Ankenævnet for Forsikring

Den 6. april 2016 blev i sag nr. 88507:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt angreb af skimmelsvamp.

Det fremgår af sagen, at der er konstateret vækst af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i alle rum i klagerens ejendom. Selskabet har ydet dækning til afrensning i et af rummene, men afviser i øvrigt dækning med henvisning til, at forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt.

Den forsikrede ejendom er opført i 1978. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1/10 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26/3 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus*
Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år
1	A	*Beboelse*	*1978*

…

Bemærkninger Ja Nej Bygning

…

2. 88507

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ A
Gulve under fast udlagt belægning i køkken, baggang og hobbyrum er ikke besigtiget.
Gulve under væg til væg-tæpper i stuer, gangareal, soveværelse og værelser er ikke besigtiget.
Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds er med revner mod syd og nord. Note: Skaden er af mindre omfang.
		K1	Der er revner i sokkel mod syd ved stue. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, og revnerne vurderes ikke at udvikle sig nævneværdigt fremover.

...

6. Gulvkonstruktion og gulve
6. Ingen bemærkninger

...

9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bruseniche ved bad mod øst. Note: Der er mangelfuld vehdæftning til underlaget i vådzonen. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.

Klageren har i brev af 27/9 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Begrundelse for at vi har en dækningsberettigende skade.
Vi købte i 2009 et solidt, velbygget, velholdt og velisoleret (relativt dyrt) hus (bygget i 1978, én ejer) i forvisning om, at vi købte en god og sund ejendom.

Det er faktisk også sådan den fremstår i dag. Vedlagt medsendes til orientering skitse af husets indretning.

Af tilstandsrapporten (bilag 11) fra dengang fremgik der nogle få åbenbare problemer, som vi siden har fået rettet op på. Ingen af de fejl, der blev påpeget i tilstandsrapporten, har relation til det problem, vi står med nu.

Vores problem nu er, at der er konstateret skimmelsvamp i større eller mindre grad under vores trægulve. Skimmelsvampen er konstateret i alle rum i hele huset - i varierende mængde fra let forhøjet niveau til meget højt niveau - se Teknologisk Instituts rapporter (bilag 6-9).

Skimmelsvampen blev konstateret i forbindelse med undersøgelser af en vandskade opstået i et afløb fra brusenichen i badeværelset i vest enden af huset. I rummene omkring det badeværelse er der nu foretaget en renovering af gulvkonstruktionen, så her regner vi med, at problemet er løst.

Renoveringen af gulvene i den del af huset blev foretaget på vores husforsikrings regning, da der her var grund til at tro, at svampeangrebet var forstærket på grund af det ud sivende vand fra det skjulte afløb fra brusenichen.

Af de bygningstegninger (bilag 5), vi modtog fra de tidligere ejere ved overdragelsen af huset, fremgår det, at konstruktionen under gulvene er udført efter datidens standard.

Det er konstruktionen imidlertid ikke, idet:

- der i hele huset mangler en effektiv fugtmembran ovenpå betonen. Nogle steder er der fundet en tynd plastfilm (formentlig 0,05 mm), hvor det dagældende bygningsreglement påbød en membran med en minimumstykkelse på 0,15 mm. Andre steder er der slet ingen membran ovenpå betonen,
- isoleringstykkelsen næsten alle steder er 2 gange den tykkelse, der er vist på tegningerne og anbefalet i SBI anvisninger fra den periode huset blev bygget. Hele hulrummet under gulvene er derved fyldt ud med isolering.

Netop disse to forhold kan være medvirkende til de forhøjede værdier af skimmelsvampe og til påvirkningen af indemiljøet i vores hus. Det er forhold, som vi ikke har haft mulighed for at forudse, da vi overtog huset.

En årsag til det høje fugtniveau i betonen og dermed det forhøjede skimmelniveau i huset kan, som teknologisk institut anfører, være opstigende grundfugt. Grunden til dette er ikke blevet nærmere undersøgt, da det vil kræve en større og mere kostbar undersøgelse, som lettest udføres, når trægulvene er taget op i forbindelse med oprensning af skimmelsvampen. En sådan undersøgelse har efter vores opfattelse kun betydning for hvilken metode, der skal anvendes for at sikre mod udvikling af skimmelsvamp i huset i fremtiden.

Uanset hvilke af ovennævnte forhold, der har haft størst betydning for udviklingen af skimmelsvampen i huset, er det alt sammen forhold, som må antages at have været til stede, da vi overtog huset og tegnede ejerskifteforsikringen hos Tryg.

Skimmelsvamp i denne type konstruktioner vil typisk udvikle sig over meget lang tid, og påvirkningen på indemiljøet og dermed på os selv vil derfor langsomt øges. Der er derfor intet påfaldende ved, at vi først blev opmærksomme på problemerne, da Teknologisk Institut gjorde os opmærksomme på dem (skimmelsvampen kan ikke ses med det blotte øje - heller ikke hvor der er konstateret niveau C).

Vi har ikke haft nogen mulighed for at forudse de konstaterede problemer, da både god byggeskik og de udleverede tegninger viste en anden opbygning under gulvene end den, vi nu kan konstatere.

Skimmelsvamp i sig selv er ifølge Tryg og muligvis almindelig praksis ikke en skade, med mindre niveauet er ekstra højt, som i vores kontor. Skimmelniveauet i resten af huset er imidlertid på nuværende tidspunkt på et niveau, hvor særligt følsomme personer vil blive påvirket af det. Da der ikke er nogen mulighed for at stoppe udviklingen af skimmelsvampen i resten af huset, må vi forvente at det kun er et spørgsmål om tid før skimmelangrebet i resten af huset er på niveau C, hvor det anses for sundhedsfarligt at bo der.

Vi må derfor fastholde, at der er nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

At vores hus har en nævneværdigt nedsat værdi har vi ejendomsmæglerens ord for. Ifølge Home vil 99% af køberne ikke acceptere skimmel og kræve det udbedret forinden overtagelse (se bilag 10).

Både min samlever og jeg er direkte fysisk påvirkede af svampen.

Min samlever har det sidste årstid haft høfeberlignende symptomer, med kraftigt løbende næse, nyse anfald og irriterede øjne. De symptomer har han tidligere kun haft i forbindelse med forkølelser. Nu har han symptomerne dagligt og året rundt, og må holde dem nede med medicin (ALNOK). Hans symptomer er formindsket, men ikke forsvundet, efter renovering af noget af huset.

Jeg selv har de seneste år været stærkt belastet af hovedpine, kvalme, svimmelhed og irriterede luftveje og øjne, når jeg vågnede om morgenen. Soveværelset ligger op ad det badeværelse, hvor der var et utæt afløb. Symptomerne har været aftagende efter renoveringen af gulvene i den ende af huset.

Vores svigerdatter, der har dokumenteret allergi mod skimmelsvampe, reagerer altid, når hun besøger os.

Alt i alt mener vi, at det er hævet over enhver tvivl, at vi har en skade i huset. En skade som opstod før og var under udvikling ved vores overtagelse af huset, og samtidig en skade som vi ikke havde mulighed for at forudse.

Vi mener det er godtgjort at skaden bør være dækningsberettigende.

Bemærkninger til Trygs vurdering af vores klage (med kursiv er anført uddrag fra Trygs afgørelse - bilag 4):

1. *'Der er tale om et enfamiliehus fra 1978, huset er opbygget i tilsvarende stil som huse af samme alder'*.

   Det er korrekt, at huset er bygget i samme stil, som tilsvarende huse i 1978, men det burde ikke betyde, at vi som købere må forvente, at de skjulte konstruktioner under de faste gulvtæpper er udført forkert i henhold til datidens anvisninger og anderledes end vist på bygningstegningerne.

2. *'I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at udtrykket ejendommens værdi ikke dækker over ejendommens salgsværdi; men om den byggetekniske værdi af ejendommen.'*

   Når der i policen står 'bygningens værdi', har vi forstået det som bygningens værdi, og dermed hvad den er værd i almindelig handel. Vi mener ikke Tryg med deres formulering i policen, har gjort det let for os at gætte, at udtrykket 'dækker' over noget som ikke har nogen værdi for os.

3. *'Ankenævnet har i flere sager taget stilling til dækningen af skader vedrørende skimmelsvamp, herunder skimmelsvamp under gulve i ejendomme fra omkring samme tid, som jeres ejendom. Vi kan blandt andet henvise til følgende kendelser.'*

   Tryg henviser her til 3 tidligere sager som har været behandlet af Klagenævnet.

Fælles for disse sager er, at husene er opført ca. 5 år før vores ejendom, og det er oplagt, at der i den mellemliggende periode foregik en udvikling indenfor byggeriet i retning af større fokus på de skjulte konstruktioner.

Vi kan her henvise til ankenævnets sag nr. 71.989, hvor der i et hus opført i 1980 er konstateret skimmelangreb i en tilsvarende terændækskonstruktion, som er anvendt i vores hus. Mycometer værdierne målt på betondækket var tilsvarende på samme niveau som målt i vores hus, dvs. på både niveau B og C.

4. *'Idet Mycrometer-værdierne i kontoret var oppe på niveau C, hvilket er væsentligt over den normale baggrunds niveau, accepterede vi at foretage udbedring af gulvet for så vidt angår dette rum.*

I forhold til de øvrige rum, er det fortsat vores opfattelse, at de Mycrometer-værdier der er konstateret ikke overstiger, hvad der vil kunne konstateres under gulvene i tilsvarende ejendomme af samme alder.'

Tryg vælger her at skelne mellem rum med en høj skimmelforekomst (niveau C) og de øvrige rum med en lidt mindre forekomst (niveau B) på trods af, at der er en direkte forbindelse mellem alle rummene under gulvniveau.

… har foretaget 4 såkaldte Gann målinger, der viser noget om fugtniveauet i betondækket. De 4 målinger er påfaldende ens - nemlig på 138, 138, 143 og 144 (Digit). Alle ligger på grænsen mellem meget fugtigt og vådt. De 4 målinger er udført 4 forskellige steder i huset - på den vedlagte skitse af huset anført som henholdsvis … fugtmåling nr. 1, 4, 5 og 6. Den sidste måling er udført samme sted, hvor den meget høje koncentration af skimmelsvamp på niveau C er målt.

Efter vores opfattelse viser de meget høje fugtniveauer i alle rum, at der er en nærliggende risiko for at en skade vil udvikle sig, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Skaden har allerede vist sig i eet rum, men de øvrige rum har samme opbygning under gulvet, og da fugtniveauerne her er næsten lige så høje, er der ingen grund til at tro at skimmeludviklingen skulle stoppe på nuværende niveau.

Skadens omfang.

Vi er af den opfattelse, at skaden omfatter alle rum med trægulve, hvor der endnu ikke er sket en renovering.

Som det fremgår af de vedlagte undersøgelsesrapporter fra Teknologisk Institut, er der konstateret skimmelsvamp over baggrundsniveauet i alle rum. Nogle af værdierne er kun moderat forhøjede, mens andre er stærkt forhøjede. Værdierne i den ende af huset, der endnu ikke er blevet renoveret, er højere, end værdierne i den nu renoverede del af huset (betalt af Husforsikringen Tryg Ida).

Teknologisk Institut anbefaler på baggrund af deres undersøgelser en udskiftning og afrensning af alle gulvene i de berørte rum.

Konklusion
Vi ønsker at Tryg anerkender, at vi har en skade i alle rum med trægulve og anerkender at skaden skal udbedres i henhold til anbefalingerne fra Teknologisk Institut, samt at skaden er erstatningsberettigende i henhold til vores ejerskifteforsikring hos Tryg."

Selskabet har i brev af 2/11 2015 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"**Gennemgang af sagen**
Den 14. august 2014 eller næsten 5 år efter overtagelsen af ejendommen modtog vi vores kundes anmeldelse omkring fugt rundt om badeværelset. Der blev endvidere anmeldt en skade vedrørende en utæthed i gulvafløbet fra bruseniche og badekar til vores kundes villaforsikring d. 20. august 2014.

Vi modtog yderligere beskrivelse fra vores kunde d. 24. september 2014 og her fremgik det, at vores kunde havde kontaktet teknologisk Institut, som havde foretaget målinger af fugtniveauet i terrændækket forskellige steder i huset. Vores kunde henviste til den udarbejdede rapport, som de mente dokumenterede, at der var problemer med opbygningen af deres ejendom og at dette havde resulteret i skimmelsvamp i gulvkonstruktionen.

Af den teknologiske rapport af 29. august 2014 fremgik det, at der var konstateret kraftig forhøjet skimmelvækst i gang og 2 andre værelser. Dette skyldtes utætheden i afløbsrøret i badeværelset og blev disse steder udbedret over vores kundes villaforsikring.

Vores taksator besigtigede ejendommen d. 30. september 2014 og anmodede i den forbindelse om en yderligere rapport fra Teknologisk Institut.

Ifølge den yderligere rapport som vi modtog d. 5. november 2014 fremgik det, at der under gulvene i stue, køkken samt 2 værelser var konstateret Mycometer-værdier på niveau B, mens der i kontoret var konstateret Mycometer-værdier på niveau C.

Begge Mycometer-værdier var over det normale baggrundsniveau, hvor baggrundsniveauet svarer til den mængde skimmel, der kan konstateres på visuelt rene overflader som fx bordplader og andre tørre, rene overflader. Det er således ikke usædvanligt, at Mycometer-værdierne under gulvkonstruktionen vil være højere, idet der vil være en naturlig forekomst af støv og snavs disse steder.

Idet Mycometer-værdien i kontoret var på niveau C og derved væsentlig højere end det normale baggrundsniveau, anerkendte vi en udbedring af gulvet i dette rum.

Hvad angik de øvrige rum oplyste vi vores kunde om, at det var vores opfattelse, at de konstaterede Mycometer-værdier ikke oversteg, hvad man ville konstatere under gulvkonstruktionen i tilsvarende ejendomme af samme alder.

Endvidere fremgik det af den Teknologiske rapport af 5. november 2014, at man vurderede, at årsagen til skimmelsvampen kunne være opstigende eller indtrængende grundfugt.

Ved mail af 20. november 2014 oplyste vores taksator omkring vores afgørelse i sagen, herunder vores anerkendelse af skaden i kontoret og afvisningen af de øvrige rum.

Vores kunde oplyste i mail af 15. december 2014, at det var deres opfattelse, at det høje niveau af skimmelsvamp skyldtes en forkert opbygning af gulvkonstruktionen og at vi der-

for skulle anerkende en udbedring af gulvene i hele huset som anbefalet af Teknologisk Institut.

I vores taksators svarskrift af 15. januar 2015 oplyste han, at det var vores vurdering, at opbygningen af gulvkonstruktionen ikke afveg fra, hvad man kunne forvente af tilsvarende huse af samme alder og stand og vi således måtte fastholde vores afgørelse.

Vores kunde klagede herefter til Kvalitetsafdelingen ved mail af 17. marts 2015. I forbindelse med behandling af klagen blev det besluttet, at der skulle laves en rapport fra et eksternt fugtfirma. Vores kunde valgte, at … skulle forestå dette og vi modtog deres rapport d. 26. maj 2015.

Ved en fejl fik vi desværre ikke svaret vores kunde før d. 29. juli 2015. Afgørelsen blev endnu en gang fastholdt med henvisning til, at fugtrapporten fra … havde underbygget vores opfattelse af, at der var tale om opstigende grundfugt, samt at niveauet af skimmelsvamp ikke afveg fra hvad man måtte forvente af en ejendomme med denne alder og stand. Vi henviste i forbindelse med besvarelse til ankenævnskendelserne 81.714, 82.100 og 85.152

Bygningen
Der er tale om et traditionelt opført typehus fra 1978.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at gulvene under tæpper og trægulve ikke er besigtiget og der er i øvrigt ikke anført nogen bemærkninger til gulvkonstruktionen.
…
Konklusion
Vores kunde henviser til, at gulvkonstruktionen afviger fra hvad man kan konstatere i tilsvarende huse af samme årgang, idet hele huset mangler en fugtmembran på 0,15 mm som påbudt af Bygningsreglementet fra 1977.

Udgangspunktet er at ejerskifte forsikringen jf. pkt. 4.2 i betingelserne omfatter ulovlige bygningsindretninger, medmindre der på grund af ulovligheden var sket en skade eller var nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelser

Jeg kan endvidere gøre opmærksom på, at der af BR77 at der af kapitel 7.5 stk 4 fremgår følgende:
*'Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, herunder byggefugt fra betonlag. Beskyttelse af trægulve **kan** ske ved udlægning af en 0,15 mm polyethylenfolie eller lign'.*

Der er således ikke tale om et påbud om 0,15 mm folie eller lign., men en anbefaling af det.

Selv hvis der havde været et lovkrav om foliebelægning på terrændækket, er det vores opfattelse, at der ikke er konstateret en skade på ejendommen, eller er nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Skimmelsvamp kan i sig selv udgøre en dækningsberettigende skade; men det kræver, at skimmelsvampeangrebet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen havde en sådan intensitet, at ejendommen ikke kunne anvendes som bolig.

Vi finder det ikke dokumenteret, at dette var tilfældet i den konkrete sag, allerede fordi, vores kunde har anvendt ejendommen som beboelse i næsten 5 år inden forholdet blev anmeldt til os, samt at baggrunden for anmeldelsen var et rørbrud, som var dækket af en anden forsikring.

Selvom der er udlagt mere isolering end forskrifterne påbyder, så kan det i sig selv ikke anses som en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Jeg må i den forbindelse henlede nævnets opmærksomhed på, at det ikke fremgår af hverken rapporterne fra Teknologisk Institut eller fugtrapporten fra …, at overisolering skulle være den primære årsag til skaderne.

Vores taksator oplyser ligeledes, at der er 17 cm hul mellem isoleringen og spånpladegulvet og der derfor har været rigeligt luft på trods af den øgede isolering.

Jeg kan endvidere oplyse, at vi har rådført os med vores egen indeklimaafdeling, som oplyser, at uanset om man afrenser betondækket i stue, køkken og gæsteværelse 1 og 2, så vil baggrundsniveauet relativt hurtigt være på niveau B igen, da stort set altid vil være mere eller mindre skimmelsvampevækst i sådanne konstruktioner. Baggrundsniveau B er således normalt og udgør ikke en risiko for indeklimaet.

Jeg må på baggrund af ovenstående fastholde, at skadedefinitionen ikke er opfyldt, idet der ikke er tale om skader eller nærliggende risiko for skader der nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi i forhold hvad man kan konstatere ved tilsvarende bygninger af samme alder og stand og således ikke tale om en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.

Til støtte for vores afgørelse kan jeg henvise til kendelse 87.588, hvoraf det fremgår at opbygningen af gulvkonstruktionen ikke afveg fra hvad man kunne forvente i et hus fra 1978.

Vores kunde henviser til, at vi er uklare i vores betingelserne omkring formuleringen af bygningens værdi, herunder at vi bærer ansvaret for at formulere betingelserne korrekt, således at der ikke skabes misforståelser hos kunderne. Bygningens værdi er ment som den byggetekniske værdi af ejendommen og ikke den værdi bygningen vil have i en eventuel handel. Jeg må i den forbindelse gøre opmærksom på, at skadedefinitionen er formuleret af i BEK nr. 13 af 12. januar 2012 og vores betingelser er en direkte afskrift heraf. Vi kan derfor ikke drages til ansvar for denne formulering."

Klageren har i brev af 15/11 2015 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Beskyttelse mod nedefra kommende fugt.
Tryg anfører, at der ikke i BR77 er krav om, at der skal anvendes en 0,15 mm polyethylenfolie eller lign., men at dette blot er en anvisning på, hvordan fugtproblematikken kan håndteres. Det er korrekt. Men at man kan opfylde kravet ved ikke at anvende nogen membran eller ved at anvende en markant tyndere membran, turde være en indlysende forkert slutning.

Vi vil i stedet henvise til nedenstående udpluk fra skrivelse fra Boligministeriet 1977 (skrivelsen er vedlagt som bilag):

'Boligministeriets skrivelse af 28. januar1 1977 til samtlige kommunalbestyrelser og amtsråd om bygningsreglementet af 1977'. Boligministeriet, 7 kt. jr. nr. 722-183-76

Hermed udsendes bygningsreglement af 15. januar 1977 (BR-77), som afløser bygningsreglementet af 1. juni 1972 (BR-72). Reglementet er udfærdiget i medfør af den ny byggelov, lovbekendtgørelse nr. 530 af 25. oktober 1976, som træder i kraft den 1. februar 1977. Loven er aftrykt som bilag 1 til reglementet.
……..
Kapitel 7. Fugtisolering
I BR-77 er der i højere grad end tidligere lagt vægt på at udforme kravene funktionelt. Dette betyder, at det overlades til de projekterende og udførende selv at vælge de konstruktioner, der opfylder kravene, og de anførte måder at opfylde funktionskravene på skal således alene betragtes som eksempler.

Der er desuden på enkelte punkter sket en ajourføring af bestemmelserne.

Som en generel bemærkning er der grund til at fremhæve, at der i alt for mange tilfælde er konstateret fugtskader og fugtgener som følge af at konstruktioner ikke er udført forsvarligt. Dette gælder ikke mindst konstruktioner i forbindelse med jord. Boligministeriet må derfor indskærpe, at der, inden et byggeri påbegyndes, indhentes tilstrækkelige oplysninger om jordbundsforhold og grundvandsforhold, og at der på baggrund heraf etableres en hensigtsmæssig fugtbeskyttelse af konstruktionerne.'

Desuden vil vi henvise til den byggetilladelse, der er udstedt til vores hus d. 10. okt. 1977. Som betingelse for tilladelsen er det udtrykkeligt angivet (byggetilladelsen er vedlagt):
'Pkt. 8
At terrændæk udføres efter bestemmelserne i bygningsreglementets kap. 7.5.'

På baggrund af ovenstående er det ikke forventeligt, at vores ejendom har problemer med fugt og skimmelsvamp under gulvene. Som det læses af Boligministeriets skrivelse angiver BR-77 kun mulige metoder/eksempler til at fugtsikre gulvkonstruktionen - samtidig med, at den foreskriver, at der skal fugtsikres forsvarligt.

Det er åbenlyst ikke gjort i vores ejendom, da det er uomtvisteligt, at terrændækket har meget høje fugtværdier. Ifølge …s rapport er der målt Gann tal på 138 til 144, hvor grænsen mellem meget fugtigt og vådt er 140.

Dækningsberettigende skade.
Tryg skriver, '...men det kræver, at skimmelsvampeangrebet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen havde en sådan intensitet, at ejendommen ikke kunne anvendes som bolig.' Og argumenterer videre med, at alene tidsforløbet indtil det går op for os, at huset er angrebet af skimmel, i sig selv udgør et argument for, at der ikke har været noget problem ved vores overtagelse af ejendommen.

Men dette harmonerer dårligt med forsikringsvilkårene under punkt 3, som er oplistet umiddelbart forud i Trygs svar, og hvor der står: 'Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader....'.

Her er det jo netop anført, at det er tilstrækkeligt, at der er en nærliggende risiko, og Tryg har ikke på noget tidspunkt betvivlet, at de forhold, der herskede ved anmeldelsen af skaden, også var til stede ved vores overtagelse af ejendommen.

Den 'nærliggende risiko' er jo nu kommet for en dag, idet Tryg allerede har erkendt, at der er en erstatningsberettigende skade i værelset GV2 (se bilag-0 i vores klage), beliggende længst væk fra det badeværelse, hvor vi havde en vandskade. Der er ingen påviste forskelle på den fysiske opbygning af gulvet i det værelse og de øvrige rum med trægulv på strøer.

Overisolering
Trygs taksator har angiveligt oplyst, at der er 17 cm hul mellem isoleringen og spånpladegulvet.

Det må bero på en misforståelse. Afstanden mellem betonoversiden og underside spånpladegulv varierer mellem 15 og 17 cm og dette hulrum er omtrent udfyldt med mineraluld. Dette fremgår tydeligt af Teknologisk Instituts rapporter, bl.a. understøttet af fotos.

Det er ikke anført eksplicit i rapporterne, at dette udgør et primært problem. Men det fremgår til gengæld tydeligt i rapporternes anvisninger vedr. opretning af gulvkonstruktionen, at der højst må isoleres med 50-75 mm mineraluld under trægulvene, hvilket vel implicit er en klar understregning af at overisolering i sig selv er et problem.

Baggrundsniveau B.
Trygs egen indeklimaafdeling oplyser, at baggrundsniveauet efter en afrensning relativt hurtigt vil være på niveau B igen, og bruger dette som argument for at niveau B skulle være normalt og ikke udgøre en risiko for indeklimaet.

Det forekommer os at være en bagvendt logik, da konklusionen vel snarere må være, at det er en forkert renoveringsmetode, der er anvendt, hvis den ikke sikrer et godt resultat. Eksempelvis kan terrændækket påsvejses asfaltpap, eller der kan udlægges en bitumenmembran. Begge dele vil ifølge Teknologisk Instituts rapport af 13. februar 2015 kunne forhindre gennemtrængning af fugt fra terrændækket.

At skimmelniveau B skulle være normalt for et hus af vores type og alder, bestrides da også klart af de uafhængige indeklimaeksperter hos Teknologisk Institut, der også i de vedlagte rapporter vurderer, at skimmelsvampeforekomsten kan have negativ indflydelse på indeklimaet.

Hertil kommer som sagt, at de fundne skimmelniveauer, B eller C i alle rum, sammenholdt med det meget våde betondæk, bestyrker forventningen om, at der vil udvikle sig højere niveauer overalt under trægulvene, såfremt der ikke gribes ind med en renovering.

Desuden vurderer Teknologisk Institut på baggrund af fugt- og luftfugtmålinger, at der kan forekomme højere skimmelniveauer andre steder på betondækket (rapport 13. februar 2015).

Kendelse 87.588
Her mener Tryg at finde belæg for deres afgørelse vedr. vores hus bygget i 1978. Det er på trods af, at kendelsen vedrører et hus bygget i 1973.

Vi har allerede i vores klage nævnt, at udviklingen gennem 70erne skabte mere fokus på disse fugtproblemer i terrændæk, hvilket understøttes af Boligministeriets skrivelse fra 1977, som er nævnt ovenfor.

Vi finder det derfor ikke relevant i forbindelse med fugtproblemer ved terrændæk at henvise til kendelser, der vedrører så forholdsvis gamle huse.

Konklusion
Betondækkets meget høje fugtighed kombineret med, at der i alle udtagne prøver er fundet skimmelsvampe på niveau B eller C, betyder, at der er nærliggende risiko for skader på hele betondækket. Husets værdi og brugbarhed er dermed nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi finder ikke, at der i Trygs svar til Klagenævnet er noget, der rokker ved vores klage. Vi fastholder derfor vores oprindelige ønske om, at Tryg anerkender, at vi har en skade i alle rum med trægulve og anerkender, at skaden skal udbedres i henhold til anbefalingerne fra Teknologisk Institut, samt at skaden er erstatningsberettigende i henhold til vores ejerskifteforsikring hos Tryg."

Selskabet har i brev af 3/12 2015 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Uanset at der mangler fugtspærre på dele af terrændækket og det derfor ikke opfylder BR77, så er forudsætningen for at opnå dækning på ejerskifteforsikringen, at forholdet har medført en skade. Dette er beskrevet i forsikringsbetingelserne pkt. 4.2 som jeg har gennemgået i vores brev af 2. november 2015

Som tidligere angivet viser Mycometer-målingerne baggrundsniveauet B i terrændækket. Dette er ikke unormalt, da der netop her vil være naturligt forekommende støv og snavs. Selvom man foretager en afrensning, så kan man ikke undgå, at der med tiden vil blive snavset og støvet på terrændækket. Dette er årsagen til udtalelsen omkring, at baggrundniveauet vil ligge på niveau B relativt hurtigt efter afrensning.

Jeg kan endvidere henvise til ankenævnskendelse 85.216, hvor nævnet finder, at uanset at gulvkonstruktionen ikke overholder kravene i BR77, så udgør forholdet ikke en skade eller medfører en nærliggende risiko for skade."

Klageren har i brev af 18/12 2015 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Tryg fastholder, at selvom BR77 ikke er overholdt, så er der ingen dækning, da der ikke foreligger en skade.

Vi må opfatte dette sådan, at Tryg ikke tillægger årsagen til den høje fugtighed i betonen og dermed skimmelkoncentrationen over denne nogen betydning. Det er altså for Tryg alene et spørgsmål, om den høje skimmelkoncentration er høj nok til, at den kan betegnes som en skade. Og Tryg anser i denne sammenhæng ikke Mycometer værdier over 300 som høje nok til at udgøre en skade, men fastholder, at det er normale værdier på et betondæk, hvor der naturligt vil forekomme støv og snavs.

Vi anser derimod de målte Mycometer værdier for alt for høje i og med, at vi dagligt lider under følgerne af dem. Som tidligere beskrevet med symptomer som løbende næse, hovedpine og kløende øjne. Symptomer, som allergispecialist …, …, ved et nyligt besøg med stor sikkerhed konstaterede, må tilskrives skimmel i huset.

Påstanden om, at de målte værdier er normalt forekommende, gælder jo kun såfremt, der også er fugt til stede. Og det ville der ikke være, såfremt konstruktionen var udført korrekt.

Vi har siden vi modtog brev fra Ankenævnet den 3. november foretaget en lille undersøgelse af opbygningen under betondækket, og som ventet viste der sig også her at være fejl i forhold til hvad der fremgår af BR77 og i forhold til byggetilladelsen til vores hus. Vi konstaterede at det 'kapillarbrydende' lag består af harpet sand, som på ingen måde lever op til betegnelsen kapillarbrydende. Se indsat foto
…
Vi har tidligere argumenteret for, at selvom man skulle anse de konstaterede skimmelværdier for acceptable, så er der en nærliggende risiko for at værdierne over tid vil stige til et niveau over de grænser, Tryg selv nævner, og denne risiko forelå vel at bemærke også på overtagelsestidspunktet. Konstruktionsfejlene både over og under betonen understøtter denne antagelse.

Kendelse 85.216
Sagen er, så vidt vi kan se, afgjort ud fra, at årsagen til fugtproblemerne antages at være en ændring af gulvkonstruktionen efter overtagelsen af ejendommen, og vi ser derfor ikke nogen parallel til vores sag."

Selskabet har i brev af 13/1 2016 til nævnet til dette bl.a. bemærket:

"Vi har noteret os, at det kapillarbrydende lag ikke er udført i overensstemmelse med BR77. Der er dog fortsat ikke sket en skade, som er forudsætningen for dækning på ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.2. At det kapillarbrydende lag ikke lever op til forskrifterne, kan ikke i sig selv udgøre en skade og det ændrer derfor ikke på vores afgørelse i sagen."

Af Teknologisk Instituts fugt- og mikrobiologiske undersøgelse den 29/8 2014 fremgår bl.a.:

"**Sammenfatning**
Der er generelt konstateret skimmel på betongulv i gang som følge af vandskade i badeværelset. Skimmelsvampeforekomsten kan have negativ indflydelse på indeklimaet hvorfor de anbefalede foranstaltninger bør gennemføres snarest muligt.
…
Gang:

- Gulvbelægningen i gangen er fjernet så spånpladen ligger frit
- Gann-måling på væg ind mod bruseniche forneden viser tælletal på 77-78
- Ud for hjørnet af badeværelset i gangen, er der skåret op i spånpladegulvet:
  - Spånplade - fremstår misfarvet på bagsiden
  - 150 mm mineraluldsisolering
  - Terrændæk (170 mm fra overkant terrændæk til underkant spånplade)
- Isolering fremstår fugtigt
- Der ligger en træklods oven på betonen - træfugt heri er målt til >28 % (= fugtmættet; målt 38,1 %)
- Gann-måling på terrændæk viser tælletal i intervallet 130-140
- Temperatur og relativ luftfugtighed mellem isolering og beton i gulvkonstruktionen er målt til 18,5 °C/100 % RH
- Aftryks- og MycoMeterprøve 1 er udtaget på terrændæk ud for bruseniche (Skimmel B-niveau)

- Gann-måling på forneden på væg ind mod kontor viser tælletal på 39-40
- Gann-måling på forneden på væg ind mod badeværelse viser tælletal på 39-40

…

- Der er skåret op i spånpladegulvet ud for soveværelset:
- Gann-måling på terrændæk viser tælletal på 140-150
- Temperatur og relativ luftfugtighed mellem isolering og beton i gulvkonstruktionen er målt til 19,3 °C/90 % RH
- Aftryks- og MycoMeterprøve 2 er udtaget på terrændæk (Skimmel B-niveau)

…

- Temperatur og relativ luftfugtighed i gang er målt til 20,7 °C/62,8 % RH
- Der er et fastmonteret skab ved væg ind mod stue - det oplyses at der tidligere har været en døråbning ind til stuen, dvs. at der er hul under gulvet ind til stuegulvet
- Der skæres op i spånpladen lige foran skabet:
- Opbygning er som tidligere
- I betongulvet ligger der en afretningspind - den fremstår rådden, træfugt er målt til 30,9 %
- Materialeprøve 5 er udtaget i afretningspinden
- Gann-måling på betonen viser tælletal på 135-140
- Temperatur og relativ luftfugtighed mellem isolering og beton i gulvkonstruktionen er målt til 18,8 °C/87,3 % RH
- Aftryks- og MycoMeterprøve 3 er udtaget på terrændæk (Skimmel B-niveau)

…

- Der skæres op i spånpladegulvet ved væg ind mod stue - tættere mod indgagen:
- Gann-måling på betonen viser tælletal på 133
- Temperatur og relativ luftfugtighed mellem isolering og beton i gulvkonstruktionen er målt til 21 °C/91,5 % RH
- Aftrykprøve 4 er udtaget på terrændæk (mindre *Penicillium sp.*)

Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Af skemaet i bilag 1 fremgår det, at der er konstateret bygningsrelateret skimmelsvampevækst i gang på betongulvet ved siden af badeværelset og på betongulvet ud for soveværelset (plade 1 og 2).

Af skemaet i bilag 2 fremgår det, at skimmelsvampeforekomsten i gang på betongulvet ved badeværelset, ved soveværelset samt ved skabe ind mod stuen ligger over normalt baggrundsniveau (prøve 1 og 3).

Af skemaet i bilag 3 fremgår det, at afretningspinden er angrebet af alm. råd og har et gammel indtørret frugtlegeme af en poresvamp på overfladen (materialeprøve 5).

Det vurderes at den tilstedeværende skimmelsvampevækst samt fugt i betonen er forårsaget fugttilførsel fra lækage ved afløb i badeværelse. Længerevarende tilførsel af fugt i kombination med ophobede skimmelsporer i støv og snavs på overfladen af betongulvet har givet anledning til den konstaterede skimmelforekomst.

Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens udgivelser:

- 'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger - om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger', version 1.1, udgivet december 2006.
- 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvampevækst. Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning', version 1.0, udgivet juni 2009.'

Udbedringsforslag
Alle fodlister i gang samt i soveværelse mod badeværelset kasseres. Spånpladegulv, strøer og isolering i gangen fjernes og kasseres - evt. kan strøer genbruges såfremt de ikke er angrebet af råd, og afrenses på samme måde som betongulvet (se senere). Afretningspinden i overfladen af betonen fjernes og kasseres.
Betongulv i gang og det nederste at de tilstødende vægge samt det nederste af væggen mod badeværelset i soveværelset, afrenses med tørdamp efter MicroClean-Metoden. Ved genopbygning af gulvet i gangen, anbefales det, at der maksimalt udlægges 50 mm mineraluldsisolering mellem strøerne over betonen - se evt. Byg-Erfa's erfaringsblad nr. (13) 9809 24: ' Terrændæk med trægulve på strøer og varmerør'
Ønskes en bedre isolering i gulvkonstruktionen bør det eksisterende klaplag hugges op, og et nyt forskriftsmæssigt udført terrændæk opbygges.

Der er den 26. august udtaget prøver på betongulv i soveværelse og kontor - for at klarlægge om der skal renses af på betonen i disse rum også.

Evt. kan der udtages supplerende skimmelprøver af betongulvet i stuen - fra gangen, mens gulvet er fjernet, for at konstatere hvorvidt der kan konstateres skimmel i dette rum - som kan relateres til vandskaden fra badeværelset.
…
Bilag 1. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Aftryksprøver
…

Dyrkningssvar, aftryksprøver udtaget den 14. august 2014

Pladenr.	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	Gang, gulv, beton -ved badeværelse i gang	~50 ~40 2 2	***Aspergillus südowii*-lign.** *Acremonium sp.* *Chaetomium sp.* *Rhodotorula muc./ aeroc.*
2	Gang, gulv, beton -ud for soveværelse i gang	~20 2 ~20 3 ~20	*Acremonium sp.* *Alternaria sp.* *Aspergillus südowii-lign.* *Cladosporium herbarum* *Penicillium sp.*
3	Gang, gulv, beton -foran skabe i gang	1 ~30	*Mucor sp.* *Penicillium sp.*
4	Gang, gulv, beton -foran skillevæg ved stue i gang	1 10	*Mucor spinosus.* *Penicillium sp.*

Bilag 2. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe — Mycometer®-test

…

Analyseresultat, Mycometer®-test udtaget den 14. august 2014

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Mycometer®-værdi	Niveau
1	Gang, gulv, beton -ved badeværelse i gang	181	B
2	Gang, gulv, beton -ud for soveværelse i gang	64	B
3	Gang, gulv, beton -foran skabe i gang	164	B

3. Laboratorieanalyse for trænedbrydende svampe

Prøve udtaget fra gang, afretningspinden er angrebet af alm. råd og har et gammel indtørret frugtlegeme af en poresvamp på overfladen."

Af Teknologisk Instituts fugt- og mikrobiologiske undersøgelse den 3/9 2014 fremgår bl.a.:

"**Sammenfatning**

Der er konstateret bygningsrelateret skimmel på betongulv i soveværelse samt skimmelvækst på betongulv i kontor som vurderes at være mulig følge af vandskade i badeværelset.

De anbefalede foranstaltninger bør gennemføres snarest muligt.

Besigtigelse og undersøgelser

Soveværelse:

- Aftryks- og MycoMeterprøve 1 er udtaget på betondækket ud for bruseniche (Skimmel B-niveau)
- Gann-måling på betondækket viser tælletal på 100-136 (fugtigt)

…

Kontor:

- MycoMeterprøe 2 er udtaget på er udtaget på betondækket i kontoret (Skimmel B-niveau)
- Gann-måling på betondækket viser tælletal på 136-139 (fugtigt)

Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Af skemaet i bilag 1 fremgår det, at der er konstateret bygningsrelateret skimmelsvampevækst på betongulvet i soveværelset (plade 1).

Af skemaet i bilag 2 fremgår det, at skimmelsvampeforekomsten på betongulvet i soveværelset (prøve 1) samt på betongulvet i kontoret (prøve 2) ligger over normalt baggrundsniveau.

Det vurderes at de konstaterede skimmelsvampeforekomst er opstået som følger af den tidligere vandskade ved de utætte afløbsrør i badeværelset.

Udbedringsforslag

Gulvene skal afrenses og renoveres som beskrevet i tidligere rapport nr.

16. 88507

… 012:
Spånpladegulv, strøer og isolering i soveværelse og kontor fjernes og kasseres - evt. kan strøer genbruges såfremt de ikke er angrebet af råd, og afrenses på samme måde som betongulvet.
Betongulv i soveværelse og kontor samt det nederste af væggen mod badeværelset i soveværelset, afrenses med tørdamp efter MicroClean-Metoden.
Ved genopbygning af gulvet i gangen, anbefales det, at der maksimalt udlægges 50 mm mineraluldsisolering mellem strøerne over betonen - se evt. Byg-Erfa's erfaringsblad nr. (13) 9809 24: ' Terrændæk med trægulve på strøer og varmerør'
Ønskes en bedre isolering i gulvkonstruktionen bør det eksisterende klaplag hugges op, og et nyt forskriftsmæssigt udført terrændæk opbygges.
…

Dyrkningssvar, aftrykprøve udtaget den 26. august 2014

Pladenr.	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	Soveværelse, gulvkonstruktion, beton	>50	*Acremonium sp.*
		~50	***Penicillium sp.***
		1	*Alternaria sp.*
		2	*Aspergillus ochraceus*
		20	*Aspergillus versicolor*
		1	*Chaetomium sp.*
		1	*Mucor sp.*

…

Analyseresultat, Mycometer®-test udtaget den 26. august 2014

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Mycometer®-værdi	Niveau
1	Soveværelse, gulvkonstruktion, beton	51	B
2	Kontor, gulvkonstruktion, beton	97	B

Af Teknologisk Instituts fugt- og mikrobiologiske undersøgelse den 5/11 2014 fremgår bl.a.:

"**Sammenfatning**
Der er konstateret skimmel i de udtagne prøver - specielt i prøve udtaget på betonoverfladen i kontorværelset.
Skimmelsvampeforekomsten kan have negativ indflydelse på indeklimaet, hvorfor de anbefalede foranstaltninger bør gennemføres snarest muligt.

Besigtigelse og undersøgelser
Der er udtaget følgende prøver:
- MycoMeterprøve 1 er udtaget i køkken på betongulv uden dampspærre
- MycoMeterprøve 2 er udtaget i køkken på betongulv med dampspærre
- MycoMeterprøve 3 er udtaget i kontor på betongulv
- MycoMeterprøve 4 er udtaget i soveværelse på betongulv
- MycoMeterprøve I er udtaget fra gang - på betongulv i stue

17. 88507

Vurdering
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Institut-tet udtale følgende:
Af skemaet i bilag 1 fremgår det, at niveauet for skimmelsvampeforekomst

- i køkken på betongulv uden dampspærre
- i køkken på betongulv med dampspærre
- i soveværelse på betongulv
- i stue på betongulv

-ligger over normalt baggrundsniveau, mens skimmelsvampeforekomsten på betongulv i kontor ligger langt over normalt baggrundsniveau.

Det vurderes at den tilstedeværende skimmelsvampevækst på betongulvet i køkken, stue samt værelser er forårsaget af indtrængende fugt fra terrænet til fundamentet og videre til betongulv. Årsagen til den videre indtrængen fra fundament til betongulve grunder sand-synligvis i, at fugtspærre ved fundament og ydervæg afsluttes ved murafslutningen og at en manglende kantisolering ikke hindrer fugten i at trænge længere ind i gulvene

Den ophobede fugt i betongulvene, i kombination med organisk materiale fra støv, snavs, har ført til den nuværende skimmelforekomst.

Det er uvist om der tidligere har været en vandskade i denne del af huset.

Udbedringsforslag
Betongulvene i køkken, stue, soveværelse og kontor skal afrenses med tørdamp efter MicroClean-metoden.
Ved genopbygning af gulvene, anbefales det, at der maksimalt udlægges 50 mm mineral-uldsisolering mellem strøerne over betonen - se evt. Byg-Erfa's erfaringsblad nr. (13) 9809 24: ' Terrændæk med trægulve på strøer og varmerør'
Ønskes en bedre isolering i gulvkonstruktionen bør det eksisterende klaplag hugges op, og et nyt forskriftsmæssigt udført terrændæk opbygges.

For at hindre indtrængende fugt fra terrænet, anbefales det (-såfremt der ikke etableres nyt terrændæk), at der langs alle ydervægge og bærende skillevægge hugges ned i be-tongulvet, og skæres en rille på minimum 5 cm i bredden og 10 cm i dybden.
Herefter skal der nedlægges 2 cm kantisolering og efterstøbes med beton.
…
Bilag 1. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe - Mycometer®-test
…
Analyseresultat, Mycometer®-test udtaget den 10. oktober 2014

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Mycometer®-værdi	Niveau
1	Køkken. Betongulv u/dampspærre	245	B
2	Køkken. Betongulv m/dampspærre	145	B
3	Kontor. Betongulv	1918	C
4	Soveværelse. Betongulv	132	B
5	Stue. Udtaget fra gang. Be-tongulv	321	B

18. 88507

Af Teknologisk Instituts fugt- og mikrobiologiske undersøgelse den 13/2 2015 fremgår bl.a.:

"**Sammenfatning**
På baggrund af fugtmålinger på betongulv samt måling af relativ luftfugtighed under gulvene vurderes det, at betongulve i stue samt i sove/gæsteværelse bør skimmelafrenses. Genopbygning af gulve bør ske på grundlag af en videre vurdering i forbindelse med udbedringen.

Besigtigelse og undersøgelser
Der er udtaget følgende prøver:

- MycoMeterprøve 1 er udtaget i sove/gæsteværelse ved sydvendt ydervæg (Skimmel B-niveau, moderat)
- Opbygning af gulv:
  - Gulvtæppe
  - Spånplade
  - Hulrum
  - Mineraluld 100 mm
  - Fugtspærre - i tynd plastic, løstliggende på betonklaplag og hen ad ydervæggen

…

- MycoMeterprøve 2 er udtaget i stue på betongulv ved sydvendt ydervæg th. (Skimmel B-niveau, moderat)
- Opbygning af gulv:
  - Gulvtæppe
  - Spånplade
  - Hulrum på ca. 150 mm
  - Mineraluld 150 mm
  - Fugtspærre - i tynd plastic, løstliggende på betonklaplag og hen ad ydervæggen
- Der er en ram lugt fra undergulvet
- Gann-måling på betongulv viser tælletal på 120-150 (fugtig)
- Gann-måling på fundament viser tælletal på 100 ved betongulv og falder til 35 over fugtspærre i ydervæg

…

- MycoMeterprøve 3 er udtaget i stue på betongulv ved sydvendt ydervæg tv. (Skimmel B-niveau, moderat)
- Opbygning af gulv:
  - Gulvtæppe
  - Spånplade
  - Hulrum ca. 150 mm
  - Mineraluld 150 mm
  - Fugtspærre - i tynd plastic, løstliggende på betonklaplaget og hen ad ydervæggen
- Gann-måling på betongulv viser tælletal på 130-140 (fugtig)
- Gann-måling på fundament viser tælletal på 100 ved betongulv og falder til 35 over fugtspærre i ydervæg
- Temperatur og relativ luftfugtighed under fugtspærre er målt til 8,7 °C og 82 % RH

…

Vurdering
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:
Af skemaet i bilag 1 fremgår det, at niveauet for skimmelsvampeforekomst

- i sove/gæsteværelse ved sydvendt ydervæg
- i stue på betongulv ved sydvendt ydervæg th.
- i stue på betongulv ved sydvendt ydervæg tv,

-ligger lidt over normalt baggrundsniveau.

Det vurderes, at den tilstedeværende fugt i betongulvene dels er opstået i forbindelse med kondens på betonoverfladen, kombineret med opstigende grundfugt og indtrængende fugt fra terræn til fundamenter og videre til betongulve. Fugtspærre mellem fundament og ydervæg ligger over overkant klaplag og en manglende kantisolering mellem fundament og klaplag betyder at fugt fra fundamentet kan trænge ind i betonklaplaget

Den ophobede fugt i betongulvene, i kombination med organisk materiale fra støv og snavs, har ført til den konstaterede skimmelforekomst.

På baggrund af fugtmålinger og luftfugtmålinger vurderes det, at der kan forekomme højere skimmelniveauer andre steder på betongulvene.

Udbedringsforslag
Trods de lave skimmelniveauer i de udtagne prøver, anbefales det - på baggrund af lugt, fugt- og luftfugttmålinger samt tidligere konstaterede skimmelniveauer, at betongulvene bør skimmelafrenses;
Der er ved tidligere prøvetagning den 10. oktober 2014 konstateret væsentligt højere forekomster af skimmel i sove/gæsteværelse midt på betongulv samt i køkkenområdet på betongulv - se evt. rapport nr. … 013

Spånpladegulv, strøer og isolering og plasticfolie fjernes og kasseres - evt. kan strøer genbruges såfremt de ikke er angrebet af råd, og afrenses på samme måde som betongulvet.
Betongulve og det nederste af de tilstødende skille- og ydervægge afrenses med tørdamp efter MicroClean-Metoden.

Da der er risiko for opstigende grundfugt og indtrængende fugt fra terrænet, anbefales det -inden genopbygning af gulve, at foretage yderligere fugtmålinger på betonen for at kortlægge hvorvidt fugten trænger ind fra terræn eller stiger op gennem gulvkonstruktionen.
Mulige udbedringsløsninger ved det eksisterende terrændæk vil da være:
-Nedlægning af kantisolering langs ydervægge og bærende skillevægge:

> For at hindre indtrængende fugt fra terrænet, anbefales det (-såfremt der ikke etableres nyt terrændæk), at der langs alle ydervægge og bærende skillevægge hugges ned i betongulvet, og skæres en rille på minimum 5 cm i bredden og 10 cm i dybden. Herefter skal der nedlægges 2 cm kantisolering og efterstøbes med beton.

-Udlægning af membran over betongulvene: Se bilag 2, 'Fugt i klaplag'

Ved genopbygning af gulvene herefter, anbefales det, at der maksimalt udlægges 50 mm mineraluldsisolering mellem strøerne over betonen - se evt. Byg-Erfa's erfaringsblad nr. (13) 9809 24: ' Terrændæk med trægulve på strøer og varmerør'

Alternativt skal det eksisterende klaplag hugges op, og et nyt forskriftsmæssigt udført terrændæk opbygges

…

Bilag 1. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe - Mycometer®-test

…

Analyseresultat, Mycometer®-test udtaget den 3. februar 2015

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Mycometer®-værdi	Niveau
1	Gæsteværelse, gulvkonstruktion, beton	55	B
2	Stue th, gulvkonstruktion, beton	82	B
3	Stue tv, gulvkonstruktion, beton	52	B

I fugtrapport fra SSG udarbejdet på baggrund af undersøgelse den 26/5 2015 hedder det bl.a.:

"**Omfang/Årsag**

… er rekvireret til at fugtmåle gulve og vægge i køkken/ alrum, stue og i 2 værelser.

Tiltag

Udfra nedenstående besigtigelse og måleresultater vurderer jeg følgende:
Udfra besigtigelse i de åbnede dele af gulvet er isoleringslaget i gulve generelt 150 mm tykt.
I enkelte områder er der udlagt plastlag på klaplag.
Overflade af klaplag er fugtigt i alle målepunkter i de 4 lokaler.
Bortset fra let forhøjede værdier i skillevægge omkring brusekabine er fugtindhold i bund af lecavægge i samme niveau i den gennemgåede del af huset.

Målepunkter i gulve er afsat på skitse.

Vedr. målinger udtaget med indstiksmåler er måleværdi på overflade af normalt tørt betondæk ca. 15 V%.

Stue

Vægge

Lecavægge, bortset fra skillevæg mod køkken og mod værelse der er en gipsvæg.
Måleresultater nedenfor er udtaget enten lige over gulv eller lige over fodliste. Alle måleværdier ligger i samme leje.

Gulv

Gulv i stue er et svømmende trægulv udlagt på et pladegulv på strøer, Hulrum under gulvet er ca. 17 cm, derunder betonklaplag.

I det åbnede område i stuen mod gavl er der ikke udlagt plastlag på klaplag, på ydervæg i stue mod forside af huset er der dog ført plast op bag fodliste hvilket tyder på at der er fugtspærre på klaplag i en del af gulvkonstruktionen.
Der er ilagt 2 isoleringsbatts på hver 75 mm i målehul 1.
Måleresultater i overflade af betonklaplag er fugtige i begge målepunkter.
…

Målinger vedr. stue (Gann) - Bund af lecavægge

Dato	Person	Digit
19-05-2015	FR	45-51 digit

Målinger vedr. stue (Gann) - Målepunkt 1, klaplag

Dato	Person	Digit
19-05-2015	FR	138 digit

Målinger vedr. stue (Testo400) - Konditioner gulvkonstruktion i målepunkt 8

Dato	Person	%rF	°C	g/kg luft
19-05-2015	FR	58 %	20 gr. C	

Målinger vedr. stue (Indstiksmåler) - Overflade af betonklaplag i målepunkt 8

Dato	Person	% vand
19-05-2015	FR	38 V% (fugtigt)

Målinger vedr. stue (Indstiksmåler) - Fugtindhold i pladegulv i punkt 1

Dato	Person	% vand
19-05-2015	FR	10 V%

Køkken/ alrum

Vægge

Vægge er opbygget i Lecablokke, bortset fra skillevæg mod stue og del af væg mod værelse der er en gipsvæg.
Måleresultater nedenfor er udtaget enten lige over gulv eller lige over fodliste. Alle måleværdier ligger i samme leje.

Gulv

Gulv i køkken/alrum er et svømmende trægulv udlagt på et pladegulv på strøer, Hulrum under gulvet er ca. 17 cm, derunder betonklaplag.
Der er ilagt isoleringsbatts i gulvet, da der kun er boret 6 mm. målehuller gennem gulvpladen kan jeg ikke undersøge hvor tykt isoleringslaget er.
Iflg. det oplyste fra husets ejer har lokalet oprindeligt været delt af en skillevæg der har gået midt gennem rummet, muren står stadig på klaplag og deler derfor gulvkonstruktionen i 2.

Måleresultater i overflade af betonklaplag er fugtige i begge målepunkter.

…

Målinger vedr. køkken/ alrum (Testo400) - Målepunkt 2, gulvkonstruktion ved opvaskemaskine

Dato	Person	%rF	°C	g/kg luft
19-05-2015	FR	64 %	19 gr. C	

Målinger vedr. køkken/ alrum (Indstiksmåler) - Klaplag i målepunkt 2

Dato	Person	% vand
19-05-2015	FR	45 V% (fugtigt)

Målinger vedr. køkken/ alrum (Testo400) - Målepunkt 3, konditioner i gulvkonstruktion

Dato	Person	%rF	°C	g/kg luft
19-05-2015	FR	72 %	19,5 gr. C	

Målinger vedr. køkken/ alrum (Indstiksmåler) - Klaplag i punkt 3

Dato	Person	% vand
19-05-2015	FR	40 V% (fugtigt)

Målinger vedr. køkken/ alrum (Gann) - Bund af vægge, generelt

Dato	Person	Digit
19-05-2015	FR	47-56 digit

Gæsteværelse 2

Vægge

Vægge er opført i lecablokke.
Bortset fra bund af væg mod brusekabine ligger måleresultater i samme leje. Bund af væg mod brusekabinen er let fugtig.

Gulv

Gulv i lokalet er spånpladegulv på strøer, belagt med tæppe, hulrum under gulvet er 17 cm.
I målehul 6 er der ilagt 2 isoleringsbatts, det ser umiddelbart ud til at 2 stk. 75 mm batts, men de kan evt. være 75 mm og 50 mm

…

Målinger vedr. gæsteværelse 2 (Gann) - Målehul 6, klaplag

Dato	Person	Digit
19-05-2015	FR	144 digit.

Målinger vedr. gæsteværelse 2 (Gann) - Bund af vægge

Dato	Person	Digit
19-05-2015	FR	Generelt 45-55 dg, omkring brusekab dog 70-83 dg

Målinger vedr. gæsteværelse 2 (Gann) - Overflade af trægulv, gennem tæppe

Dato	Person	Digit
19-05-2015	FR	9-11 V%

Målinger vedr. gæsteværelse 2 (Testo400) - Målepunkt 7, konditioner i gulvkonstruktion

Dato	Person	%rF	°C	g/kg luft
19-05-2015	FR	67 %	19 gr.	

Gæsteværelse 1

Vægge

Vægge i værelset er opbygget i lecablokke.
Måleresultater, udtaget lige over fodliste, er indsat nedenfor.

Gulv

Gulv i værelset er opbygget med tæppe udlagt på spånpladeguly på strøer, hulrum under gulvet er 17 cm. I punkt 4 ligger der 2 stk. 75 mm isoleringsbatts, i punkt 5 er der udlagt et tyndt plastlag på klaplag, isoleringslaget i dette område ser umiddelbart ud til at være 100 mm.

…

Målinger vedr. gæsteværelse 1 (Gann) - Klaplag i punkt 4

Dato	Person	Digit
19-05-2015	FR	138 digit

Målinger vedr. gæsteværelse 1 (Indstiksmåler) - Strøkonstruktion i punkt 4

Dato	Person	% vand
19-05-2015	FR	15 V%

Målinger vedr. gæsteværelse 1 (Gann) - Klaplag i punkt 5

Dato	Person	Digit
19-05-2015	FR	143 digit

Målinger vedr. gæsteværelse 1 (Gann) - Bund af vægge, lige over fodliste

Dato	Person	Digit
19-05-2015	FR	45-48 dg. ydervæg i hjørne dog op til 55 digit

Målinger vedr. gæsteværelse 1 (Indstiksmåler) - Overflade af spångulv, målt gennem tæppe

Dato	Person	% vand
19-05-2015	FR	9-10 V%

Målemetodebeskrivelser

Gann

Er en non-destruktiv måler. Målingen sker efter måleprincippet for kapacitve elektriske felter. Målefeltet opstår mellem den aktive kugle på instrumentets top og den materialemasse som skal undersøges. Forandringer i det elektriske felt gennem materialet og fugtighed indikeres i digitalenheder. Normalt vil der kunne registreres mellem 30-60 enheder på en tør gasbetonkonstruktion og mellem 35-65 enheder på en tør betonkonstruktion, dette bør dog altid understøttes af destruktive prøver, hvor betonens relative fugtighed bliver fastsat i et fugtlaboratorium.

Meget tørt	Normalt tørt	Halv tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vådt
30-50 digit	50-70 digit	70-90 digit	90-120 digit	120-140 digit	> 140 digit

Testo400

Relativ fugtighed. Nøjagtighed +/- 1 % RF, +/- 0,05 oC
Den relative luftfugtighed er forholdet mellem den aktuelle mængde vanddamp i en luftmasse og den maksimale mængde vanddamp, som luftmassen kan indeholde, hvilket afhænger af luftmassens temperatur og tryk. Relativ luftfugtighed udtrykkes normalt i procent med værdier fra 0 % til 100 %.

Mængden af vanddamp, som luft kan indeholde, stiger ved stigende temperatur. Derfor vil en luftmasses relative fugtighed falde, luften opvarmes, og tilsvarende stige, hvis luften nedkøles. Ved fortsat nedkøling vil den relative luftfugtighed på et tidspunkt nå 100 & og vanddampen vil begynde at kondensere.

I nedenstående skema kan aflæses hvornår der er risiko for skimmelvækst

Skimmel	Ingen risiko	Middel/svag risiko	Stor risiko
Relativ fugtighed 20 0C	< 75 %	75-85 %	>85 %

25. 88507

I skrivelse fra boligministeriet af 28/1 1977 hedder det bl.a.:

"**7. Reglementets ikrafttræden:**
Reglementet træder i kraft den 1. februar 1977. Dog er der for nogle af bestemmelserne fastsat væsentligt længere ikrafttrædelsesfrister (1. februar 1978 og 1. februar 1979) for at give projektering og produktion fornøden tid til at omstille sig efter de nye eller ændrede krav. Disse bestemmelser er nævnt i fodnoten til reglementets kap. 1.11., og de særlige frister er endvidere udtrykkeligt anført i forbindelse med de pågældende bestemmelser.
…
Kapitel 7. Fugtisolering
I BR-77 er der i højere grad end tidligere lagt vægt på at udforme kravene funktionelt. Dette betyder, at det overlades til de projekterende og udførende selv at vælge de konstruktioner, der opfylder kravene, og de anførte måder at opfylde funktionskravene på skal således alene betragtes som eksempler.

Der er desuden på enkelte punkter sket en ajourføring af bestemmelserne.

Som en generel bemærkning er der grund til at fremhæve, at der i alt for mange tilfælde er konstateret fugtskader og fugtgener som følge af, at konstruktioner ikke er udført forsvarligt. Dette gælder ikke mindst konstruktioner i forbindelse med jord. Boligministeriet må derfor indskærpe, at der, inden et byggeri påbegyndes, indhentes tilstrækkelige oplysninger om jordbundsforhold og grundvandsforhold, og at der på baggrund heraf etableres en hensigtsmæssig fugtbeskyttelse af konstruktionerne."

Af byggetilladelse dateret 10/10 1977 fremgår det vedrørende den forsikrede ejendom bl.a.:

"Tilladelse til udførelse af arbejdet meddeles på betingelse af,

1. at gældende bygningslovgivning og dertil knyttede love og bestemmelser overholdes,
…
8. at terrændæk udføres efter bestemmelserne i bygningsreglementets kap. 7.5.,"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

…

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1

Forhold, som 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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

4.3

Skader og nærliggende risiko for skader på bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

…

5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

…

Installationerne er ulovlige, hvis de på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Selskabet har i henhold til klagerens bygningsforsikring ydet dækning for en vandskade, og har i den forbindelse anerkendt følgeskader i form af skimmelsvamp i henholdsvis gangen, kontoret og to andre værelser. Forholdene er udbedret, og der er ikke tvist om denne del af sagen.

Klageren har krævet forsikringsdækning for omkostninger til udbedring af gulvkonstruktioner med vækst af skimmelsvamp i alle rum, hvor der endnu ikke er sket en renovering.

Nævnet lægger til grund, at det drejer sig om følgende 3 af husets rum: Stue/alrum, køkken og værelse. Nævnet lægger som anført i Teknologisk Instituts rapport af 13/2 2015 til grund, at der er strøgulve i disse værelser. Endvidere lægger nævnet til grund, at de i Teknologisk Instituts rapporter omtalte betongulve i lokalerne retteligt er betondækket.

Af Teknologisk Instituts undersøgelse af 5/11 2014fremgår blandt andet, at der i køkken, stue og soveværelse er vækst af skimmelsvamp på betongulv, og at der ligeledes er tale om vækst på niveau B (over normalt baggrundsniveau). Det vurderes, at forekomsten er forårsaget af indtrængende fugt fra terrænet til fundamentet og videre til betongulv. I rapporten vurderes det endvidere, at årsagen til den videre indtrængen fra fundament til betongulv sandsynligvis skyldes, at fugtspærre ved fundament og ydervæg afsluttes ved murafslutningen, og at en manglende kantisolering ikke hindrer fugten i at trænge længere ind i gulvene. Den ophobede fugt i betongulvene har - i kombination med organisk materiale fra støv og snavs - ført til den nuværende skimmelforekomst, og det er uvist, om der tidligere har været en vandskade i denne del af huset.

I Teknologisk Instituts rapport af 13/2 2015 anføres blandt andet: "Trods de lave skimmelniveauer i de udtagne prøver, anbefales det - på baggrund af lugt, fugt- og luftfugtmålinger samt tidligere konstaterede skimmelniveauer, at betongulvene bør skimmelafrenses. Der er ved tidligere prøvetagning den 10. oktober 2014 konstateret væsentligt højere forekomster af skimmel i sove/gæsteværelse midt på betongulv samt i køkkenområdet på betongulv - se evt. rapport nr. … 013. Spånpladegulv, strøer og isolering og plasticfolie fjernes og kasseres - evt. kan strøer genbruges såfremt de ikke er angrebet af råd, og afrenses på samme måde som betongulvet.

Betongulve og det nederste af de tilstødende skille- og ydervægge afrenses med tørdamp efter MicroClean-Metoden."

Endvidere har klageren anført, at fugtsikringskravene vedrørende gulvkonstruktioner i BR77 ikke er opfyldt, at isoleringen under gulvene har to gange den anbefalede tykkel-

se og er fugtig/våd, at fugtspærren mod terrændækket er utilstrækkelig eller manglende, og at det kapillarbrydende lag mangler funktion og ikke lever op til forskrifterne.

Selskabet har anført, at klageren ikke har godtgjort, at forekomsterne af skimmelsvamp udgør skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forekomsten ikke nedsætter brugbarheden af ejendommen, og at mængden af skimmelsvamp er sædvanlig for huse af samme alder og konstruktion som klagerens. Selskabet har endvidere anført, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at forholdene vedrørende isolering, fugtspærre og kapillarbrydende lag har medført skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen – herunder de af klageren fremlagte rapporter fra Teknologisk Institut og SSG - finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren har bevist, at der forekommer fugt og deraf afledet skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i de omtvistede rum i ejendommen i et sådan omfang, at det udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på det oplyste om, at ejendommen er opført i henhold til BR77, og det oplyste om forholdene vedrørende opfugtning af isolering, fugtspærren og det kapillarbrydende lag.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet i henhold til ejerskifteforsikringen skal udbedre forholdene vedrørende gulvkonstruktionen i de 3 omtvistede rum.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal udbedre forholdene vedrørende gulvkonstruktionen i de 3 omtvistede rum.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings