der ikke sættes ind med håndværksmæssige arbejder inden for de næste 5 år, medfører ikke, at det kan anses for påvist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster, som nedsatte boligens brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende ejendomme.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2022 var forhold ved krybekælderen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager har heller ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster, som i sig selv udgjorde en skade.

Klagers krav bør derfor afvises.

<u>Vedr. skimmel under trappe</u>
DBF har ikke hørt nærmere fra klager angående dette forhold og skal opfordre klager til at oplyse, om punktet ønskes behandlet."

Klagerens advokat har i mail af 15/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af Dansk Boligforsikrings indlæg af 24. november 2025 har klager, …, følgende bemærkninger.

1. Vedrørende gulvkonstruktionen:
Ejendommen er fra 1877 men renoveret i 1978 hvor konstruktionen er ændret i 1977-1978 og dermed omfattet af BR77 (dette fremgår af klagen). Gulvkonstruktionen er som følge af ændringen (efterisoleret og ventilationskanaler er udført med et knæk) mangelfuld ventileret og opfylder ikke kravene i BR77, jf. klagen og bilag 11 (som er fremlagt i sagen sammen med klagen). Når efterisoleringen er udført med mere tykkelse end man ville udføre i dag samtidig med at ventilationskanalerne er ændret i negativ retning med et knæk, så har dette medført forhøjet skimmelsvamp i krybekælderen, der påvirker indeklimaet negativt. Dette kunne formentlig have været undgået, såfremt ventilationskanalerne ikke have været ændret med en bøjning/knæk, hvorved ventilationsforholdene havde været optimale. Henset til at naboen har haft en tidligere vandska-

de, så bidrager den nedsatte ventilation absolut ikke positivt til konstruktionen ift. at få ventileret fugt væk, hvilket er dokumenteret i de tekniske rapporter og skønserklæringen.

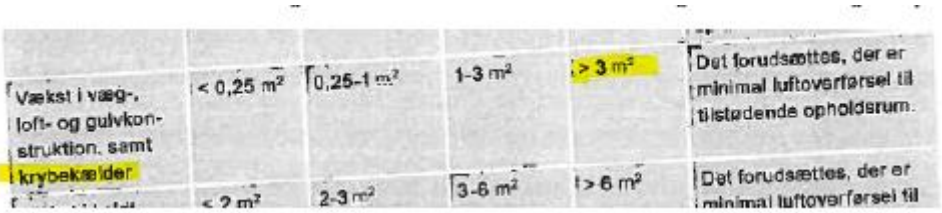
2. Vedrørende omkostninger for udbedring af skimmelsvamp
I Dansk Boligforsikrings indlæg af 24. november 2025 anfører Dansk Boligforsikring, at de ikke har modtaget noget tilbud fra klager vedrørende udbedring af skimmelsvamp under trappen. Klager kan konstatere, at klager den 20. oktober 2025 har modtaget tilbud fra [byggefirma] for udbedring af skimmelsvamp under trappen samt udbedring af en række øvrige områder i huset. Tilbuddet har ikke tidligere været fremlagt i sagen. Tilbuddet fremlægges som bilag 25. Af tilbuddet fremgår omkostningerne forbundet med fjernelsen af skimmelsvamp under trappen (3.895 kr. ex moms), samt omkostninger til etablering af fugtmembran udvendigt på huset (18.485 kr. ex moms), samt nye indvendige brystninger (13.395 kr. ex moms) samt revideret tilbud for etablering af nyt betondæk mv. i stuen/entre (138.211 kr. ex moms). Tilbuddet for udbedring af stue/entre på 138.211 kr. ex moms, erstatter pkt. 8.1 der fremgår af bilag E (prisen angivet til 139.216,00 kr. ex moms). Udbedringsomkostningen til stuen/entreen er således blevet ca. 1.000 kr. billigere end først antaget. Omkostningerne der fremgår af bilag 25 ligger således udover hvad der fremgår af bilag E med undtagelse af tilbuddet på udbedring af entre/stue. Det gøres gældende, at de yderligere omkostninger, jf. bilag 25, er vurderet nødvendige at afholde, idet de er en direkte følgeskade af den dokumenterede skimmelsvamp. Den samlede pris for udbedring bliver således 871.630,69 kr. + 217.482,50 kr., dvs. i alt 1.089.113,19 kr. inklusive moms. En omkostning som klager gør gældende, skal dækkes af Dansk Boligforsikring.

3. Vedrørende kommunens bygningsinspektorats gennemsyn i 1987
Dansk Boligforsikring gør gældende, at kommunens bygningsinspektorat den 26. juni 1987 ved eftersyn skulle have konstateret at byggeriet skulle være udført i overensstemmelse med byggeloven. Klager gør i denne forbindelse gældende, at kommunen baserer denne oplysning på baggrund, at oplysninger fra daværende ejer/tekniker. Kommunen har antagelig vis set, at der er en ny og færdig gulvkonstruktion. Men hvad der reelt set er udført er kommunen ikke bekendt med, da de ikke har været til stede under udførelsen. Det gøres derfor gældende, at de faktiske forhold er ændret i forhold til de oplysninger, som kommunen i sin tid har fået oplyst er udført herunder ændringer af ventilationskanalerne, således at de har en bøjning/knæk, der nedsætter ventilationen i krybekælderen med negative følgeskader i form af skimmelsvamp, der påvirker indeklimaet negativt.

4. Vedrørende ventilationsåbninger
Dansk Boligforsikring gør gældende at: '*Huset er herudover fra 1877, og der er ikke foretaget ombygninger inde i boligen, som begrunder, at krybekælderen skal leve op til nyere bygningsreglementer.*'
Klager gør i denne forbindelse gældende, at hele gulvkonstruktionen er taget op i 1977/1978, hvorved ventilationskanalerne og isoleringsforholdene er ændret, idet der er sket en ombygning af gulvkonstruktionen, og der er lagt hel nyt gulv. Gulvbelægningen ses heller ikke at være fra 1877.
På denne baggrund gøres det gældende, at gulvkonstruktionen skal leve op til BR77.

5. Vedrørende skønsmandens bemærkning om ventilation
Dansk Boligforsikring gør gældende at *'Skønsmanden skriver således under besvarelsen af spørgsmål 3 (bilag 20, side 9), at man om sommeren, hvor fugtniveauet i udeluften er højt, bør begrænse ventilationen, mens man om vinteren bør sikre tilstrækkelig ventilation.*'

Klager gør i denne forbindelse gældende, at såfremt det er en nødvendighed for gulvkonstruktionen, at man bør begrænse ventilationen om sommeren og om vinteren bør sikre tilstrækkelig ventilation, at sælger ikke har udført disse arbejder/forhold i henholdsvis sommer-/vinterperioden, hvorved der er opstået skimmelsvamp i en intensitet og omfang, der påvirker indeklimaet negativt i beboelsesrum. Det kan heller ikke forventes af en husejer, at man skal foretage sig disse tiltag og besidde denne viden, blot fordi konstruktionen er ændret i 1977/1978. Det gøres derfor gældende, at skimmelsvampeforholdene har derfor været til stede i et omfang og intensitet, som iht. Betænkning 1520 om huseftersynsordningen opfylder skadesbegrebet jf. bilag 24 (som er fremlagt i sagen sammen med klagen). Der er tale om et omfang på mere end 3 m2, hvorfor skimmelbelastningen i beboelsesrum vurderes iht. bilag 16 at være "meget høj".



Vækst i væg-, loft- og gulvkonstruktion, samt i krybekælder	< 0,25 m²	0,25-1 m²	1-3 m²	> 3 m²	Det forudsættes, der er minimal luftoverførsel til tilstødende opholdsrum.
	< 2 m²	2-3 m²	3-6 m²	> 6 m²	Det forudsættes, der er minimal luftoverførsel til

6. Vedrørende konstruktionen af kælderen
Dansk Boligforsikring gør gældende at '*Det er ikke en fejlkonstruktion, at krybekælderen er efterisoleret. Skønsmanden henviser (i relation til isoleringstykkelsen på 175 mm) til et bilag udarbejdet i 2011 og revideret i 2024. Der er ikke grundlag for at sige, at isoleringsmængden var en fejlkonstruktion i 1977.*'

Klager gør i denne forbindelse gældende, at der er tale om en fejlkonstruktion i form af en isoleringstykkelse på 175 mm, som har medført forhøjet skimmelsvamp, som følge af overisolering samt nedsat ventilation af krybekælderen/gulvkonstruktionen grundet ventilationsristene ses med bøjning/knæk, hvorved luften ikke ventileres rundt på optimal vis grundet døde områder med knæk med mangelfuld luftdrift rundt i konstruktionen.

7. Vedrørende besigtigelsesnotatet og prøveudtagningspunkterne.
Af besigtigelsesnotatet, jf. bilag B, fremgår det af foto nr. 19, 20, 23 og 24 at prøverne taget i køkkenskabet er taget oven på soklen. Dette er tydeligt efter der er blevet "åbnet op".
Klager fremlægger i denne forbindelse tre fotos, fremlagt som bilag 26. Af bilag 26 er der indsat en rød markering, hvor prøverne er taget. Det ses tydeligt, at prøverne ikke taget dér hvor fugten/skimmelsvampen reelt forekommer. Dette understøttes samtidig af de tidligere fremlagte prøver i sagen, hvor der blev konstateret fugt/skimmel i gulvkonstruktionen i køkken/alrummet.
Prøverne under køkkenskabene er således ikke retvisende.

8. Afsluttende bemærkninger fra klager
Afslutningsvist gøres det gældende, at klager, …, har sandsynliggjort at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, der opfyldes skadesbegrebet.
Nævnet kan på baggrund heraf træffe kendelse i sagen"

Klagerens advokat har i mail af 19/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"I klagers bemærkninger af 15. december 2025, gør klager opmærksom på, at det er nødvendigt at afholde omkostninger til udbedring af indvendige brystninger i klagers ejendom. Omkostningen i forbindelse med udbedringen er, jf. tilbuddet/Bilag 25, er fastsat til 13.395 kr. ex moms.

I forbindelse med [byggefirmaets] udbedring af brystningerne har klager den 14.-15. januar modtaget e-mails fra [byggefirmaet], vedlagt som bilag 27, hvoraf det fremgår af [byggefirmaet] har konstateret skimmelsvamp i to ud af de tre brystninger, som der er afgivet udbedringstilbud på.

Klager gør gældende, at den fremlagte korrespondance og de deri indeholdte billeder igen viser, at der skimmelsvamp i ejendommen, og at der er tale om en skade som er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 4/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 15. december 2025 og yderligere bemærkninger af 19. januar 2026 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Vedr. gulvkonstruktion og skimmel
Klager skriver, at man kunne have undgået skimmel, hvis ventilationsforholdene havde været optimale. Skønsmanden skriver det modsatte (bilag 20, side 13):

'Givet at der af skønsmandens bilag 8 fremgår en maksimal isoleringstykkelse på 150 mm, og der jf. skønsmandens besigtigelse jf. besvarelse af skønstemaets spørgsmål 1a kunne konstateres ca. 150-175 mm isolering, er det skønsmandens opfattelse at den konstaterede forekomst af skimmelsvamp på overflader i krybekælderen ikke adskiller sig væsentligt fra hvad der kan forventes for en tilsvarende ejendom med krybekælder, der forskriftmæssigt er korrekt ventileret på ombygningstidspunktet.'
Skønsmandens bilag 8 er en udgivelse fra 2011 – revideret i 2024. Der er tale om ny viden.
Det må på den baggrund lægges til grund, at der vil være forekomst af skimmel i alle efterisolerede krybekældre som klagers. Da efterisoleringen ikke var en fejlkonstruktion i 1977/1978, da der ikke er konstateret skader, og da der ikke er mere skimmel end i tilsvarende krybekældre, er der ikke dækning under den tegnede forsikringspolice.

Det forhold, at der er konstateret skimmelbelastning, som iht. SBI-anvisning nr. 274 fra 2020 kan betegnes som "meget høj" vurderet alene på baggrund af den arealmæssige udbredelse, er ikke ensbetydende med, at den konstaterede skimmel nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende huse med samme alder og konstruktion.
Der er ikke påvist nogen sammenhæng mellem de konstaterede skimmelforekomster og den tidligere vandskade hos naboen.
I relation til klagers bemærkning om kommunens gennemsyn og godkendelse i 1987, så må det afvises, at kommunen ikke var bekendt med, at ventilationskanalerne var udført med bøjning/knæk. Dette er indtegnet på de tegninger, som indgår i byggesagen. På tegningen på bilag F, side 8, ses ventilationsåbningen udført med bøjning/knæk. Der henvises vedr. ventilation til et "arb.blad nr. 05 og tegn.nr. 101", hvilke desværre ikke er tilgængelige på byggesagen.

Vedr. udbedringsomkostninger
Klager har udført en totalrenovering af ejendommens stueetage. Renoveringen omfatter bl.a. en opbrydning af terrændæk og badeværelse, hvor der altså ikke er krybekælder. Hvad klager i den forbindelse konstaterer omkring eventuel vådrumsmembran og andre forhold, er uvedkommende for forsikringen.

Klagers advokat skriver til DBF i mail af 25. september 2025, at klager er indforstået med, at erstatningen opgøres ud fra den eksisterende konstruktion på købstidspunktet. I mail af 2. oktober 2025, skriver klagers advokat følgende om klagers krav:
"Det oprindelige tilbud på reparation af krybekælder og strøgulvskonstruktion indeholder ikke badeværelsesgulvet, og det er dét tilbud der skal lægges til grund for erstatningsopgørelsen og udgøre min klients krav på kr. 187.081,25 kr. fra … fratrukket selvrisiko."

Det er derfor overraskende, at klager over for ankenævnet mener, at erstatningen skal opgøres på baggrund af skønsmandens udbedringsmetode (nedlæggelse af krybekælderen og etablering af et isoleret terrændæk), og at erstatningsopgørelsen i tillæg hertil skal tage udgangspunkt i klagers fulde udgifter til renovering af boligen, selvom disse også omfatter nyt terrændæk i entre og badeværelse, hvor der ikke er krybekælder, og en ombygning af klagers badeværelse (jf. bilag E).

Korrespondance i perioden fremlægges som **bilag G**.
Klager har herudover ved opgørelsen af sit krav medtaget pkt. 8.1 i bilag E to gange (hhv. 138.211,00 kr. ex moms og 139.216,00 kr. ex moms).

DBF skal bestride, at klager i tilfælde af dækning vil have krav på dækning af udgifterne til nedlæggelse af krybekælderen. Skønsmanden anvisning af denne løsning som den eneste korrekte bekræfter blot selskabets synspunkt om, at skimmel er en uundgåelig følge af en konstruktion, som i 1978 var fuldstændig normal, men som man ikke anbefaler i dag.
Det fastholdes, at erstatningen i tilfælde af dækning skal opgøres på baggrund af bilag D, som bekræftet af klagers advokat i mails af hhv. 25. september og 2. oktober 2025.

<u>Vedr. skimmel under trappen, udvendig fugtmembran og indvendige brystninger</u>
Klager har anmeldt skimmelsvamp under trappen på badeværelset som en ny skade.

Det fremgår af klagers renoveringsprojekt (bilag E), at klager har foretaget en ombygning af badeværelset, hvor bl.a. brusenichen flyttes. Bilag E indeholder også udgifter til levering og montering af vådrumssikring på hele badeværelset (pkt. 8.3).

Klager har oplyst, at håndværkerne i forbindelse med nedbrydning af badeværelset har konstateret skimmel under trappen grundet manglende vådrumssikring. Der henvises til notatet af 24. september 2025 fra [klagerens rådgivende ingeniør 2].

Det fremgår af bilag 25, at omkostningerne til udbedring udgør 3.895,00 kr. + moms – i alt 4.868,75 kr.

Da det allerede var planen at nedbryde badeværelset i sin helhed, og da forholdet i øvrigt kan udbedres for et beløb, som ligger under forsikringens bagatelgrænse, er der ikke dækning under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.12 i forsikringsbetingelserne.

For så vidt angår den udvendige membran, så må det lægges til grund, at udgiften hertil på 18.485,00 kr. + moms er relateret til nedlæggelse af krybekælderen og tilstøbning af ventilationshullerne. Fugtsikring af soklen må herudover betegnes som en forbedring på et hus af den alder.

Klager har fremlagt en mailkorrespondance mellem hende og hendes håndværker, som indeholder billeder af to brystninger, som ses med skimmelvækst på det oprindelige murværk.

Der foreligger ingen oplysninger om årsagen til skimmelsvampen, men der er tale om skimmel på ydermuren bag den indvendige forsatsvæg. Der foreligger heller ingen oplysninger om, hvorfor man har nedtaget radiatorerne og nedbrudt de eksisterende brystninger.

Forholdet er generelt dårligt oplyst fra klagers side, men der er ikke oplyst om skader, og det er ikke unormalt, at der er skimmel på den kolde ydermur bag indvendige forsatsvægge.
Det må på den baggrund afvises, at DBF kan tilpligtes at dække klagers udgifter til nye brystninger.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren advokat har i brev af 20/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikrings (Selskabet) høringssvar af 4. marts 2026 giver anledning til bemærkninger.

Selskabets brug af skønsmandens bilag 8 og påstanden om "ny viden"

Selskabet henviser til skønsmandens bilag 8 (udgivelse fra 2011, revideret 2024) og anfører, at der "vil være forekomst af skimmel i alle efterisolerede krybekældre som klagers", og at efterisoleringen derfor ikke kan anses som fejlkonstruktion i 1977/1978.

Hertil bemærkes:
1. Skønsmanden bruger bilag 8 til at forklare sammenhængen mellem efterisolering og øget skimmelrisiko, ikke til at bagatellisere forholdene i den konkrete krybekælder.

Tværtimod konstaterer skønsmanden, at:

- ventilationsforholdene ikke opfylder BR77,
- der foreligger fejlkonstruktioner i ventilationssystemet,
- og at disse konkret har medvirket til forhøjet fugt og skimmelvækst i denne krybekælder.

2. At en faglig publikation er fra 2011/2024 ændrer ikke ved, at:

- BR77 allerede på renoveringstidspunktet opstillede klare minimumskrav til antallet af ventilationsåbninger og det "frie areal" pr. åbning, og
- skønsmanden netop vurderer, at disse krav ikke er opfyldt (bl.a. pga. ristenes frie areal og knæk i kanalerne), og at det udgør en fejlkonstruktion efter datidens regler.

3. Betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen lægger vægt på, om konstruktionen på opførelses-/udførelsestidspunktet var håndværksmæssigt korrekt, og om denne fejl i dag er årsag til skimmel/fugt. Skønsmandens konklusioner knytter præcist an hertil:

- BR77 var gældende,
- krybekælderen opfylder ikke BR77,
- og de mangelfulde ventilationsforhold har medvirket til skimmelvæksten.

'Ny viden' i 2011/2024 fritager ikke for ansvar for en renovering, der allerede efter BR77 er udført med utilstrækkelig ventilation, og som skønsmæssigt har medvirket til skaden.

Selskabets læsning af skønsmandens bemærkning om "ikke væsentligt anderledes" skimmel
Selskabet citerer, at den konstaterede skimmelsvamp "ikke adskiller sig væsentligt" fra, hvad der kan forventes i en forskriftsmæssigt korrekt ventileret efterisoleret krybekælder, og bruger dette som argument for, at der ikke er dækning.

Efter vores opfattelse læses citatet løsrevet og misvisende:

- Skønsmanden forudsætter udtrykkeligt i den citerede passage:
- en maksimal isoleringstykkelse på 150 mm,
- og forskriftsmæssigt korrekt ventilation efter BR77.

I klagers sag er der:

- 150–175 mm isolering,
- ventilationsristenes frie areal opfylder ikke BR77's min. 150 cm²,
- kanalerne har knæk, som ifølge skønsmanden giver trykfald og reduceret luftstrøm,
- og helhedsvurderingen er, at der foreligger fejlkonstruktion.

2. Det afgørende er, at skønsmanden flere steder – og meget tydeligt – konkluderer:

- ventilationsforholdene er mangelfulde i forhold til BR77,
- der er tale om fejlkonstruktioner,
- de mangelfulde ventilationsforhold kan have medvirket til forhøjet vækst af skimmelsvamp i forhold til korrekt ventilerede krybekældre,
- der er skimmelvækst i omfang og intensitet, som efter SBi 274 klassificeres som "høj" og med arealmæssig udbredelse > 3 m²,
- og at udbedring med nedlæggelse af krybekælderen og nyt terrændæk er nødvendig for at håndtere risikoen.

Når Selskabet udleder, at der dermed skulle være tale om en 'normal' situation uden forsikringsmæssig skade, er det direkte i strid med skønserklæringerne læst samlet.

Skadesbegrebet: intensitet, udbredelse og indeklimapåvirkning

Selskabet anfører, at skimmelbelastningen, selv om den efter SBi 274 kan betegnes som 'meget høj' ud fra arealomfanget, ikke nødvendigvis nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nøgternt sammenlignet med tilsvarende ejendomme.

Her må henvises til Betænkning 1520, som Selskabet selv er bekendt med, og som klager allerede har fremlagt:

1. Betænkningen fremhæver:

- at konstruktionsfejl, som fører til fugt/skimmel, sædvanligvis er dækket (bl.a. ved efterisolering og ændrede konstruktive forhold), og
- at fugt/skimmel pga. udbredelse og intensitet i sig selv kan udgøre en dækningsberettiget skade, selv uden egentligt nedbrud.

2. I denne sag er der – udover skønsmandens konstaterede fejlkonstruktion:
udbredt skimmel i hele krybekælderarealet under køkken/alrum og stue,

- arealmæssig udbredelse > 3 m² og klassifikation som 'høj/meget høj' efter SBi 274,
- skønsmandens vurdering af, at indeklimaet ikke kan antages upåvirket, da der ikke er egentligt tæthedsplan, og luft kan strømme fra krybekælder til bolig,
- og en nødvendig udbedringsløsning, der indebærer total nedlæggelse af krybekælderen og udgifter i størrelsesorden ca. 353.000 kr. inkl. moms.

Samlet går forholdet langt ud over det niveau af baggrundsskimmel, der må accepteres i en ældre krybekælder, og opfylder efter klagers opfattelse klart skadesbegrebet i huseftersyns-ordningen og ejerskifteforsikringen.

Selskabets synspunkt om, at der ikke foreligger 'skade' pr. overtagelsesdagen

Selskabet gentager, at klager ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en skade eller nærliggende risiko for skade.

Skønsmanden har imidlertid – uden forbehold – anført:

- at skimmelsvampen med overvejende sandsynlighed har været til stede på overtagelsestidspunktet,
- at krybekælderen har været i funktion i ca. 44 år frem til overtagelsen,
- at indeklimaet med overvejende sandsynlighed kan være negativt påvirket, og
- at der er tale om langvarig og kraftig opfugtning og skimmelvækst, som ikke kan tilskrives klagers brug, men konstruktionen.

Når retten i … samtidig har placeret omkostningsansvaret sådan, at klager anses som vindende part ved den isolerede bevisoptagelse, netop fordi skønnet i vidt omfang støttede klagers synspunkt, indsnævres Selskabets mulighed for at påberåbe sig en bevismæssig usikkerhed.
Efter klagers opfattelse er det tilstrækkeligt dokumenteret, at der pr. 1. marts 2022 forelå:

- en konstruktionsmæssig fejl (mangelfuld ventilation efter BR77),
- som havde medført fugt- og skimmelskade i krybekælderen,
- med negativ indeklimapåvirkning og væsentlig nedsættelse af værdi og brugbarhed.

Udbedringsmetode og opgørelse – forholdet til Selskabets nye indsigelser

Selskabet anfører nu, at skønsmandens anbefaling om nedlæggelse af krybekælder og etablering af terrændæk blot bekræfter, at skimmel er en uundgåelig følge af en i 1978 'normal' konstruktion, som man blot ikke ville vælge i dag, hvorfor der ikke skal være dækning, og at erstatning i givet fald skal opgøres snævert efter et ældre tilbud (bilag D).

Hertil bemærkes:
1. Skønsmanden anbefaler ikke nedlæggelse af krybekælderen af komfort- eller moderniseringshensyn, men fordi:

- den eksisterende konstruktion med overisoleret dæk og utilstrækkelig ventilation giver en betydelig risiko for fortsat skimmeldannelse selv efter sanering,
- og fordi en tilbagevenden til samme konstruktion vil indebære en ikke acceptabel risiko for tilbagevendende skimmel.

Udbedringsmetoden er således direkte skadeafhjælpende, ikke blot en forbedring.

2. Når Selskabet samtidig bestrider dækning i det hele, men subsidiært ønsker at begrænse udbedring til en løsning, der ifølge skønsmanden ikke fjerner den skadevoldende mekanisme, vil klager blive stillet ringere end forsikringens formål tilsiger.

Det gøres gældende, at hvis Ankenævnet lægger til grund, at der foreligger en dækningsberettiget skade, må udbedring ske i overensstemmelse med skønsmandens anbefaling, dvs. nedlæggelse af krybekælder og etablering af terrændæk, og at opgørelsen må tage udgangspunkt heri.

3. De tidligere fremlagte tilbud (herunder bilag D og efterfølgende bilag 25) er alene udtryk for økonomisk størrelse og praktiske gennemførelsesmuligheder, ikke en begrænsning af selve skadesbegrebet eller forsikringsdækningen.

4. I forhold til Ankenævnets praksis henvises til kendelse 103955 hvor nævnet 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 ejerskifte forsikringens 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 bygge skik 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.' jf. bilag 28.

Skimmel under trappe, udvendig membran og brystninger – som følgeskader Selskabet fastholder, at:

- skimmel under trappen ligger under bagatelgrænsen, og
- udvendig membran og nye brystninger er 'forbedringer' og ikke dækningsberettigede.

Efter klagers sidste bemærkninger og [byggefirmaets] seneste dokumentation (bilag 25 og 27) er der imidlertid nu:

1. Påvist skimmelsvamp i to ud af tre brystninger, ud over skimmelforekomsterne i gulvkonstruktion og krybekælder. Det understøtter, at vi har at gøre med et sammenhængende fugt- og skimmelproblem i konstruktionerne, og ikke enkelte bagatelagtige pletter.
2. Omkostninger til udvendig fugtmembran og brystninger er teknisk begrundede følgeskader i forbindelse med den nødvendige udbedring af den fugt/skimmelangrebne konstruktion. De kan ikke isoleres som 'komfortforbedringer' på et 1877-hus, men må anses som en del af det håndværksmæssigt forsvarlige udbedringsarbejde, som skaden kræver.

3. Bagatelgrænsen kan efter klagers opfattelse ikke anvendes til at se bort fra enkeltposter, når de udspringer af samme konstruktive skadeskompleks, der i sin helhed overstiger enhver bagatelgrænse.

Samlet konklusion og påstand
På baggrund af Selskabets 2. høringssvar fastholdes det, at:

- skønsmandens erklæringer samlet set understøtter, at der er tale om en konstruktionsfejl ved renoveringen i 1978 (mangelfuld ventilation efter BR77),
- denne konstruktionsfejl har medført langvarig og kraftig fugt- og skimmelvækst,
- skimmelsvampen har et sådant omfang og intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettiget skade efter betænkning 1520 og den almindelige praksis om ejerskifteforsikringer,
- skaden var til stede på overtagelsestidspunktet og kan ikke tilskrives klagers brug,
- og udbedring må ske efter skønsmandens anbefaling, herunder med nødvendige følgearbejder (herunder udgifter til teknisk og juridisk bistand samt genhusning), som følge af Selskabets uberettigede afvisning.

På denne baggrund anmodes Ankenævnet om at give klager fuldt medhold i klagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 28/1 2022 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 7/3 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse at gennemgå boligen og undersøge de forhold som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer … oplyst, at rækkehuset netop er overtaget. Ejer oplever en lugt i huset og også gener i tilknyting hertil. Ejer oplever lugtgener fortrinsvis i stueplan.

Der var ved en indflytning en brændeovns om nu er jernet.

Der ønskes byggeteknisk gennemgang og om muligt årsagsafklaring.
…
Der er ved vores besigtigelse idag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger.
Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm.
vores undersøgelser af ejendommen i dag.
…
Besigtigelse indvendigt
Der ses ingen større skader på indvendige overflader.
Der måles en (meget begrænset) opfugtning på funderede vægge umiddelbart over fodpanel.

Der er ikke umiddelbart større lugtgener ved besigtigelsen (dette er dog subjektivt, og oplevelsen kan varierere fra person til person)

Besigtigelse badeværelse (bag cisterne), ingen umiddelbare lugtgener.
…

Besigtigelse under køkkenvask, ingen umiddelbare lugtgener.
…
Målinger
Gulv, ingen udslag på måler
…
Væg ved panel – 177
…
Væg højere oppe -149
…
Fugtmålinger
PROTIMETER 2
Fugtmålinger er udført med Protimeter 2
Måling af/på beton og murværk:
0 - 170 = normalt fugtniveau
170 - 200 = forhøjet fugtniveau
200 - 400 = meget forhøjet fugtniveau
400 - 600 =væsentligtforhøjet fugtniveau
600 - 999 =kraftigtforhøjet fugtniveau, (vådt)

Fugtmålinger
TRAMEX
Fugtmålinger er også foretaget med TRAMEX overfladescanner.
Målinger indstilles til rette bygningsmateriale og læses således:
0 - 20 = tørt
20 - 40 = normalt fugtniveau
40 - 50 = lettere opfugtet
50 - 60 = forhøjet fugtniveau
70 - 90 = væsentligt forhøjet fugtniveau
> 90 = vådt

Udvendig besigtigelse
Ingen større skader ved sokkel
Ventileret hulrum under gulv besigtiges gennem
riste
…
Kamera føres ind.
…
Der ses lidt skidt/støv mm. på dækket.
…
Vurderinger
Der ses ikke ummidelbart støre skader ved besigtigelsen. Der kan dog erfaringsmæssigt være lugtgener fra gamle laybekælderdæk, enten som følge af opfugtning eller manglende ventilation.
…
Der fortages DNA test i en støv over skab for at afdække evt. skjulte forhold.
læs mere om test på https: … analysesvar eftersendes hurtigst muligt

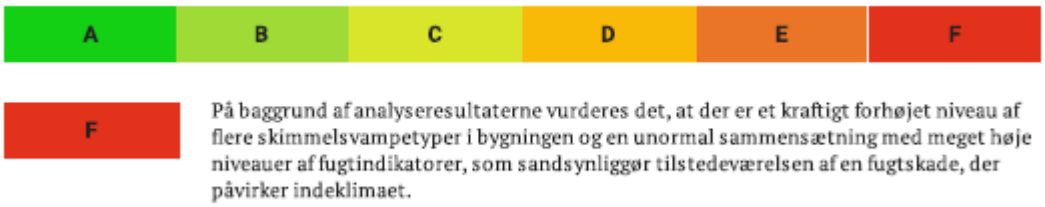
DNA test analysesvar
DNA analyse viser forekomster af skimmel over normalt baggrunds niveau.

Skimmeltyper i analyse vokser Jf. laboratorie data typisk i beton og gips/tapet.

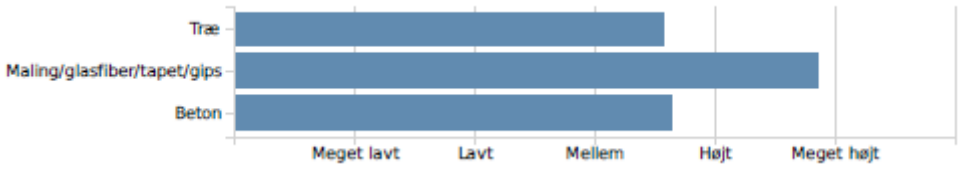
Umiddelbart bør der i første omgang undersøges nærmere for skad.er under gulv - evt. både i stue samt ved køkken mod nabo (hvor der tidligere har været en skade)"

Af DNA-analyse støvprøver af 12/3 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"



...
Materialer
Skimmelsvampe har forskellige foretrukne voksesteder, derfor kan artssammensætningen i en prøve vise hvilke materialer, der formentlig er angrebet.



"

Af skadesanmeldelse af 16/3 2022 fremgår bl.a.:

"**Hvornår blev skaden opdaget(dato)**
onsdag, 2 marts 2022

Hvordan blev skaden opdaget
I med forbindelse med indflytningsmiddag mærker købers og … køber selv, en kløen i halsen mangen til den de tidligere havde oplevet fim en skimmelsvampeskade i et sommerhus. Sælger vælger derfor at få undersøgt huset nærmere for skimmelsvamp hos firmaet [klagerens byggesagkyndige]

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Se venligst vedhæftede rapport fra [klagerens byggesagkyndige] som jeg sender på mail da dokumenterne er for store."

Af analyserapport af 5/5 2022 fra Teknologisk Institut indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"**Udtagning:**
Rekvirenten oplyser at have udtaget prøven den 3. maj 2022. Prøven er fremsendt af rekvirenten og modtaget på Teknologisk Institut, Svampelaboratoriet den 5. maj 2022.

30. 104174

Periode:
Analysen er gennemført fra 5. maj 2022 til 9. maj 2022.
…
Resultat:
Denne rapport udtaler sig kun om forekomst af biologiske angreb fra det undersøgte materiale og resultaterne skal derfor sammenholdes med observationer på stedet. Resultatet af analysen fremgår af bilag A.
…
Bilag A
Resultater
…
Fra prøve 1 er påvist et Mycometer Svamp® C-niveau. (-niveauet indikerer moderat til kraftig forekomst af skimmelvækst på udtagningsstedet.

På aftryksplade 2A er påvist højt kirntal af skimmelsvampe med dominans af Penicillium. Penicillium ses ofte vokse på optugtede materialer, men er også rigt forekommende i støv. På parallelt udtaget tapeprøve 2B er der påvist kraftig forekomst af svampe hyfer, hvilket indikerer, at der er kraftig svampevækst på prøvestedet.

På aftryksplade 3A er påvist middel kimtal af skimmelsvampe. Aftryksladen er overvokset af Mucorales, hvilket kan have hæmmet fremvækst af andre svampekolonier på agaroverfladen. Væksten af Mucorales besværliggør også optælling og identifikation af andre svampekolonier på agaroverfladen og kan lede til en potentiel underestimering af kimtal. På parallelt udtaget tapeprøve er der påvist ringe forekomst af svampehyfer og moderat forekomst af -sporer, hvilket indikerer, at der er ringe til moderat svampevækst på prøvestedet.

Resultaterne bør sammenholdes med observationer på stedet for en nærmere vurdering af de pågældende områder.
…

Aftryksprøver

Dyrkningssvar, aftryksprøver udtaget 2022-05-03.

Resultatet opgives i CFU (Colony Forming Units).

Prøve	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
2A	Køkken, under gulv, træ og jordlag	>50	***Penicillium sp.***
		~20	Mycelia sterilia
		~10	*Aspergillus spp.*
		1	*Cunninghamella sp.*
3A	Stue, under gulv, træ og jordlag	~10	Ikke-identificerbar svamp
		1	*Mucorales sp.*
		1	*Geotrichum candidum*

…

Tapeprøver

Tapeprøver udtaget ved besigtigelsen er vurderet ved direkte mikroskopi.

Prøve	Prøveudtagningssted	Sporer	Hyfer/mycelium
2B	Køkken, under gulv, træ og jordlag	+	+++
3B	Stue, under gulv, træ og jordlag	++	+

Jvf. bilag B:

- \- ingen forekomst
- (+) meget ringe forekomst
- \+ ringe forekomst
- ++ moderat forekomst
- → +++ kraftig forekomst

...

Mycometer® surface Fungi

Analyseresultat, Mycometer® surface Fungi udtaget 2022-05-03.

Prøve	Prøveudtagningssted	MSF-værdi	Niveau
1	Entre, ml. trappe og væg, træ og puds	912	C

"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 1/6 2022 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold**
Skimmelvækst i beboelse.

Forsikringstager oplyser at have oplevet symptomer på skimmelvækst ved første dag i ejendommen. Hun har tidligere i forbindelse med skimmel i sit feriehus oplevet dette.

Forsikringstager oplyser, at der tidligere har været en stor vandskade hos nabo ved entré og badeværelse.

Anmeldte forhold er i alt besigtiget tre gange, herunder udførelse af destruktive indgreb.

Der er flere rådgivere inde over anmeldte forhold. Under følgende punkt: *Byggesag, digitale oplysninger, historik, rapporter* fremgår resultater, rapporter og udtalelse, der er udleveret af forsikringstager.
...
Konklusion
Skimmelvækst på køkkenskab – Årsag må tilskrives manglende rengøring efter udført renovering, hvor der kan have været forekomst af skimmel fra tidligere vandskade hos nabo. Derudover kan der være mindre områder med skimmelvækst bag trappevange.

Skimmelvækst i køkkengulv – Årsag må tilskrives mindre område med forhøjet fugt, grundet opstigende grundfugt ved fundament under væg mod nabo. Der er ikke konstateret nogen tegn på bygningsskader i form af nedbrudt træværk.

Skimmelvækst ved stuegulv – Årsag må tilskrives mindre område med skimmelvækst. Der kunne ved mine besigtigelser ikke konstateres forhøjet fugt i konstruktioner. Der er ikke konstateret nogen tegn på bygningsskader i form af nedbrudt træværk.

Skimmelmarkering ved gulv i alrum - Årsag må tilskrives mindre område med skimmelvækst. Der er ikke målet forhøjet fugt i konstruktioner. Der er ikke fortaget destruktivt indgreb og derfor heller ikke udtaget prøver. Der er ikke påvist skimmelvækst med udgangspunkt i udtaget prøver. Der er ikke konstateret nogen tegn på bygningsskader i form af nedbrudt træværk.

Det er alment kendt, at der kan være forekomst af skimmel i ældre ejendomme med ventileret gulvkonstruktioner. Det skyldes bl.a., at man ved renovering, som her i 1977, har efterisoleret, således det ventileret hulrum under gulv ikke opvarmes. Dette medvirker, at der i perioder (sommer) trækker varm luft ind i hulrum, hvor den afkøles, og der kan opstå kondenseringsudfordringer og derved dannes vækstbetingelser for skimmel. Dette er dog ikke noget, der var særligt kendt i 1977, og derfor en almen udfordring ved ejendommen af denne type og alder.

Det vurderes ikke, at der er sammenhæng mellem vandskaden hos nabo og den konstateret partielle forhøjet fugtmålinger i trægulvskonstruktion i køkken. Ud fra fugtmålinger, forekomst af skimmel, de visuelle tegn på fugtskaden, herunder papirspose under køkkenskab vurderes det ikke, at den oplyste vandskade hos naboen har bredt sig til krybekælderen.

Det skal pointeres, at en DNA-Test, som udtaget af [klagerens byggesagkyndige], ikke skal stå alene som konkluderende, men indgå som en del i en samlet undersøgelse. Ud fra foto i rapport er prøve udtaget, hvor det visuelt ser ud som om, der har været en del støv på overfladen.
[Klagerens byggesagkyndige] konstaterer i deres rapport: Direkte uddrag fra rapport: 7/3-2022: *Der måles en (meget begrænset) opfugtning på funderede vægge umiddelbart over fodpanel,* og vurderingen er: *Der ses ikke ummidelbart støre skader ved besigtigelsen.*
Det er ikke konstateret, at der er hældt beton eller byggematerialer ned i det opskåret gulv under køkkenskabe, det er jo fortaget efter huset er overtaget. Der er tale om fundament under væg mod nabo. De lag tagpap, [skadeservicefirma] nævner, er ikke tagpap - men en diffusionsåbent vindpap, det har ingen negativ påvirkning.

Byggesag, digitale oplysninger, historik, rapporter
Der er på webalger.dk indhentet bygningstegninger fra 1977. Byggesagen omhandler ansøgning om: *ombygning og renovering af eksisterende bolig i en etage med udnyttet tagetage, forsynet med rygningstag takket med tagpap.*
Det vurderes, at nuværende gulvkonstruktionen er fra renovering i 1977.

Forsikringstager får umiddelbart efter indflytning udarbejdet en fugt- og byggeteknisk gennemgang af [klagerens byggesagkyndige], der b.la. udtager 1 stk. DNA-analyse på overside af køkkenskab, der viser kraftigt forhøjet forekomst af flere forskellige skimmelsvampetyper. Der måles (direkte uddrag fra rapport: *Der måles en (meget begrænset) opfugtning på funderede vægge umiddelbart over fodpanel.*

Ved min første besigtigelse kunne der måles partielt forhøjet fugt i vægge mod begge naboer. Forhøjet fugtområder er begrænset til yderste mod væg.
Dansk Boligforsikring har efterfølgende, efter aftale med forsikringstager, skåret hul i gulv under køkkenskab mod nabo. Her er der udtaget:

1 stk. aftryksplade på strø: Middel forekomst
1 stk. Mycometer Surface på strø: A: normalt niveau

Der udtages ligeledes 1 stk. aftryksplade på vitrineskab i stue (sat op inden for en måned inden prøvetagning) Her vises middel skimmelforekomst.

Forsikringstager vælger at få yderligere rådgiver på: [skadeservicefirma], der benytter skimmelhund, her markeres der udslag på skimmelvækst 4 steder i beboelse. Entre, stue, køkken og alrum. De fortager 2 destruktive indgreb i gulv (stue og køkken) og demonterer fodpanel i entré.

Der er i destruktivt indgreb i køkken udtaget:
1 stk. Aftryksprøve: Høj forekomst.
1 stk. tapeprøve: Ringe forekomst af spore / Kraftig forekomst af hyfer/ mycelium
Der er i destruktivt indgreb i stue udtaget:
1 stk. Aftryksprøve: middel forekomst.
1 stk. tapeprøve: Moderat forekomst af spore / Ringe forekomst af hyfer/ mycelium
På trappevange v. fodpanel i entré.:
1 stk. Mycometer Surface: C: moderat til kraftigt niveau.

Der er ikke udarbejdet en egentlig rapport fra [skadeservicefirma], det er blot kommet som mails med fotos og kort beskrivelse, samt vedhæftet analyseresultat fra Tekniklogisk Institut.

Forsikringstager oplyser, at [skadeservicefirma] oplyser, at gulvkonstruktion måske er udført forkert, da der ligger flere lag tagpap i konstruktionen, samt at der er hældt beton/byggematerialer ned ved det destruktive indgreb, der er fortaget af mig tidligere under køkkenskabe.
…
Økonomi:
Der er udgifter til op- og nedtagning af støvvæg samt udført destruktive indgreb fortaget under køkkenskab. Udført / udføres billigst i regning."

Af rapport af 30/11 2022 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"**RESUME**
Vi har ved vor besigtigelse d. 31. oktober 2022 af … foretaget undersøgelse for skimmelsvamp og fugtniveau i krybekælder, væg mod tilstødende bolig og indeklima.

I krybekælderen er påvist middel til meget høj skimmelbelastning på den kolde side af mineraluldsisolering og i selve mineraluldsisoleringen lav belastning af skimmelsvamp. Forholdene skønnes at være gældende for hele krybekælderen i køkkenalrum hvor skimmelvæksten udstrækker sig over 33 m2 og vurderes ikke at være usædvanlige for konstruktionen. I støv udtaget fra hylde i køkkenalrum er påvist middel skimmelbelastning.

Luftfugtighedsmåling foretaget ved besigtigelsen viste en luftfugtighed i krybekælderen svarende til udeluften og fugtighedsmåling i gulvkonstruktionen viste et fugtindhold i ligevægt hermed. Der er ikke fundet indikationer på at konstruktionen optugtes som følge af evt. fugtskade i tilstødende bolig.

Der er vor vurdering at skimmelsvampevæksten i krybekælderen primært er forårsaget af periodisk
opfugtning af konstruktionen som følge af ventilation med varm fugtig udeluft. Ved indførsel i krybekælderen nedkøles luften hvorved fugten fortættes til over kritisk niveau. Fænomenet er naturligt forekommende i årets varme måneder og betegnes som 'sommerkondens'.

På væg mod tilstødende bolig er fundet lav skimmelbelastning med et normalt tørt fugtindhold i konstruktionen.

BAGGRUND
Den 31. oktober 2022 har [selskabets rådgivende Ingeniører] (i det følgende …) udført fugt1 - og skimmelsvampeundersøgelse på ovenstående adresse.

Der er tale om et rækkehus opført i 1877 hvor ejer mistænker, at indeklimaet i boligen påvirkes negativt af skimmelsvamp.

Bygningen er opført i et plan med saddeltag og udnyttet tagetage. Der er støbt terrændæk i entre samt badeværelse; krybekælder under resterende bolig (køkkenalrum). Bygningen er ombygget til sin nuværende indretning i 1978, se foto 1 og 2.

Bygningsejer har på baggrund af mistanken om skimmelvækst foranlediget undersøgelser af boligen, og er midlertidigt fraflyttet boligen, således at den ved besigtigelsen fremstod ubeboet.
…
FORMÅL
Formålet med besigtigelsen var at:
undersøge krybekælder og skillevæg mod tilstødende bolig (…) for skimmelsvamp. undersøge skimmelsporeforekomst og artssammensætning i aflejret støv på vandret flade i bolig med henblik på at påvise eventuel korrelation med vækst af skimmelsvamp på bygningsdele. undersøge årsag(er) til eventuel vækst af skimmelsvamp. Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver og åbninger er udtaget/foretaget repræsentativt i relevante konstruktioner.

BYGNINGSDAT A
Adresse
Matrikel nr.
…
Opført 1877
Ombygget 1978
Bebygget areal 50 m2
Udnyttet tagetage 33 m2
Tag Sadeltag med listeinddækket tagpap
Ydervægge Pudset murværk
Indervægge Overvejende murværk
Terrændæk Krybekælder
Tabel 2. bygningsdata. Kilde: Bygnings- og Boligregistret

OBSERVATIONER OG REGISTRERINGER
Observationer

35. 104174

Køkkenalrum

Tilgængelige overflader i køkkenalrum fremstod uden visuelle indikationer på opfugtning eller skimmelvækst, ligesom der ved besigtigelsen ikke kunne registreres nogen lugt i lokalet, som mistænkes at være fugtrelateret.

Forud for vor besigtigelse var der foretaget 3 oplukninger i plankegulv i køkkenalrum.
Ved oplukning i gulv ved havedør, se foto 3, kunne observeres at gulvkonstruktionen var opbygget som (beskrevet oppefra):
25 mm gulvbrædder
- Vindpap
- Strøkonstruktion på opklodsning af teglsten og krydsfiner- og masonitbrikker isoleret med 2x80 mm mineraluld
- Vindpap
- 25 mm forskalling
- 170 mm hulrum
- Fugtspærrer af PE-folie
- Jord

Tilgængelige konstruktionsdele fremstod uden visuelle indikationer på opfugtning eller skimmelvækst. I hulrum under isolering kunne registreres en mærkbar luftstrøm. Prøverne KA/TA/MY1 er udtaget på underside af forskallingsbræt under mineraluldsisolering, se foto 4. Prøve MA 1 er udtaget fra mineraluldsisolering.

Oplukning i gulv under køkkenskab var udført mellem strø og skillevæg mod tilstødende bolig, se foto 8, og det kunne konstateres, at fundament for skillevæg var udført i in-situ støbt beton uden støbeforskalling hvorfor beton til dels havde bredt sig ud over terræn. Konstruktionsopbygning afveg på dette punkt fra konstruktion ved havedør. Tilgængelige konstruktionsdele fremstod tilsvarende oplukning ved havedør uden visuelle indikationer på opfugtning eller skimmelvækst.

Ved ydervæg mod gade var der forud for vor besigtigelse foretaget oplukning i plankegulv, se foto 10. Opbygning af gulvkonstruktion var tilsvarende gulvkonstruktion ved havedør, og tilsvarende oplukning ved havedør kunne i hulrum under mineraluldsisolering registreres en mærkbar luftstrøm. Tilgængelige konstruktionsdele fremstod tilsvarende øvrige oplukninger uden visuelle indikationer på opfugtning eller skimmelvækst. Prøverne KA/T A/MY2 er udtaget på underside af forskallingsbræt under mineraluldsisolering, se foto 11. Prøve MA2 er udtaget fra mineraluldsisolering.

Der blev ved vor besigtigelse foretaget oplukning i gulvbrædder ved ydervæg mod have, se foto 15.
Opbygning af gulvkonstruktion og gulvkonstruktionens stand var tilsvarende øvrige oplukninger.
Prøverne KA/TA/MY3 er udtaget på underside af forskallingsbræt under mineraluldsisolering, se foto 16. Prøve MA3 er udtaget fra mineraluldsisolering.

Ved besigtigelsen blev der boret et ø8 mm hul i gulvbrædder midt mellem ydervægge med henblik på luftfugtighedsmåling i krybekælder, se foto 21.

Prøve KAS5 er udtaget fra sedimenteret støv på hylde i køkken, se foto 26 og 27.

Entré
Tilgængelige overflader i entre fremstod uden visuelle indikationer på opfugtning eller skimmelvækst, ligesom der i lokalet ikke kunne registreres nogen lugt, som mistænkes at være fugtrelateret.

Ved besigtigelsen blev fodpanel afmonteret fra skillevæg mod tilstødende bolig, se foto 22. Væg bag fodpanel og bagside af fodpanel fremstod uden visuelle indikationer på opfugtning eller skimmelvækst.

Prøverne KA/T AIMY 4 er udtaget på væg bag fodpanel, se foto 23. Prøve MA4 er udtaget fra puds på væg bag fodpanel.

Facade
I facade kunne observeres 4 ventilationsriste på 60x220 mm. 2 i facade mod gade og 2 i facade mod have. Ventilationskanaler havde en hældning på ca. 30° fra facade mod krybekælder, således at de udmundede med fuld højde under mineraluldsisolering.

Fugt i rumluften
Temperatur- og luftfugtighedsmåling ved besigtigelsen viste et absolut fugtindhold på 11,26-11,54 g/m3 i krybekælder mod 12,23 g/m3 i bolig og 11,53 g/m3 i udeluften, se foto 7, 9, 14, 20 og 21. Det relativt høje fugtindhold i udeluften er en naturlig følge af at temperaturen er væsentlig over månedsmiddeltemperaturen jf. referenceåret TRY, som for oktober er 9,2°C og november er 5,0°C.
Den relative luftfugtighed i krybekælderen var på besigtigelsestidspunktet på 78,00-83,90 % mod 84,30 % ude, hvilket er over grænsen på 75% hvor der normalt opstår vækstbetingelser for skimmelsvamp.

Tabel 2. Måling af luftfugtighed

Område	RF (%)	Temperatur (°C)	Absolut fugtindhold (g/m³)	Fugtbidrag (g/m³)
Krybekælder ved P.1	81,90	16,20	11,27	-
Krybekælder under køkkenskab	78,00	17,30	11,46	-
Krybekælder ved P.2	82,70	16,30	11,45	-
Krybekælder ved P.3	83,90	16,20	11,54	0,01
Krybekælder midt køkkenalrum	83,30	15,90	11,26	-
Bolig	77,00	18,60	12,23	0,70
Udereference	84,30	16,10	11,53	-

Fugt i bygningsdele
Der blev ved besigtigelsen foretaget måling af fugtindhold i bygningsdele. Se tabel 3 samt foto 5,6,12, 17, 18, 19, 24 og 24.

Der er i ydervægge og skillevægge under gulv målt et forhøjet fugtindhold. I vægge er over gulv er målt et normalt fugtindhold svarende til ligevægt med luftfugtigheden. Fugtindholdet i forskallingsbrædder og teglstensopklodsning for gulvstrøer var svarende til ligevægt med luftfugtigheden …

FORTOLKNING AF PRØVERESUL TATER

I det følgende refereres der til prøvenumre som fremgår af Bilag 1.

Prøver fra bygningsoverflader

Prøverne KA/TA/MY1 og KA!TA/MY3, som er udtaget fra forskallingsbrædderne i krybekælderen på den kolde side af mineraluldsisolering, viser meget høj skimmelvækst med høj til meget høj kimbelastning af skimmelsporer. Der er på prøvestederne samtidig påvist et Mycometer-tal i kategori B svarende til det niveau af skimmelsvamp som man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugtskader. Vækst af skimmelsvamp i lave koncentrationer kan dog ikke udelukkes. Forholdene vurderes ikke at være usædvanlige for konstruktionen.

Prøve KAfT A/MY2 er ligeledes udtaget fra forskallingsbræt på den kolde side af mineraluldsisolering i krybekælderen og viser middel skimmelvækst med høj kimbelastning af skimmelsporer. Der er på prøvestedet samtidig påvist et Mycometer-tal i kategori B. Forholdene vurderes ikke at være usædvanlige for konstruktionen.

Materialeprøverne MA 1 MA2 og MA3 udtaget fra mineraluldsisolering i gulvkonstruktion viser alle et Mycometer-tal i kategori A svarende til normalt baggrundsniveau.

Prøve KAfT AIMY 4 der er udtaget på væg bag fodpanel i entre viser ingen skimmelvækst med lav kimbelastning af skimmelsporer og et Mycometer-tal i kategori A.

Materialeprøve MA4 udtaget fra puds på væg bag fodpanel i entre viser et Mycometer-tal i kategori B dvs. at niveauet af skimmelsvamp er over det normalt forventelige baggrundsniveau i cementmaterialer, men ikke højt nok til med sikkerhed at indikere skimmelvækst. Det kan skyldes høje koncentrationer af naturligt forekommende skimmelsporer (som i støv og snavs) eller skimmelvækst i lave koncentrationer.

Støvprøver

Prøven KAS5 er udtaget fra aflejret støv på en hylde i boligens køkkenalrum, og resultatet af denne giver et billede af indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning i perioden hvor støvet har aflejret sig. Prøven viser en middel forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer med repræsentation af fem unikke skimmelsvampearter/-slægter, hvoraf to af disse arter ligeledes er fundet i prøver udtaget på bygningsdele i gulvkonstruktionen. Der er tale om Penicillium spp. og Cladosporium spp. Særligt Cladosporium spp. men også Penicillium spp. er almindeligt forekommende i både udeluft og i almindeligt husstøv, hvorfor forekomsten i prøven kan skyldes sedimentering af skimmelsporer i udeluften indbragt i bolig ved infiltration eller naturlig ventilation. Forholdet kan også skyldes påvirkning af indeklimaet fra skimmelvækst i gulvkonstruktionen.

Omfang af skimmelsvampevækst

Der er vor vurdering at skimmelvæksten i krybekælderen på den kolde side af isoleringen udbreder sig over hele køkkenalrummet svarende til 33 m2.

VURDERING OG KONKLUSION

Vi har ved vor besigtigelse d. 31. oktober2022 af … foretaget måling af luftfugtighed og fugtindhold i bygningsdele samt udtaget prøver til laboratorieanalyse for skimmelsvamp.

Undersøgelsen har koncentreret sig om krybekælder under køkkenalrum, væg mod tilstødende bolig samt indeklima i boligens stueplan.

Vi har ved vor undersøgelse påvist middel til meget høj skimmelbelastning i krybekælderen på den kolde side af mineraluldsisoleringen. I mineraluldsisoleringen er påvist et normalt niveau af skimmelsvamp. Det er vor vurdering, at skimmelvæksten på den kolde side af isoleringen udbreder sig over hele krybekælderen svarende til ca. 33 m2. Skimmelbelastningen vurderes ikke at være udsædvanelig for konstruktionen da der, som følge af fugtforholdene, let opstår vækstbetingelser for skimmelsvamp i krybekældre. I støv udtaget fra hylde i køkkenalrum er påvist middel skimmelbelastning. Skimmelbelastning på prøvestedet kan være en følge af skimmelvæksten i krybekælderen, men den diverse artssammensætning i prøven indikerer, at der er tale om sporer indbragt med udeluften og sedimenteret i støv.

Fugtighedsmåling foretaget ved besigtigelsen viste et forhøjet fugtindhold i teglstensvægge i krybekælder. Over gulv var fugtindholdet i vægge normalt; i nogle områder umiddelbart over fodpanel og i andre områder gradvist aftagende til et normalt fugtindhold op til 1 meter over gulv.

Det er vor vurdering at opfugtningen af vægge under gulv overvejende sandsynligt skyldes opstigende grundfugt og manglende fugtsikring af fundament. Den heterogene opfugtning af væggene skyldes formentlig at bygningen er opført med en fugtspærre af bitumen mellem fundament og vægge, som i dag er udtjent og kun har delvis effekt.

I krybekælderen er udlagt fugtspærrer af PE-folie mod terræn hvilket hindrer kapillær opfugtning af teglstenssøjler under gulvstrøer og reducere fugtbidraget til krybekælderen fra jorden.

Ved besigtigelsen kunne i krybekælderen måles en luftfugtighed svarende til udeluften.

Den målte luftfugtighed i krybekælderen tolkes som et udtryk for at konstruktionen er velventileret og at evt. fugtbidrag fra terræn og bolig effektivt bortventileres via ventilationsriste i facade. Der er ikke fundet indikationer på at konstruktionen optugtes som følge af evt. fugtskade i tilstødende bolig.

Der er vor vurdering, at skimmelsvampevæksten i krybekælderen primært er forårsaget af periodisk
opfugtning af konstruktionen som følge af ventilation med varm fugtig udeluft. I sommerhalvåret nedkøles ventilationsluften i krybekælderen til 15 °C hvorved luftfugtigheden fortættes til over kritisk niveau. Fænomenet er naturligt forekommende i årets varme måneder og betegnes som "sommerkondens·.

På væg mod tilstødende bolig er fundet lav skimmelbelastning med et normalt tørt fugtindhold i konstruktionen."

Af rapport fra [rådgivningsvirksomhed] af 21/2 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"**Baggrund**

39. 104174

Second opinion samt opsummering af udførte bygningsundersøgelser.

Den 14. februar 2023 foretog vi besigtigelse i boligen beliggende på ovennævnte adresse. Besigtigelsen blev i henhold til aftale udført uden prøvetagning.

Der er tale om en bolig på 83 m2 beliggende i en rækkehusbebyggelse. Ejendommen er ifølge BBR-meddelelse oprindelig opført i 1877 og senere til/ombygget i 1978.

Ifølge det oplyste overtog forsikringstager (FT) den omhandlende bolig i marts 2022. I forbindelse med indflytning registrerede FT helbredsmæssige gener, som FT formoder er relateret til ophold i boligen.

På baggrund heraf rekvirerede FT en byggeteknisk gennemgang af boligen for afklaring af eventuelle uhensigtsmæssige forhold. Undersøgelsen blev gennemført af byggesagkyndig. nu. I udarbejdet rapport dateret den 7. marts 2022 konstateres der ikke umiddelbare skader. Ved undersøgelsen blev der udtaget en DNA-test for screening af indeklimaet. Denne DNA-test afslørede 'kraftigt forhøjet niveau af flere skimmelsvampetyper i bygningen og en unormal sammensætning med meget høje niveauer af fugtindikatorer, som sandsynliggør tilstedeværelsen af en fugtskade, der påvirker indeklimaet'. Rapporten er udarbejdet af [firma 1] og dateret den 12. marts 2022. DNA-analysen afslører en samlet F-værdi på en skala fra A-F.

På baggrund af de oplevede helbredsmæssige gener samt resultatet af ovenfor anførte DNA-test, blev sagen anmeldt til Dansk Boligforsikring (ejerskifteforsikring).

Der er i den efterfølgende periode udført en længere række byggetekniske undersøgelser af henholdsvis Dansk Boligforsikring, [selskabets rådgivende ingeniør], [skadeservicefirma] og [klagerens rådgivende ingeniør] v. ...

På baggrund af de udførte undersøgelser har Dansk Boligforsikring afvist dækning med følgende begrundelse: 'Idet der ikke kan påvises skader eller andre forhold, der kan udgøre risiko for skader, ligesom forholdet ikke nedsætter ejendommens brugbarhed værdi nævneværdigt, er forudsætningen for dækning ikke til stede'.

FT er imidlertid ikke enig i begrundelsen for afvisningen, hvorfor nærværende gennemgang er iværksat som en second opinion og opsummering af sagen.

Følgende sagsrelevante informationer og materiale er enten udleveret på adressen eller fremsendt pr. mail:

- Fugt- og byggetekniskgennemgang, lugtgener i rækkehus udarbejdet af [klagerens byggesagkyndige] dateret den 7. marts 2022.
- DNA-analyse udarbejdet af [firma 1] dateret den 12. marts 2022.
- Analyserapport udarbejdet af Teknologisk Institut dateret den 9. maj 2022.
- Mail fra [skadeservicefirma] med beskrivelser af bygningsundersøgelse dateret den 10. maj 2022.
- Fugt- og skimmelsvampeundersøgelse udarbejdet af [selskabets rådgivende ingeniør] dateret den 30. november 2022.
- Mailkorrespondance mellem FT's tidligere advokat fra [advokatfirma], [klagerens rådgivende ingeniør] og Dansk Boligforsikring

- Mailkorrespondance mellem FT, [skadeservicefirma] og Dansk boligforsikring.
- Tilstandsrapport … dateret den 28. januar
- 2022.

Ved besigtigelsen deltog forsikringstager [klageren] og undertegnede.

41. 104174

Formål
Formålet med besigtigelsen var således at:
1. foretage en overordnet fugtundersøgelse af ejendommen med særligt fokus på stueetage og krybekælder, for herved at vurdere den aktuelle fugtbelastning i boligen.
2. Vurdere på den aktuelle ventilation i krybekælderen i forhold til gældende krav ved renoveringen.
3. Vurdere om fremsendte skimmelsvamperesultater afviger fra tilsvarende ejendomme og nedsætter brugsværdien.

Besigtigelse
l det følgende henvises til skitsebilag 1, fotobilag 2 (foto 1-8) samt bilag 3 med beskrivelse af anvendt fugtudstyr. Grundet udførte åbninger (5 stk.) i gulv mod krybekælderen var det ved besigtigelsen ikke muligt at udtage repræsentative skimmelsvampeprøver fra indeklimaet, hvorfor undersøgelsen er gennemført visuelt og ved hjælp af forskelligt teknisk udstyr.

Ved besigtigelsen blev der foretaget fugtmålinger ved brug af dielektrisk fugtmåler, kapacitiv fugtmåler, indstiksmåler samt RF-måler i ude- og indeluft samt krybekælder.

Stikprøvevise, men dog systematiske fugtmålinger afslørede generelt acceptable fugtniveauer i yder- og skillevægge i stueetagen samt i stueetagens gulve. Der kunne dog konstateres lokale opfugtninger i nedre dele af murede skillevægge mod naboer (se foto 4). Lokale opfugtninger vurderes forventeligt, sammenlignet med ejendomme af samme alder og konstruktionsprincip.

Trasfugtmålinger foretaget i de etablerede åbninger afslørede generelt acceptable niveauer, l organiske afstandsklodser og forskallingsbrædder kunne der dog registreres opfugtninger fra ca. 16-23% træfugt, målt i vægtprocent af tørvægt (se foto 6).

Ved besigtigelsen foretog vi RF-målinger i ude- og indeluften samt i etablerede åbninger til krybekælderen. Der kunne måles acceptable niveauer sammenlignet med det aktuelle fugtindhold i ude- og indeluften (se foto 7-8). De registrerede fugtniveauer udgør ikke en aktuel risiko for mikrobiel vækst.

Ventilation
Den omhandlende bolig ventileres via fire ventilationsriste (2 i hver facade). Murhulleme, hvori ristene er placeret, er ca. 22x6 cm (se foto 2). Ventilationskanalen mellem rist og krybekælder har ifølge tegningsmateriale en hældning på ca. 45°, hvilket reducerer det naturlige ventilationsflow. For nærmere beskrivelser af konstruktioner henvises til tidligere udarbejdede rapporter.

l alment teknisk fælleseje anbefaler man ikke længere opførelse af krybekældre med organiske materialer som den her registrerede, l henhold til SBi 224, Fugt i bygninger, skal en kold krybekælder ventileres svarende til 1/500 del af det bebyggede areal. Af samme anvisning fremgår det, at en kold krybekælder skal ventileres via en ventilationsåbning for hver 6. meter med en åbning på min. 150 cm2. Åbningerne skal anbringes således, at der ikke opstår "lommer" med
stillestående luft.

I det pågældende tilfælde svarer det til et nødvendigt ventilationsareal på 0,1 m2. De fire monterede ventilationsriste udgør kun et areal på ca. 0,053 m2.

Kravet til ventilation af krybekældre i BR77, som formodes gældende ved ombygningen af boligen i 1978, tilsvarer overordnet nutidens anbefalinger. Ifølge BR77 pkt. 7.4, skulle en krybekælder således ventileres med en åbning på 150 cm2 for hver 6. meter + 1 rist. Da man i forbindelse med større renoveringer skal sikre at boligen lever op til tidens bygningsreglement, må det således konstateres at dette ikke var tilfældet på ombygningstidspunktet.

Opsummering af laboratorieresultater
DNA-analyse – [firma 1] d. 12.03.22
I den indledningsvis udtagne støvprøve fra overside af skab i køkken, konstaterer [firma 1], som tidligere anført, kraftigt forhøjet niveau af skimmelsvampe samt en atypisk sporesammensætning.

På artsniveau konstateres der flere atypiske forekomster fugtskaderelaterede skimmelsvampe. Der konstateres således forhøjede niveauer af Penicillium expansum, Aspergillus versicolor, Chaetomium globosum og i særdeleshed Stachybotrys chartarum.

I den udtagne DNA-test kan det desuden aflæses, at over halvdelen af de registrerede skimmelsvampe og fragmenter tilhører Pen/Asp/Pae gruppen. For nærmere baggrundsinfo i forhold til vurdering og kategorisering henvises til [firma 1] og deres udarbejdede rapport.

Skimmelprøver udtaget af [selskabets rådgivende ingeniør] i rapport dateret d. 30. 11.22
I [rapporten fra selskabets rådgivende ingeniør] konstateres der i udtaget støvprøve (KAS5) fra indeklimaet moderat forekomst af spiringsdygtigt svampemateriale. Prøven domineres af slægten Penicillium spp.

I udtagne vækst-o g dyrkningsprøver fra underside af forskalling konstateres der i tre prøver middel til meget høj vækst samt dominerende forekomster af Penicillium spp. Udtagne Mycometertest fra forskallingsbrædder i krybekælderen afslører skimmelniveau i kategori B.

Skimmelprøver udtaget af [skadeservicefirma] og analyseret hos TI d. 09.05.22
[Skadeservicefirma] udtog ved deres undersøgelse to prøver (2B-3B) fra underside af forskallingsbrædder i krybekælderen. (prøven 2B udtaget fra forskalling ved åbning i køkkengulv konstateres der kraftig hyféforekomst samt massiv sporeforekomst. Prøven domineres af Penicillium sp. Der konstateres desuden et lettere forhøjet niveau af slægten af Aspergillus spp. I prøven 3B var nærmere identifikation ikke mulig grundet overvoksning af Mucorales.

Vurdering
Ventilation
På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at krybekælderens ventilation er reduceret i forhold til de på renoveringstidspunktet gældende krav hertil og med stor sandsynlighed medfører områder med 'lommer' med stillestående luft mod støbte terrændæk i badeværelse og entré.

Det er desuden vores vurdering, at den konkrete opbygning af krybekælderen medfører størst risiko for fugttekniske udfordringer i sommerhalvåret. De ved besigtigelsen udførte fugtregistreringer kan derfor ikke benyttes til endelig vurdering af ventilationens tilstrækkelighed.

Vurderin af udtagne skimmelsvampeprøver
På baggrund af nærværende og tidligere udførte undersøgelser samt ovenfor anførte skimmelsvampeprøver, vurderer vi, at der kan være tale om forringelser af luftkvaliteten i boligen forårsaget af skimmelsvampesporer. Da der samlet set kun er udtaget to støvprøver (DNA og dyrkningsprøve) er vurderingsgrundlaget dog meget spinkelt.

Som anført ovenfor konstateres der vækst af Penicillium spp. i krybekælderen. Dette forhold er efter vores vurdering ikke ualmindeligt i en udeluftventileret konstruktion, hvor der erfaringsmæssigt vil være periodevise vækstbetingelser for skimmelsvampe.

l den indledningsvis udtagne DNA-test fra indeklimaet, kan det konstateres, at mængder og artssammensætninger af skimmelsvampe i boligen efter vores bedste vurdering, afviger fra almindeligt husstøv og udeluften.

l støvprøven udtaget af [selskabets rådgivende ingeniør], er det vores vurdering, at sporesammensætningens om helhed, umiddelbart indikerer et forventeligt baggrundsniveau, dog med lettere forhøjet forekomst af Penicillium spp. Hvorvidt Penicillium arter i både DNA- og dyrkningsprøve kan skyldes naturlig aflejring fra udeluften eller kontaminering fra vækstområder i krybekælderen er vanskeligt at vurdere, da der i forbindelse med de udførte undersøgelser ikke er udtaget udvendige referenceprøver.

l [rapporten fra selskabets rådgivende ingeniør] anslås det, at der er vækst af skimmelsvampe i hele krybekælderen svarende til ca. 33 m2, l den gældende SBi anvisning 274 for skimmelsvampeundersøgelser fremgår det affabel 17, at skimmelsvampebelastningen må betragtes som meget høj, når vækstområder i en krybekælder er større end 3 m2."

Af syn og skøn af 27/5 2024 fremgår bl.a.:

"**5. Spørgsmål fra rekvirenten**
Spørgsmål fra rekvirenten skal anføres fortløbende og være nummeret (1,2,3 osv.) Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål 1:
Skønsmanden bedes ud fra besigtigelsen og eventuelle nødvendige destruktive indgreb:

a) beskrive krybekælderens opbygning i ejendommen.
b) oplyse og begrunde om krybekælderen er opført efter gængs byggeskik i henhold til dagældende normer, dagældende bygningsreglementer, anvisninger mv. på udførelsestidspunktet eller om der kan konstateres en opbygning ved krybekælderen der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.
c) vurdere, om den løbende renovering/ombygning af boligen har haft indflydelse på krybekælderens ventilationsforhold i henhold til dagældende anvisninger for ventilerede krybekældre på tidspunktet for renovering/ombygning.

d) Såfremt spørgsmål 1 c) besvares bekræftende bedes skønsmanden beskrive eventuelle positive/negative påvirkninger ift. ventilationsforhold herunder om der er tale om fejlkonstruktioner.
e) Såfremt skønsmanden besvarer bekræftende på spørgsmål 1c), bedes skønsmanden vurdere og oplyse om ventilationsforholdene i krybekælderen har medvirket/kan medvirke til forhøjet fugtniveauer og/eller forhøjet vækst af skimmelsvamp i krybekælderen set i forhold til tilsvarende og forskriftsmæssige korrekt ventileret krybekældere.

Skønsmanden bedes uddybe og begrunde sine svar.

Svar på spørgsmål 1:

a) Forud for besigtigelse var der udført destruktive indgreb, der muliggjorde skønsmandens observationer i forhold til krybekælderens opbygning. Lokation af de destruktive indgreb fremgår af skønsmandens bilag 1.

Ved observationer kunne skønsmandens konstatere at krybekælderen syntes opbygget som følger (beskrevet nedenfra og opad):
Jord
Plastfolie på jord
ca. 150-200 mm krybekælder (luft) Vindpap
Strøkonstruktion på opklodsning af teglsten/krydsfinerbrikker. Strøkonstruktion syntes isoleret med ca. 150-175 mm isoleringsmateriale
Vindpap
ca. 25 mm gulvbrædder

Ved facader kunne konstateres i alt 4 åbninger (til ventilering af krybekælder); 2 åbninger mod gade og 2 mod have. Åbningerne opmåltes med dimensioner på ca. 230 x 65 mm og der kunne konstateres en isat rist i åbninger (skønsmandens bilag 4, figur 1).

Ved besigtigelse kunne konstateres at der var forbindelse mellem åbninger i facade og den ca. 150-200 mm høje krybekælder. Ventilationskanaler fra åbninger i facade til krybekælder kunne konstateres at være udført med hældning; dette så at kanalerne syntes at udmunde i krybekælderen og dermed muliggøre at kanalerne var fri af isoleringslaget.

b) Skønsmanden lægger til grund for sin besvarelse, at ejendommen er opført i 1877 (skønsmandens bilag 2). Skønsmandens er af den opfattelse at der med formuleringen ”efter gængs byggeskik” henvises til tidspunktet for ejendommens opførelse. Denne tolkning blev bekræftet af sagens parter ved skønsforretningen d. 10. april 2024.

Skønsmanden er ikke bekendt med at der i alment teknisk fælleseje findes krav til krybekældre herunder ventilation heraf ved bygningens opførelsestidspunkt (år 1877). Skønsmandens lægger til grund for sin besvarelse at et egentlig landsdækkende bygningsreglement publiceres i 1961 og at SBi-anvisninger (fra Statens Byggeforskningsinstitut) publiceres fra 1948 og fremad.

Ved besigtigelse kunne skønsmanden ikke iagttage forhold, der efter skønsmandens opfattelse skulle bestride at krybekælderen var opført i strid med 'gængs byggeskik' på opførelsestidspunktet.

b) Skønsmanden lægger til grund for sin besvarelse, at ejendommen er renoveret/ombygget i 1978 (skønsmandens bilag 2). Skønsmanden er af den opfattelse at der med formuleringen 'den løbende renovering/ombygning af boligen' henvises til renovering/ombygningen i 1978. Denne tolkning blev bekræftet af sagens parter ved skønsforretningen d. 10. april 2024.

Skønsmanden lægger til grund for sin besvarelse, at det dagældende bygningsreglement var Bygningsreglementet BR77. Uddrag af BR77 fremgår af Skønsmandens bilag 3.

Af BR77 kapitel 7.4 fremgår at 'Under etageadskillelse af fugtfølsomt materiale, f.eks. uimprægneret træ, skal ventilationen mindst svare til, at der i hver ydervæg anbringes ventilationsåbninger til det fri i et antal af mindst L:6 + 1, hvor L angiver længden af væggen målt i meter. Åbningerne skal fordeles jævnt og hver have et frit areal på mindst 150 cm'

Ved besigtigelse kunne skønsmanden konstatere at etageadskillelsen synes opført af fugtfølsomt materiale. Af tegningsmateriale (skønsmandens bilag 1) fremgår af længden af ydervæggene er ca. 6 meter. Givet ovenstående formulering fra BR77, er det skønsmandens opfattelse at dette svarer til etablering af mindst 2 ventilationsåbninger (pr. ydervæg). Ved besigtigelse kunne skønsmandens konstatere (jf. skønsmandens bilag 4, figur 2) tilstedeværelse af 2 ventilationsåbninger i hver ydervæg og at disse syntes at være jævnt fordelt i ydervæggen. Skønsmanden er derfor at den opfattelse, at antal og placering af ventilationsåbninger synes at være i overensstemmelse med formulering jf. BR77.

Skønsmanden noterer sig at BR77 beskriver at ventilationen mindst skal svare til at hver ventilationsåbning skal have et 'frit' areal på mindst 150 cm. Givet at der, jf. skønsmandens bilag 4, figur 1) kan observeres en rist i åbningen, er det skønsmandens opfattelse at et frit areal på mindst 150 cm ikke synes at være til stede, idet 'hullerne' i risten ikke synes at have et samlet areal åbningsareal svarende til mindst 150 cm per ventilationsåbning.

Ved besigtigelsen konstaterede skønsmanden at ventilationskanaler (fra området omkring rist i ydervæg til selve kryberummet) var udført med hældning; dvs. med et knæk fra vandret til skrånende kanal. Skønsmanden er af den opfattelse at knæk på kanaler resulterer i tryk-fald/luftmodstand. Givet at BR77 nævner 'ventilation mindst svare til', bør der efter skønsmandens opfattelse foretages kompensation i forhold til antal og/eller areal af ventilationsåbninger for at kompensere for sådanne trykfald.

Skønsmanden er af den opfattelse at den i spørgsmålet anførte 'løbende renovering/ombygning' har omfattet isolering af krybekælderdæk samt etablering af ventilationskanaler; disse for at sikre at luftstrøm kan passere fra ventilationsåbninger til kryberummet. Det er skønsmandens opfattelse at bygningen i forbindelse med ombygning/renovering ifalder krav jf. BR77, hvilket medfører at krybekælderen skal sikres mod fugtgener og fugtskader og at sikring kan ske ved ventilation til det fri.

Baseret på skønsmandens iagttagelser, er det skønsmandens opfattelse at nævnte renovering/ombygning har haft indflydelse på krybekælderens ventilationsforhold i henhold til dagældende krav i BR77.

c) Skønsmanden er af den opfattelse at der er to overordnede forhold, som har negativ påvirkning ift. ventilationsforhold i krybekælderen i forhold til hvad det lovgivningsmæssige grundlag (BR77) efter skønsmandens opfattelse beskriver.

1. Riste i ydervægge synes ikke at tilvejebringe et 'frit' areal på mindst 150 cm per åbning.
2. Ventilationskanaler synes etableret med knæk, som efter skønsmandens opfattelse giver tryktab og dermed risiko for reduceret luftstrøm i kanalerne.

Det er skønsmandens opfattelse at den opbyggede krybekælder skal opfylde krav jf. Bygningsreglementet BR77. Givet ovennævnte to forhold, er det skønsmandens opfattelse at krybekælderens ventilationsforhold ikke synes at være i overensstemmelse med krav jf. BR77. Skønsmanden er derfor af den opfattelse
at der synes at være tale om fejlkonstruktioner.

d) Skønsmanden er af den opfattelse at ventilation i krybekældre etableres bl.a. for at regulere fugtniveauet i krybekælderen. Givet en uændret fugttilførsel, bl.a. afdampning af fugt fra terræn samt fugttilførsel fra bygningens indeklima, er det skønsmandens opfattelse at en reduceret ventilationsrate for krybekælderen kan medvirke til et forhøjet fugtniveau i krybekælderen.

I forhold til om et forhøjet fugtniveau i krybekælderen kan give forhøjet vækst af skimmelsvampe i krybekælderen er skønsmanden af den opfattelse at et forhøjet fugtniveau (op til ca. 90 pct. relativ fugtighed) vil give en forhøjet risiko for initiering og vækst af skimmelsvamp. Skønsmanden baserer sin opfattelse på SBIanvisning 277 (uddrag heraf i form af skønsmandens bilag 5). Om end at publikationen er udgivet efter tidspunkt for ombygning (og studiet, der er rapporteret i nævnte anvisning, også er fra tiden efter ombygning) er det skønsmandens opfattelse at det generelt i branchen har været kendt at forøget fugtniveau kan medføre forøget vækst af skimmelsvamp.

Baseret på ovenstående er det derfor skønsmandens opfattelse at ventilationsforholdene kan have medvirket til forhøjet vækst af skimmelsvamp i forhold til tilsvarende forskriftsmæssige korrekt ventilerede krybekældre.

Spørgsmål 2:
Skønsmanden bedes undersøge krybekælderen og oplyse og begrunde, om der kan konstateres fugt, skimmelsvamp, trænedbrydende svamp og/eller råd.

I forhold til vurderingsgrundlaget af skimmelsvamp bedes skønsmanden som minimum anvende 3 prøvetagningsmetoder pr. åbning, hvoraf der er tale om 1 aftrykprøve, 1 mycometerprøve, og en tapeprøve. Rekvirenten vil anvise prøvetagningsstederne.

Svar på spørgsmål 2:
Skønsmandens lægger skønsmandens bilag 6 til grund for sin besvarelse. Her oplyser advokat … i mail af d. 2. april 2024 at 'Jeg bekræfter hermed, at vi ikke har nogen indvendinger imod de allerede udtagne prøver i bilag 6, 13 og 15 og at disse resultater kan indgå i din besvarelse af skønstemaet'. I samme korrespondancen oplyser advokat … at 'Jeg kan bekræfte, at prøverne, som fremgår af bilag 6 og 13 kan lægges til grund. Bilag 15 henviser til tidligere udtagne prøver.'
I forhold til vurderingsgrundlaget af skimmelsvamp har skønsmanden derfor ikke anvendt de 3 prøvetagningsmetoder pr. åbning som det ellers er anført i rekvirentens spørgsmål 2.

47. 104174

Af rekvirentens bilag 6 fremgår bl.a. følgende:

<u>Aftryksprøver</u>
Prøve 2A 'Prøveudtagningssted: Køkken, under gulv, træ og jordlag'. CFU>50.
Niveau: Høj

Tapeprøver
Prøve 2B 'Prøveudtagningssted: Køkken, under gulv, træ og jordlag'. Hyfer/mycellum 'Kraftig forekomst'
Prøve 3C 'Prøveudtagningssted: Stue, under gulv, træ og jordlag'. Sporer 'Moderat forekomst'.

Mycometer surface Fungi
Prøve 1 'Entre, ml. trappe og væk, træ og puds'. Niveau C 'Skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultatet i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer moderat til kraftig skimmelvækst på udgangsstedet.'
Af rekvirentens bilag 13 fremgår bl.a. følgende:

Aftrykprøver
Prøve KA/TA/MY1 'Prøveudtagningssted Køkken, gulvkonstruktion, underside af forskalling'. CFU=75. Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
Prøve KA/TA/MY2 'Stue, gulvkonstruktion mod gade, underside af underside af forskalling'. CFU=73. Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
Prøve KA/TA/MY3 'Stue, gulvkonstruktion mod have, underside af underside af forskalling'. CFU=115. Meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer

Tapeaftryk
Prøve KA/TA/MY1 'Prøveudtagningssted Køkken, gulvkonstruktion, underside af forskalling'. Vækst 'Meget høj'
Prøve KA/TA/MY2 'Stue, gulvkonstruktion mod gade, underside af underside af forskalling'. Vækst 'Middel'
Prøve KA/TA/MY3 'Stue, gulvkonstruktion mod have, underside af underside af forskalling'. Vækst 'Meget høj'

Mycometer surface prøver
Prøve KA/TA/MY1 'Prøveudtagningssted Køkken, gulvkonstruktion, underside af forskalling'. Niveauet af skimmelsvampe er over normalt baggrundsniveau
Prøve KA/TA/MY2 'Stue, gulvkonstruktion mod gade, underside af underside af forskalling'. Niveauet af skimmelsvampe er over normalt baggrundsniveau
Prøve KA/TA/MY3 'Stue, gulvkonstruktion mod have, underside af underside af forskalling'. Niveauet af skimmelsvampe er over normalt baggrundsniveau
I forbindelse med besigtigelse blev der udført fugtmåling i forskallingsbræt (via indstiksmåler; skønsmandens bilag 1, figur 3) samt teglsten under gulv (via Gann Hydromette; skønsmandens bilag 1, figur 4).

Skønsmanden er af den opfattelse at udførte målinger ifm. besigtigelse generelt viser en rimelig overensstemmelse med fugtmålinger som dokumenteret i sagens bilag 13.

I forhold til om skønsmandens kan konstatere fugt i krybekælderen, er skønsmanden af den opfattelse at der kan konstateres fugt i krybekælderen.

I forhold til om skønsmanden kan konstatere skimmelsvamp i krybekælderen er skønsmandens opfattelse, baseret på de udførte prøvetagninger ift. skimmelsvamp jf. sagens bilag 6 og bilag 13, at der kan konstateres skimmelsvamp på overflader i krybekælderen.

Spørgsmål 3:
Såfremt skønsmanden besvarer spørgsmål 2 bekræftende helt eller delvist, bedes skønsmanden oplyse og begrunde årsagen hertil. Skønsmanden bedes i den forbindelse vurdere, om årsagen kan være en følgeskade af tidligere vandskade hos naboen.

Svar på spørgsmål 3:
I forhold til skønsmandens opfattelse af at der kan konstateres fugt i krybekælderen, jf. besvarelse af skønstemasets spørgsmål 2, er skønsmanden af den opfattelse at fugtniveauet i krybekælderen bl.a. kan henføres til de for krybekælderen herskende ventilationsforhold. Skønsmanden kan dog ikke udelukke, at der også kunne være andre årsager til fugt i krybekældere herunder, men ikke begrænset til, opstigende grundfugt, påvirkning fra vand og afløbsinstallationer mv.
I forhold til fugtpåvirkning og tilknytningen til ventilationsforhold, er det skønsmandens opfattelse at der, for at holde fugtniveauet så lavt som muligt i krybekælderen, bør benyttes følgende strategi:
Om sommeren, hvor det absolutte fugtniveau (målt i g/m3) i udeluften er højt, bør ventilation med (relativ) varm og fugtig udeluft til krybekælderen begrænses.
Om vinteren, hvor det absolutte fugtniveau (målt i g/m3) i udeluften er lavt, bør ventilationsraten være tilstrækkelig til at krybekælderen kan holdes tør (og også udtørre evt. akkumuleret fugt fra sommerperioden).

Givet at krybekælderen har et for højt fugtniveau i en, ikke nærmere defineret, længere periode af året, er det skønsmandens opfattelse at en årsag hertil kan være at ventilationsraten ikke er som tilsigtet.

I forhold til om fx opstigende grundfugt kunne være årsag til de fugtmæssige forhold i kælderen, kan skønsmanden ikke afvise at der kunne være en årsagssammenhæng mellem niveau af grundvandsspejl og fugtbelastning af krybekælder. Af opslag på www.dingeo.dk for adressen Mosevej 45 (Skønsmandens bilag 10; gengivet i uddrag) fremgår af afsnit omkring 'Grundvand' (skønsmandens bilag 10, fremhævet afsnit nederst på side 3) at '… ligger i et område, hvor højt og/eller stigende grundvand kan udgøre et problem'.

I forhold til en årsag til at der kan konstateres skimmelsvamp i krybekælderen er det skønsmandens opfattelse at dette skyldes et fugtniveau i krybekælderen som er over hvad der ifølge skønsmandens er et alment accepteret fugtniveau på ca. 75 pct. relativ fugtighed i forhold til initiering af vækst af skimmelsvamp.

Skønsmanden er af den opfattelse at en tidligere vandskade sandsynligvis vil have haft en 'ikke-gunstig' påvirkning ift. fugtforhold, og dermed sandsynligvis vækst af skimmelsvamp, i krybekælderen. Skønsmanden ser sig dog ikke i stand til at vurdere hvor meget af fugtbelastningen og/eller vækst af skimmelsvamp der evt. kan henføres til den oplyste tidligere vandskade hos naboen.

Spørgsmål 4:
Såfremt skønsmanden besvarer spørgsmål 2 bekræftende helt eller delvist, bedes skønsmanden beskrive omfanget og udbredelsen af de konstaterede forhold.

Svar på spørgsmål 4:
Skønsmanden lægger analyse af forekomst af skimmelsvamp, sagens bilag 6 og bilag 13, til grund for sin besvarelse af nærværende spørgsmål.

Af sagens bilag 6 og bilag 13 fremgår at der registreres forekomst af skimmelsvamp (af skønsmanden vurderet som en forekomst af mere end 50 CFU ved aftryksprøver, og som et niveau over 21 ved mycometer aftryksprøver) i valgte prøvetagningspunkter i krybekælder ved begge ydervægge og ved køkken. Skønsmanden er af den opfattelse at de gennemførte prøvetagninger på tilstrækkelig tilfredsstillende vis repræsenterer forholdene i forhold til forekomst af skimmelsvamp på overflader i krybekælderen.

Med resultater fra sagens bilag og sagens bilag 13 som udgangspunkt, er det skønsmandens vurdering at hele (eller hovedparten af) krybekælderarealet under køkken/alrum og stue har forekomst af skimmelsvamp på overflader i et omfang der jf. SBI-anvisning 274 tabel 18 (skønsmandens bilag 7) karakteriseres 'Høj' i forhold til vurdering af 'skimmelsvampevækstens intensitet'.

Skønsmanden noterer sig at bilag 6 og bilag 13 viser resultat af mycometer surface test med hvad der beskrives som 'niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau' ved området i entre men med en, af skønsmanden vurderet, meget stor forskel i analyseresultat. Om det er analyseresultat jf. bilag 6 eller analyseresultat jf. bilag 13, der bedst repræsenterer forholdene på stedet, kan skønsmanden ikke afgøre ud fra det forelagte datamateriale.

Skønsmanden noterer sig bilag 13, hvoraf det fremgår, via måling med tape prøver, at der konstateres 'Ingen indikation på vækst' i entre bag fodpanel.
Skønsmanden ser sig ikke i stand til at kommentere på niveauet af skimmelsvamp i indeluften i beboelsesrum, idet resultater af sådanne evt. målinger ikke fremgår af sagens bilag eller er efterspurgt/udført ifm. skønsforretning/besigtigelse.

Spørgsmål 5:

a) Såfremt skønsmanden besvarer spørgsmål 2 bekræftende helt eller delvist, bedes skønsmanden vurdere om og i givet fald hvordan indeklimaet i beboelsesrum er påvirket alene som følge af eventuel konstateret skimmelsvamp i krybekælderen. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

b) Såfremt skønsmanden vurderer, at indeklimaet er negativt påvirket i beboelsesrum bedes skønsmanden oplyse om det evt. konstaterede skimmelsvampeangreb i krybekælderen i et omfang og/eller intensitet må antages at være sædvanlig eller om det ligger ud over hvad der kan forventes for en tilsvarende ejendom med en krybekælder fra 1877 der forskriftmæssigt er korrekt ventileret på ombygningstidspunktet i 1977 (renoverings-/ombygningstidspunktet). Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

c) Såfremt skønsmanden vurderer, at indeklimaet er negativt påvirket som følge af forholdene i krybekælderen bedes skønsmanden vurdere om forholdene skønnes at have været til stede den. 1. marts 2022.

Eftersom der er uenighed mellem rekvirenterne og rekvisitus om, hvorvidt indeklimaet med overvejende sandsynlighed var/ikke var negativt påvirket på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2022 som følge af forholdene i krybekælderen, bedes skønsmanden ud fra sine erfaringer, uddannelse, besigtigelse, konstruktionsopbygninger og eventuelle destruktive indgreb vurdere sandsynligheden herfor og ikke blot om indeklimaet kan have været negativt påvirket.

d) Hvis skønsmanden ikke vurderer, at påvirkningen har været tilstede den 1. marts 2022 bedes skønsmanden vurdere, om der på dette tidspunkt erfaringsmæssigt var overvejende sandsynlighed for negativ indeklimapåvirkning, hvis der ikke blev sat ind med større håndværksmæssige arbejder eller andre forebyggende konstruktionsmæssige arbejder indenfor de næste 5 år.

e) Skønsmanden bedes oplyse om indeklimaet erfaringsmæssigt bedst vurderes ud fra de indikative støvprøver i boligen eller ud fra de udførte undersøgelser i krybekælderen/konstruktionen. Skønsmanden bedes begrunde og uddybe sit svar.

Skønsmanden bedes være særlig opmærksom på '*SBI-anvisning 274 skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering*' tabel 17 og 18 ved sin besvarelse af spørgsmål 5 a-d).

Yderligere bedes skønsmanden i sit svar forholde sig til skemaet i Sundhedsstyrelsen pjece af 23. november 2009 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvampevækst - Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning' på side 22 punkt 4.1. jf. bilag 14. Skønsmanden bedes i sin besvarelse lægge til grund at beboerne har oplevet indeklimagener siden indflytningen i boligen.

Svar på spørgsmål 5:

a) Skønsmandens lægger til grund for sin besvarelse, at der jf. sagens bilag 6 og bilag 13 er udført analyse af prøvetagning i forbindelse med evt. konstatering af skimmelsvamp, og at disse analyser, jf. skønsmandens vurdering (se tillige skønsmandens besvarelse af skønstemaets spørgsmål 4) viser at forholdene i krybekælderen kan karakteriseres som 'Høj' i forhold til vurdering af 'skimmelsvampevækstens intensitet' jf. SBi anvisning 274 tabel 18 (skønsmandens bilag 7).

Skønsmanden lægger tillige til grund at etageadskillelsen mellem krybekælderdæk og bygningens indeklima er opbygget som beskrevet i skønsmandens
besvarelse af skønstemaets spørgsmål 1 underpunkt 'a'. Herunder lægger skønsmanden bl.a. til grund at nævnte lag af vindpap synes samlet 'løst med overlæg'.
Skønsmanden er af den opfattelse, at der ikke synes at være etableret et egentlig tæthedsplan, idet bl.a. lag af vindpap synes opsat 'løst med overlæg'. Givet et tilsyneladende fravær af et egentlig tæthedsplan, er det skønsmandens opfattelse at indeklimaet vil kunne påvirkes af forekomst af skimmelsvamp i krybekælder. Ved tidspunkt for besigtigelse kunne skønsmanden iagttage strømning af luft fra krybekælder og op i indeklimaet gennem åbninger, der var resultat af destruktive indgreb. Givet at der, efter skønsmandens opfattelse, må forventes mindre utætheder i bl.a. den udlagte vindpap, er det skønsmandens vurdering at der, også uden huller fra de destruktive indgreb, vil være en gennemstrømning af luft fra krybekælder til boligens indeklima. Givet at der, jf. skønsmandens besvarelse af skønstemaets spørgsmål 4, kan konstateres forekomst og vækst af skimmelsvamp på overflader i krybekælderen, kan skønsmanden ikke afvise at skimmelsvamp, eller sporer herfra, vil kunne påvirke indeklimaet i boligen. Skønsmanden er af den opfattelse, at en faktuel konstatering om de konstaterede skimmelsvampe i kælderen påvirker indeklimaet, vil kræve udførelse af måling af skimmelsporer i indeluften i beboelsesrum. Skønsmanden er af den opfattelse, at måling fx vil kunne udføres som en luftprøve med luftpumpe (som det fremgår af bl.a. SBi Anvisning 274 Tabel 12).

b) Skønsmanden lægger til grund for sin besvarelse at der ved analyse af prøvetagning er konstateret forekomst af skimmelsvamp på overflader i krybekælderen.

I forhold til omfang og intensitet er det skønsmandens opfattelse at efterisolerede krybekældere, selv om disse er forskriftmæssigt ventileret, ofte har forekomst af skimmelsvamp uden at skønsmanden hermed tager stilling til om forekomsten af skimmelsvamp i disse andre krybekældre er problematiske i forhold til indeklima.

Skønsmanden henviser her til udgivelser fra Videncenter for energibesparelser i bygninger (skønsmandens bilag 8 og 9). Af bilag 8 (som er revideret i december 2014) fremgår at 'gulve over krybekældre … bør efterisoleres til nedenstående anbefaling'. Af senere udgave (bilag 9, som er revideret i august 2022) anføres at 'risikoen for skimmelvækst i krybekælderen kan øges væsentligt, når dækket efterisoleres'. Heri (skønsmandens bilag 9) anføres yderligere at 'isoleringen reducerer varmetilførslen i krybekælderen, de lavere temperaturer øger luftfugtigheden i krybekælderen, og risikoen for fugtophobning og skimmelvækst vokser.' På baggrund af skønsmandens bilag 9 er det derfor skønsmandens opfattelse at risiko for (og omfang og intensitet af) vækst af skimmelsvamp forøges ved en forøgelse af isoleringstykkelsen i krybekælderdækket.
Givet at der af skønsmandens bilag 8 fremgår en maksimal isoleringstykkelse på 150 mm, og der jf. skønsmandens besigtigelse jf. besvarelse af skønstemaets spørgsmål 1a kunne konstateres ca. 150-175 mm isolering, er det skønsmandens opfattelse at den konstaterede forekomst af skimmelsvamp på overflader i krybekælderen ikke adskiller sig væsentligt fra hvad der kan forventes for en tilsvarende ejendom med krybekælder, der forskriftmæssigt er korrekt ventileret på ombygningstidspunktet.

> c) Skønsmanden lægger til grund for sin besvarelse at isoleringsarbejder og etablering af kanaler til ventilation af krybekælder er gennemført i forbindelse med den generelle ombygning/renovering af ejendommen i 1978. Skønsmanden kunne ved besigtigelse ikke konstatere at der synes at have været udført efterfølgende arbejder i forbindelse med krybekælderen.

Skønsmanden er af den opfattelse at krybekælderen, på tidspunkt for overtagelse i 2022, har været i funktion i ca. 44 år (tidsrum for ombygning/renovering til tidspunkt for overtagelse i 2022) og at tidsrummet fra overtagelse til besigtigelse er ca. 2 år. På den baggrund er skønsmanden af den opfattelse at forekomst af skimmelsvamp i krybekælderen med overvejende sandsynlighed kan siges at have været til stede på tidspunkt for overtagelse d. 1. marts 2022 om end skønsmanden ikke kan sige noget definitivt om et evt. niveau af skimmelsvamp ved tidspunkt for overtagelse.
I forhold til om indeklimaet kunne være påvirket af forholdene i krybekælderen ved overtagelse d. 1. marts 2022 henviser skønsmanden til dele af sin besvarelse af skønstemaets spørgsmål 5a. Af svaret fremgår bl.a. 'kan skønsmanden ikke afvise, at skimmelsvamp, eller sporer herfra [dvs. krybekælderen], vil kunne påvirke indeklimaet i boligen' samt at 'skønsmanden er af den opfattelse at en faktuel konstatering om de konstaterede skimmelsvampe i kælderen vil kræve udførelse af måling i indeluften i beboelsesrum'. Idet skønsmanden ikke ser sig i stand til at svare definitivt på skønstemaets spørgsmål 5a, ser skønsmanden sig heller ikke i stand til at svare definitivt på nærværende spørgsmål 5c.

> d) Idet skønsmanden jf. besvarelse af skønstemaets spørgsmål 5c ikke kan svare definitivt på om indeklimaet i boligen med overvejende sandsynlighed var negativt påvirket som følge af forholdene i krybekælderen ved overtagelse d. 1. marts 2022, ser skønsmanden sig ikke i stand til at svare yderligere på nærværende spørgsmål 5d.

e) I forhold til om indeklimaet erfaringsmæssigt bedst vurderes ud fra 'de indikative støvprøver i boligen' eller 'de udførte undersøgelser i krybekælderen/konstruktionen' er skønsmanden af den opfattelse at begge typer undersøgelser synes at forholde sig til forekomst og vækst af skimmelsvamp på overflader. Givet at der spørges til indeklimaet, er skønsmanden af den opfattelse at ingen af nævnte metoder synes egnede, idet skønsmanden er af den opfattelse at der med 'indeklimaet' menes luftbårne forekomster af skimmelsvamp, sporer og/eller toksiner herfra.

Skønsmanden gentager sin formulering fra besvarelse af skønstemaets spørgsmål 5a. Her fremgår: *'Skønsmanden er af den opfattelse at en faktuel konstatering om de konstaterede skimmelsvampe i kælderen påvirker indeklimaet vil kræve udførelse af måling af skimmelsporer i indeluften i beboelsesrum. Skønsmanden er af den opfattelse at måling fx vil kunne udføres som en luftprøve med luftpumpe (som det fremgår af bl.a. SBi Anvisning 274 Tabel 12)'*.

Spørgsmål 6:

a) Såfremt spørgsmål 2 besvares bekræftende helt eller delvist, bedes skønsmanden oplyse, hvordan forholdene kan udbedres samt angive de med udbedringen skønnede udgifter, herunder også eventuelle omkostninger til kvalitetssikring af skimmelsaneringen, byggeteknisk tilsyn samt andre udgifter som skønnes nødvendige og relevante. Alle udgifter skal være specificeret, så det klart fremgår, hvad de omhandler.

b) Skønsmanden bedes oplyse hvor lang tid udbedringen vil tage og om ejendommen vil være beboelig i udbedringsperioden.

Svar på spørgsmål 6:

a) Skønsmandens lægger til grund for sin besvarelse af 'Videncenter for energibesparelser i bygninger' i notat (skønsmandens bilag 9) beskriver 'risikoen for skimmelvækst i krybekælderen kan øges væsentligt, når dækket efterisoleres'. Uagtet at der kunne gennemføres en skimmelsanering af krybekælderens overflader, er det skønsmandens opfattelse at der (med baggrund i anført tekst fra skønsmandens bilag 9) vil være en betydelig risiko for skimmelvækst, såfremt krybekælderdækket genetableres med en isoleringstykkelse svarende til den nuværende.

Af skønsmandens bilag 9 fremgår 'Hvis gulvet/dækket over en krybekælder ønskes efterisoleret, er den bedste løsning at nedlægge krybekælderen og i stedet etablere et velisoleret terrændæk'. Skønsmanden er derfor af den opfattelse at et egnet udbedringsforslag, som minimerer risiko for fremtidig vækst af skimmelsvamp, er at ændre eksisterende krybekælder til et isoleret terrændæk. I forbindelse med nævnte arbejde vurderer skønsmanden at det vil være fordelagtigt at konstatere om ejendommens konstruktioner vurderes at have udfordringer med evt. opstigende grundfugt, idet skønsmanden er af den opfattelse evt. opstigende grundfugt evt. vil kunne opfugte bl.a. ydervægge og skillevægge. Arbejder med evt. konstatering af opstigende grundfugt, samt foranstaltninger til en evt. afhjælpning af dette, er ikke prissat i nedenstående.

Skønsmanden er af den opfattelse at arbejde med at nedlæggelse krybekælder og etablere et terrændæk er en 'Ombygning og udskiftning af bygningsdele' jf. Bygningsreglementet, og at terrændæk dermed skal overholde krav til maksimal U-værdi jf. BR18 §279.

Skønsmanden er af den opfattelse at ændring fra krybekælder til terrændæk samt skimmelsanering opdeles i følgende overordnede aktiviteter:

Opbrydning af eksisterende krybekælderdæk Skimmelsanering af indvendige overflader i bygning Etablering af nyt terrændæk

Skønsmanden er af den opfattelse at nævnte aktiviteter kan prissættes som følger (opdelt i arbejdsløn, materialer, byggeplads, rådgivning/tilsyn, skimmelsanering)

Indretning af byggeplads	7.500 kr.
Nedtagning, opbevaring samt genopsætning af køkken	15.000 kr.
Arbejdsløn, opbrydning af krybekælderdæk samt nyt terrændæk	60.000 kr.
Materialer, nyt isoleret terrændæk inkl. gulv	160.000 kr.
Skimmelsanering af opholdsrum (givet at omfanget af skimmelsvamp på overflader i opholdsrum ikke er kendt, prissættes afrensning svarende til hele den indvendige vægoverflade i etagen over krybekælder)	40.000 kr.
Rådgivning og tilsyn (ca. 25 pct. af summen af ovenstående). Indeholder kvalitetssikring af skimmelsanering	70.625 kr.
I alt inkl. moms	353.125 kr.

a) Med udgangspunkt i ovennævnte aktiviteter, skønsmandens svar på skønstemaets spørgsmål 6b, er det skønsmandens vurdering at nævnte aktiviteter vil kunne gennemføres indenfor en tidsramme på ca. 2 måneder fra arbejdets start.

Givet af eksisterende krybekælderdæk skal opbrydes, er det skønsmandens vurdering at det ikke er muligt at bebo ejendommen imens."

Af supplerende syn og skøn af 16/12 2024 fremgår bl.a.:

"**8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten**
Spørgsmål fra rekvirenten skal anføres fortløbende og være litreret således: SS 1, SS 2, SS 3 osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål SS 1:
Skønsmanden bedes oplyse om det er korrekt forstået, at skønsmanden vurderer:

a. at ventilationsristene er placeret korrekt
b. at ventilationsristene er fejlkonstrueret i forbindelse med renoveringen i 1978
c. at grundet fejlkonstruktion af ventilationsristene (hældning, bøjning, knæk) er der tale om en mangelfuld ventilation af krybekælderen der har medført forhøjet vækst af skimmelsvampe.

Skønsmanden bedes besvare spørgsmålene ovenfor med et ja/nej.

Såfremt skønsmanden besvarer et eller flere af ovenstående spørgsmål benægtende bedes skønsmanden uddybe og redegøre for forståelsen af skønsmandens vurdering af forholdene.

Svar på spørgsmål SS 1:
Skønsmanden læser af spørgsmålet at der bedes om en besvarelse af spørgsmålene med en entydigt 'ja' eller 'nej'. Skønsmanden læser tillige af spørgsmålet, at der ved en benægtende besvarelse ønskes en uddybning og redegørelse for forståelsen af skønsmandens vurdering.
Skønsmanden bemærker indledningsvist, at det ud fra en faglig betragtning ikke vurderes muligt at besvare spørgsmålene entydigt med et 'ja' eller et 'nej', uden at der gøres rede for de forudsætninger som vurderingen foretages på baggrund af.
Ydermere er skønsmanden af den opfattelse, at der med betegnelsen 'benægtende' alene ønskes uddybning og redegørelse såfremt skønsmanden svarer 'nej' til de enkelte spørgsmål.
a. (om ventilationsristene er placeret korrekt)
Skønsmanden kan ikke entydigt svare 'ja' eller nej' til om ventilationsristene er placeret korrekt.
Skønsmanden er af den opfattelse, at det er antallet af ventilationsåbninger, udformning af riste i åbninger samt evt. knæk og bøjninger der tilsammen påvirker mulighed for ventilation i krybekælderen.
Om ventilationsristene er placeret korrekt for at understøtte en tilstrækkelig ventilation afhænger af de øvrige nævnte forhold.

b. (om ventilationsristene er fejlkonstrueret i forbindelse med renoveringen i 1978) Givet de øvrige konstaterede forhold, der efter skønsmandens vurdering påvirker ventilation i krybekælderen, er skønsmanden af den opfattelse at tilstedeværelse af ventilationsristene begrænser ventilationen i sådan en grad at denne (ventilationen) er utilstrækkelig.
Ja, skønsmanden vurderer at ventilationsristene er fejlkonstrueret

c. (om der er tale om en mangelfuld ventilation der har medført forhøjet vækst af skimmelsvamp)
Ja, skønsmanden er af den opfattelse at ventilationen er mangelfuld i forhold til hvad der er foreskrevet i BR77 kapitel 7.4 (skønsmandens bilag 3).
I forhold til om denne (mangelfulde) ventilation har medført forhøjet vækst af skimmelsvampe gentager skønsmanden (i uddrag) sin besvarelse af skønstemaets spørgsmål 1. Heraf fremgår, at skønsmanden er af den opfattelse at:

1. 'Riste i ydervægge synes ikke at tilvejebringe et frit areal på mindst 150 cm per åbning' (som BR77 kræver) (besvarelse af spørgsmål 1d)
2. 'Ventilationskanaler med knæk giver risiko for reduceret luftstrøm i kanalerne' (besvarelse af spørgsmål 1d)
3. 'Reduceret ventilationsrate for krybekælderen kan medvirke til et forhøjet fugtniveau i krybekælderen' (besvarelse af spørgsmål 1e)
4. 'Forhøjet fugtniveau vil give en forhøjet risiko for initiering og vækst af skimmelsvampe' (besvarelse af spørgsmål 1e)

Skønsmanden ser sig ikke i stand til at vurdere om 'mangelfuld ventilation af krybekælderen' har 'medført forhøjet vækst af skimmelsvampe'.

Spørgsmål SS 2:
Skønsmanden bedes vurdere og oplyse hvilke mikrobielle konsekvenser en utilstrækkelig ventilering af krybekælderen kan forårsage. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Såfremt skønsmanden besvarer spørgsmålet benægtende svarende til, at skønsmanden vurderer, at der ikke er nogen mikrobielle konsekvenser ved en utilstrækkelig ventilering af krybekælderen bedes skønsmanden dokumentere, uddybe og begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål SS 2:
Skønsmanden lægger til grund for sin besvarelse, at der med termen 'hvilke mikrobielle konsekvenser' spørges til en evt. initiering eller tilstedeværelse af skimmelvækst og/eller en evt. hastighed som denne eventuelle skimmelvækst måtte udvikle sig med.
Skønsmanden henviser til sin besvarelse af skønstemaets spørgsmål 1e.
Heraf fremgår at 'skønsmanden [er af den] opfattelse an reduceret ventilationsrate for krybekælderen kan medvirke til et forhøjet fugtniveau i krybekælderen'. Efterfølgende svarer skønsmanden 'I forhold til om et forhøjet fugtniveau i krybekælderen kan give forhøjet vækst af skimmelsvampe i krybekælderen er skønsmanden af den opfattelse at et forhøjet fugtniveau (op til ca. 90 pct. relativ fugtighed) vil give en forhøjet risiko for initiering og vækst af skimmelsvamp. Skønsmanden baserer sin opfattelse på SBI-anvisning 277 (uddrag heraf i form af skønsmandens bilag 5).'
Skønsmanden er af den opfattelse at en utilstrækkelig ventilering af krybekælderen vil kunne medføre et forøget fugtniveau i krybekælderen. Om et forøget fugtniveau vil have en indvirkning på initiering/vækst af skimmelsvamp afhænger af fugtniveauet i krybekælderen. Skønsmanden er dog af den opfattelse, at sandsynligheden for initiering/vækst af skimmelsvamp samt den forventede hastighed af eventuel skimmelsvampevækst vurderes forøget ved et forhøjet fugtniveau i krybekælderen.

Spørgsmål SS 3:
Skønsmanden bedes oplyse om det er skønsmandens vurdering i henhold til besvarelsen af skønserklæringen, at det er skønsmandens vurdering, at krybekælderen er utilstrækkelig ventileret og/eller at der er uacceptable skimmelsvampeforekomster i krybekælderen, der med overvejende sandsynlighed har været tilstede på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2022.

Svar på spørgsmål SS 3:
Skønsmanden henviser til sin besvarelse af skønstemaets spørgsmål 1d) i forhold til ventilationsforhold i krybekælderen. Her svarer skønsmanden 'er det skønsmandens opfattelse at krybekælderens ventilationsforhold ikke synes at være i overensstemmelse med krav jf. BR77'.
Skønsmanden vurderer, med baggrund i besigtigelse af d. 10. april 2024, at der med overvejende sandsynlighed ikke synes at være foretaget ændringer i krybekælderens ventilationsbehov siden overtagelsestidspunktet d. 1. marts 2022.
Skønsmanden er af den opfattelse at der, i forhold til forholdene for den konkrete bebyggelse, ikke synes at være ændret i bestemmelser omkring antal ventilationsåbninger eller åbningsareal af de enkelte åbninger (mindst 150 cm) om end nævnte bestemmelser, siden 1977, er flyttet ud af Bygningsreglementet og bl.a. er at finde i SBi-anvisninger.
Skønsmanden er af den opfattelse at bestemmelser i Bygningsreglementer (og SBi-anvisninger) generelt understøtter 'tilstrækkelige forhold'. Givet at Bygningsreglementets bestemmelser (og i nyere tid SBI-anvisninger) ikke synes at være overholdt i forhold til bl.a. åbningsareal af ventilationsåbninger, er det skønsmandens opfattelse at krybekælderen er utilstrækkelig ventileret og med overvejende sandsynlighed har været det på overtagelsestidspunktet d. 1. marts 2022.
I forhold til uacceptable skimmelsvampeforekomster henviser skønsmanden til sin besvarelse af spørgsmål 5c. Her fremgår 'På den baggrund er skønsmanden af den opfattelse at forekomst af skimmelsvamp i krybekælderen med overvejende sandsynlighed kan siges at have været til stede på tidspunkt for overtagelse d. 1. marts 2022 om end skønsmanden ikke kan sige noget definitivt om et evt. niveau af skimmelsvamp ved tidspunkt for overtagelse.'. Skønsmanden kan derfor ikke

besvare om der har været en 'uacceptabel skimmelsvampeforekomst i krybekælderen på overtagelsestidspunktet d. 1. marts 2022'.
Spørgsmål SS 4:
a) Eftersom skønsmanden i blandt andet svaret på spørgsmål 1 d), 1 d) og 1 e) vurderer, at krybekælderen ikke er tilstrækkelig ventileret bedes skønsmanden vurdere og oplyse hvad det korrekte ventilationsareal bør være.

Skønsmandens opmærksomhed henledes på bilag 15 side 4.

b) Skønsmanden bedes yderligere vurdere og oplyse hvad det nuværende/eksisterende effektive ventilationsareal udgør.

Svar på spørgsmål SS 4:
Ad a)
Skønsmanden gør opmærksom på at termen 'korrekt ventilationsareal' ikke synes at være en term der kan genfindes i fx BR77 (heri benyttes termen 'frit areal').

Skønsmanden noterer sig indholdet af bilag 15 side 4. Heri anføres, med henvisning til SBi anvisning 224 'Fugt i bygninger' at en kold krybekælder skal 'ventileres svarende til 1/500 del af det bebyggede areal' og at en kold krybekælder 'skal ventileres via en ventilationsåbning for hver 6. meter med en åbning på min. 150 cm'.

Givet at henvisning sker til SBi anvisning, som udkom i 2009, og at ombygning af nærværende bebyggelse skete i 1978, er det skønsmandens opfattelse at det 'korrekte ventilationsareal' bør afspejles i krav jf. daværende bestemmelser og/eller alment teknisk fælleseje.

Skønsmanden er af den opfattelse at krav i forhold til ventilation af kold krybekælder er reguleret af BR77 kapitel 7.4 (skønsmandens bilag 3). Heraf fremgår, som tillige er anført i skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1c: 'Under etageadskillelse af fugtfølsomt materiale, f.eks. uimprægneret træ, skal ventilationen mindst svare til, at der i hver ydervæg anbringes ventilationsåbninger til det fri i et antal af mindst L:6 + 1, hvor L angiver længden af væggen målt i meter. Åbningerne skal fordeles jævnt og hver have et frit areal på mindst 150 cm'.

Givet 2 ydervægge og en længde af hver ydervæg på ca. 6 meter er det skønsmandens opfattelse at der skal være mindst 4 ventilationsåbninger hver med et frit areal på mindst 150 cm for at overholde krav jf. BR77 kapitel 7.4, som skønsmanden ser som det 'lovgivningsmæssige' grundlag. Skønsmanden sætter her 'Lovgivningsmæssige grundlag' i anførselstegn, idet Bygningsreglementet ikke er egentlig lovgivning, men at der refereres hertil i Byggeloven.

Ad b)
Skønsmanden opfatter termen 'effektivt ventilationsareal' som svarende til BR77 'frit åbningsareal'.
Skønsmanden ser sig ikke i stand til, med tilstrækkelig sikkerhed, at vurdere det effektive åbningsareal, da skønsmanden er af den opfattelse at dette afhænger både af det frie åbningsareal samt af strømningskoefficienter grundet evt. beplantning udenfor bygningen, ved passage af rist i murhul, strømningsmodstand ved knæk/bøjning af kanal samt strømningsmodstand i kanal fra murhul til krybekælder. Skønsmanden er dog af den opfattelse, uden at der er udført målinger der kan underbygge dette, at det effektive åbningsareal kunne være ca. 25 pct. af murhullets areal dvs. ca.

40 cm for hver af de 4 åbninger. I forhold til det frie åbningsareal (som der ikke spørges til, men som benyttes som term i BR77) er skønsmanden af den opfattelse at dette er ca. 75 cm per åbning (altså ca. halvdelen af murhullets areal).
Spørgsmål SS 5:
Skønsmanden bedes genbesvare spørgsmål 5 a) hvor skønsmanden bedes medtage bilag 5, bilag 6 og bilag 13 i sin besvarelse samt SBI anvisning 274 tabel 16 og Sundhedsstyrelsens pjece af 23. november 2009, hvoraf det på side 3 fremgår, at pjecen er udarbejdet til målgruppen 'teknikere', der behandler sager om fugt og skimmelsvampe i bygninger. Pjecen er udarbejdet som et vurderingsværktøj til at vurdere risikoen for negativ indeklimapåvirkning for bygningsrelateret skimmelsvamp. Skønsmanden bedes inddrage vurderingsværktøjet der fremgår af pjecen.

Såfremt skønsmanden har inddraget vurderingsværktøjet, der fremgår af pjecen i sin besvarelse af spørgsmål 5 a) bedes skønsmanden udspecificere hvor i svaret dette fremgår og med henvisninger til sidetal i pjecen.

Såfremt skønsmanden vurderer, at indeklimaet ikke er negativt påvirket bedes skønsmanden uddybe, redegøre og begrunde sit svar eftersom der er taget en DNA støvprøve i boligen, der kategoriseret niveau F, bilag 5 sammenholdt med sundhedsstyrelsen pjece i forhold til risiko.

Svar på spørgsmål SS 5:
Skønsmanden henviser til sin besvarelse hvoraf det fremgår, at der i forbindelse med besvarelse henvises til sagens bilag 6 og sagens bilag 13. Idet der også er udført analyser jf. sagens bilag 5 inkluderes dette bilag i besvarelsen.
SBi anvisning 274 tabel 16 omhandler eksempler på forhold der påvirker luftstrømme mellem rum. Specifikt for krybekælder fremgår følgende forhold: 'Et træbjælkelag kan give en høj infiltration af luft fra krybekælderen, mens et betondæk normalt giver en lavere infiltration'.
Med henvisning til bl.a. bilag 5, SBi anvisning 274 tabel 16 og Sundhedsstyrelsens pjece (bilag 20) affattes svar til spørgsmål 5a som følger):

Skønsmandens lægger til grund for sin besvarelse, at der jf. sagens bilag 5, bilag 6 og bilag 13 er udført analyse af prøvetagning i forbindelse med evt. konstatering af skimmelsvamp, og at disse analyser, jf. skønsmandens vurdering (se tillige skønsmandens besvarelse af skønstemaets spørgsmål 4) viser at forholdene i krybekælderen kan karakteriseres som 'Høj' i forhold til vurdering af 'skimmelsvampevækstens intensitet' jf. SBi anvisning 274 tabel 18 (skønsmandens bilag 7).
Skønsmanden lægger tillige til grund at etageadskillelsen mellem krybekælderdæk og bygningens indeklima er opbygget som beskrevet i skønsmandens besvarelse af skønstemaets spørgsmål 1 underpunkt 'a'. Herunder lægger skønsmanden bl.a. til grund at nævnte lag af vindpap synes samlet 'løst med overlæg'. Skønsmanden er af den opfattelse, at der ikke synes at være etableret et egentlig tæthedsplan, idet bl.a. lag af vindpap synes opsat 'løst med overlæg'. Givet et tilsyneladende fravær af et egentlig tæthedsplan, er det skønsmandens opfattelse at indeklimaet vil kunne påvirkes af forekomst af skimmelsvamp i krybekælder. Skønsmandens opfattelse synes understøttet af SBi anvisning 274 tabel 16 'Eksempler på forhold der påvirker luftstrømme mellem rum', hvoraf det for krybekælder fremgår ' Et træbjælkelag kan give en høj infiltration af luft fra krybekælderen, mens et betondæk normalt giver en lavere infiltration'. Ved tidspunkt for besigtigelse kunne skønsmanden iagttage strømning af luft fra krybekælder og op i indeklimaet gennem åbninger, der var resultat af destruktive indgreb.

Givet at der, efter skønsmandens opfattelse, må forventes utætheder i bl.a. den udlagte vindpap, er det skønsmandens vurdering at der, også uden huller fra de destruktive indgreb, vil være en gennemstrømning af luft fra krybekælder til boligens indeklima. Givet at der, jf. skønsmandens besvarelse af skønstemaets spørgsmål 4, kan konstateres forekomst og vækst af skimmelsvamp på overflader i krybekælderen, kan skønsmanden ikke afvise at skimmelsvamp, eller sporer herfra, vil kunne påvirke indeklimaet i boligen.

Sagens bilag 5 beskriver analyse af DNA test i støv over skab. Af bilag 5 fremgår at DNA analyse viser forekomst af skimmel over normalt baggrundsniveau (bilag 5, side 7). Af samme bilag side 10 fremgår, at støvprøven kategoriseres med niveau 'F', som jf. SBi anvisning 274 beskrives som 'Skimmelsvampebelastning = Meget høj'.

Spørgsmål 5a omhandler 'hvordan indeklimaet er påvirker alene som følge af konstateret skimmelsvamp i kælderen'. Skønsmanden er af den opfattelse at 'påvirkning af indeklimaet' i forhold til skimmelsvampe omhandler omfanget og belastningen fra hvad der måtte være respirabelt tilgængeligt i indeklimaet. Skønsmanden er af den opfattelse at DNA analyser viser, hvad der måtte være tilgængeligt på undersøgte overflader, men som ikke nødvendigvis er respirabelt tilgængeligt (og som efter skønsmandens opfattelse er det som påvirker indeklimaet). Skønsmanden er dog af den opfattelse at et højt niveau af skimmelsvamp på overflader øger sandsynligheden for en højere forekomst af hvad der måtte være respirabelt tilgængeligt og dermed udgøre en påvirkning af indeklimaet.

Ud fra data i sagens bilag 5 kan skønsmanden ikke udtale sig om et niveau af belastning af indeklimaet (dvs. mængden af respirabelt tilgængelig skimmelsvampe). Skønsmanden er af den opfattelse, at måling af mængden af respirabelt tilgængelig skimmelsvampe fx vil kunne udføres som en luftprøve med luftpumpe (som det fremgår af bl.a. SBi Anvisning 274 Tabel 12).

Skønsmanden noterer sig Sundhedsstyrelsens pjece 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvampe – Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning' gengivet i uddrag som skønsmandens bilag 11. Heraf fremgår en række sundhedsfaglige anbefalinger i forhold til personers ophold i bl.a. boliger ved 'Moderat og omfattende fugt og skimmelsvampevækst". Anbefalingerne afhænger af helbredsproblem relateret til ophold i rum med fugt og skimmelsvamp og går fra "Skærpet bolighygiejne" (ved "Ingen helbredsproblemer" til "Ophør med brug af bolig" (ved "Svær sygdom"). Skønsmanden har ikke sundhedsfaglige forudsætninger for at vurdere evt. helbredsproblem for beboere i boligen, og kan på baggrund af viste tabel i bilag 11 ikke afgøre på hvilket niveau der bør sættes ind.

Spørgsmål SS 6:
Formålet med den isolerede bevisoptagelse er oplyst i skønstemaet under punkt 8 herunder om indeklimaet er negativt påvirket. Skønsmanden bedes begrunde og oplyse, hvorfor skønsmanden ikke har taget en indeklimaprøve eftersom, det er det som skønstemaet omhandler og skønsmanden er bekendt hermed inden skønsforretningen samt idet skønsmanden selv oplyser i svaret på spørgsmål 5 finder at det er nødvendigt for besvarelsen.

Svar på spørgsmål SS 6:
Skønsmanden er, og har været, opmærksom på skønstemaet punkt 8, hvoraf det bl.a. fremgår '… få vurderet eventuel fugt og skimmelsvamp i krybekælderen …'.

Det fremgår af rekvirentens spørgsmål 2, at der '… som minimum anvende 3 prøvetagningsmetoder pr. åbning, hvoraf der er tale om 1 aftryksprøve, 1 mycometerprøve, og en tapeprøve'.

Ydermere bemærker skønsmanden, at der forud for besigtigelsen d. 10. april 2024 allerede syntes at være foretaget en række undersøgelser og analyser; beskrivelse af undersøgelser samt analyser fremlagt som sagens bilag 5, bilag 6 og bilag 13.

Med baggrund i hvad skønsmanden opfatter som et skønstema som meget specifikt beskriver tre navngivne metoder var skønsmanden ved besigtigelse samt efterfølgende udarbejdelse af skønserklæring af den opfattelse at nævnte navngivne metoder syntes tilstrækkeligt til at kunne besvare spørgsmål i skønstemaet. Denne opfattelse blev understøttet af de, efter skønsmandens opfattelse, mange forudgående detaljerede undersøgelser og analyser.
Først i forbindelse med datavurdering i forbindelse med udarbejdelse af skønserklæring blev skønsmanden opmærksom på, at et af de stillede spørgsmål (spørgsmål 5) ikke syntes at kunne besvares tilstrækkeligt detaljeret ud fra de nævnte, navngivne metoder.

Spørgsmål SS 7:
a) På baggrund af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 5 e), hvor det er skønsmandens opfattelse/vurdering, at hverken indikative støvprøver i boligen eller udførte undersøgelser i krybekælderen/konstruktionen findes egnet til vurdering af indeklimaet, bedes skønsmanden vurdere, oplyse og begrunde om indeklimaet kun kan vurderes ud fra en luftprøve med luftpumpe.

Såfremt skønsmanden fastholder sin vurdering om, at overfladeprøver ikke kan anvendes for bedømmelse af indeklimaet og at indeklimaet kun kan vurderes ud fra en luftprøve med luftpumpe bedes skønsmanden:
b) begrunde, uddybe og dokumentere at overfladeprøver ikke kan anvendes til vurdering af indeklimaet og at det kun er en luftprøve med luftpumpe der kan ligge til grund for vurdering af indeklimaet.
c) begrunde og uddybe hvorfor skønsmanden ikke har udtaget en luftprøve, eftersom skønstemaet netop omhandler dette og lægger op hertil for besvarelsen.

Svar på spørgsmål SS 7:
a) Nej. Skønsmandens er af den opfattelse at en vurdering af skimmelsvampes påvirkning af indeklimaet ikke kun kan ske ved brug af luftprøve med luftpumpe. Skønsmanden er dog af den opfattelse at denne prøvningsmetode er bedre egnet end bl.a. 'indikative støvprøver i boligen ' og 'de udførte undersøgelser i krybekælderen/konstruktionen'. Dette da luftprøver med luftpumpe analyserer bl.a. mængden af respirabelt tilgængelige skimmelsvampe. Da bl.a. mængden af respirabelt tilgængelige skimmelsvampe, efter skønsmandens opfattelse, ses som en vigtig indikator ved vurdering af indeklimaet er det med den baggrund, at skønsmanden fremhæver denne prøvningsmetode. Skønsmanden kan dog ikke afvise, at der kan findes andre, ligeledes egnede prøvningsmetoder.

b) I forhold til om overfladeprøver kan anvendes til vurdering af indeklimaet, henviser skønsmanden til SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelser og vurdering' afsnit 2.6.1 (side 71 og 72). Heraf fremgår følgende:
'Formålet med en overfladeprøve er at bestemme mængden af skimmelsvampevækst på et udsnit af en given overflade'. Skønsmanden er af den opfattelse at når der søges 'vurdering af indeklimaet' kan resultater fra en analyse af en overflade ikke med tilstrækkelig sikkerhed benyttes da 'vur-

dering af indeklima' efter skønsmandens opfattelse afhænger af mængden af respirabelt tilgængelige skimmelsvampe, hvor en overfladeprøve alene synes at vise mængden af skimmelsvampe på en overflade.
Som det fremgår af skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS 7 a) er skønsmanden af den opfattelse at en vurdering af skimmelsvampes påvirkning ikke kun kan ske ved brug af luftprøve med luftpumpe. For detaljering heraf henvises til skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS 7 a).

c) Skønsmanden henviser til sin besvarelse af spørgsmål SS 6. Her fremgår:
Det fremgår af rekvirentens spørgsmål 2, at der '… som minimum anvende 3 prøvetagningsmetoder pr. åbning, hvoraf der er tale om 1 aftryksprøve, 1 mycometerprøve, og en tapeprøve'.

Ydermere bemærker skønsmanden, at der forud for besigtigelsen d. 10. april 2024 allerede syntes at være foretaget en række undersøgelser og analyser; beskrivelse af undersøgelser samt analyser fremlagt som sagens bilag 5, bilag 6 og bilag 13.
Med baggrund i hvad skønsmanden opfatter som et skønstema som meget specifikt beskriver tre navngivne metoder var skønsmanden ved besigtigelse samt efterfølgende udarbejdelse af skønserklæring af den opfattelse at nævnte navngivne metoder syntes tilstrækkeligt til at kunne besvare spørgsmål i skønstemaet. Denne opfattelse blev understøttet af de, efter skønsmandens opfattelse, mange forudgående detaljerede undersøgelser og analyser.
Først i forbindelse med datavurdering i forbindelse med udarbejdelse af skønserklæring blev skønsmanden opmærksom på at et af de stillede spørgsmål (spørgsmål 5) ikke syntes at kunne besvares tilstrækkeligt detaljeret ud fra de nævnte, navngivne metoder.

Spørgsmål SS 8:
Såfremt skønsmandens svar i et eller flere af ovenstående supplerende spørgsmål bevirker, at skønsmanden nærmere kan besvare spørgsmål 5 d) bedes spørgsmål 5 d) genbesvares med skønsmandens nye vurderinger og tilføjelser.

Svar på spørgsmål SS 8:
Skønsmanden lægger til grund at der ved analyser (sagens bilag 6 og bilag 13) er konstateret forhøjet fugtniveau samt skimmelsvamp i krybekælderen. Ved besvarelse af skønstemaets spørgsmål 3 anfører skønsmanden at det forhøjede fugtniveau kan henføres til de for krybekælderen herskende ventilationsforhold. Skønsmanden anfører efterfølgende: ' I forhold til en årsag til, at der kan konstateres skimmelsvamp i krybekælderen, er det skønsmandens opfattelse, at dette skyldes et fugtniveau i krybekælderen som er over hvad der ifølge skønsmandens er et alment accepteret fugtniveau på ca.75 pct. relativ fugtighed i forhold til initiering af vækst af skimmelsvamp.'.

Givet at der ikke sættes ind med håndværksmæssige arbejder er det skønsmandens vurdering at forekomst af skimmelsvamp i krybekælderen som minimum vil forblive uændret. Givet at der ikke sker håndværksmæssige arbejder på etageadskillelsen mod boligen er skønsmanden af den opfattelse, at påvirkning af skimmelsvamp fra krybekælder mod boligen som minimum vil forblive uændret.

Tidligere analyser (sagens bilag 5) viser forekomst af skimmelsvamp i støv over skab i hvad SBi-anvisning 274 beskriver som 'Skimmelsvampebelastning = Meget høj'.
Skønsmanden vurderer derfor at skimmelsvampebelastningen målt på overflader også fremover som minimum vil være på et tilsvarende niveau.

Som anført i besvarelse af spørgsmål SS 5 er skønsmanden af den opfattelse at en indeklimamæssig påvirkning omhandler omfanget og belastningen fra hvad der måtte være af respirabelt tilgængeligt skimmelsvamp i indeklimaet. Der er ikke udført måling af respirabelt tilgængeligt skimmelsvamp i indeklimaet.

Skønsmanden henviser til sin besvarelse af spørgsmål SS 5, hvori skønsmanden anfører 'skønsmanden er af den opfattelse af at et højt niveau af skimmelsvamp på overflader øger sandsynligheden for en højere forekomst af hvad der måtte være respirabelt tilgængeligt og dermed udgøre en påvirkning af indeklimaet.'

Givet ovenstående er skønsmanden af den opfattelse, at der sandsynligvis ville være en negativ indeklimapåvirkning, såfremt der ikke blev sat ind med håndværksmæssige arbejder indenfor de 5 år (den periode som fremgår af spørgsmål 5 d)) fra 1. marts 2022."

Af omkostningsafgørelse af 7/4 2025 fremgår bl.a.:

"Parterne har anmodet retten om at træffe afgørelse om sagens omkostninger.

Parterne er kommet med deres indlæg angående sagens omkostninger.

Retten bemærkede, at formålet med den isolerede bevisoptagelse var at få at få undersøgt og vurderet, om der er tale om en krybekælder, der adskiller sig fra konstruktionen for tilsvarende huse og opførelsestidspunkt og som løbende har gennemgået en renovering/ombygning samt at få vurderet eventuel fugt og skimmelsvamp i krybekælderen, herunder årsag(er) hertil samt om og hvordan skimmelsvampen i givet fald har påvirket indeklimaet på overtagelsestidspunktet og hvordan udbedring skal foretages samt udbedringsudgifterne hertil. Det gennemførte syn og skøn har i vidt omfang støttet rekvirentens synspunkter, og det kan ikke udelukkes, at der vil kunne gøres krav gældende mod skønsindstævnte, Dansk Boligforsikring A/S. Derfor skal Dansk Boligforsikring A/S bære omkostningerne ved bevisoptagelsen.

Retten bestemte, at Dansk Boligforsikring A/S inden 14 dage skal betale 114.203,13 kr. i sagsomkostninger til [klageren].

Retten har fastsat sagsomkostningerne efter sagens værdi, forløb og udfald med 30.000 kr. til advokatudgift, med 750 kr. til retsafgift og med 83.453,13 kr. til øvrige udgifter, i alt 114.203,13 kr. [klageren] er ikke momsregistreret.

Retten bemærkede, at de vejledende retningslinier for dækning af advokatudgifter ved proceduresager i civile sager ikke skal anvendes, når der som i denne sag er tale om en isoleret bevisoptagelse.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.

Retten sluttede sagen."

63. 104174

Af tilsynsnotat af 20/9 2025 fra [klagerens rådgivende ingeniør 2] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

> "Den 15. september 2025 har [klagerens rådgivende ingeniør 2] foretaget tilsyn med den igangværende renovering i ejendommen, der er beliggende på adressen … Tilsynet blev gennemført efter aftale med [klageren], boligejer.
>
> Forud for tilsynet havde boligejers entreprenør fjernet trægulvskonstruktionen i stuer samt køkken og desuden banket et hul i betondækket i entreen for supplerende undersøgelse af konstruktionsopbygningen.
>
> Formålet med tilsynet var at undersøge de faktisk forhold med henblik på mulige reetableringsløsninger samt undersøge hvorfor der med overvejende sandsynlighed var vækst af skimmelsvamp i konstruktionen og dermed tilhørende lugtgener.
>
> **Observationer**
> Stue – Østvendt facade
> Det blev konstateret, at terrændækket var udført i ren jord.
>
> Ventilationskanaler til ventilering af gulvkonstruktionen var delvist tilmuret med porebetonplader.
>
> Det blev vurderet på stedet, at porebetonplader var udført før nuværende ejers overtagelse samt at porebetonpladerne helt eller delvist nedsatte det effektive ventilationsareal.
> …
> **Stue mod øst**
> Det blev konstateret, at terrændækket var udført i ren jord.
>
> På jorden blev der observeret vækst af grene/buske.
>
> Det blev vurderet på stedet, at vækst af grene/buske udelukkende kan lade sig gøre, såfremt der meget fugtigt.
> …
> **Stue – Vestvendt facade**
> Det blev konstateret, at terrændækket var udført i ren jord.
>
> Ventilationskanaler til ventilering af gulvkonstruktionen var delvist tilmuret med porebetonplader.
>
> Det blev vurderet på stedet, at porebetonplader var udført før nuværende ejers overtagelse samt at porebetonpladerne helt eller delvist nedsatte det effektive ventilationsareal.
>
> **Entre**
> Hul banket til supplerende undersøgelse af konstruktionen.
> …
> **Entre**
> Undersøgelse af konstruktionsopbygningen.

Konstruktionen blev konstateret som nedenstående (set oppefra).
• Klinker
• Ca. 200mm armeret beton
• Ca. 100mm mineraluld
• Jord
Det blev konstateret, at der ikke var udlagt fugt- eller radonfolie over jordlaget.
…
Vurdering
På baggrund af observationer giver tilsynet anledning til at vurderer følgende:
• At vækst af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i stuer og køkken var forårsaget af utilstrækkelig ventilering af gulvkonstruktionen samt at ejendommens oprindelige ventilationsareal var nævneværdigt nedsat på grund af eftermonteret porebetonplader.
• At gulvkonstruktionen i entre og badeværelse var udskiftet i nyere tid, og med overvejende sandsynlighed udført af tidligere ejer/ejere. Det begrundes med, at der i køkkenet blev observeret nyere rør i rør vvs-installationer som var ført fra badeværelse. Dette kan kun lade sig gøre, såfremt
badeværelset har været udskiftet i forbindelse med ny rørføring til køkkenet og dermed har badeværelse og entre været udskiftet samtidig med køkkenet.
• At terrændæksopbygningen i entre og badeværelse var udført uden fugt- og radonsikring samt uden et kapillarbrydende lag og dermed i strid med BR18 §337 hvor det fremgår at bygninger skal sikres mod opsugning af fugt fra undergrunden.

Handlingsplan
På baggrund af ovenstående vurdering og konklusion anbefales det at der gennemføres nedenstående tiltag.
• Terrændæk i entre og badeværelse hugges op, og der etableres korrekt fugt- og radonsikring mod
undergrunden.
• I stuen genetableres ejendommens oprindelige ventilationsareal og der udlægges fugt- og radonfolie inden reetablering af gulvkonstruktionen som eksisterende. Der anbefales dog, at der reetableres med en ny gulvkonstruktion med støbt terrændæk og opdateret isoleringsforhold.

Sagen følges af rådgiver med ekspertise på byggeteknik, fugt- og skimmelsvampeområdet. Dette arbejde udføres af [klagerens rådgivende ingeniør 2]."

Af tilsynsnotat af 24/9 2025 fra [klagerens rådgivende ingeniør 2] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Den 23. september 2025 har [klagerens rådgivende ingeniør 2] foretaget tilsyn med en igangværende renovering i ejendommen, der er beliggende på adressen ... Tilsynet blev gennemført efter aftale med [klageren], boligejer.

Forud for tilsynet havde boligejers entreprenør påbegyndt nedbrydning af klinkegulv i entre samt badeværelse, men observeret indikationer på omfattende skimmelsvamp på underside af den del af trappen som var inde på badeværelset

Formålet med tilsynet var at undersøge hvad der med sandsynlighed forårsagede skimmelsvampen, og udarbejde en handlingsplan på stikordsniveau.

Nærværende tilsynsnotat erstatter ikke tidligere notatet, men er et supplement til tidligere notater.

Observationer
Entre
Entre gulvet var delvist ophugget. Der blev konstateret et kraftigt damptryk lige når man kommer ind i boligen.
…
Badeværelse
På underside af trappe til 1.sal blev der observeret omfattende skimmelsvamp. Det blev konstateret at underside af trappen var beklædt med almindelige gipsplader uden vådrumssikring selvom store dele af trappen var inde i bruseområdet.
…
Badeværelse
På underside af trappe til 1.sal blev der observeret omfattende skimmelsvamp. Det blev konstateret at underside af trappen var beklædt med almindelige gipsplader uden vådrumssikring selvom store dele af trappen var inde i bruseområdet.
…
Badeværelse
Det blev konstateret, at der på gulv og opkanter udenfor bruseområdet ikke var monteret lovpligtig vådrumsmembran.
…
Badeværelse
Det blev konstateret, at der på gulv og opkanter udenfor bruseområdet ikke var monteret lovpligtig vådrumsmembran.
…
Vurdering
På baggrund af observationer giver tilsynet anledning til at vurderer følgende:
• At manglende og- eller utilstrækkelig anvendelse af vådrumsmembran i bruseområdet havde forårsaget skimmelsvamp på underside af trappen til 1.sal.
• At badeværelset i sin helhed ikke var udført, jf. SBI-anvisning 252 'Vådrum" stk. 1.5.2, hvor definitionen af vådrumszonen er beskrevet.

Handlingsplan
På baggrund af ovenstående vurdering og konklusion anbefales det at der gennemføres nedenstående tiltag.
• Gipsplader på underside af trappe fjernes og bortskaffes.
• Bagvedliggende konstruktioner på trappen skimmelafrenses og kvalitetssikres.
• Badeværelset nedbrydes i sin helhed og reetableres efter gældende regler på området.

Sagen følges af rådgiver med ekspertise på byggeteknik, fugt- og skimmelsvampeområdet. Dette arbejde udføres af [klagerens rådgivende ingeniør 2]."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

66. 104174

"**3. Hvilke forhold er dækket?**
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1877 og ombygget i 1978– den 1/3 2022. Klageren anmeldte den 16/3 2022, at hun og et familiemedlem i forbindelse med en indflytningsmiddag havde mærket en kløe i halsen magen til en de tidligere havde oplevet i forbindelse med en skimmelsvampeskade i et sommerhus. Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden i henhold til skønsmandens anbefaling – herunder med nødvendige følgearbejder. Herudover udgifter til teknisk og juridisk bistand samt genhusning. Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at klageren herudover ønsker at selskabet dækker skimmel under trappen, udvendig fugtmembran og brystninger.

Klageren har anført, at forholdet går langt ud over det niveau af baggrundsskimmel, der må accepteres i en ældre krybekælder, og forholdet opfylder klart skadesbegrebet i huseftersynsordningen og ejerskifteforsikringen. Klageren har anført, at de to fremlagte skønserklæringer samlet set understøtter, at der er tale om en konstruktionsfejl ved renoveringen i 1978 i form af mangelfuld ventilation efter BR77. Konstruktionsfejlen har medført langvarig og kraftig fugt- og skimmelvækst, og skimmelsvampen har et sådant omfang og intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettiget skade efter betænkning 1520 og den almindelige praksis om ejerskifteforsikringer. Klageren har anført, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet. Hvad angår, at selskabet henviser til skønsmandens bilag 8 – udgivelse fra 2011 revideret i 2024 – og anfører, at der "vil være forekomst af skimmel i alle efterisolerede krybekældre som klagers", og at efterisoleringen derfor ikke kan anses som fejlkonstruktion i 1977/1978 har klageren an-

ført, at skønsmanden bruger bilag 8 til at forklare sammenhængen mellem efterisolering og øget skimmelrisiko og ikke til at bagatellisere forholdene i den konkrete krybekælder. Tværtimod konstaterer skønsmanden, at ventilationsforholdene ikke opfylder BR77, at der foreligger fejlkonstruktioner i ventilationssystemet, og at disse konkret har medvirket til forhøjet fugt og skimmelvækst i denne krybekælder. Publikationen fra 2011/2024 ændrer ikke ved, at BR77 allerede på renoveringstidspunktet opstillede klare minimumskrav til antallet af ventilationsåbninger og det "frie areal" pr. åbning. Klageren har påpeget, at skønsmanden netop vurderer, at disse krav ikke er opfyldt blandt andet pga. ristenes frie areal og knæk i kanalerne, og at det udgør en fejlkonstruktion efter datidens regler. Betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen lægger vægt på, om konstruktionen på opførelses-/udførelsestidspunktet var håndværksmæssigt korrekt, og om denne fejl i dag er årsag til skimmel/fugt. Klageren har anført, at "ny viden" i 2011/2024 ikke fritager for ansvar for en renovering, der allerede efter BR77 er udført med utilstrækkelig ventilation, og som skønsmæssigt har medvirket til skaden. Klageren har anført, at skønsmanden flere steder og meget tydeligt konkluderer, at ventilationsforholdene er mangelfulde i forhold til BR77, at der er tale om fejlkonstruktioner, at de mangelfulde ventilationsforhold kan have medvirket til forhøjet vækst af skimmelsvamp i forhold til korrekt ventilerede krybekældre, at der er skimmelvækst i omfang og intensitet, som efter SBi 274 klassificeres som "høj" og med arealmæssig udbredelse > 3 m², og at udbedring med nedlæggelse af krybekælderen og nyt terrændæk er nødvendig for at håndtere risikoen. Hvad angår, at selskabet anfører, at skimmelbelastningen – selvom den efter SBi 274 kan betegnes som "meget høj" ud fra arealomfanget, ikke nødvendigvis nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nøgternt sammenlignet med tilsvarende ejendomme, har klageren henvist til Betænkning 1520, som selskabet selv er bekendt med, og som klager allerede har fremlagt. Betænkningen fremhæver, at konstruktionsfejl, som fører til fugt/skimmel, sædvanligvis er dækket (bl.a. ved efterisolering og ændrede konstruktive forhold), og at fugt/skimmel pga. udbredelse og intensitet i sig selv kan udgøre en dækningsberettiget skade, selv uden egentligt nedbrud. I denne sag er der – udover skønsmandens konstaterede fejlkonstruktion udbredt skimmel i hele krybekælderarealet under køkken/alrum og stue, arealmæssig udbredelse > 3 m² og klassifikation som "høj/meget høj" efter SBi 274, skønsmandens vurdering af, at indeklimaet ikke kan antages upåvirket, da

der ikke er egentligt tæthedsplan, og luft kan strømme fra krybekælder til bolig, og at en nødvendig udbedringsløsning, der indebærer total nedlæggelse af krybekælderen og udgifter i størrelsesorden ca. 353.000 kr. inkl. moms. Klageren har anført, at retten har placeret omkostningsansvaret således, at hun er den vindende part ved den isolerede bevisoptagelse. Hvad angår, at selskabet anfører, at skønsmandens anbefaling om nedlæggelse af krybekælder og etablering af terrændæk blot bekræfter, at skimmel er en uundgåelig følge af en i 1978 "normal" konstruktion, som man blot ikke ville vælge i dag, hvorfor der ikke skal være dækning, og at erstatning i givet fald skal opgøres snævert efter et ældre tilbud (bilag D), bemærker klageren, at skønsmanden ikke anbefaler nedlæggelse af krybekælderen af komfort- eller moderniseringshensyn, men fordi at den eksisterende konstruktion med overisoleret dæk og utilstrækkelig ventilation giver en betydelig risiko for fortsat skimmeldannelse selv efter sanering, og fordi en tilbagevenden til samme konstruktion vil indebære en ikke acceptabel risiko for tilbagevendende skimmel. Udbedringsmetoden er således direkte skadeafhjælpende, ikke blot en forbedring. Klageren har anført, at "det gøres gældende, at hvis Ankenævnet lægger til grund, at der foreligger en dækningsberettiget skade, må udbedring ske i overensstemmelse med skønsmandens anbefaling, dvs. nedlæggelse af krybekælder og etablering af terrændæk, og at opgørelsen må tage udgangspunkt heri", og at "de tidligere fremlagte tilbud (herunder bilag D og efterfølgende bilag 25) er alene udtryk for økonomisk størrelse og praktiske gennemførelsesmuligheder, ikke en begrænsning af selve skadesbegrebet eller forsikringsdækningen". hvad angår skimmel under trappe, udvendig membran og brystninger som følgeskader, hvor selskabet fastholder at skimmel under trappen ligger under bagatelgrænsen og at udvendig membran og nye brystninger er "forbedringer" og ikke dækningsberettigende, har klageren anført, at der ved [byggefirmaets] seneste dokumentation – bilag 25 og 27 – er påvist skimmelsvamp i to ud af tre brystninger, ud over skimmelforekomsterne i gulvkonstruktion og krybekælder. Det understøtter, at vi har at gøre med et sammenhængende fugt- og skimmelproblem i konstruktionerne, og ikke enkelte bagatelagtige pletter. Omkostninger til udvendig fugtmembran og brystninger er teknisk begrundede følgeskader i forbindelse med den nødvendige udbedring af den fugt-/skimmelangrebne konstruktion. De kan ikke isoleres som "komfortforbedringer" på et

1877-hus, men må anses som en del af det håndværksmæssigt forsvarlige udbedringsarbejde, som skaden kræver.

Klageren har anført, at bagatelgrænsen ikke kan anvendes til at se bort fra enkeltposter, når de udspringer af samme konstruktive skadeskompleks, der i sin helhed overstiger enhver bagatelgrænse.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/3 2022 var forhold ved krybekælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren har heller ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster, der i sig selv udgjorde en skade.

Selskabet har anført, at det på baggrund af samtlige rapporter må lægges til grund, at der ikke er nogle skader på bygningen. Sagen omhandler således udelukkende de konstaterede skimmelforekomster. Hvad angår, at klageren har anført, at antallet af ventilationsåbninger og/eller størrelsen af det frie areal ikke er i overensstemmelse med BR 77, som var gældende, da gulvkonstruktionen blev udført, har selskabet anført, at hvorvidt der er tilstrækkelig ventilation iht. BR 77 forekommer at være en teoretisk diskussion, idet der er konstateret acceptable fugtværdier i krybekælderen, ligesom der ikke er konstateret skader. Herudover er huset fra 1877, og der er ikke foretaget ombygninger inde i boligen, som begrunder, at krybekælderen skal leve op til nyere bygningsreglementer. Selskabet har henvist til, at skønsmanden oplyser, at efterisolerede krybekældre, selvom de er forskriftmæssigt ventileret, ofte har forekomst af skimmelsvamp, og at den konstaterede skimmelsvamp på overfladerne i krybekælderen ikke adskiller sig væsentligt fra, hvad der kan forventes for en tilsvarende ejendom med krybekælder, der er forskriftmæssigt korrekt ventileret på ombygningstidspunktet (S5b). Selskabet har anført, at skønsmanden har bekræftet, at konstruktionen på opførelsestidspunktet (1877) er udført håndværksmæssigt korrekt (1b), at skønsmanden vurderer, at der ikke er mere skimmelsvamp i krybekælderen end i kældre, som er forskriftmæssigt ventileret (5b). Selvom man ved efterisoleringen i 1978 havde øget ventilationen, ville man altså erfaringsmæssigt fortsat opleve skim-

melforekomster i krybekælderen, at det ikke er en fejlkonstruktion, at krybekælderen er efterisoleret. Skønsmanden henviser (i relation til isoleringstykkelsen på 175 mm) til et bilag udarbejdet i 2011 og revideret i 2024. Der er ikke grundlag for at sige, at isoleringsmængden var en fejlkonstruktion i 1977, og at skønsmanden ikke kan udtale sig om et niveau af belastning af indeklimaet (SS5), ligesom han ikke kan sige, om der på overtagelsestidspunktet har været uacceptabel skimmelsvampeforekomst i krybekælderen (SS3). Hvad angår om der er konstateret skimmelforekomster, der i sig selv udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet har selskabet anført, at skønsmanden, som har lagt de tidligere udtagne prøver til grund, meget klart siger i begge skønserklæringer, at det ikke er muligt for ham at sige noget om skimmelforekomsternes påvirkning af indeklimaet. Selskabet har henvist til besvarelsen af S5, SS5 og SS7. Skønsmanden anfører, at man ikke kan lægge DNA-prøverne til grund, da de ikke siger noget om mængden af respirabelt tilgængelig skimmelsvamp. Skønsmanden kan af den grund ikke udtale sig om et niveau af belastning af indeklimaet (SS5), og han har gentagne gange anført, at han ikke kan sige noget definitivt om et eventuelt niveau af skimmelsvamp i boligen på overtagelsestidspunktet. Hvad angår, at skønsmanden vurderer at indeklimaet "som minimum vil forblive uændret", og at der sandsynligvis vil være en "negativ indeklimapåvirkning", hvis der ikke sættes ind med håndværksmæssige arbejder inden for de næste 5 år, har selskabet anført, at dette ikke medfører, at det kan anses for påvist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster, som nedsatte boligens brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende ejendomme. Hvad angår at klageren skriver, at man kunne have undgået skimmel, hvis ventilationsforholdene havde været optimale, har selskabet anført, at det er det modsatte, som skønsmanden skriver i bilag 20, side 13, hvoraf det fremgår, at "givet at der af skønsmandens bilag 8 fremgår en maksimal isoleringstykkelse på 150 mm, og der jf. skønsmandens besigtigelse jf. besvarelse af skønstemaets spørgsmål 1a kunne konstateres ca. 150-175 mm isolering, er det skønsmandens opfattelse at den konstaterede forekomst af skimmelsvamp på overflader i krybekælderen ikke adskiller sig væsentligt fra hvad der kan forventes for en tilsvarende ejendom med krybekælder, der forskriftmæssigt er korrekt ventileret på ombygningstidspunktet". Skønsmandens bilag 8 er en udgivelse fra 2011 – revideret i 2024. Der er tale om ny viden. Selskabet har anført, at det på den baggrund må lægges til grund, at der vil være

forekomst af skimmel i alle efterisolerede krybekældre som klagers. Da efterisoleringen ikke var en fejlkonstruktion i 1977/1978, da der ikke er konstateret skader, og da der ikke er mere skimmel end i tilsvarende krybekældre, er der ikke dækning under den tegnede forsikringspolice. Det forhold, at der er konstateret skimmelbelastning, som iht. SBI-anvisning nr. 274 fra 2020 kan betegnes som "meget høj" vurderet alene på baggrund af den arealmæssige udbredelse, er ikke ensbetydende med, at den konstaterede skimmel nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende huse med samme alder og konstruktion. Selskabet bestrider, at klageren i tilfælde af dækning vil have krav på dækning af udgifterne til nedlæggelse af krybekælderen. Skønsmandens anvisning af denne løsning som den eneste korrekte bekræfter blot selskabets synspunkt om, at skimmel er en uundgåelig følge af en konstruktion, som i 1978 var fuldstændig normal, men som man ikke anbefaler i dag. Selskabet fastholder, at erstatningen i tilfælde af dækning skal opgøres på baggrund af bilag D, som bekræftet af klagers advokat i mails af hhv. 25. september og 2. oktober 2025.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ventilationen af krybekælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1877 og renoveret i 1978.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/3 2022, og at der ikke, som følge af ventilationsforholdene i krybekælderen, er påvist nedbrudsskader eller andre skader på ejendommen, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

72. 104174

Nævnet har videre lagt vægt på indholdet af de fremlagte sagkyndige rapporter, der efter nævnets vurdering ikke godtgør dækningsberettigende forhold omkring ventilationsforholdene i krybekælderen på ejerskifteforsikringens basisdækning. Nævnet bemærker, at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv udgør en skade, at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, eller at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, da det afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

73. 104174

Skimmelsvamp i krybekælderen

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

Nævnet finder henset til ovenstående omkring ventilation af krybekælderen, at der ikke er bevist en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de fremlagte skimmelsvampemålinger efter nævnets vurdering ikke entydigt påviser, at indeklimaet i ejendommens beboelsesrum på overtagelsestidspunktet i 2022 har været negativt påvirket af skimmelsvamp i en grad, der har medført, at brugbarheden var nævneværdigt nedsat.

Nævnet bemærker, at det oplyste om symptomer hos klageren, der muligt kan henføres til ejendommens indeklima, ikke kan føre til andet resultat.

Skimmel under trappen, fugtmembran og brystninger

Klageren har anført, at omkostninger til udvendig fugtmembran og brystninger er teknisk begrundede følgeskader i forbindelse med den nødvendige udbedring af den fugt-/skimmelangrebne konstruktion. De kan ikke isoleres som "komfortforbedringer" på et 1877-hus, men må anses som en del af det håndværksmæssigt forsvarlige udbedringsarbejde, som skaden kræver. Klageren har anført, at der er påvist skimmelsvamp i to ud af tre brystninger ud over skimmelforekomsten i gulvkonstruktion og krybekælder. Klagerne har anført, at det understøtter, at der er tale om et sammenhængende fugt- og skimmelproblem i konstruktionerne og ikke enkelte bagatelagtige pletter. Hvad angår, at selskabet har anført, at udbedring af skimmelforholdet under trappen er under bagatelgrænsen, har klageren anført, at bagatelgrænsen efter klagerens opfattelse ikke kan anvendes til at se bort fra enkeltposter, når de udspringer af samme konstruktive skadeskompleks, der i sin helhed overstiger enhver bagatelgrænse.

Selskabet har afvist dækning af de to brystninger, den udvendige fugtmembran og skimmelforholdet under trappen. Selskabet har anført, at forholdet omkring brystninger er dårligt oplyst fra klagerens side. Selskabet har henvist til, at klageren har fremlagt en mailkorrespondance med klagerens håndværker, der indeholder billeder af to brystninger, der ses med skimmelvækst på det oprindelige murværk. Selskabet har påpeget, at der ikke er oplysninger om årsagen til skimmelsvampen, men at der er tale om skimmel på ydermuren bag den indvendige forsatsvæg. Selskabet har anført, at der ikke er oplyst om skader, og at det ikke er unormalt, at der er skimmel på den kolde ydermur bag indvendige forsatsvægge. Hvad angår den udvendige fugtmembran, har selskabet anført, at det må lægges til grund, at udgiften hertil på 18.485,00 kr. plus moms er relateret til nedlæggelse af krybekælderen og tilstøbning af ventilationshullerne. Selskabet har anført, at fugtsikring af soklen herudover må betegnes som en forbedring på

et hus af den alder. Hvad angår skimmelforekomsten under trappen, har selskabet anført, at der er tale om et separat forhold med en anden skadesårsag, og at udbedring af forholdet ligger under bagatelgrænsen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække etablering af skimmelforholdet under trappen, udvendig fugtmembran eller udbedring af brystningerne.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at det efter nævnets vurdering som sagen foreligger oplyst ikke er godtgjort, at der er tale om dækningsberettigende forhold.

Teknisk og juridisk bistand og udgifter til genhusning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til teknisk og juridisk bistand samt udgifter til genhusning.

Nævnet har lagt vægt på sagens udfald og forløb.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck