838/10

Den 1. marts 2010 blev i sag nr. 76.257:

xxxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxxx xxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til afrensning af skimmelsvamp i tag- og gulvkonstruktion samt til udbedring af forhold, der fører til dannelsen af skimmelsvamp.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke af klageren er påvist, at der er skimmelsvamp i et dækningsberettigende niveau, mens ejendommens konstruktion ikke afviger fra, hvad der var almindelig byggeskik i opførelsesåret.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1975, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 13/4 2005.

Ad. Tagkonstruktion:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Rygning ligger ujævnt (lægter er blotlagt) over værelser og gang. Rygningskit ses med revner og er mangelfuld.

		Note: En renovering/udskiftning af ovennævnte anbefales for at der ikke skal ske skade på de underliggende konstruktioner.
8.4 Hætter/aftræk	K1	Uisoleret aftræksrør på loftrum fra tørretumbler. Note: Aftrækskanaler/rør på loft bør isoleres for at undgå kondens og fugtskader på de underliggende konstruktioner.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Enkelte steder sidder udhængsbrædder løse. Note: En partiel reparation af ovennævnte anbefales.
8.8 Spær og lægter	K2	Nedbrydninger i trækonstruktionen under den defekte rygning. Note: Der bør foretages en partiel reparation/ udskiftning af ovennævnte."

Af et notat udarbejdet på foranledning af klageren den 16/2 2006 af rådgivende ingeniør L.P.U. fremgår bl.a.:

"**Orienterende undersøgelser**
Undersøgelsen blev foretaget den 16. og den 18. januar 2006.

I appendiks, bilag …, er beskrevet hvilke fugtmåleinstrumenter der er anvendt og grænseværdierne for de registrerede fugtniveauer.

Luftkvaliteten i beboelsen
Ved undersøgelsen forekom luftkvaliteten mindre tilfredsstillende og havde en antydning af en muglugt som er karakteristisk for skimmelsvampe - særligt i soveværelsesafdelingen.

Generelle bemærkninger
Der er ikke etableret udeluftventiler i vinduerne.

Tagrummet
Tagrummet blev besigtiget, og følgende kunne konstateres:
- Kraftigt muglugt fra tagrummet når lemmen åbnes
- Forholdsvis begrænset synligt skimmelangreb på gitterspær og lægter
- Fugtniveauerne i gitterspærene kunne registreres fra ca. 12-18 % træfugt. Fugtniveauerne forekom generelt højere over soveværelsesafdelingen set i forhold til stue- og køkkenafsnittet
- Dampspærren (alu-kraft) i etageadskillelsen er monteret uden klemte samlinger (se foto)
- Vandskadet skotrende ved skorstenen til brændeovnen i stuen (træfugt > 24 %)
- Få aftegninger efter vandspild på gangbroen
- Ca. 3 m lægter umiddelbart under tagryggen var rådangrebet

…
Vurdering
Der er med de udtagene aftrykprøver påvist angreb af skimmelsvamp i tagrummet i uacceptabelt omfang. Med prøverne er der påvist angreb af skimmel på begge sider af gangbroen, på gitterspær over såvel 'soveværelsesafdelingen' som i tagrummet over stuen og køkkenet.

Der er med aftrykspladerne også påvist dominerende vækst af fugtskadeskimmelsvampen *Penicillium sp.* med > 100 kolonier hvilket dokumenterer, at vækstbetingelserne for skimmelsvampene på de udtagende steder har været optimale (pl. 5, 7 og 8).

Sammenholdes de påviste skimmelsvampe på de udtagende prøvesteder er der en god overensstemmelse med de registrerede forhøjede fugtniveauer og den kraftige muglugt i tagrummet.

…

Ved undersøgelsen kunne det konstateres, at dampspærren i etageadskillelsen til tagrummet er monteret uden klemte samlinger. Det antages for overvejende sandsynligt, at dampspærren heller ikke er udført med trykte samlinger ved overlæggene.

Skimmelsvampeangrebet i tagrummet vurderes at være forårsaget af flere faktorer:

- **Ineffektiv dampspærre.** Fugtholdigt rumfugt trænger via den utætte dampspærre op i det kolde tagrum og kondenserer på gangbroen og spærkonstruktionen. Det kan ikke afvises, at der er forskelle i monteringsarbejderne hvad angår dampspærren som kan forklare forskellene i fugtniveauerne fra den del af tagrummet til den anden del

- **For stor ventilation i tagrummet.** Der er forholdsvis store åbninger ved tagfoden og ved udhænget, og der er derfor risiko for kondens i tagrummet i sommerens varme perioder med angreb af skimmel til følge

- **Byggefugt.** Det vurderes som overvejende sandsynligt, at man ved renovering af gulvene i 2001/2002, har tilført byggefugt i ejendommen. Det kan ikke udelukkes, at der enten er foretaget en opstøbning af klaplaget alene eller en ny opstøbning af selve terrændækskonstruktionen. Er dette tilfældet har der trængt en forholdsvis stor fugtforekomst op i tagrummet via den ineffektive dampspærre. Dette kan i særdeleshed forklare den forholdsvise store forekomst af skimmel på undersiden af gangbroen. Dette underbygges med, at der i gulvkonstruktionen kan registreres forhøjede og uacceptable fugtniveauer i klaplaget og, at den aktuelle skimmelsvampeforekomst i tagrummet er svært synlig, og ejendommens dampspærre samt for stor ventilation i tagrummet må antages at have være uforandret siden det blev bygget i 1975."

Teknologisk institut foretog en fugt og mikrobiologisk undersøgelse af ejendommen og anførte i notat af 19/5 2006:

"Tagrummet er besigtiget visuelt Trækonstruktionerne er undersøgt for tegn på angreb af trænedbrydende svampe. Der er taget prøver til påvisning af skimmelvækst forskellige steder i tagrummet. Der er dels taget aftrykprøver, hvor skimmelsvampesporer kan dyrkes frem og svampene identificeres. Ved siden af på samme konstruktion er der taget MycoMeterprøver til påvisning af, om der rent faktisk kan konstateres skimmelvækst eller om det, der dyrkes på pladerne, er støv med indhold af skimmelsvampesporer.

Endvidere er der taget fugtmålinger med elektrisk træfugtighedsmåler forskellige steder i trækonstruktionerne.

Visuelt kunne der registreres begyndende nedbrydning forårsaget af badesvamp og alm. råd ved basis af kehlspær i skotrende, og træfugtigheden blev målt til omkring 20 %.

Lægter i tagryggen er stedvist lettere fugtpåvirket og overfladen let nedbrudt.

Resultatet af skimmelmålingerne fremgår af bilag 1 og 2.

Der er konstateret vækst af skimmelsvampe nogle få steder i tagrummet på lægter og kelspær, hvor der konkret har været utætheder i tagdækningen. Visuelt var der ellers ingen tegn på opfugtning eller kondensdannelse i tagrummet. Fugtmålinger taget uden for de få lokale utætheder viste alle en træfugtighed under 12 %, hvilket er langt under faregrænsen for, hvornår der kan forventes vækst af skimmelsvampe.

Der er dermed ikke tegn på en generel opfugtning eller kondensdannelse i tagkonstruktionen, som giver anledning til vækst af skimmelsvampe. De svampe, der konstateres på aftrykspladerne, prøve nr. 5, 6 og 7 kan henføres til almindelig støvforekomst. Dette bekræftes af MycoMetermålingerne nr.10-13, som alle viser kategori B, hvilket sammenlagt betyder, at der ikke er registreret vækst på prøvepladerne, men at der er meget støvet. Dette støv indeholder, som alt husstøv, forekomst af skimmelsvampesporer.

MycoMeterprøve nr. 9 er taget på lægte ved kip i et misfarvet område og viser, at misfarvningen her skyldes skimmelvækst.
…
Ad 1.
Der er ikke påvist vækst af skimmelsvampe i uacceptabelt omfang i tagkonstruktionen, hverken på gangbroen eller på gitterspær. Derimod er der konstateret en del støv, som naturligt indeholder en del skimmelsvampesporer.

Der er ikke påvist forhold, der ved opførelsen eller nu skulle give anledning til generel opfugtning af tagkonstruktionen.

Der er konstateret lokale utætheder, som giver anledning til lokal opfugtning af træværk i basis af skotrende og stedvist ved kip. Disse steder er der konstateret let trænedbrydning uden væsentlig styrkesvækkelse og let vækst af skimmelsvampe. Utæthederne skal tætnes. Derudover vil det være hensigtsmæssigt at behandle træværket i de misfarvede områder med et kombineret træbeskyttelsesmiddel mod skimmelsvampe og trænedbrydende svampe fx Boracol 10rh.
…
Ad 5.
Dampspærren i etageadskillelsen er monteret som vanligt for byggeperioden.

Ad 6.
Der skønnes ikke at være behov for en egentlig skimmelsvampesanering i tagrummet. Utætheder i tagdækningen skal repareres, som angivet i tilstandsrapporten. I tilknytning hertil foretages en rengøring af misfarvede træoverflader og en lokal overfladebehandling med træbeskyttelsesmiddel.
…
Ad 8.
Effekter, der er opbevaret i tagrummet, kan anvendes efter almindelig rengøring.

Generelt anbefaler vi at sikre, at installation af halogenspots er udført efter gældende anvisning, så der ikke sker unødig opvarmning i tagrummet, se vedlagte Byg-Erfa blad.

Derudover skal det understreges, at det er vigtigt også i værelsesafdelingen at sørge for god opvarmning og udluftning af alle værelser."

Selskabets bygningskonsulent anførte i skrivelse af 23/5 2006 til klagerens advokat:

"5. Fugt og skimmelvækst
Generelt skal det oplyses, at der ingen steder forekom antydning af muglugt, ej heller i tagrum.

Endvidere, at der ikke er etableret friskluftventiler i ydervægge eller loft i boligen - kun emhætte i køkkenet og aftræk fra badeværelset.

Tagrum
Der kunne umiddelbart kun konstateres synlig skimmelvækst på gangbro, på lægter ved tagryg og på underside af skotrende. Da lyset i tagrummet blev slukket kunne der mange steder konstateres kitudfald ved tagryg, og ved skotrende var asfaltimprægneret bånd mere eller mindre udtjent, hvilket bevirkede lysindfald og kraftigt opfugtet træ, herunder på gangbro. Ingen steder var træet nedbrudt i en sådan grad, at bæreevnen var svækket.

Ellers var træfugtigheden ikke forhøjet nogen steder. Alu-kraft dampspærren synes monteret traditionelt som ved ejendommens opførelse. 150 mm isolering (de steder jeg undersøgte det) er udlagt mellem spærfødder.

Spots i lang gang er monteret af vor kunde. Dampspærre er gennembrudt, og isolering er fjernet derved.

Ventilationen af tagrummet er tilfredsstillende. Opmagasineret indbo ses.
…
Tagrum
Defekt rygningskit har afstedkommet vandindtrængning / fygesne til tagrummet, og har afstedkommet den ovenfor omtalte skimmelvækst. Tilstandsrapport af 13. april 2005 angiver med karakteren K3 (kritiske skader), *at rygningskit har revner og er mangelfuld. Note: En renovering/udskiftning af ovennævnte anbefales for at der ikke skal ske skade på de underliggende konstruktioner.* Herudover med karakteren K2 (alvorlige skader): *Nedbrydninger i trækonstruktionen under den defekte rygning. Note: Der bør foretages en partiel reparation/udskiftning af ovennævnte.* Det er min vurdering, at afhjælpning af fejl på taget ikke er foretaget, eller ikke er foretaget omhyggeligt nok.

Opmagasineret indbo bør fjernes fra tagrum, da indboet vil blive jordslået uanset korrekt ventilation af tagrum. I bygningsreglement BR 72 angives under pkt. 7.7 stk. 4, *at For tagkonstruktioner, der indeholder træ eller andet organisk materiale, kan kravet i stk. 3 opfyldes ved at konstruktionerne forsynes med ventilationsåbninger, placeret således, at ventilationsluften fordeler sig over hele tagfladens underside. Ventilationsåbningernes samlede areal skal være* ***mindst*** *1/500 af det samlede bebyggede areal.* Ventilationsforholdene i tagrummet opfylder derfor dagældende (og nugældende) krav.
…
Forholdet er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen. Der er ingen steder konstateret forhold ved ejendommens konstruktioner, som ikke er i overensstemmelse med dagældende byggelovgivning, og som ikke var normal byggemåde. Denne byggemåde har ikke medført skader på ejendommen.

Skader i tagrum er korrekt benævnt i tilstandsrapporten, og utætheder burde have været afhjulpet straks. Da der ikke forekommer træ med væsentligt nedsat bæreevne, så erstatter Husforsikringen ikke udgifterne til forholdet."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 9/6 2006 til selskabet:

> "Bygningskonsulenten angiver defekt rygningskit som årsag til indtrængning af vand og fygesne, hvilket efter hans opfattelse er baggrund for skimmelsvampen. Af tilstandsrapporten fremgår, at rygning ligger ujævnt (samt at lægter er blotlagt) over værelser og gang, hvor rygningskit har revner og er mangelfuld. Mine klienter har fået udbedret den ujævne rygning med tilsvarende erstatning af rygningskit i omtalte områder, men yderligere områder med lysindfald og mangelfuld rygningskit er ikke nævnt i tilstandsrapport. Bygningskonsulentens generaliserede afvisning af alle skimmelsvamp angreb kan derfor ikke bæres af den begrundelse, han selv har fremsat."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 26/5 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at den anmeldte forekomst af skimmelsvamp udgør en dækningsberettigende skade. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

> "Det bemærkes, at den i sin tid med såvel Nykredit som Teknologisk aftalte datalogundersøgelse vedrørende tagkonstruktionen ikke blev foretaget af Teknologisk Institut til trods for mange erindringsskrivelser fra min side, og Nykredit har sidst meddelt, at dette efter selskabets opfattelse ikke tjener noget formål."

Selskabet har ved skrivelse af 10/7 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Tagrummet er besigtiget visuelt. Trækonstruktionerne er undersøgt for tegn på angreb af trænedbrydende svampe. Der er taget prøver til påvisning af skimmelvækst forskellige steder i tagrummet. Der er dels taget aftrykprøver, hvor skimmelsvampesporer kan dyrkes frem og svampe identificeres. Ved siden af på samme konstruktion er der taget MycoMeterprøver til påvisning af, om der rent faktisk kan konstateres skimmelvækst eller om det, der dyrkes på pladerne, er støv med indhold af skimmelsvampesporer.
> …
> Resultatet af skimmelmålingerne fremgår af bilag …
>
> Der er konstateret vækst af skimmelsvampe nogle få steder i tagrummet på lægter og kelspær, hvor der konkret har været utætheder i tagdækningen. Visuelt var der ellers ingen tegn på opfugtning eller kondensdannelse i tagrummet. Fugtmålinger taget uden for de få lokale utætheder viste alle en træfugtighed under 12 %, hvilket er langt under faregrænsen for, hvornår der kan forventes vækst af skimmelsvampe.
>
> Der er dermed ikke tegn på en generel opfugtning eller kondensdannelse i tagkonstruktionen, som giver anledning til vækst af skimmelsvampe. De svampe, der konstateres på aftrykspladerne, prøve nr. 5, 6 og 7 kan henføres til almindelig støvforekomst. Dette bekræftes af MycoMetermålingerne nr. 10-13, som alle viser kategori B, hvilket sammenlagt betyder, at der ikke er registreret vækst på prøvefladerne, men at der er meget støv t. Dette støv indeholder, som alt husstøv, forekomst af skimmelsvampesporer.
>
> MycoMeterprøve nr. 9 er taget på lægte ved kip i et misfarvet område og viser, at misfarvningen skyldes skimmelvækst.
>
> Rapporten har følgende vurderinger af L.P.U.s konklusioner:

Vurdering
Ad 1.
Der er ikke påvist vækst af skimmelsvampe i uacceptabelt omfang i tagkonstruktionen, hverken på gangbroen eller på gitterspær. Derimod er der konstateret en del støv, som naturligt indeholder en del skimmelsvampesporer.

Ad 2.
Der er ikke påvist forhold, der ved opførelsen eller nu skulle give anledning til generel opfugtning af tagkonstruktionen.

Der er konstateret lokale utætheder, som giver anledning til lokal opfugtning af træværk i basis af skotrende og stedvis ved kip. Disse steder er der konstateret let trænedbrydning uden væsentlig styrkesvækkelse og let vækst af skimmelsvampe. Utæthederne skal tætnes. Derudover vil det være hensigtsmæssigt at behandle træværket mod skimmelsvampe og trænedbrydende svampe fx Boracol 10 rh.

Ad 5.
Dampspærren i etageadskillelsen er monteret som vanligt for byggeperioden.

Ad 6.
Der skønnes ikke at være behov for en egentlig skimmelsvampesanering i tagrummet. Utætheder i tagdækningen skal repareres, som angivet i tilstandsrapporten. I tilknytning hertil foretages en rengøring af misfarvede træoverflader og en lokal overfladebehandling med træbeskyttelsesmiddel.

Rapport af 16. januar 2009

Rapport af 16. januar 2009 udarbejdet af R.T.H., Dansk Bygningsanalyse A/S, havde til formal at klarlægge forekomster af spiringsdygtige skimmelsvampe- sporer på indvendige overflader, som kan medføre en uhensigtsmæssig belastning af boligens indeklima.

Der blev foretaget aftrykprøver på vandrette flader i boligen.

Rapportens konklusion er:

'Konklusion
Laboratorieanalysen af de udtagne støvprøver viser ringe til massive forekomster af spiringsdygtige skimmelsvampesporer på de vandrette overflader i boligen.

Mængden og artssammensætningen af skimmelsvampe på overflader i boligen er karakteristisk for almindeligt husstøv. Udefrakommende sporer fra især Cladosporium spp. og Penicillium spp. vil med tiden aflejres på de vandrette overflader. Vi kan dog ikke udelukke, at den konstaterede mængde af skimmelsvampesporer vil kunne påvirke personer med skimmelsvampeallergi.

Skimmelsvampesporerne sedimenterer på de vandrette overflader i boligen sammen med husstøvet. På overflader med væsentlige støvforekomster vil der oftest kunne registreres massive forekomster af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

Ved at øge rengøringshyppigheden kan mængden af skimmelsvampesporer i boligen nedbringes.

Indeklimaet påvirkes således ikke af sporer fra fugtskade-skimmelsvampe.

Skimmelsvampe i aktiv vækst vil også kunne afgive flygtige stoffer (VOC'er) til indeluften og afgive svampegifte (mycotoxiner) til det materiale, som de vokser på. Disse stoffer kan ikke måles med de gængse analysemetoder. I den herskende teori i dag anses det ikke for sandsynligt, at VOC'er og mycotoxiner afgives i så store koncentrationer i en bolig, at de vil kunne forårsage indeklimaproblemer og sygdom. Vi henviser til Sundhedsstyrelsens publikation 'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger' side 5-6 (bilag …).

Vores vurdering

Med hensyn til de bygningsrelaterede forhold konstateret i tagkonstruktionen (råd, dampspærre mv.) henviser vi til vores brev af 25. juni 2008 til forsikringstagers advokat, hvor vi opsummerer dækning/ikke dækning.

Klagen for Ankenævnet vedrører skimmelsvampen, og vi har følgende kommentarer:

Ejerskifteforsikringen dækker jf. betingelsernes pkt. 14 udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt *i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand.*

For at skimmelsvamp i sig selv udgør en skade, mener vi, at der ved ejendommens overtagelse skal være tale om fugtskade-skimmelsvampe af en sådan udbredelse i huset, at huset generelt set er uegnet som bolig.

Vi kan ikke lægge L.P.U.s konklusioner i rapport af 16. februar 2006 til grund, idet rapporten drager konklusioner ud fra beviseligt fejlagtige oplysninger.

Ifølge rapport fra Teknologisk Institut udgøres skimmelforekomsten i tagkonstruktion hovedsageligt af luftbårne/støvbundne skimmelsvampe, som er typisk forekommende i almindelig inde- og udeluft/husstøv, og som kan tilskrives den skimmelsvampeflora, der findes i naturen omkring os.

På det område afviger skimmelforekomsten ikke fra andre huse. Tagrum er ikke områder, der sædvanligvis rengøres, og støvrelaterede skimmelsvamp vil findes i ethvert tagrum.

Der er konstateret vækst af fugtskade-skimmelsvampe nogle få steder i tagrummet på lægter og spær, hvor der konkret har været utætheder i tagdækningen.

Disse steder har et så begrænset omfang, at de ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Indeklimaundersøgelsen har vist, at indeklimaet ikke påvirkes af fugtskade-skimmelsvampe. Desuden er utætheder i rygningen nævnt i tilstandsrapporten, og en køber er dermed blevet advaret om vandindtrængen og risikoen for følgeskader (skimmel, råd) som følge af fugt. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, jf. pkt. 17a.

Med hensyn til beboernes eventuel overfølsomhed over for skimmelsvamp i støv udgør dette forhold ikke en skade i Ejerskifteforsikringens forstand. Ejerskifteforsikringen dækker bygninger og bygningsdele og ikke personer, og det er ikke en skade, at en hus er støvet. Endvidere kan generne mindskes ved øget rengøring, jf. rapport fra Dansk Bygningsanalyse.

Af ovennævnte grunde har vi afvist at dække skimmelsanering i tagkonstruktionen."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 10/8 2009 til nævnet:

"1. Det fremhæves flere steder i Nykredit Forsikrings svarskrivelse, at klager søger dækning for skimmelafrensning i husets tag- og gulvkonstruktion, hvilket må bero på en misforståelse. Jeg skal præcisere, at klagers påstand ikke er begrænset til skimmelafrensning, idet også årsagerne til skimmelsvamp og de dermed forbundne gener påstås meddækket i nødvendigt omfang, herunder ved omgørelse af relevante dele af bygningskonstruktionen.

2. Ligeledes har Nykredit Forsikring flere gange under sagsforløbet påpeget, at utætheder i tagdækningen skal repareres, og det er ligeså mange gange meddelt Nykredit Forsikring, at denne reparation for længst har fundet sted. Forholdet er sidst gentaget i Nykredit Forsikrings brev til Ankenævnet, hvilket naturligvis ikke gør påstanden rigtigere.

…

4. I sin svarskrivelse anfører Nykredit Forsikring på side 5, 3. afsnit, at min klage til Ankenævnet synes at indikerer, at Nykredit Forsikring har afvist at foretage målinger, hvilket Nykredit Forsikring bestrider.

I den forbindelse henviser jeg til Nykredit Forsikrings skrivelse af 5. marts 2009, fremsendt til Ankenævnet, hvor Nykredit Forsikring på side 2, 3. sidste afsnit, anfører, at det ikke vil tjene noget formål at opsætte dataloggere i tagkonstruktionen, hvilket var en medvirkende årsag til, at jeg valgte at forelægge sagen for Ankenævnet uden yderligere reaktion på dette spørgsmål.

…

7. På side 8 i svarskrivelsen gentages i 5. afsnit påstanden om utætheder i rygningen, der som anført ovenfor er repareret for længst. Jeg må derfor tage afstand fra, at Nykredit Forsikring på ny bringer dette forhold i spil som afvisningsårsag."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 28/8 2009 til nævnet:

"L.P.U. har i sin rapport angivet følgende årsager til skimmelsvamp i tagrummet:
1. Ineffektiv dampspærre
2. For stor ventilation i tagrummet
3. Byggefugt

Endvidere fremgår det af tilstandsrapport,
4. at tagrum har været tilført fugt pga. defekt tagrygning, og at uisoleret af træksrør fra tørretumbler skaber kondensfugt.

1.
L.P.U. oplyser i sin rapport, at dampspærre i etageadskillelsen mod tagrum er monteret uden klemte samlinger. L.P.U. går ud fra normen for, hvordan man i dag vil opsætte en dampspærre. Vores forsikringstagers hus er opført i 1975, og dengang var det sædvanlig

byggeskik blot at lade banerne lappe over hinanden uden klemte eller tapede samlinger. Dette er bekræftet ved Teknologisk Instituts rapport af 19. maj 2006, som udtaler, at dampspærren i etageadskillelsen er monteret som vanligt for byggeperioden.

Der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der er tale om et fysisk forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt *i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand* (pkt. 14.2).

Opsætningen af dampspærren afviger ikke fra andre huse fra perioden. Ændring af dampspærren dækkes ikke over ejerskifteforsikringen.

2.
Med hensyn til ventilering af tagkonstruktionen forstår vi ikke L.P.U.s konklusion, at taget er overventileret, og at ventilationen i tagrummet skal reduceres til de foreskrevne 1:500 af arealet. I BR 74 skal ventilationen være mindst 1:500 af det samlede bebyggede areal.

Teknologisk Instituts rapport af 19. maj 2006 udtaler, at der ikke er påvist forhold, der ved opførelsen eller nu skulle give anledning til generel opfugtning af tagkonstruktionen.

Nykredit har tilbudt at opsætte dataloggere for gennem et år at måle, om ventilationsforholdene i taget måtte give skadelige påvirkninger.

En indeklimaundersøgelse har ikke påvist bygningsbetingede påvirkninger af indeklimaet, og det er korrekt, at vi har skrevet til forsikringstagers advokat i brev af 5. marts 2009, at det er vores holdning, at det ikke vil tjene noget formål at opsætte dataloggere i tagkonstruktionen. Dette er begrundet i, at vi ikke ønsker at medvirke til at påføre vores forsikringstager unødige omkostninger. Jf. vores brev af 25. juni 2008 til forsikringstagers advokat er vores tilbud, at Nykredit i første omgang lægger penge ud for undersøgelsen, men at forsikringstager efter bevisbyrdereglerne refunderer Nykredit udgiften, hvis undersøgelsen ikke påviser dækningsberettigende forhold.

Vi har ikke afvist at opsætte dataloggere og har i vores brev af skrevet, at vi gerne hører, om vores forsikringstager fortsat ønsker dette. Vores forsikringstager har ikke svaret, men indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Om ventilationsforholdene udgør en skade afhænger af målinger, som vores forsikringstager pt. har udskudt at få foretaget. Dette forhold er efter vores opfattelse slet ikke på et stade, hvor klage kan indgives.

3.
Anbringendet om byggefugt hænger sammen med kravet om skimmelafrensning og behandles i næste punkt i dette brev.

4.
Utætheder og uisoleret aftræksrør er nævnt i tilstandsrapporten, og forsikringstagers udbedring af disse forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi kan for fuldstændighedens skyld oplyse, at vi har anerkendt at dække udskiftning af bitumenbånd ved utæt skotrende. Vi har ikke modtaget krav."

Ad gulvkonstruktion:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

	Ja	Nej	Ved ikke
…			
6. Gulve			
…			
6.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Badeværelse - fugt - (total renovering efterfølgende)**	☒	☐	☐

Af et notatet udarbejdet på foranledning af klageren den 16/2 2006 af rådgivende ingeniør L.P.U. fremgår bl.a.:

"*Stueetagen*
Gulvene var udlagt som flydende gulv med undtagelse af gulvet i stuen og i køkkenet.

Entreen
Gulvet i entreen er skadet som følge af dårligt udført håndværksmæssige gulvarbejder. En række parketstave langs facaden blev fjernet så undergulvet blev blotlagt.

Der blev åbent i undergulvet og følgende opbygning i gulvkonstruktionen kunne registreres:
- Flydende laminatgulv på spånplade på opklodsede strøer
- Begrænset isolering (50 mm), og ingen isolering langs sokkel
- Fugtspærre (plastfolie), også op langs sokkel
- Afstanden fra oversiden af gulvet til klaplaget var ca. 150 mm

Derudover kunne følgende registreres:
- 13-14 % træfugt i hele trægulvet
- Svag muglugt i åbningen
- 152 % træfugt i spånpladegulvet i hjørnet, hvilket er et uacceptabelt fugtniveau. Træfugten var aftagende fra facaden ind mod huset til ca. 12 % hvilket er acceptabelt
- >90 % betonfugt i klaplaget, hvilket er uacceptabelt

Der blev udtaget en aftryksplade på undersiden af spånpladegulvet, PI. 9 (1), og en mycometer-test på klaplaget (efter en opskæring i plastfoliet), M1.

E.s værelse
Gulvet i dette værelse forekommer svellende og ujævnt - formentligt også som følge af dårligt udført gulvarbejder.

Der kunne spredt i hele gulvet registreres lettere forhøjede fugtniveauer (fra 17-18 % træfugt), og der blev åbnet i hjørnet ved facaden. Ved åbningen kunne følgende registreres:
- 12 % træfugt i undergulvet
- Umiddelbart ingen muglugt
- >90 % betonfugt i klaplaget hvilket er uacceptabelt

Gulvet opbygning i Ellas værelse var som følger:

- Flydende laminatgulv
- Dampspærre på filtdug
- Undergulv af spånplade på opklodsede strøer
- 50 mm isolering
- Fugtspærre (plastfolie)
- Afstanden fra oversiden af gulvet til klaplaget var ca. 150 *m*m

...

Soveværelset

Fugtniveauerne i gulvet i soveværelset kunne registreres fra 15 til 17 % træfugt, og der blev åbnet i gulvet i hjørnet mellem gavlen og facaden.

Gulvets opbygning var som i E.s værelse og følgende kunne registreres ved åbningen:

- Ca. 15 % træfugt i undergulvet
- Umiddelbart ingen muglugt
- >80 % betonfugt i klaplaget hvilket er uacceptabelt
- Blank vand ved facaden (oven på plastfoliet)
- Fugtspærren (plastfoliet) var ført op langs soklen til fodlisten
- Ingen isolering langs soklen ved facaden eller gavlen
- Ca. 13° C på klaplaget

Rumtemperaturen var ved undersøgelsen ca. 18 °C i soveværelset.

…

I gulvkonstruktionen kan der ved denne undersøgelse ikke påvises et aktivt angreb af skimmelsvampe på undergulvet medens der kan påvises forhøjet svampebiomasse på klaplaget i entreen, i E.s værelse og endelig i soveværelset. Den forhøjede svampebiomasse vurderes at være et udtryk for et moderat skimmelsvampeangreb, da der i samtlige åbninger i gulvet kan registreres forhøjede fugtniveauer i uacceptabelt omfang.

…

De forhøjede fugtniveauer i gulvkonstruktionen vurderes at være forårsaget af mangelfuld udtørring efter nystøbning af enten klaplaget eller terrændækskonstruktionen. Det vurderes som overvejende sandsynligt, at det blanke vand over fugtspærren i soveværelsesgulvet er forårsaget af kondens som følge af manglende isolering langs fundamentet/soklen samt de forhøjede fugtniveauer i klaplaget. Til trods for, at der ved denne undersøgelse ikke kan påvises angreb af skimmel på undersiden af undergulvet anses det for overvejende sandsynligt, at der på sigt vil ske angreb af skimmel som følge af de forhøjede fugtniveauer i gulvkonstruktionen.

Det skal understreges, at de halogenspots der er monteret i etageadskillelsen med deraf følgende gennembrydning af dampspærren alene ikke kan forklare hverken de forhøjede fugtniveauer, muglugten eller skimmelsvampeangrebet. Dette underbygges med, at disse spots først blev monteret i oktober 2005 og at de udtagende prøvesteder er væk fra lampestederne.

Det skal også understreges, at vandspild på gangbroen, defekt skotrende samt de får rådangrebne lægter under tagryggen ikke kan forklare hverken de forhøjede fugtniveauer i spærrene og de påviste skimmelsvampe i tagrummet.

Sammenholdes ovenstående vurderes det som overvejende sandsynligt, at de oplevede gener overvejende skyldes påvirkninger fra skimmelsvampeangrebet i tagrummet. Tagrummet er vel-ventileret men ved periodevise undertryk i tagrummet trænger afgasningsstoffer fra det aktive skimmelsvampeangreb via utætheder i dampspærren til beboelsen. Da der pga. af halogenspotsene formentlig er større/flere utætheder i dampspærren - kan dette for-

klare hvorfor indeklimaet opleves som værende ringere i soveværelserne end i stuen og i køkkenet.

Uanset skimmelsvampeangreb i tagrummet eller ej kan det kun frarådes, at der etableres halogenspots i etageadskillelsen da dampspærren gennembrydes. Det anbefales derfor, at halogenspotsene fjernes og dampspærren reetableres.

Endelig skal det understreges, at uhensigtsmæssig beboeradfærd uanset mangelfuld opvarmning eller ej ikke kan forklare hverken kondensvand eller forhøjede fugtniveauer i gulvkonstruktionen eller skimmesvampeangrebet i tagrummet."

Teknologisk institut foretog en fugt og mikrobiologisk undersøgelse af ejendommen og anførte i notat af 19/5 2006:

"Der er foretaget fugtmålinger med TROXLER-systemet i gulvkonstruktionen i alle rum med henblik på at lokalisere eventuelle opfugtede områder i gulvkonstruktionen. Resultatet heraf er indtegnet på vedlagte tegningsbilag. Resultaterne viser tal mellem 19 og 26, hvilket er inden for det normale.

Desuden er der foretaget fugt og skimmelmålinger i tidligere åbnede huller i gulvet i forældresoveværelse og i E.s værelse med henblik på at vurdere tilstanden.

I forældresoveværelse er der registreret følgende:
I rummet var temperaturen 19,4°C og den relative luftfugtighed var 47,3 %. Under gulvbelægning og plastic blev målt 14,7-15,6°C, og den relative luftfugtighed var 58-61 %. Koldest og med størst fugtighed helt ude i hjørnet.
Træfugtigheden i fodpaneler er målt ti 8-9,5 %. I hjørne ved nedløb er træfugtigheden 11 %.

Der er konstateret massiv forekomst af skimmelsvampe på terrændæk og sokkelen og på gulvundersiden. Dette antyder, at der har været eller i perioder af året er fugt med mulighed for vækst af skimmelsvampe på sokkel og betonklaplag og antagelig i en periode vækst af skimmel på gulvunderside grundet høj luftfugtighed i området. I L.P.U.s rapport er nævnt, at der på overside af plastic var blankt vand. Det var ikke tilfældet ved denne besigtigelse.

E.s værelse
Der er konstateret forekomst af skimmelsvampesporer på betonklaplaget i et omfang, som enten antyder meget snavs ved opførelsen eller nogen vækst i en periode. Dette svarer til, at der er målt en MycoMeterværdi i kategori B, hvilket tyder på, at der ikke er aktiv vækst af skimmelsvampe på måletidspunktet.

På gulvundersiden er der ikke konstateret vækst af skimmelsvampe. Den ene registrerede koloni er støvforekomst.
…
Ad 3.
Det er vores vurdering, at byggefugt kan være årsag til den konstaterede skimmelvækst i gulvkonstruktionen, men at der for det store værelses vedkommende også kan være tale om fugt fra eller kondensdannelse ved afløb/nedløb på hjørnet. I L.P.U.s rapport er det beskrevet, at der var frit vand på oversiden af plastic i gulvkonstruktionen. Det var ikke tilfældet ved min undersøgelse.

E.s værelse var ikke i brug og var køligt og tillukket. Der var en registrerbar materialelugt ved indtrængen i værelset, men ikke lugt af skimmelvækst. Der kan heller ikke registreres lugt af skimmel i husets øvrige rum.

L.P.U.s MycoMetermålinger fra klaplag viser alle kategori B, hvilket er normalt for klaplag. Der er heller ikke kraftig vækst af skimmelsvampe i hendes aftrykprøver fra gulvkonstruktion. I de nye aftrykprøver er der registreret mere massiv forekomst af skimmelsvampe også på gulvunderside i soveværelse, hvor der tidligere er konstateret frit vand."

Selskabets bygningskonsulent anførte i skrivelse af 23/5 2006 til klagerens advokat:

"Entre
Ved hoveddør blev massivt trægulv på spånplade fjernet. Gulvet er opbygget som følger:
- flydende massivt trægulv på Junckers underlag
- spånplade
- trykimprægnerede gulvstrøer
- 50 mm isolering
- fugtspærre, ført op til gulvoverflade (170 mm fra spærre til færdig gulvoverflade)

Der kunne konstateres en normal træfugtighed i gulvkonstruktionen (ca. 10 %), og et noget højt fugtindhold i betongulvet. Fugtindholdet i vægge er også normalt.

E.s værelse
Gulvet er opbygget som i entre. Gulvet er rimeligt plant. Fugtindhold som i entre.

Soveværelset
Gulvet er opbygget som i entre. Vor kunde har anskaffet sig en affugter. Gulvet blev ikke optaget.

Øvrige rum
Ingen målinger viste forhøjet fugtindhold.
…
Gulve
Terrændækket er udført således, at det er i overensstemmelse med BR 72.

Opfugtningen af betongulvet skyldes alene, at der er placeret groft grus under betonen, hvilket blev udført på stort set alle ejendomme op til 1977, hvor der blev indført mindstekornstørrelse på 1 mm. Gruslaget hindrer ikke fugtopstigning i betonlaget, hvilket er årsagen til den konstaterede fugt, som ikke har givet anledning til skade på gulvkonstruktionen.

At montere tilslutningslister langs gulvbræddernes langsider mod væg er en uheldig løsning, da det massive parketgulv ikke har kunnet udvide sig. Ved øvrige sider sker der stort set ingen udsving i gulvets dimensionsstabilitet, hvorfor man kan fastgøre listerne i gulvet. Tilslutningslisterne ved langsider bør monteres på væg.
…
Skader i tagrum er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen, hvilket også er gældende for gulvkonstruktionen. At man i gulvkonstruktionen i soveværelset har fundet blank vand, kan alene opstå ved nuværende beboervaner, når udluftning ikke foretages korrekt. Ibrugtagning af affugter tyder herpå. En anden mulighed er, at tagnedløbsbrønd er defekt, hvilket vi vil foreslå vurderet. Hverken Ejerskifteforsikringen eller Husforsikringen erstatter udvendige brønde i terræn."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 9/6 2006 til selskabet:

> "Den tidligere ejer af ejendommen har overfor bygningskonsulenten erklæret, at der i hans ejertid ikke er skiftet gulve, hvilket ikke stemmer overens med de oplysninger han har opgivet overfor min klient i forbindelse med handelen. Tilstandsrapporten fra 2003 indeholder oplysning om, at gulve fra Junkers er installeret af professionelle håndværkere, hvilket i øvrigt også gælder badeværelse m.m. Dette indikerer, at sælgers oplysning til bygningskonsulenten ikke er korrekt, således at hele diskussionen om tilførsel af byggefugt efter min opfattelse er højst aktuel, hvilket også svarer til de argumenter, der er fremført om skimmelsvamp i den første ingeniørrapport."

Den rådgivende ingeniør, der tidligere udarbejdede notatet af 16/2 2006, anførte i skrivelse af 29/9 2006 til klageren:

> "TI har foretaget målinger af trægulvene og mener ikke at kunne påvise unormale fugtforhold i disse.
>
> Hverken TI eller Nykredit har forholdt sig til de forhøjede fugtniveauer i terrændækket i entreen. Det skal også bemærkes, at TI's fugtmålinger med Trader-systemet ikke har afdækket fugtforholdene i terrændækket (beton) under trægulvene.
>
> Nykredit har heller ikke forholdt sig til åbningen i soveværelset hvor vi ved undersøgelsen i januar 2006 har kunnet konstatere blank vand oven på fugtspærren. At TI ikke kunne konstatere blank vand kan skyldes årstiden. Årsagen er fortsat ikke afklaret
>
> Almindeligvis vil man kunne bruge et tagrum til opmagasinering af indbo uden at dette giver anledning til at indboet bliver 'jordslået'. Jeg er derfor ikke enig i Nykredit anbefaling hertil.
>
> **Skimmelsvampeprøver**
> TI har noteret, at de ved de undersøgte konstruktioner har udtaget såvel en aftryksplade som en mycometer-test. Denne sammenhæng kan ikke findes ved dyrknings- og analysesvarene men kun ved prøverne nr. 1 og 8, som skulle være udtaget i E.s værelse.
>
> TI har udtaget en aftryksplade på terrændækket i E.s værelse, og har med denne prøve påvist ~100 CFU svarende til massiv forekomst af skimmelsvampe. De påviste slægte er alle bygningsrelaterede fugtskadesvampe. Af disse er der ydermere påvist ~40 CFU *Aspergillus versicolor. Aspergillus versicolor* kommer erfaringsmæssigt ofte først efter en fugt- eller vandskade. Netop dette forhold er beskrevet på Teknologisk Instituts hjemmeside (jf. afsnittet 'Skimmelsvampe i vores bygninger - Viden om Trav 212004'). At der er påvist 40 CFU *Aspergillus versicolor* er erfaringsmæssigt mange og dokumenterer, at der er eller har været en fugtskade i det undersøgte område. Det er med stor undren at TI ikke forholder sig til denne viden.
>
> **Trykimprægnerede strøet**
> Hverken TI eller Nykredit har forholdt sig til, at gulvkonstruktionen er opbygget på strøer af trykimprægneret træ. Anvendelsen af trykimprægneret træ skal begrænses, og anvendes ikke inden døre i udtørrede konstruktioner. Trykimprægneret træ anvendes kun inden døre i parcelhuse i forbindelse med udbedring af råd- og svampeskader eller hvor der fortsat er risiko for fugt i konstruktionen. Oplysninger om trykimprægneret træ kan findes på www.tryktrae.dk."

Teknologisk Institut foretog endnu en fugt og mikrobiologisk undersøgelse af ejendommen og anførte herefter i notat af 4/10 2007:

"**Data og informationer**
Ejendommen er et et-planshus fra 1975. Der er gulv på strøer på betonklaplag med plasticfugtspærre og isolering.

Til oplysning om sagen foreligger følgende:

Tilstandsrapport af 13. april 2005, udarbejdet under Huseftersynsordningen. Tilstandsrapporten har enkelte bemærkninger. Af betydning for gulvkonstruktionen skal følgende nævnes:
• Fundament og sokkel:
Der er mindre revner i sokkel enkelte steder.

Rapport fra L.P.U. mærket sag nr. …
Rapporten konkluderer vedr. gulvkonstruktionen (citat fra ovennævnte rapport ekskl. nummerering):
1. At byggefugt vurderes at være den overvejende sandsynlige årsag til den forhøjede svampebiomasse samt forhøjede fugtniveauer i gulvkonstruktionen
2. Det kan ikke udelukkes, at en fugtsanering af gulvkonstruktionen bliver påkrævet. Det skal yderligere undersøgelser afklare

Ved mødet oplyste K., at brønd ved soveværelseshjørne og øvrige brønde og afløb er undersøgt. Der var ikke fundet utætheder.

Sammenfatning
Der er tidligere foretaget fugtmålinger med TROXLER-systemet i gulvkonstruktionen i alle rum med henblik på at lokalisere eventuelle opfugtede områder i gulvkonstruktionen. Resultatet heraf er indtegnet på vedlagte tegningsbilag. Resultaterne viser tal mellem 19 og 26, hvilket er inden for det normale.

Desuden er der foretaget fugt og skimmelmålinger i tidligere åbnede huller i gulvet i forældresoveværelse og i E.s værelse med henblik på at vurdere tilstanden.

På mødet blev det aftalt at foretage en boreprøve af terrændæk i soveværelse og i E.s værelse med henblik på at måle fugtigheden i dækket. Prøver blev udtaget d. 30. maj. Målerapport er givet i vedlagte bilag.

Soveværelse:
I forældresoveværelse er der registreret følgende ved første besigtigelse:
I rummet var temperaturen 19,4°C og den relative luftfugtighed var 47,3 %. Under gulvbelægning og plastic blev målt 14,7-15,6°C, og den relative luftfugtighed var 58-61 %. Koldest og med størst fugtighed helt ude i hjørnet.

Træfugtigheden i fodpaneler er målt til 8-9,5 %. I hjørne ved nedløb er træfugtigheden 11 %.

Der er konstateret massiv forekomst af skimmelsvampe på terrændæk og sokkelen og på gulvundersiden. Dette antyder, at der har været eller i perioder af året er fugt med mulighed for vækst af skimmelsvampe på sokkel og betonklaplag og antagelig i en periode vækst af skimmel på gulvunderside grundet høj luftfugtighed i området. I L.P.U.s rapport er nævnt, at der på overside af plastic var blankt vand. Det var ikke tilfældet ved Teknologisk Institut's

besigtigelser. Det antages, at der er tale om kondensdannelse i det kolde hjørne i den kolde årstid, hvor undersøgelsen blev gennemført.

Ved senere besigtigelse blev der målt temperatur og relativ luftfugtighed i rummet i værelser, som viste flg.:
Forældresoveværelse: 12-13°C og 66-67 % RF

Måling af fugtighed i betonprøve, se vedlagte bilag, viste flg.:
Soveværelse: 0-15 mm: 97 % RF
15-30 mm: 99 % RF

E.s værelse:
Ved første besigtigelse blev der registreret flg.:
Der er konstateret forekomst af skimmelsvampesporer på betonklaplaget i et omfang, som enten antyder meget snavs ved opførelsen eller nogen vækst i en periode. Dette svarer til, at der er målt en MycoMeterværdi i kategori B, hvilket tyder på, at der ikke er aktiv vækst af skimmelsvampe på måletidspunktet.

På gulvundersiden er der ikke konstateret vækst af skimmelsvampe. Den ene registrerede koloni er støvforekomst.

Ved senere besigtigelse blev der målt temperatur og relativ luftfugtighed i rummet i værelser, som viste flg.:
E.s værelse: 16-17°C og 50-51 % RF

Måling af fugtighed i betonprøve viste flg.:
E.s værelse: 0-15 mm: 96 % RF
15-30 mm: 95 % RF

Vurdering
Det er vores vurdering ud fra de nye fugtmålinger og registreringer, at byggefugt næppe er årsag til den registrerede skimmelvækst i gulvkonstruktionen, men at der snarere er tale om opstigende grundfugt i en konstruktion, der kræver god jævn opvarmning for at holde betonoverfladen tør dvs. drive fugten nedad i konstruktionen. Hertil kommer, at der kan være nogen kondensdannelse på overside af plastic for det store værelses vedkommende i det kolde hjørne i den kolde årstid. Det var ikke tilfældet ved nogen af de besigtigelse Instituttet har foretaget. Brønd og afløb er undersøgt og fundet tæt, så der er ikke umiddelbart andre fugtkilder.

E.s værelse var ikke i brug og var køligt og tillukket. Der var en registrerbar materialelugt ved indtrængen i værelset, men ikke lugt af skimmelvækst. Der kan heller ikke registreres lugt af skimmel i husets øvrige rum.

L.P.U.s MycoMetermålinger fra klaplag viser alle relativt lave kategori B, hvilket er normalt for klaplag. Der er heller ikke kraftig vækst af skimmelsvampe i hendes aftrykprøver fra gulvkonstruktion. I de nye aftryksprøver taget af Instituttet er der registreret mere massiv forekomst af skimmelsvampe på betonklaplaget i begge værelser. Det er ikke muligt at sige noget om, hvornår væksten er startet. Men med den registrerede gulvopbygning kan der være tale om et længerevarende forløb, der rækker tilbage før nuværende ejers overtagelse.

Betondækket og gulvkonstruktionen er opbygget, som man gjorde det på tidspunktet for opførelsen.

- Der er anvendt ucoatede lecanødder i et lag på minimum 150 mm som var kravet.
- Der er tilsyneladende ingen fugtspærre i betondækket, hvilket der heller ikke var krav om.
- Betonlaget er relativt tyndt i prøvetagningsstederne.
- Over betonen er der udlagt en fugtspærre.
- Isoleringstykkelsen er 50 mm som anbefalet for denne type klaplag.

Fugtspærren vil beskytte selve trægulvet og isoleringen fra at blive angrebet af skimmelvækst. Mens der i mellemlaget mellem plastic og beton vil kunne ske vækst af skimmelsvampe grundet betonens høje fugtprocent i det mindste i perioder.

For at holde sådan et betondæk fri for skimmelsvampevækst dvs. holde overfladen tør, kræver det en meget konstant og relativ høj (minimum 20 og gerne 23 grader) opvarmning af hele huset, så der dannes en temperaturgradient, der tvinger fugten væk fra selve betonoverfladen.

Ved alle 3 besøg i huset har der været køligt i værelsesafdelingen. Målinger af relativ luftfugtighed i betonen viser en høj grad af opfugtning.

Besigtigelserne og undersøgelserne tyder ikke på, at der er nogen ekstraordinær anden fugtkilde.

De besøg, vi har foretaget på ejendommen tyder derimod på, at værelsesafdelingen holdes kølig. Det kan konstruktionen, som den er opbygget, ikke tåle, da der er nogen opstigende grundfugt i betonen. Der vil derfor i perioder kunne dannes skimmelvækst på betondækket under fugtspærren.

Vi kan ikke på baggrund af den konstaterede skimmelvækst i gulvkonstruktionerne i de to værelser udtale os om sammenhængen mellem dette og de oplevede gener."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 8/10 2007 til klagerens advokat:

"Rapporten fra Teknologisk Institut konkluderer, at fugtmålinger med TROXLER- systemet i gulvkonstruktionen viser tal mellem 19 og 26, hvilket er inden for det normale.

Derudover vurderer Teknologisk institut, at årsagen til skimmelvæksten i gulvkonstruktionen skyldes opstigende grundfugt i en konstruktion, som er opbygget, som man gjorde på det tidspunkt, men som kræver opvarmning for at holde betonoverfladen tør. Det anbefales derfor, at værelserne opvarmes. Ved alle 3 besøg i huset, har der været køligt/uopvarmet i værelsesafdelingen.

Hvis der ønskes en lav temperatur i værelsesafdelingen anbefales det, at konstruktionen ændres til fast uorganisk gulv. En ændring af den oprindelige konstruktion, er ikke et forhold der dækkes på ejerskifteafdelingen.

På baggrund af rapporten fra Teknologisk institut finder vi ikke, at der er tale om en skade i forsikringsmæssig forstand, da konstruktionen ikke afviger nævneværdigt fra en tilsvarende intakt bygning. Der skal ved en skade forstås en eller anden form for ødelæggelse eller andet fysisk forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad - sammenlignet med en tilsvarende intakt bygning.

Såfremt kunden fortsat er utryg eller uenig i undersøgelsens konklusion kan vi anbefale, at kunden får udført en undersøgelse af ejendommens indeklima. Dette for at få fastlagt om skimmelvækst påvirker indeklimaet i et omfang, som ligger ud over hvad der kan forventes i en tilsvarende ejendom. Omkostninger til undersøgelsen vil være for kundens egen regning. Hvis der konstateres en dækningsberettiget skade, vil vi være indstillet på at dække rimelige og nødvendige udgifter til undersøgelsen. Vi vil dog fremhæve, at såfremt skimmelvæksten/påvirkningen skyldes manglende opvarmning af værelserne - så vil der ikke være dækning på forsikringen."

En bygningsingeniør foretog en skimmelsvampundersøgelse af ejendommen og anførte som følge heraf i skrivelse af 16/1 2009:

"**Formål**
Formålet med besigtigelsen var udelukkende at klarlægge forekomster af spiringsdygtige skimmelsvampesporer på indvendige overflader, som kan medføre en uhensigtsmæssig belastning af boligens indeklima.

Undersøgelsesmetoder
Forekomst af skimmelsvampe på overflader er undersøgt ved hjælp af 8 kontaktaftryk. Eventuel sporestøv fra skimmelsvampene overføres til aftryksplader med V8-agar (dyrkningsmedium) tilsat antibiotika.

Pladerne henstilles 4-6 dage ved stuetemperatur. Den fremkomne vækst analyseres ved mikroskopi. Dyrkning og identifikation er foretaget på vort Laboratorium for Indeklima.

Afhængigt af antallet af de fremvoksede skimmelsvampekolonier på kontaktaftrykket vurderes skimmelsvampeforekomsten som ringe (1-10 kolonier), moderat (11-50 kolonier) eller massiv (mere end 50 kolonier).

Støvets indhold af skimmelsporer er undersøgt ved hjælp af kontaktaftryk som beskrevet ovenfor. Skimmelsporer i luften vil med tiden aflejres i støv, og ved dyrkning af støv fås et mål for luftens indhold af skimmelsporer gennem en periode. Støvets indhold af skimmelsvampe har vist sig at være en god indikator for personers eksponering for skimmelsvampe.

Skimmelsvampe i indeklimaet kan inddeles i to overordnede grupper:

- Luftbårne/støvbundne skimmelsvampe, som er typisk forekommende i almindelig inde- og udeluft/husstøv, som kan tilskrives den naturligt forekommende skimmelsvampeflora i vore omgivelser. Her findes bl.a. *Cladosporium, Penicillium* og *Aspergillus.*

- Fugtskadeskimmelsvampe, som kun forekommer i større/atypiske mængder, såfremt en bygningskonstruktion er eller har været opfugtet. Enkelte fugtskade- skimmelsvampe kan på visse materialer efter langvarig og kraftig opfugtning producere giftstoffer (sekundære metabolitter kaldet mycotoxiner), der ved indånding mistænkes for at kunne påvirke bl.a. immunforsvaret. Disse skimmelsvampe benævnes 'særligt biologiske aktive skimmelsvampe' (SBAS).

…
Konklusion
Laboratorieanalysen af de udtagne støvprøver viser ringe til massive forekomster af spiringsdygtige skimmelsvampesporer på de vandrette overflader i boligen.

Mængden og artssammensætningen af skimmelsvampe på overflader i boligen er karakteristisk for almindeligt husstøv. Udefrakommende sporer fra især *Cladosporium spp.* og *Penicillium spp.* vil med tiden aflejres på de vandrette overflader. Vi kan dog ikke udelukke, at den konstaterede *mængde* af skimmelsvampesporer vil kunne påvirke personer med skimmelsvampeallergi.

Skimmelsvampesporerne sedimenterer på de vandrette overflader i boligen sammen med husstøvet. På overflader med væsentlige støvforekomster vil der oftest kunne registreres massive forekomster af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

Ved at øge rengøringshyppigheden kan mængden af skimmelsvampesporer i boligen nedbringes.

Skimmelsvampeforklaringer
Skimmelvækst opstår på bygningsdele, der er opfugtede over længere perioder. Opfugtningen i boligen skyldes ofte uhensigtsmæssige boligvaner, men der kan også være tale om opfugtning som følge af vandskader, konstruktionsfejl og mangelfuld ventilation.

Der kan f.eks. være tale om brud på vandførende rør, kondensdannelser på kolde overflader, manglende dampspærre m.m. Skimmelvækst ses ofte i skjulte konstruktioner - f.eks. i isoleringen i flade tage, bag paneler på vægge, på bagsiden af gipsplader osv.

Der findes mange tusinde forskellige skimmelsvampearter. Blandt disse er mange ganske harmløse, mens andre skimmelsvampe kan være stærkt generende og skabe indeklimaproblemer, når de forekommer i indemiljøet. De indeklimatiske problemer, der kan opstå, skyldes både afgasning af generende flygtige stoffer og frigivelse af skimmelsvampesporer til indeluften.

Der er derfor tale om principielt 2 sundhedsmæssige problemstillinger, som er forbundet med skimmelsvampene:

Allergi
Når skimmeloverfølsomme mennesker udsættes for skimmelsvampesporer, reagerer de - i mere eller mindre grad - med de symptomer, vi kender fra høfeber (snue, øjnene løber i vand osv.), til akut astma. Hvis mennesker, der er disponerede for skimmelsvampeallergi, udsættes for en stor koncentration af skimmelsporer i længere tid, kan de udvikle allergiske symptomer.

Afgasning og svampegift
Aktivt voksende skimmelsvampe afgasser flygtige stoffer - såkaldte mVOC'er - der kan give ubehagelige muglugte og således virke generende. Desuden kan nogle skimmelsvampe producere giftige stoffer - mycotoxiner - der optages i sporerne og i de bygningsmaterialer, de vokser på. Ved indånding af større mængder sporer kan disse stoffer frigives i lungerne og medføre helbredsmæssige gener som hud- og slimhindeirritation, udtalt træthed, vejrtrækningsbesvær m.m.

Kun de levende skimmelsvampe producerer disse stoffer, men da de døde/inaktive svampe og sporer kan indeholde både mVOC'er og giftstoffer, er det ikke afgørende, om skimmelsvampene er levende eller døde.

Følgende dominerende skimmelsvampearter/-slægter er fundet

Cladosporium spp. er den hyppigst forekommende (mest almindelige) skimmelsvamp i udendørs luft i tempererede områder. Den er mest dominerende i sommermånederne med over 10.000 sporer pr. m^3 luft! Den forekommer også inden døre, hvor der er fugtproblemer på bygningsmaterialer og tekstiler (jordslåethed). Den ses derfor ofte ved kuldebroer i vindueslysninger, på badeforhæng, på fuger mellem fliser osv.

Dens til tider massive forekomst i både ude- og indeluften gør den til den mest betydningsfulde allergifremkaldende skimmelsvamp. Produktion af giftige eller afgasning af generende stoffer fra svampen kendes ikke.

Penselskimmel (*Penicillium spp.)* omfatter en meget stor slægt af skimmelsvampe, hvoraf nogle arter finder anvendelse inden for f.eks. osteproduktion, antibiotikaproduktion m.m. Som skadevoldere findes de i fugtige bygninger hvor tapet, læder, isoleringsmaterialer m.m. typisk angribes, såvel som fødevarer angribes (f.eks. de almindelig kendte blågrønne kolonier på brød, der har været gemt for længe). *Penicllium chrysogenum* er den mest almindelige *Penicillium* i bygninger med fugtproblemer eller vandskader, og når *Penicillium chrysogenum* forekommer i større mængder inden døre, er den en indikation for, at der er eller har været et fugtproblem i bygningen.

Da *Penicillium-arterne* ofte producerer mange og små sporer, spredes de nemt i indeluften, og er derfor ofte et allergiproblem. Nogle *Penicillium-arter* kan ved vækst afgasse generende stoffer."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 5/3 2009 til klagerens advokat:

"Dansk Bygningsanalyse tog aftrykprøver på forsikringsstedet den 8. januar 2009 og udarbejdede en rapport af 16. januar 2009.

Ifølge rapportens konklusion er de fundne mængder og artssammensætningen af skimmelsporer på boligens overflader karakteristisk for almindeligt husstøv.
…
Ejerskifteforsikringen dækker skader. 'Skade' er defineret i betingelserne som fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt *i forhold til tilsvarende* intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Skimmelsvampesporer, som er naturligt forekommende i både ude- og indeluften og som aflejres sammen med støv, vil findes i enhver bygning og vil derfor ikke udgøre en skade over ejerskifteforsikringen."

Som følge heraf anførte klagerens advokat i skrivelse af 23/3 2009 til selskabet:

"I dit brev lægger du vægt på rapportens oplysning om, at skimmelsvamp på overflader i boligen er karakteristisk for almindeligt husstøv. I afsnittet med mulige forklaringer på rapportens side 3 - 4, som du ikke nævner i brevet, opregnes imidlertid en række andre forhold, der kunne være årsag til skimmelsvampevæksten. Som en af disse årsager nævnes specifikt opfugtning, men rapporten tager som nævnt ikke stilling til, hvad der er tilfældet i denne sag.

Det er derfor nærliggende at tage udgangspunkt i den specialisterklæring af 16. februar 2006, som min klient oprindelig indhentede fra rådgivende ingeniør L.P.U., og hvoraf det fremgik, at der mange steder kunne konstateres uacceptabel betonfugt og enkelte steder

endog blankt vand. Dette giver for mig at se en meget mere logisk forklaring på de forskellige fund af skimmelsvamp, idet det forekommer mig usandsynligt, at almindeligt husstøv kan indebære skimmelsvamp med så store udsving som det her er konstateret.

Det er efter min opfattelse en kendsgerning, at de konstaterede skimmelsvampeangreb nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdig grad, sammenlignet med andre bygninger, og jeg mener derfor, at der er tale om en dækningsberettiget skade. For mig at se, er det her afgørende, at 3 ud af de 7 undersøgte værelser har massiv skimmelsvampevækst, 3 værelser har moderat skimmelsvampevækst, medens kun stuen betegnes som ringe påvirket.

Jeg minder i den forbindelse om, at min klients lille pige lider af allergi og derfor ofte påvirkes af ejendommens indeklima.

Du nævner, at undersøgelsen ikke har påvist bygningsbetingede påvirkninger af indeklimaet, men dette tager rapporten slet ikke stilling til, idet den blot konstaterer, hvad man har fundet."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 26/5 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at den anmeldte forekomst af skimmelsvamp udgør en dækningsberettigende skade. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"Ejendommen er en række steder angrebet af skimmelsvamp. Der er foretaget 3 tekniske undersøgelser heraf (2 i 2006 og 1 i 2009), og i den sidste fastslår Dansk Bygningsanalyse, at 3 rum ud af 7 er massivt angrebet, 3 rum er moderat angrebet mens 1 rum kun er ringe angrebet. Parterne er uenige om årsagen. Nykredit gør gældende, at skimmelsvampen ikke skyldes bygningsbetinget påvirkning, der er en forudsætning for forsikringsdækning. Selskabet drager sin konklusion på basis af den rapport Dansk Bygningsanalyse har udarbejdet den 16.01.09. Forsikringstageren mener ikke, at en sådan konklusion kan drages og henviser supplerende til den forudgående rapport af 16. 02.06, udarbejdet af rådgivende ingeniør L.P.U., og hvori det konstateres, at der mange steder i forekommer uacceptabel betonfugt og enkelte steder endog blankt vand. Der henvises i den forbindelse til undertegnedes skrivelse til Nykredit af 23.03.09, der vedlægges tillige med sagens øvrige korrespondance samt de 3 nævnte tekniske rapporter."

Selskabet har ved skrivelse af 10/7 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"*Rapport af 16. februar 2006*
Ifølge rapporten udarbejdet af L.P.U. er gulve i entre, barneværelse og soveværelse bygget op med

- Flydende laminatgulv (=gulv, der er limet i fjer og not, og som ligger løst på undergulvet
- Dampspærre på filtdug i de to værelser (=trindæmpende)
- Undergulv af spånplade på opklodsede strøer
- 50 mm isolering og ingen isolering op langs sokkel
- Fugtspærre (plastfolie), også op langs sokkel
- Betonklaplag. Afstanden fra oversiden af gulvet til betonklapet på ca. 150 mm.

Der kunne konstateres over 80-90 % fugt i betonklaplaget. I soveværelset var der blankt vand ved facaden oven på plastfolie.

Aftrykprøver fra undersiden af spånpladegulvet viste ingen eller ringe forekomst af spiringsdygtige svampe.

MycoMeterprøver af betonklaplaget viste moderet 'vækst' (kategori B, som ikke viser aktuel vækst) af skimmelsvamp.

Det fremgår af rapporten:

'De forhøjede fugtniveauer i gulvkonstruktionen vurderes at være forårsaget af mangelfuld udtørring efter nystøbning af enten klaplaget eller terrændækskonstruktionen. Det vurderes som overvejende sandsynligt, at det blanke vand over fugtspærren i soveværelsesgulvet er forårsaget af kondens som følge af manglende isolering langs fundamentet/soklen samt de forhøjede fugtniveauer i klaplaget. Til trods for, at der ved denne undersøgelse ikke kan påvises angreb af skimmel på undersiden af undergulvet anses det for overvejende sandsynligt, at der på sigt vil ske angreb af skimmel som følge af de forhøjede fugtniveauer i gulvkonstruktionen.'

Rapporten konkluderer:

- At byggefugt vurderes at være den overvejende sandsynlige årsag til den forhøjede svampebiomasse samt forhøjede fugtniveauer i gulvkonstruktionen.

- At de oplevede gener skyldes de påviste skimmelsvampe i tagrummet og i gulvkonstruktionen.

- Det kan ikke udelukkes, at en fugtsanering af gulvkonstruktionen bliver påkrævet. Det skal yderligere undersøgelser afklare.

Rapport af 19. maj 2006
Ifølge rapport af 19. maj 2006 udarbejdet af A.P.K., Teknologisk Institut, blev der foretaget fugtmålinger med Troxler-systemet i gulvkonstruktionen i alle rum, og måleresultaterne lå inden for det normale.

Der blev taget aftrykprøver i de åbnede huller i soveværelse og barneværelse samt en MycoMetertest i barneværelset.

Om soveværelset beskriver rapporten:
'Der er konstateret massiv forekomst af skimmelsvampe på terrændæk og sokkelen og på gulvundersiden. Dette antyder, at der har været eller i perioder af året er fugt med mulighed for vækst af skimmelsvampe på sokkel og betonklaplag og antagelig i en periode vækst af skimmel på gulvunderside grundet høj luftfugtighed i området. I L.P.U.s rapport er nævnt, at der på oversiden af plastic var blankt vand. Det var ikke tilfældet ved denne besigtigelse.'

Om barneværelset beskriver rapporten:
'Der er konstateret forekomst af skimmelsvampesporer på betonklaplaget i et område, som enten antyder meget snavs ved opførelsen eller nogen vækst i en periode. Dette svarer til, at der er målt en MycoMeterværdi i kategori B, hvilket tyder på, at der ikke er aktiv vækst af skimmelsvampe på måletidspunktet.

På gulvundersiden er der ikke konstateret vækst af skimmelsvampe. Den ene registrerede koloni er støvforekomst.'

Rapporten anbefaler, at forsikringstager rekvirerer et almindeligt vedligeholdelsestjek af kloakker mv. for at sikre, at der ikke er utætheder i hjørne ved soveværelse. Desuden anbefales, at der åbnes for et større gulvareal i soveværelset, så der kan foretages en bedre undersøgelse.

Rapport af 4. oktober 2007

Der blev holdt et møde på ejendommen den 23. januar 2007, og den anbefalede bedre undersøgelse af gulvkonstruktion i soveværelse blev foretaget den 30. maj 2007. Der blev ikke foretaget nye skimmelmålinger, men nye fugt- og temperaturmålinger samt en boreprøve af terrændæk i soveværelse og barneværelse. Boreprøverne viste høje fugtprocenter i betonklaplaget.

Om årsagen til fugt i gulvkonstruktionen beskriver rapporten:

'Vurdering
Det er vores vurdering ud fra de nye fugtmålinger og registreringer, at byggefugt næppe er årsag til den registrerede skimmelvækst i gulvkonstruktionen, men at der snarere er tale om opstigende grundfugt i en konstruktion, der kræver god jævn opvarmning for at holde betonoverfladen tør dvs. drive fugten nedad i konstruktionen. Hertil kommer, at der kan være nogen kondensdannelse på overside af plastic for det store værelses vedkommende i det kolde hjørne i den kolde årstid. Det var ikke tilfældet ved nogen af de besigtigelser Instituttet har foretaget. Brønd og afløb er undersøgt og fundet tæt, så der er ikke umiddelbart andre fugtkilder.

E.s værelse var ikke i brug og var køligt og tillukket. Der var en registrerbar materialelugt ved indtrængen i værelset, men ikke lugt af skimmelvækst. Der kan heller ikke registreres lugt af skimmel i husets øvrige rum.

L.P.U.s MycoMetermålinger fra klaplag viser alle relativt lave kategori B, hvilket er normalt for klaplag. Der er heller ikke kraftig vækst af skimmelsvampe i hendes aftrykprøver fra gulvkonstruktionen. I de nye aftrykprøver taget af Instituttet er der registreret mere massiv forekomst af skimmelsvampe på betonklaplaget i begge værelset. Det er ikke muligt at sige noget om, hvornår væksten er startet. Men med den registrerede gulvopbygning kan der være tale om et længerevarende forløb, der rækker tilbage før nuværende ejers overtagelse.

Betondækket og gulvkonstruktionen er opbygget, som man gjorde det på tidspunktet for opførelsen.

- Der er anvendt ucoatede lecanødder i et lag på minimum 150 mm som var kravet.
- Der er tilsyneladende ingen fugtspærre i betondækket, hvilket der heller ikke var krav om.
- Betonlaget er relativt tyndt i prøvetagningsstederne.
- Over betonen er udlagt en fugtspærre.
- Isoleringstykkelsen er 50 mm som anbefalet for denne type klaplag.

Fugtspærren vil beskytte selve trægulvet og isoleringen fra at blive angrebet af skimmelvækst. Mens der i mellemlaget mellem plastic og beton vil ske vækst af skimmelsvampe grundet betonens høje fugtprocent i det mindste i perioder.

For at holde sådan et betondæk fri for skimmelvækst dvs. holde overfladen tør, kræver det en meget konstant og relativ høj (minimum 20 og gerne 23 grader) opvarmning af hele huset, så der dannes en temperaturgradient, der tvinger fugten væk fra selve betonoverfladen.

Ved alle 3 besøg i huset har der været køligt i værelsesafdelingen.

Målinger af relativ luftfugtighed i betonen viste en høj grad af opfugtning.

Besigtigelserne og undersøgelserne tyder ikke på, at der er nogen ekstraordinær anden fugtkilde.

De besøg vi har foretaget på ejendommen tyder derimod på, at værelsesafdelingen holdes kølig. Det kan konstruktionen, som den er opbygget, ikke tåle, da der er nogen opstigende grundfugt i betonen. Der vil derfor i perioder kunne dannes skimmelvækst under fugtspærren.

Vi kan ikke på baggrund af den konstaterede skimmelvækst i gulvkonstruktionerne i de to værelser udtale os om sammenhængen mellem dette og de oplevede gener.

Rapport af 16. januar 2009

Rapport af 16. januar 2009 udarbejdet af R.T.H., Dansk Bygningsanalyse A/S, påviste, at indeklimaet ikke påvirkes af sporer fra fugtskade-skimmelsvampe. Vi henviser til gennemgang af rapporten under afsnittet om Tagkonstruktion.

Vores vurdering

Byggefugt som årsag til skimmelvæksten kan afvises, da sælger ikke har støbt nyt betonklaplag.

Terrændækskonstruktion er opbygget som man gjorde i 1975 og udgør ingen skade i ejerskifteforsikringens forstand. I en sådan terrændækskonstruktion vil der forekomme kuldebroer og opstigende grundfugt. Kornstørrelsen af sten- og grusmaterialet under betonklaplaget har betydning for at hindre opstigende grundfugt, og det var først med BR 77, at der blev stillet krav om en bestemt kornstørrelse på grus- eller stenmaterialet i det kapillarbrydende lag.

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække omgørelse af gulvkonstruktionen, og vi henviser til AK 71121.

Klagen for Ankenævnet vedrører skimmelsvampen, og vi har følgende kommentarer:

Ejerskifteforsikringen dækker jf. betingelsernes pkt. 14 udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt *i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand.*

Dækning er jf. betingelsernes pkt. 16 betinget af, at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Ejerskifteforsikringen dækker bygninger og bygningsdele og ikke personer. For at skimmelsvamp i sig selv udgør en skade, mener vi, at der skal være tale om fugtskade-skimmelsvampe af et sådant omfang og udbredelse i huset, at huset generelt set er uegnet som bolig, og ikke på grund af enkeltindividers særlige følsomhed. Huset skal have været uegnet til beboelse ved ejendommens overtagelse.

Vi vurderer, at ovennævnte betingelser ikke er opfyldt her. Vi lægger vægt på

- at opstigende grundfugt vil forekomme i en sådan konstruktion
- at fugtmålinger i gulvkonstruktionen i alle rum lå inden for normalområdet
- at der er målt MycoMeter kategori B, hvilket beskriver, at niveauet af skimmelsvamp er over normal baggrundsniveau, hvilket kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvampe, men ikke vækst.
- at der er sket en udvikling af skimmelangreb mellem L.P.U.s rapport af 16. februar 2006 og A.P.K.s rapport af 19. maj 2006, og det vil sige i vores forsikringstageres ejertid
- at værelsesafdelingen holdes køligt af vores forsikringstagere, hvilket bidrager til fugt i konstruktionen og risikoen for skimmelvækst
- at skimmelvækst foregår mellem betonklaplag og plastfolie og ikke på åbne flader
- at der ikke er påvist en påvirkning af indeklimaet af fugtskade-skimmelsvampe ved Dansk Bygningsanalyses aftrykprøver

Af ovennævnte grunde er det vores vurdering, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække en skimmelsanering af betonklaplaget."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 10/8 2009 til nævnet:

"3. I Nykredit Forsikrings svarskrivelse gentages på side 4, 4. sidste afsnit, påstanden om, at sælger 'på intet sted (har) været nede ved eller opbrækket betonklaplaget'. Dette forhold refereres som en kendsgerning, hvilket på ingen måde er dokumenteret.

Som det fremgik af mail af 10. marts 2006 fra Nykredit Forsikrings bygningskonsulent til mig, og som er fremsendt til Ankenævnet, havde Nykredit Forsikring ved henvendelse til sælger af ejendommen fået oplyst, at ingen gulve - udover badeværelset - var udskiftet i hans ejertid.

Denne oplysning var afgivet telefonisk, men blev alligevel ukritisk lagt til grund under den videre sagsbehandling de næste ca. 2 1/2 år, nemlig lige indtil 28. august 2008, hvor bl.a. dette spørgsmål blev drøftet på et møde mellem parterne.

Jeg henviser i den forbindelse til Nykredit Forsikrings skrivelse af 29. september 2008, hvor der gengives en helt anden - og på ny telefonisk afgivet - forklaring fra sælger, hvilket herefter ukritisk lægges til grund, idet man med udgangspunkt deri afviser vurderingen fra en rådgivende ingeniør med speciale i byggeri. Jeg henviser i øvrigt til min mail af 14. oktober 2008 til Nykredit Forsikring, som er fremsendt til Ankenævnet.

…

5. På side 7 i svarskrivelsen anføres i 3. sidste afsnit, at betingelsen for, at skimmelsvamp i sig selv udgør en skade er, 'at der ved ejendommens overtagelse skal være tale om fugtskade - skimmelsvampe af en sådan udbredelse i huset, at huset generelt set er uegnet som bolig'.

Denne konklusion kan efter min opfattelse ikke udledes af forsikringsbetingelserne, idet betingelsen for dækning er, at bygningens værdi eller brugbarhed skal være nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i god stand. Betegnelsen *nævneværdig nedsættelse* kan efter min opfattelse ikke føre til et krav om, at huset generelt set skal være uegnet som bolig.

Jeg henviser i øvrigt til rapporten af 16. januar 2009, der fastslår, at 3 ud af de 7 undersøgte værelser har massiv skimmelsvampevækst, 3 værelser har moderate skimmelsvampevækst, medens kun stuen betegnes som ringe påvirket. Dette bør være afgørende, når værdi eller brugbarhed skal vurderes.

6. På side 7 nævnes i øvrigt i næstsidste afsnit, at rapporten af 16. februar 2006 drager konklusioner ud fra 'beviseligt fejlagtige oplysninger'. Jeg formoder, at der i denne forbindelse sigtes til vurderingen af betonklaplaget, hvor sælger, der notorisk i første omgang har givet forkerte oplysninger, alligevel anses for troværdig for så vidt angår de sidst pr. telefon afgivne oplysninger. At dette så samtidig formår Nykredit Forsikring til at kalde en professionel ingeniørs vurderinger for bevisligt fejlagtige, må stå for Nykredit Forsikrings egen regning.

…

8. På side 10, 4. afsnit og følgende, i svarskrivelsen omtales de af Teknologisk Institut konstaterede høje fugtprocenter i betonklaplaget. Teknologisk Institut konstaterer, at betonklaplaget og gulvkonstruktionen er opbygget, som man gjorde det på tidspunktet for opførelsen, men der tages ikke hensyn til den ovenfor omtalte usikkerhed med hensyn til en eventuel senere ændring, jfr. bemærkningerne ovenfor om sælgers forhold.

   Nykredit Forsikring gentager i svarskrivelsen side 11, næstsidste afsnit, påstanden om, at byggefugt som årsag til skimmelvæksten kan afvises 'da sælger ikke har støbt nyt betonklaplag'. Dette forhold synes relativt usikkert jfr. bemærkningerne ovenfor under pkt. 6."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 28/8 2009 til nævnet:

"Som vi har nævnt i vores svar af 10. juli 2009 til Ankenævnet afviger terrændækskonstruktionen ikke fra andre huse for perioden. Ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. betingelsernes pkt. 14.2, er ikke opfyldt, og anden opbygning af konstruktionen dækkes ikke. Vi henviser til ankenævnskendelse 71.121.

Vedr. sælgers arbejder
Os bekendt, har alene Nykredit søgt oplysninger om, hvilke arbejder sælger har foretaget i sin ejertid.

L.P.U.s vurderinger om byggefugt er baseret på en formodning (ikke viden), som har vist sig at være forkert.

Ifølge L.P.U.s rapport side 2 har hun haft følgende oplysninger at gå ud fra:

'Den forrige ejer har via huseftersynsrapporten oplyst, at der ikke har været vandskader i ejendommen, men at der har været foretaget renovering af gulve som følge af fugt fra badeværelset. Det anslås fra rekvirenten [vores forsikringstager] at gulvarbejderne skulle have været udført i 2001/2002. Det har ikke været muligt for rekvirenten, at få skadesårsag og -omfang uddybet i 2006.'

L.P.U.s teori om byggefugt er formuleret således i rapportens side 8:

'Byggefugt. Det vurderes som overvejende sandsynligt, at man ved renovering af gulvene i 2001/2002, har tilført byggefugt i ejendommen. Det kan ikke udelukkes, at der enten er foretaget en opstøbning af klaplaget alene eller en ny opstøbning af selve terrændækskonstruktionen...'

Der er tale om en teori, som har vist sig ikke at passe med virkeligheden.

Advokat F.K. tillægger det stor betydning, at sælger i første omfang har sagt til vores bygningskonsulent, at ingen træ- og betongulve har været udskiftet. Dette er også korrekt. Af sælgers uddybende forklaring fremgår, at han har lagt trægulvene. Da sælger købte ejendommen, var gulvbelægningen i hele huset spånpladegulv med væg-til-væg tæpper. Sælger har hele tiden forklaret, at han ikke har fjernet spånpladegulv eller været nede ved betonklaplaget.

Huset har således ikke været tilført en større fugtpåvirkning pga. byggearbejder som årsag til skimmelforekomster.

Vedr. skimmel som en skade i sig selv
Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 14.2 foreligger der en skade, når der er tale om fysiske forhold i en bygning, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

En ejerskifteforsikring dækker bygningen eller bygningsdele - ikke de mennesker, der bor i bygningen. Det er vores vurdering, at en bygnings værdi eller brugbarhed kun kan være nedsat nævneværdigt, når bygningen generelt set er ubeboelig eller sundhedsskadelig at bo i pga. skimmel. Det vil sige, at skimmel skal være af en artstype og have en sådan intensitet og omfang, at den må anses for at være en skadelig for alle typer af mennesker og ikke kun mennesker med særlig følsomhed eller allergi over for en eller flere skimmelarter.

Skimmelsvamp er mikroorganismer, som findes overalt i naturen. Det fremgår af www.bolius.dk antager eksperter, at der findes halvanden million forskellige arter skimmelsvamp, men heraf er det kun ca. 100.000, som har fået et navn. Man skal derfor ikke kun se på antallet af skimmelsporer (massiv, moderat, ringe), men også på arten."

Nævnet har modtaget billeder af de anmeldte forhold.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
17. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
a. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav.

Ad. Tagkonstruktion:

Nævnet finder, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at der i tagrummet er påvist vækst af skimmelsvamp og konstruktionsfejl, udover hvad klageren kunne forvente med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten samt ejendommens alder. Nævnet finder således ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til udbedring af skimmelsvamp i tagkonstruktionen.

Ad gulvkonstruktion:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og stand, hvorfor klageren ikke er berettiget til dækning heraf fra den tegnede forsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand