Den 17. februar 2016 blev i sag nr. 88228:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for omkostninger til eliminering af skimmelsvamp.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er ikke er påvist forhold, der er dækningsberettigende over forsikringen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1956. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/7 2014.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

> **"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**
> …
> 1.11 Ventilation K1 Der er ikke tilstrækkelig ventilation af loftrum.
> Note: Ventilationen af tagrummet er mindre end anbefalinger angiver, men der kan ikke konstateres skader eller tegn på opfugtning. Risiko for følgeskader vurderes at være begrænset."

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> "Dækning af omkostninger til eliminering af skimmelsvamp."

Klagerens advokat har i et brev af 30/6 2015 til nævnet anført:

> "Som advokat for [klageren] indbringer jeg herved et afslag fra Frida Forsikring Agentur AS på at udbedre de i min klients ejendom efter køb og indflytning konstaterede meget omfattende skimmelsvampeskader.
>
> Den 1. september 2014 flyttede min klient ind i sit hus og 2/3 uger senere konstaterede hun, at hun havde snue og rindende øjne m.v.
>
> Da hun fik mistanke om at symptomerne måtte havde med indeklimaet i boligen at gøre, fik hun … til at undersøge sagen og laboratoriet konstaterede skimmelsvamp i stuevæggen m.v. Rapporten fra … vedlægges.
>
> Min klient rettede henvendelse til sin ejerskifteforsikrer, det indklagede selskab, som afviste skaden og foreslog … at udtage stævning mod den bygningssagkyndige i stedet.
>
> Efter en del korrespondance med indklagede, indvilligede man i at sende en taksator for at besigtige skaden og indklagede lagde herefter til atter til grund, at man ikke er erstatningsansvarlig. Jeg vedlægger indklagede taksators rapport.
>
> Da min klient er stærkt plaget af den eksisterende skimmelsvamp, foreslog jeg indklagede omkostningsmæssigt at medvirke til en uvildig undersøgelse af skaden ved … Teknik. Også det afviste indklagede.
>
> Da min klients helbred ikke kan klare flere gener fra skimmelsvampen, har hun selv bekostet en rapport fra … Teknik. Jeg vedlægger rapporten samt et overslag fra … Teknik over de til skadesudbedring skønnede omkostninger.
>
> Da der foreligger en klage, hvor klagers helbred er alvorligt truet, skal jeg venligst opfordre Ankenævnet til at behandle sagen som en hastesag. Jeg skal samtidig opfordre Ankenævnet til præliminært at meddele klager, hvorvidt Ankenævnet kan acquiescere ved klagers eventuelle iværksættelse af helbredsgrunde af de af … Teknik foreslåede afhjælpningsforanstaltninger med den retsvirkning, at klagers krav mod indklagede transformeres til et pengekrav."

Selskabet har i brev af 16/9 2015 til nævnet anført:

> "Vi må fastholde, at der ikke er anmeldt forhold i den konkrete sag, som bør erstattes af vores kunders Ejerskifteforsikring.
> …
> **Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om**
> Vores kunder anmelder den 21. november 2014 til os, at der er gener med skimmel i ejendommen.
>
> Vi har haft en ekstern bygningskonsulent til at besigtige og vurdere forholdet på ejendommen. Han vurderer ikke, at der er et forhold ved ejendommen med skimmel, der er ud over, hvad klager med rette kan forvente af ejendommen i forhold til tilsvarende ejendomme, se skadebegrebet i forsikringsbetingelserne.
>
> … laboratoriet har ikke konstateret forhold, der er ud over det sædvanlige.

…
Da der alene er tale om en begrænset konstateret skimmelforekomst på forskallingsbrædderne inde bag ved gipsplader(forsatsvæg) og der ikke er konstateret synlig skimmelvækst uden for den lukkede vægkonstruktion eller konstateret sundhedsskadelige skimmelsvampesporer i luften i et omfang, der vil genere personer uden en helt særlig følsomhed over for skimmel - og sammenholdt med, at her er tale om en ejendom, der er op- og udført som tilsvarende ejendomme fra 1956, er forsikringens skadebegreb ikke opfyldt allerede af disse grunde.

Vi har derfor afvist, at Ejerskifteforsikringen bør erstatte, at et skimmel helt inde i vægkonstruktionen fjernes.
…
Vi har ikke oplysninger om den tidligere vandskade i sælgers tid
Hvis det skulle vise sig, at forholdet har relation til den tidligere vandskade og ikke almindelig opstigende grundfugt, er det sælgers Husforsikring som bør komme på banen og vurdere om den udbedring, som blev foretaget tidligere, har været tilstrækkelig.

Derfor foreslår vi klagers advokat, at tage kontakt til Husforsikringen om sagen. Er der noget at henføre til den tidligere udbedring eller mangel på samme, må den dialog tages med Husforsikringen.

En Husforsikring går forud for Ejerskifteforsikringen i henhold til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer og vores forsikringsbetingelser.

Hvis der ikke er relation til den tidligere skade, er vores holdning til skadesagen, som vi har forklaret til jer og som det fremgår af korrespondancen med klagers advokat.

Vi henviser til kendelser hos jer
Kendelse 84057 … Kendelse 78329 …"

Klagerens advokat har indsendt kopi af journal af 16/9 2015 fra en lungeklinisk undersøgelse af klageren. Af journalen fremgår bl.a.:

"Konklusion
Der er to hovedkonklusioner, idet pt. dels har symptomer efter eksposition for skimmelsvamp, og dels har en obstruktiv lungefunktionsnedsættelse, med størst sandsynlighed en KOL.

1. Pt. har bedømt ud fra anamnesen m. høj sikkerhed skimmelsvampebetingede symptomer. Jeg bygger dette på en tæt sammenhæng mellem eksposition og symptomer, idet pt. har klart flere symptomer under ophold i huset end udenfor.

Jeg bygger det også på, at pt. tidligere, nemlig for 6-7 år siden måtte fraflytte en lejlighed, hvor der var svær skimmelsvampekontaminering, og pt. blev dengang genhuset, hvilket tyder på, at der har været et alvorligt problem. Det er også velkendt, at patienter kan blive syge igen, når de re-eksponeres for skimmelsvamp.

Der er ikke i sig selv nogen prøver, der kan afklare dette m. sikkerhed, heller ikke blodprøver, men de kan sandsynliggøre diagnosen, og den væsentligste diagnostik ved skimmelsvampeproblematikken er sammenhængen mellem eksposition og symptomer, og den er her klar.

Pt. har også fået lavet en rapport, som dokumenterer, at der er skimmelsvamp i huset.

Behandlingsmæssigt vil den bedste løsning være, at pt. fraflytter huset, eller huset saneres, og indtil da må man iværksætte en medikamentel behandling efter behov.

Der er ikke i anamnesen tegn på, at der er andre forhold, der betinger symptomerne, herunder allergi overfor dyr eller husstøvmide. Pt. er sensibiliseret overfor birk, men har ikke symptomer sv.t. dette.

2. Obstruktiv lungesygdom …"

Selskabet har i mail af 13/10 2015 til nævnet bemærket:

"Vi kan af udtalelsen, at vores kunde har forudbestående lungelidelse (KOL), som har været til stede længe før hun flyttede ind i ejendommen, hvor hun bor nu. Hun har desværre også haft lungeproblemer i en tidligere bolig.

Vi henviser til, at der ikke på ejendommen er konstateret et forhold/en skade, som vi mener bør være omfattet af forsikringens dækning.

Vi henviser også til, at fordi vores kunde på grund af sin forudbestående lungesygdom er særlig sensitiv for skimmelpåvirkning, betyder det ikke, at hendes hus har en skade, der opfylder Ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, der omfatter forhold ved bygningen i henhold til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Skadebegrebet er ikke opfyldt i det konkret tilfælde."

Af luftanalyserapport af 19/11 2014 indhentet af klageren fremgår:

"Efter aftale har vi den 13. oktober 2014 besigtiget ovennævnte ejendom med henblik på at opspore eventuelle mikrobiologiske indeklimaproblemer, som f.eks. skimmel- og bakterieangreb. Ved besigtigelsen var [klageren] til stede. Undersøgelsen koncentrerede sig om indeluftens indhold af skimmesvamp.

…

Undersøgelse

Vi blev ved besigtigelsens opstart informeret om, at beboer føler gener ved ophold i ejendommen. Generne viser sig som træthed og løbende næse og øjne.

Beboer informerede endvidere om, at der inden hendes overtagelse af huset, havde der været vandskade i krybekælderen, hvorfor dele af husets gulve var udskiftet.

Yderligere informationer om den udbedrede vandskade har ikke været tilgængelige, ligesom det ikke har været muligt at besigtige krybekælderen.

Ved besigtigelsen blev der i soveværelse observeret en mindre skjold på ydervæggen over fodpanel. Dette blev ikke vurderet til at være mikrobiologisk relateret.

Der blev i ejendommens stue udtaget en kombinations luftanalyse for at påvise evt. skimmelsvamp i indeluften.

…

Prøveresultat

Luftanalyse med Air-Sampler				
Prøve/ Prøvested	**Type**	**Kolonier pr. strimmel**	**Kimtal (CFU/m³)**	**Arter Artsdominans**
P.0 Udendørs reference	Skimmel Gær + Bakterier	29 16	725 400	*Cladosporium herbarum* (A) *Mycelia sterilia* Bakterier
P.1 Stue	Skimmel Gær + Bakterier	10 92	250 2.300	*Mycelia sterilia* Bakterier
Prøvetid = 1 minut for begge prøver.				

Mycometer®Air-testen – Aggressiv					
Prøve	**Prøvested**	**Mycometer-tal**	**Kategori**		
			A	**B**	**C**
P.2	Stue	187	X		

…

Konklusion

I ejendommens stue, hvorfra luftprøverne P.1 og P.2 er udtaget, er kimtallet for skimmelsporer lavt, så der er ingen tegn på skimmelvækst i rummet og heller ingen påvirkning med sporer fra støv. Det er derfor som udgangspunkt ikke nødvendigt at foretage yderligere mikrobiologiske undersøgelser,

Hvis ejendommens bruger fortsat føler gener ved ophold i boligen og viser symptomer på indeklimasyge, som kan skyldes skimmelsvampe, bør man dog undersøge lukkede konstruktioner (vægge, gulve, lofter) for skimmelvækst. Skjult skimmelvækst kan producere flygtige organiske forbindelser (VOC'er) og mikropartikler, som kan trænge ind i rummet og påvirke indeklimaet, uden at der kan påvises skimmelsporer i rumluften."

Af mikrobiologisk undersøgelsesrapport af 18/11 2014 indhentet af klageren fremgår:

"Efter aftale har vi den 24. oktober 2014 besigtiget ovennævnte ejendom med henblik på at opspore eventuelle mikrobiologiske indeklimaproblemer, som f.eks. skimmel- og bakterieangreb. Ved besigtigelsen var [klageren] til stede.

…

Undersøgelse

I den besigtigede bolig er der ved en besigtigelse 13. oktober 2014 udtaget luftanalyser til påvisning af evt. skimmelsvamp i indeluften, som ved daværende undersøgelse ikke kunne konstateres.

Ved nærværende undersøgelse blev der i ejendommens soveværelse etableret en oplukning i ydervæggen således, at bagvedliggende konstruktion kunne besigtiges.

Konstruktionen er opbygget med jernbetonelementer ophængt på jernbetonpiller. På disse er der monteret et forskallingsbræt, hvorpå den indvendige vægbeklædning (gipsplade) er monteret. I konstruktionen er der 40 mm isolering, og der var ikke monteret dampspærre.

På det blotlagte forskallingsbræt kunne der ses mørke misfarvninger. På bagvedliggende betonelement kunne der ses ophobninger af snavs. Der kunne i ydervæggens hulrum konstateres en kraftig ventilation.

Prøve 1 er et aftryk udtaget med en kontaktskål på forskallingsbræt.
Prøve 2 er et aftryk udtaget med en kontaktskål på betonmur.
Prøve 3 er en Mycometer-prøve udtaget på forskallingsbræt.

Prøveresultat

Overfladeanalyse med kontaktskåle				
Prøve Prøvested	**Type**	**Kolonier pr. skål**	**Kimbe- lastning**	**Arter Artsdominans**
P.1 Forskal- lingsbræt	Skimmel Gær + Bakterier	>300 30	Høj Middel	*Trichoderma koningii*, dominerer *Mycelia sterilia*, dominerer Bakterier
P.2 Betonmur	Skimmel Gær + Bakterier	>300 12	Høj Middel	*Trichoderma koningii*, dominerer *Aspergillus niger* (T) *Mycelia sterilia*, dominerer Bakterier
Kontaktskålens overfladeareal er 25 cm².				

Mycometer®-testen					
Prøve	**Prøvested**	**Mycometer-tal**	**Kategori**		
			A	**B**	**C**
P.3	Forskallingsbræt	470			X

Diskussion

Overfladeanalyse
Prøverne P.1 og P.2 viste begge høj kimbelastning af skimmelsporer og en middel kimbelastning af bakterier.

Ved høj kimbelastning af skimmel vil der være så mange sporer i luften, at det kan give helbredsproblemer for personer, der opholder sig i rummet igennem længere tid. Det gælder især, hvis der er tale om små rum og hvis store flader (flere kvadratmeter) er inficeret. Det specielt symptomer på indeklimasyge som gør sig gældende, og giver sig udslag i irritere slimhinder, hoste, snue, kløe, muskel- og ledsmerter m.m.

Ved længere tids ophold i rum med høj kimbelastning af skimmel kan der ske en sensibilisering, således at man reagerer med ovennævnte symptomer blot ved kort tids eksponering og ringe forekomst af skimmelsvampe.

Artsbestemmelse:
Der er ikke fundet nogen kendte allergifremkaldende arter (A), men det kan ikke udelukkes, at specielt disponerede personer kan være overfølsomme over for nogle af de fundne arter.

Der er fundet dominerende arter i begge prøver.

Når en art er dominerende i en prøve, og der eventuelt kun er få andre arter til stede, tyder det på at den gror på stedet. I prøver med mange forskellige skimmelarter, hvor ingen af dem dominerer, er det ofte et tegn på, at sporerne er slæbt ind med støv udefra.

Mycometer®-test
Mycometer-prøve P.3 viste et Mycometer-tal i kategori C, så der er massiv skimmelvækst på prøvestedet.

Konklusion
På betonmuren, hvor prøve P.2 er udtaget, er kimbelastningen af skimmelsporer høj. Der kan ikke gro skimmel direkte på beton, men skimmelsporer kan binde sig til ophobet støv på overflader. Skimmelsvampen på betonen vil formentligt kun have ringe eller slet ingen indflydelse på indeklimaet, da den vender ud mod et kraftigt ventileret hulrum.

I området, hvor prøverne P.1 og P.3 er udtaget, er der konstateret høj kimbelastning af skimmelsporer, ligesom der er konstateret massiv skimmelvækst på prøvestedet.

Det undersøgte punkt er et forskallingsbræt direkte bag gipsplade mod beboelsen. Det kan derfor ikke udelukkes, at dette kan have negativ indflydelse på indeklimaet.

Den udførte undersøgelse var en stikprøveundersøgelse, det endelige omfang af skimmelangrebet, kan derfor ikke endeligt fastslås ved denne. Såfremt den benyttede opbygning af vægkonstruktionerne er den samme i boligens øvrige rum, vil risikoen for skimmelsvamp i disse være til stede. Der kan evt. etableres yderligere oplukninger for at undersøge dette.

Vi vurderer, at skimmelsvampen i vægkonstruktionen skyldes mangelfuld isolering af denne, hvorved fugtholdig indeluft kan trænge igennem den indvendige vægbeklædning og kondensere på underafkølede organiske konstruktionsdele, hvorved betingelserne for skimmelvækst er til stede.

Grundet beboers gener ved ophold i boligen anbefaler vi, at skimmelinficerede materialer fra vægkonstruktionen fjernes.

Ved at demontere gipsplader og bagvedliggende forskalling og isolering, vil man fjerne de skimmelinficerede konstruktionsdele og en energirigtige opbygning, med etablering af dampspærre vil kunne etableres."

Af taksatorrapport af 5/1 2015 fremgår:

"Ydervæggene er indvendig isoleret med 40 mm isolering med gipsplader indvendig som beskrevet i rapport 2. Det er ikke muligt for mig ved min besigtigelse at kontrollere oplysningerne, da hul i soveværelsesvæg er lukket og fuget til, men ud fra nuværende samlet ydervægstykkelse synes beskrivelsen i rapport 2 at være korrekt.

På snittegningen ses, at der er plads til isolering og indvendig vægbeklædning. Derfor kan konstruktionen være oprindelig, da der ikke var krav om isolering, fugtspærre eller andet.

Jeg målte den indvendige overfladetemperatur på ydervæggene til ca 13 grd C over gulv og 16-19 grd C under loft ved en indetemperatur på ca 22 grd C og en udetemperatur på ca 3 grd C. Ved denne overfladetemperatur kan der ikke undgås at dannes kondens i ydervæggene næsten helt inde ved den indvendige side. 13 grd C er under dugpunktet,

så i ca den nederste meter af ydervæggene vil der med de nuværende inde- og udetemperaturer dannes kondens og dermed vækstbetingelser for skimmel.

Er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne opfyldt?
Der er ikke konstateret nogen skader eller tegn på skader på bygning. Derimod er der tegn på en del fugtophobning i ydervæggene, som beskrevet i rapporterne. Det må antages, at der altid har været nogen fugtophobning i ydermurene sådan som konstruktionen er opbygget, og som beskrevet i Fridas første svar, er det naturligt for ejendomme af denne alder.

På opførelsestidspunktet var der ingen krav til isolering, fugtspærre mm, hvorfor der ikke er nogen ulovlighed i denne bygning.

Jeg vurderer derfor, at bygningen er opført helt normalt for opførelsestidspunktet, og det har siden opførelsen givet de nu konstaterede problemer ligesom det gør på alle andre tilsvarende opførte bygninger. Skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne er derfor ikke opfyldt, og det første svar til FT er derfor helt korrekt.
…
Hvad er forholdets årsag og omfang?
Årsagen er den beskedne fugtspærre og varmeisolering i ydervæggene, sådan som bygningen er opført. Der ses ikke at være ændret noget, som kan have betydning for skimmelvæksten."

I undersøgelsesrapport af 19/6 2015 fra … Teknik indhentet af klageren hedder det:

"Formålet med nærværende undersøgelse var, at fastlægge årsagen til de oplevede gener i forbindelse med ophold i boligen, og på denne baggrund at opstille en handlingsplan på stikordsniveau med de nødvendige tiltag til afhjælpning af eventuelt, konstaterede problemer i bygningen.
…
Observationer
…
I forbindelse med undersøgelsen blev boligen kort gennemgået for visuelle indikationer på fugt og/eller skimmelvækst, uden at der kunne ses tegn på dette nogen steder. I samme forbindelse blev der foretaget stikprøvevise fugtmålinger i tilgængelige materialer og konstruktioner uden at der kunne måles forhøjede fugtniveauer nogen steder.

<u>Tagrum</u>
Ved besigtigelse af tagrummet kunne det konstateres, at der generelt var skimmelvækst på undersiden af brædderne. Forholdet kunne ses på begge tagflader i varierende omfang, se foto 1-2.

Der kunne generelt konstateres ventilationsspalte langs tagfod, dog ikke ved skur. Der var ingen ventilation i kippen. I gavltrekanterne var der etableret 3 åbninger i hver ende af boligen. Ventilationen fra en af gavlene var hæmmet af flere hvepsebo, se foto 3.

Der kunne ikke måles forhøjede fugtniveauer i materialerne i tagkonstruktionen (10-13 % træfugt).

Det blev bemærket, at der lokalt omkring skorstensinddækning var tegn på tidligere opfugtning, se foto 4. Der kunne ikke måles forhøjede fugtniveauer i underlagsbrædderne

(10 % træfugt). Det blev af bygningsejer oplyst, at den tidligere utæthed i inddækningen var udbedret.

Vægge
Der blev etableret en åbning i bunden af gavlvæggen i kontoret. Der var ingen umiddelbare indikationer på fugtskader eller skimmelvækst i konstruktionen det pågældende sted, se foto 5. Der kunne ikke måles forhøjede fugtniveauer i forskallingen (10-11 % træfugt).

I åbningen kunne der mærkes en opadgående luftstrøm fra bunden af væggen, og der kunne registreres muglugt.

Gulv og krybekælder
Der blev etableret en åbning i gulvet neden for åbningen i væggen i kontorlokalet. Der var ingen umiddelbare indikationer på fugtskader eller forekomster af skimmelsvampe i selve gulvkonstruktionen, se foto 6.

Under gulvkonstruktionen var der en ca. 60 cm dyb krybekælder. Krybekælderen var udført med bund af beton, ydervægge i beton og understøtninger for etagebjælker var udført i murpiller, se foto 7. Der kunne registreres muglugt fra krybekælderen.

Da der ikke var nogen adgangslem til krybekælderen, var den alene mulig at inspicere fra den etablerede åbning i gulvet. Der kunne flere steder ses fugtindikationer i bunden af ydervæggene og ligeledes områder med misfarvninger, se foto 8. I bunden af krybekælderen kunne der måles forhøjede fugtniveauer (RV 60-100).

Der blev udtaget en Mycometer-prøve på oversiden af terrændækket. Prøvesvaret indikerede ikke forhøjede forekomster af skimmelsvampe på prøvetagningsstedet (Mycometertal i kategori B). Prøvesvaret fremgår af bilag 2.

Udvendige forhold
Ved besigtigelse af de udvendige forhold kunne der ikke ses tegn på nævneværdige bygningsskader.

Det kunne observeres, at krybekælderen var udført med ventilation via traditionelle metalspjæld i soklen, se foto 9. Der kunne i alt tælles 10 af disse. Det blev bemærket, at flere af ventilationsristene var placeret med lav højde over terræn, se foto 10, uden at der dog var tegn på at regn kunne trænge ind via ristene.

Vurdering
På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Det må vurderes, at der findes skimmelvækst af uacceptabel, arealmæssig udbredelse i tagkonstruktionen, hvor væksten findes på undersiden af underlagsbrædderne. Årsagen til skimmelvæksten skal findes i en kombination mellem utætheder i loftkonstruktion og dampspærre sammen med utilstrækkelig ventilation af tagrummet. Forholdet medfører periodevis kondensdannelse i vinterhalvåret, hvorfor der er opstået vækstbetingelser for skimmelsvampe. Da skimmelvæksten breder sig over mange kvadratmeter, må det vurderes, at der er risiko for, at forholdet kan påvirke indeklimaet i boligen negativt.

Den manglende dampspærre i ydervæggene kan medføre periodevis kondensdannelse i vægkonstruktionen, og dermed medføre vækstbetingelser for skimmelsvampe. Der kunne dog ikke ses indikationer på skimmelvækst i vægkonstruktionen i kontoret, men jævnfør

den tidligere udarbejdede rapport af 18.11.2014 …, har forholdet medført kraftig skimmelvækst på materialerne i vægkonstruktionen i soveværelset. Hvorvidt forskellen i forholdene i vægkonstruktionerne i de to lokaler kan henledes til forskellig brug af disse eller en naturlig variation mellem vægfladerne, kan ikke fastlægges på baggrund af den udførte undersøgelse.

Den registrerede muglugt i ydervægskonstruktionen vurderes at skyldes lugt fra krybekælderen, som ventilerer op i ydervæggene. Da ydervæggene er udført uden vindspærre og uden dampspærre, kan det ikke udelukkes, at forholdet kan medføre en negativ påvirkning af indeklimaet i boligen, fordi konstruktionen ikke er tæt.

Den manglende vindspærre i konstruktionen må forventes at medføre meget kolde vægflader i vinterhalvåret fordi isoleringens effekt begrænses af ventilationsstrømmen i konstruktionen.

Det vurderes, at der er uacceptable forekomster af skimmelsvampe i krybekælderen til trods for prøvesvaret fra Mycometer-prøven på terrændækket. Vurderingen foretages på baggrund af de forhøjede fugtniveauer i konstruktionerne med kontakt til omgivende jord og på baggrund af den registrerede muglugt. Nærmere kortlægning af forholdene i krybekælderen kræver reel adgang til konstruktionen.

Årsagen til opfugtningen af konstruktionerne i krybekælderen vurderes at være opstigende og indtrængende grundfugt i konstruktionerne med kontakt til omgivende jord.

Da gulvkonstruktionen over krybekælderen ikke er lufttæt, må det vurderes, at muglugten fra krybekælderen medfører risiko for påvirkning af indeklimaet i boligen.

Det vurderes, at krybekælderen er utilstrækkeligt ventileret via de små metalspjæld, der findes i soklen. Dels er antallet kun 10 stk. og dels er det effektive ventilationsareal i metalristene meget lille på grund af udformningen. Den ringe ventilation medfører, at fugt og muglugt ikke ventileres væk fra krybekælderen, hvorved der er risiko for, at indeklimaet i boligen påvirkes, fordi gulvkonstruktionen over krybekælderen ikke er lufttæt. Jævnfør SBI-anvisning 204 - Fugt i Bygninger - og Byg-Erfa erfaringsblad nr. (19) 09 12 30 bør en krybekælder være ventileret med ventilationsåbninger på 150 cm2 pr. 6 meter sokkel. Placeringen af ventilationsåbningerne skal udføres med en maksimal afstand til hjørner på 1 meter.

Det må samlet set vurderes, at den arealmæssige udbredelse af skimmelvækst i konstruktionerne i boligen medfører, at der må vurderes at være risiko for, at der kan opleves gener i forbindelse med ophold i boligen. Det må således også vurderes, at indeklimaet kan være årsag til de oplevede gener i forbindelse med ophold i boligen, men en nærmere vurdering heraf kræver lægefaglig ekspertise.

Da de ovenfor beskrevne forhold relaterer sig til konstruktionsbetingede forhold, må det vurderes, at forholdene med overvejende sandsynlighed har været til stede på tidspunktet for nuværende ejers overtagelse af boligen.

Konklusion
Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Der er uacceptable arealer med skimmelvækst i tagrummet.
    - Årsagen vurderes at være kondensdannelse som følge af utæt loftkonstruktion/dampspærre og utilstrækkelig ventilation af tagrummet.

- Der er uacceptable forekomster af skimmelsvampe i dele af vægkonstruktionerne (ydervægge).
  - Årsagen vurderes at være kondensdannelse i konstruktionen som følge af, at vægkonstruktionerne er udført uden dampspærre.
- Krybekælder fremstår med opfugtet terrændæk og ydervægge. Forholdet har medført uacceptabel skimmelvækst på de opfugtede konstruktioner.
- Krybekælderen er utilstrækkeligt ventileret, hvorfor fugt og muglugt kan medføre negativ påvirkning af boligen.

…

MycoMeter-test

…

Prøve nr.	Prøvested	Før rens	Efter rens	MycoMeter tal	A	B	C	Bemærkninger
1	Krybekælder, terrændæk	X		105		X		Muglugt fra krybekælder

"

Rapporten indeholder tillige en handlingsplan for udbedringstiltag vedr. tagrum, ydervægge og krybekælder. Firmaet har i en mail af 22/6 2015 til klageren overslagsmæssigt beregnet prisen for disse tiltag til samlet ca. 440.000 kr. inkl. moms.

Selskabet har i et brev af 7/12 2015 til nævnet bl.a. fremsat følgende kommentarer til undersøgelsesrapporten af 19/6 2015:

"Tagrum

… har konstateret generelt skimmelvækst på undersiden af brædderne. Der er ventilationsspalte langs tagfod i beboelsesdelen. Der var ikke ventilation i kippen. Ventilationen i gavlen var hæmmet af et hvepsebo.

…

Ejerskifteforsikringen omfatter ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten.

…

Herudover er der forbehold på policen for den manglende ventilation af loftsrummet:

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.11. 1.16 og 6.2, bygning B&D punkt 2.2. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

…

Vi gør i øvrigt opmærksom på, at Husforsikringen måske kan have en dækning for, at få fjernet flere hvepsebo. Eventuel følgeskade af skadedyrets tilstedeværelse vurderer vi også måske kan være omfattet af Husforsikringen i et eller andet omfang, medmindre det fuldstændigt kan henføres til den omtalte nedsatte ventilation i loftsrummet, som blev nævnt i tilstandsrapporten.

Derfor kan vores kunde anmelde forholdet til Husforsikringen, som må vurdere, hvorvidt Husforsikringen har en standard- eller udvidet dækning, der omfatter at få fjerne hvepsebo og eventuelle overvintrende insekter. At boet har måske har givet et lille bidrag til den i

forvejen nedsatte ventilation må i et sådant tilfælde betragtes som en følgeskade af insektboets placering.

For god ordens skyld gør vi opmærksom på, at der altid vil kunne forekomme årstidsbestemt opfugtning i et ældre tagrum.

Hvis Husforsikringen ikke omfatter udgiften til, at få fjernet hvepseboet, beder vi om dokumentation for, at prisen for at nedtage boet og sprøjte skimmelforekomster i tagrummet med et egnet produkt, fx Protox Hysan, vil medføre en udgift, der er større end 5.000 kroner, som er Ejerskifteforsikringens minimumsgrænse for krav. Den i forvejen oplyste værende nedsatte ventilation vil indgå i vurderingen. Herefter behandler vi gerne forholdet over Ejerskifteforsikringen. I den forbindelse vil vi indhente kontroltilbud, da vi erfaringsmæssigt har set sådanne arbejder udført til under 5.000 kroner.
…
Vægge
… rapport oplyser, at der ikke var umiddelbare tegn på fugtskader eller skimmelvækst i bunden af gavlvæg og der kunne ikke måles forhøjede fugtniveauer.

Gulv og krybekælder
Gulvet er åbnet ved destruktivt indgreb i kontorlokalet. Der ikke var umiddelbare tegn på fugtskader eller skimmelvækst. Der kunne registreres muglugt fra krybekælderen.
…
Der er tale om en ældre ejendom fra år 1956 med krybekælder. Krybekælderens funktion er, at opsamle fugt og bortventilere denne. Ejendommen har fungeret med konstruktionen i omkring 60 år. Vores kunde kan ikke med rette forvente en tør krybekælder i en 60 år gammel ejendom.

At der ikke er konstateret egentlige rådskader i krybekælder bekræfter os i, at krybekælderen er, som den bør være og fungerer efter hensigten, fordi ellers ville der være opstået rådskader i krybekælderens trædele.

Dette bekræfter også, at den etablerede ventilation med 10 riste har været tilstrækkelig gennem årene og fortsat er det. Der har været en vandskade umiddelbart inden vores kunde overtog ejendommen, som er udbedret og om udbedringen er foretaget tilstrækkeligt/korrekt ved vi ikke, men at der skulle mangle ventilationsriste, fordi der efter vandskaden er skimmelforekomst i kælderen må vi afvise skulle skyldes mangler ved den ventilation, der har eksisteret gennem næsten 60 år i krybekælderen uden rådskader.
…
Ejendommens krybekælder mener vi er, som vores kunde med rette kan forvente af en sådan ejendom.

Hvis I – mod vores forventning – når til det resultat, at krybekælderen alligevel er mere fugtig og har skimmel i et større omfang end I mener, at vores kunde med rette kan forvente, henleder vi opmærksomheden på, at vores kunde har været oplyst om, at:

'Beboer informerede endvidere om, at der inden hendes overtagelse af huset, havde der været vandekade i krybekælderen, hvorfor dele af husets gulve var udskiftet.'

Ovennævnte fremgår af rapporten fra … laboratoriet.

Derfor må den tidligere vandskade i så fald genoptages hos sælgers Husforsikring, fordi det tyder så på, at vandskaden formentlig ikke kan være udbedret tilstrækkeligt. Denne

formodning bygger vi på, at ejendommen er 60 år og henstår uden kendte rådskader. Rådskader opstår typisk over længere tids opfugtning og skimmel er også en følge af fugtigt miljø. Da der ingen rådskade er konstateret kan det skyldes, at opfugtningen skyldes vandskaden og at der ikke er tilstrækkeligt udtørret efter vandskaden.
…
Vi kan se, at det også af …'s udtalelse fremgår, at der blev udtaget en Mycometer-prøve på oversiden af terrændækket, som ikke indikerede forhøjede forekomster af skimmelsvampe på prøvetagningsstedet.

Vores kunde er herudover i tilstandsrapporten blevet korrekt og fuldt oplyst om, at krybekælderen ikke har kunnet besigtiges på grund af manglende adgang: …
…
Ejerskifteforsikringen omfatter ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten.
…
Herudover er der forbehold på policen …

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.

…
Udvendige forhold
… udtalelse oplyser, at der ikke ses tegn på nævneværdige bygningsskader.

Der er 10 ventilationsriste og det har været tilfældet gennem de sidste næsten 60 år. Ristene er placeret lavt, men … kan ikke se nogen tegn på, at regn kan trænge ind via ristene.

Manglende dampspærre
Det var ikke almindeligt at udføre dampspærre i tidligere tiders byggerier. De tidligste dampspærre var udført i alukraft, som man senere hen har påvist ikke har den ønskede effekt. At der ikke er en dampspærre i en ejendom fra år 1956 er ikke i sig selv en skade og det er ikke en ulovlig bygningsindretning. Der er derfor ikke tale om en manglende bygningsdel, fordi der var ikke krav om, at en sådan skulle udføres dengang.

… udtaler, at den manglende dampspærre *kan medføre* (ikke at den gør det) kondensdannelse i vægkonstruktionen. Der kunne dog ikke ses indikationer på skimmelvækst i vægkonstruktionen i kontoret, men bag vægkonstruktionen i soveværelset i henhold til anden rapport.

Forskellen på de to værelser kan i henhold til … udtalelse skyldes *forskellig brug af lokalerne.* Deraf udleder vi, at et soveværelse på grund af brugen med overnatning, hvor der som bekendt afsondres en hel del fugt fra en person, har behov for en beboeradfærd, der tager hensyn til brugen. Med dette mener vi at den anbefalede beboeradfærd for sådanne rum bør følges, men ikke nødvendigvis er fulgt i dette tilfælde.

Vi henviser til jeres kendelse 62537, hvor i blandt andet udtalte:
'Nævnet finder, under henvisning til at den forsikrede ejendom er opført i 1962, ikke at kunne pålægge selskabet at dække udgiften til etablering af dampspærre. Nævnet har herved henset til, at dampspærre ikke kan anses for sædvanligt for ejendomme af denne alder.'

Kendelsen handler om en ejendom, der var 6 år yngre end vores kundes ejendom.

Ydervægskonstruktionen
Muglugten inde i selve konstruktionen skyldes krybekælderen. Ydervæggene er udført uden vind-spærre og dampspærre, hvilket der ikke var krav om i tidligere tiders byggerier.

At der ikke er en dampspærre og vindspærre i vægkonstruktionen i en ejendom fra år 1956 er ikke i sig selv en skade og det er ikke en ulovlig bygningsindretning. Der er derfor ikke tale om en manglende bygningsdel, fordi der var ikke krav om, at en sådan skulle udføres dengang.
…
Den manglende vindspærre giver kolde vægflader. Når det er tilfældet, at der er almindelige og forventelige konstruktionsbetingede kuldebroer på grund af vægkonstruktionen, er dette hverken en skade eller en ulovlighed i et ældre byggeri. Skimmel bag ældre forsatsvægge, hvor der er kuldebroer på grund af konstruktionen er forventeligt og almindeligt. Et sådant forhold afviger ikke fra, hvad der forekommer i tilsvarende huse af samme alder med sådanne vægkonstruktioner. Vi henviser fx til jeres kendelser 78329, 76401 og 75405.

På det foreliggende grundlag er der ikke forhold som bør erstattes af os
Når man sammenholder de to udtalelser/rapporter, som der er fra henholdsvis … laboratoriet og … er der samlet set ikke tale om forhold ved ejendommen, der er anderledes end for tilsvarende huse fra 1956 med indtrængende grundfugt.

Vi har haft en ekstern bygningskonsulent til at besigtige og vurdere forholdet på ejendommen. Han vurderer ikke, at der er et forhold ved ejendommen med skimmel, der er ud over, hvad klager med rette kan forvente af ejendommen i forhold til tilsvarende ejendomme, se skadebegrebet i forsikringsbetingelserne.

… laboratoriet har ikke konstateret forhold, der er ud over det sædvanlige for et ældre hus.
…
Der er alene er tale om en begrænset konstateret skimmelforekomst på forskallingsbræddерne inde bag ved gipsplader(forsatsvæg). Der er ikke konstateret synlig skimmelvækst uden for den lukkede vægkonstruktion eller konstateret sundhedsskadelige skimmelsvampesporer i luften i et omfang, der vil genere personer uden en helt særlig følsomhed over for skimmel – og – sammenholdt med, at her er tale om en ejendom, der er op- og udført som tilsvarende ejendommen fra 1956, er forsikringens skadebegreb ikke opfyldt allerede af disse grunde. Der er heller ikke tale om ulovlige bygningsindretninger og ej heller i så fald dette skulle være tilfældet – søgt om en dispensation her for.

Vi har derfor afvist, at Ejerskifteforsikringen bør erstatte, at skimmelforekomst helt inde i vægkonstruktionen fjernes i det konkrete tilfælde."

Klagerens advokat har hertil i mail af 14/1 2016 til nævnet bemærket:

"Jeg finder ikke juridisk gehalt eller kongruens med retspraksis i indklagedes argumentation for, at indklagede trods det faktum, at de objektive fund i ejendommen medfører erstatningspligt, ikke er erstatningspligtig."

15. 88228

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"4. Hvilke skader dækker forsikringen**
> **A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
> Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> **C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren har krævet forsikringsdækning for omkostninger til eliminering af skimmelsvamp.

Det fremgår af luftanalyserapporten af 19/11 2014, at kimtal og Mycometer-tal for skimmelsvamp er lave i stuen, og at der derfor ikke er tegn på skimmelvækst i rummet eller påvirkning med sporer fra støv.

I soveværelset er der ved destruktiv undersøgelse foretaget mikrobiologiske målinger bag en forsatsvæg på ydervæggen. Konstruktionen er opbygget med jernbeton, et forskallingsbræt og indvendig gipsplade. Der er 40 mm isolering og ingen dampspærre. Taksator har vurderet, at konstruktionen kan være den oprindelige (fra 1956), og at bygningen er opført helt normalt for opførelsestidspunktet. Det fremgår af den mikrobiologiske rapport af 18/11 2014, at der sås mørke misfarvninger på forskallingsbrættet, og der måltes høje tal for skimmel på forskallingsbræt og betonmur. Der blev ikke fundet kendte allergifremkaldende arter. Konsulenten vurderer, at skimmelsvampen er en følge af kondens fra fugtholdig indeluft, og at det ikke kan udelukkes, at den kan have en negativ indflydelse på indeklimaet.

16. 88228

Af undersøgelsesrapport af 19/6 2015 fremgår, at der generelt er skimmelvækst på undersiden af brædder i tagrum, men der kunne ikke måles forhøjede fugtniveauer i brædderne. Det anføres, at årsagen til skimmelsvampen skal findes i utilstrækkelig ventilation af tagrummet og utætheder i loftkonstruktion og dampspærre, hvilket kan medføre periodevis kondens i vinterhalvåret. Forholdet vedrørende utilstrækkelig ventilation af tagrummet er anmærket i tilstandsrapportens punkt 1.11.

Af undersøgelsesrapporten af 19/6 2015 fremgår videre, at en destruktiv åbning i gavlvæg i kontor ikke gav indikationer på fugtskader eller skimmelvækst i vægkonstruktionen, men der kunne registreres muglugt, hvilket konsulenten vurderer stammer fra krybekælderen. Ved en inspektion af krybekælderen gennem et etableret hul i gulvet fandtes forhøjede fugtniveauer og områder med misfarvninger, og der var muglugt. Gulv og vægge er af beton. En Mycometer-test af terrændæk viste niveau B (mellemniveau) for skimmelsvamp, men konsulenten vurderer, at der til trods herfor er uacceptable forekomster af skimmelsvampe i krybekælderen henset til fugtniveauerne og den registrerede muglugt. Han anfører, at krybekælderen er utilstrækkeligt ventileret, idet der kun er 10 metalspjæld i soklen med et lille effektivt ventilationsareal, hvilket kan medføre, at fugt og muglugt ikke ventileres væk fra krybekælderen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der forekommer skimmelsvamp i ejendommen i et sådan omfang, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder, at det derfor ikke er bevist, at skimmelsvampen i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det, som klageren har oplyst om sine helbredsmæssige forhold og gener ved at opholde sig i ejendommen, findes ikke at kunne føre til andet resultat.

Nævnet finder, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der i øvrigt er konkrete fysiske forhold ved ejendommen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som dermed udgør dækningsberettigende skader, idet den utilstrækkelige ventilation i tagrummet er anført i tilstandsrapporten og af den grund ikke er dæknings-

berettigende. Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt at behandle forholdet vedrørende hvepseboer i tagrummet over ejerskifteforsikringen, såfremt forholdet ikke kan dækkes over en husforsikring, og såfremt udbedringsarbejdet overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte skader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings