Ankenævnet for Forsikring

Den 18. maj 2016 blev i sag nr. 88654:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade. Ifølge klagerne er der som følge af en konstruktionsfejl ved terrændækket opstået skimmelvækst i dækningsberettigende grad under gulvene.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne ikke har bevist, at de anmeldte fugt- og skimmelsvampeforhold udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet. Selskabet har endvidere anført, at terrændækskonstruktionen ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1966. Forsikringen trådte i kraft den 15/5 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/2 2008. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der har relevans for sagens afgørelse.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

Af Teknologisk Instituts rapport af 4/9 2014 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse og undersøgelser**
Huset er et muret et-planshus uden kælder. Det er opført i 1964-66.
Huset fremstår udvendigt i meget pæn vedligeholdsstand.
Kloakker er inden besigtigelsen blevet undersøgt af andet firma og fundet i orden.
Der skønnes ikke at være utætheder på vandførende rør.

Ved indtræden i huset, som fremstod lukket, fordi ejer er på ferie, var der en markant skimmellugt.

Der ses ingen umiddelbare synlige tegn på fugtskader eller skimmelvækst. Huset fremtræder let møbleret og med pæn rengøringsstandard. Der ses ingen tegn på brugerrelaterede fugtproblemer.

Der kan ikke måles fugt langs ydervægge.

I entre var rørgennemgang ved radiator åben. Her var en tydelig skimmellugt fra gulvkonstruktionen. Der blev forsøgt taget prøver via hullerne ved rørene til dyrkning af mulig skimmelvækst. Resultatet fremgår af bilag 1.

Undersøgelsen afslører mulig vækst af Penicillium i gulvkonstruktionen, hvilket kan forklare muglugten. Der er imidlertid behov for, at åbne gulvkonstruktionen, dels for at bekræfte ved en mere korrekt prøvetagning på betondækket, at der er skimmelvækst, dels for at udføre fugtmålinger i gulvkonstruktionen og undersøge, hvordan gulvkonstruktionen er bygget op. Gulvkonstruktionen er opført som en uventileret strøgulvskonstruktion.

Det var ikke muligt ved besigtigelsen at konkludere, om årsagen til muglugten i gulvkonstruktionen.

Lugt af mug i et hus betyder som hovedregel, at der er aktivt voksende skimmelvækst et eller andet sted — og her altså antagelig i gulvkonstruktionen. Dette vil kunne have væsentlig indflydelse på husets indeklima. Vi anbefaler derfor en grundigere undersøgelse.
…
Dyrkningsresultat, materialeprøve udtaget 21 august 2014

Pladenr.	Prøveudtagningssted	Grad	Skimmelsvampe
1	Ved hul ved radiator	Ringe Moderat	*Mucor sp.* *Penicillium sp.*"

Af Østergaard bygge & indeklimatekniks rapport af 24/10 2014 fremgår bl.a.:

"**Observationer**
I forbindelse med fotografier henvises der til bilag 1.

I forbindelse med undersøgelsen blev boligen generelt gennemgået, hvor der ikke kunne ses indikationer på hverken fugt eller forekomster af skimmelsvampe. Ved gennemføringer for radiatorrør kunne der flere steder registreres muglugt fra åbningerne. Lugten var kraftigst i gangarealet mellem værelser, toilet og køkken uden nogen umiddelbart årsag til dette.

Der blev etableret åbning i gulvkonstruktionen i overgangen mellem køkken-gang (åbning 1) samt værelse-gang (åbning 2) og ligeledes en åbning i soveværelsesgulvet (åbning 3).

I åbning 1 var konstruktionsopbygningen som følger, set oppe fra:

- Parketgulv, massivt (i køkken var der ru brædder med klik-gulv)
- Hulrum med 11-12 cm mineraluld (hulrum er helt udfyldt)
- Terrændæk af beton.

Der kunne registreres muglugt ved åbning af konstruktionen. I terrændækket kunne der måles forhøjede fugtniveauer (90-110 digits), se foto 1-2.

Åbning 2 ved gang-værelse var udført med tilsvarende konstruktionsopbygning og fugtniveauer i gulvet, se foto 3-4.

I soveværelset kunne der ses følgende konstruktionsopbygning i gulvet, set oppe fra:

- Parketgulv, massivt
- Hulrum med ca. 75 mm isolering
- Terrændæk af beton.

Der kunne registreres muglugt fra åbningen, og der kunne måles forhøjede fugtniveauer i terrændækket af beton, se foto 5-6.

I forbindelse med undersøgelsen blev der udtaget 3 stk. Mycometer-prøver. Prøverne blev udtaget på terrændækket i hver af åbningerne. Prøvesvarene fremgår af tabel 1.
…
Analyseresultat for de udtagne prøver ses af nedenstående tabel.

Prøve nr.	Område	Konstruktionsdel	Analysesvar	Bemærkninger
1	Åbning 1	Terrændæk	553 ~ C-værdi	Muglugt
2	Åbning 2	Terrændæk	670 ~ C-værdi	Muglugt
3	Åbning 3	Terrændæk	964 ~ C-værdi	Muglugt
Tabel 1: Mikrobielle prøver udtaget ved hjælp af MycoMeter-Surface-prøver.				

…

Kategori C — MycoMeter-tal (> 450): Niveauet af skimmelsvamp er væsentligt over normalt baggrundsniveau. Niveauet af skimmelsvamp er over det, der normalt findes i ikke vandskadede bygninger. Analysesvar i kategori C indikerer en kraftig vækst af skimmelsvamp.

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

Det vurderes med baggrund i de udførte fugtmålinger, at der sker en generel opfugtning af terrændækket i boligen. Det må vurderes, at årsagen med overvejende sandsynlighed skal findes i et utilstrækkeligt fugtstandsende og kapillarbrydende lag under terrændækket. Fra tilsvarende sager er det erfaringen, at dette forhold medfører en kontinuerlig opfugtning af terrændækket. Forholdet er dog ikke endeligt undersøgt, og vil kræve, at der etableres åbninger i betonen.

En medvirkende årsag til opfugtningen af terrændækket er den overisolering, som forekommer i to ud af tre åbninger. Gulvkonstruktionen er i åbning 1 og 2 isoleret med større isoleringstykkelse end de 75 mm, der er den maksimale tykkelse, hvis periodevis kondensdannelse skal undgås. Overisoleringen medfører, at der i vinterhalvåret kan opstå opfugtning og dermed vækstbetingelser for skimmelsvampe fordi terrændækket bliver så koldt, at indeluften kondenserer på overfladen. I åbning 3 vurderes der ikke at være over-

isoleret i gulvkonstruktionen, så her vurderes opfugtningen af terrændækket alene at kunne henledes til opstigende grundfugt.

Begge ovennævnte forhold medfører opfugtning af terrændækket, og dermed, at der opstår vækstbetingelser for skimmelsvampe. Alle tre Mycometer-prøver, som er blevet udtaget på terrændækket i åbningerne, indikerer kraftig vækst af skimmelsvampe. Niveauet af skimmel er væsentligt over hvad der er forventeligt for en bolig uden fugtskade, og det må vurderes, at den muglugt, som kan registreres i boligen stammer fra skimmelsvampene på terrændækket.

Det må umiddelbart vurderes, at indeklimaet er påvirket i nogen grad når der kan opleves muglugt i boligen, og det kan derfor ikke udelukkes, at der vil kunne opleves gener i forbindelse med ophold i boligen.

Det må vurderes, at både forholdet vedrørende overisolering af gulvkonstruktionen og opfugtningen fra opstigende grundfugt har været til stede på overtagelsestidspunktet, men at det har været skjult, hvorfor de nuværende bygningsejere ikke har været vidende om problemet før der bliver oplevet lugtgener i boligen og nærværende undersøgelse bliver foretaget."

Af TRYG Byggeteknik & Indeklima rapport af 3/2 2015 fremgår bl.a.:

"På dagen for besigtigelsen var der tændt op i brændeovnen og Genvex-anlægget var i drift. Der var meget rent og pænt i boligen.

Som nævnt i rapporten fra Østergaard er der tale om traditionel strøgulvsopbygning. Dog er der 120 mm isolering ved de første to åbninger, mens der er 75 mm isolering i gulvet i soveværelset.
Under isoleringen er der ca. 120 mm. beton på et lag plastik. Under plastikken er der groft grus.
Ved gennemboring af betonen, med et bor på ca. 45 mm., var betonen så tør, at det støvede hele vejen ned. Endvidere var betonen af god kvalitet, og den var meget hård at bore i.

Døråbningen mellem entreen og værelse
Vores fugtmåling under isoleringen viste 62,3 % ved 16,6 grader
Analyse af skimmelsvampeprøverne har vist, at er er forekommet vækst af skimmelsvampe på undersiden af trægulvet.

Der var muglugt i åbningen.

Østergaards Mycometerprøve i denne åbning viste et Mycometertal på 670, hvilket vil sige, at der er vækst af skimmelsvampe på betonen.

Døråbningen mellem gang og køkkenet
Vores fugtmåling under isoleringen viste 63,9 % ved 18,5 grader
Analyse af skimmelsvampeprøverne har vist, at der er sporer af typen Aspergillus og Penicillium.

Der var muglugt i åbningen.

Østergaards Mycometerprøve i denne åbning viste et Mycometertal på 553, hvilket vil sige, at der er vækst af skimmelsvampe på betonen.

Soveværelse
Vores fugtmåling under isoleringen viste 68,4 % ved 17,4 grader
Analyse af skimmelsvampeprøverne har vist, at der er forekommet vækst af skimmelsvampe på undersiden af trægulvet.

Der var muglugt i åbningen.

Østergaards Mycometerprøve i denne åbning viste et Mycometertal på 964, hvilket vil sige, at der også her er vækst af skimmelsvampe på betonen.

Støvprøverne
Som tidligere nævnt var der meget rent i boligen, der var tændt op i brændeovnen og Genvex-anlægget var i drift. Derfor er det forbundet med en vis usikkerhed at tolke på støvprøverne fra boligen.

Analyse af dem har som ventet vist et ret lavt antal skimmelsvampesporer. Der var 56 levedygtige skimmel-svampesporer i prøverne fra værelset ved entreen, 5 i prøven fra kommoden i soveværelset og 6 i støvprøven fra glasbordet i stuen.

Sammensætningen af arterne i støvprøverne er helt normale, og indikerer at der ikke er sket en spredning fra vækstområderne under trægulvene. Som sagt er der tale om et meget rent hus, og der var som ventet ret lave forekomster af levedygtige skimmelsvampe i prøverne.

Konklusioner
Vi vurderer, at de konstaterede skimmelsvampeangreb på betonen i gulvkonstruktionen skyldes, at der en gang imellem er eller har været så højt fugtniveau på betonoverfladen, at skimmelsvampe kan vokse her.

Det er helt normalt, at der i strøgulve af ældre årgange er lidt opstigende fugt og dermed risiko for skimmel-svampevækst i større eller mindre grad.

Hvis fugtniveauet kommer over ca. 75 % relativ luftfugtighed, kan der vokse skimmelsvamp i det organiske materiale, der er aflejret på betonen. Ved vores besigtigelse var det ikke tilfældet, men det kan der have været tidligere. Måske under den tidligere ejer eller f.eks. når Genvex-anlægget og brændeovnen ikke er i drift.

Der er ikke isolering under betonpladen, og sammen med det forholdsvis tykke isoleringslag der er konstateret på oversiden af betonen, giver det risiko for kondensdannelse på betonoverflader.

Når den varme, fugtholdige luft i boligen afkøles på den forholdsvis kolde betonflade, kan den ikke indeholde så meget fugt. 'Overskudsfugten' afsættes på betonpladen. For eksempel kan det ske i sensommeren. Her er der ofte mere end 60 % relativ luftfugtighed i vores boliger og omkring 20 grader. Når denne luft nedkøles ved betonoverfladen, som måske kun er 16 - 17 grader, stiger den relative luftfugtighed lige ved betonoverfladen til ca. 75 %. Det kan ikke undgås, at der er organisk materiale på betonpladen i form af støv, savsmuld og andre rester fra byggeperioden. Derfor kan det heller ikke undgås, at der vil

blive skimmelsvampe-vækst i strøgulve i større eller mindre grad. Niveauet er meget afhængigt af hvor rene betonpladerne er og af temperaturen samt af luftfugtigheden.

Der kan være endnu en medvirkende årsag til skimmelsvampevæksten på betonlaget, nemlig at der tilføres en smule fugt fra terrænet under huset, hvilket er ret normalt i disse huse fra 1960'erne. Vores gennemboring af betonen tydede dog ikke på dette, men trods dette kan der være perioder, hvor dette sker.

Påvirkning af indeklimaet
Det er yderst vanskeligt med sikkerhed, at vurdere om indeklimaet bliver påvirket af skimmelsvampe fra strøgulve. I dette tilfælde fortæller ejerne af huset, at de har gener i hals og øjne, og de oplever, at deres tøj lugter muggent. Vi vurderer derfor, ud fra deres fortælling og ud fra analyse af prøverne under gulvene, at indeklimaet kan blive påvirket af skimmelsvampe. Vi er ikke i stand til at vurdere, om det er værre i dette hus, end det er i tilsvarende huse med strøgulve.

Som tidligere nævnt er der altid mere eller mindre fugt, og dermed skimmelsvampe, på disse gamle betonlag. Et skimmelsvampeniveau i den lave ende af Mycometers katerogi C er ikke unormalt, dvs at man kan forvente et Mycometertal op omkring 450 - 500.

I alle de tre åbninger ligger Mycometertallet på de udtagne prøver højere, nemlig mellem 553 og 964.

Vi vurderer derfor, at skimmelsvampeniveauerne i strøgulvene vil kunne påvirke indeklimaet, og vi anbefaler at betonpladen afrenses for skimmel.

Vi har som tidligere nævnt ikke taget stilling til om dette dækkes af forsikringen.
…

Bilag 2.
Uddrag af rapport fra Goritas

Prøve nr.	**Lokale/bygningsdel**	**Konstaterede mikrosvampe**	**Vækst/bemærkninger**
1	Under trægulv mellem værelse og entré	Cladosporium sp. Penicillium sp.	Vækst Vækst
2	Under trægulv mellem gang og køkken	Typen Aspergillus Penicillium	Sporer
3	Under trægulv i soveværelse	Aspergillus sp.	Vækst "

Af Østergaard bygge & indeklimatekniks rapport af 12/6 2015 fremgår bl.a.:

"**Observationer**
…
I forbindelse med undersøgelsen blev der etableret en åbning i gulvkonstruktion i henholdsvis soveværelse og i børneværelse (ved siden af entre/gang).

I åbningen i gulvkonstruktionen i soveværelset kunne der ikke måles forhøjede fugtniveauer i terrændækket (70-80 digits), se foto 1. På tidspunktet for undersøgelse i oktober 2014 kunne der måles forhøjede fugtniveauer (90-100 digits).

Der blev etableret en åbning i terrændækket. Følgende konstruktionsopbygning konstateres:

- Parketgulv, massivt
- 75 mm mineraluld + strøer
- Terrændæk af beton 8-10 cm.
- PE-folie 0,08 mm.
- Sand

Der blev udtaget materialeprøve af beton og underliggende sand til nærmere undersøgelse for fugtindhold.

I forbindelse med undersøgelsen blev bundstykke demonteret i dør mellem entre/gang og børneværelse. Der kunne måles forhøjede fugtniveauer tilsvarende undersøgelsestidspunktet i oktober 2014 (100-105 digits), se foto 2.

I børneværelset blev der etableret en åbning i gulvkonstruktionen inkl. åbning i terrændæk. Åbningen var placeret ved ydervæggen. I åbningen kunne der konstateres samme konstruktionsopbygning som beskrevet for soveværelset, se foto 3-4. Der kunne måles forhøjede fugtniveauer i terrændækket (117 digits), se foto 5.

Måleresultater

…

Åbning	Lokation	Materiale	Våd vægt	Tør vægt	Vægttab	Vægt-%
1	Soveværelse	Beton	94,80	93,36	1,44	1,5 %
2	Soveværelse	Sand/grus	79,23	77,40	1,83	2,3 %
3	Børneværelse	Beton	193,55	184,53	9,02	4,6 %
4	Børneværelse	Sand/grus	66,55	64,65	1,9	2,8 %

Tabel 1: Registrering af fugt i materialeprøver. Værdier er i gram.

Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Det vurderes jævnfør rapport af 24.10.2014, at opfugtningen af terrændækket medfører uacceptable forekomster af skimmelsvampe, og at forholdet ligeledes medfører muglugt i boligen.

I forbindelse med undersøgelsen er det blevet påvist, at terrændæksopbygningen er udført uden et kapillarbrydende lag, men at terrændækket i stedet er udstøbt på et lag af sand, og at der mellem terrændæk og sand er udlagt en tynd PE-folie med en tykkelse på 0,08 mm. Tykkelsen på den anvendte PE-folie indikerer, at denne alene har været udlagt med det formål at 'holde på' betonen i forbindelse med udstøbningen af terrændækket. Dette vurderes med baggrund i SBI-anvisningen Gulve Direkte På Jord fra 1958, hvori det fremgår, at en fugtstandsende membran under et terrændæk enten skal være udført som en tjærepap med en densitet på min. 2,5 kg/m2 eller alternativt som PE-folie i tykkelse på 0,15 mm tykkelse. Ingen af disse materialekrav er opfyldt med den anvendte PE-folie. Da bygningens godkendelse hos myndighederne kan dateres til 1964-1965, må det vurderes, at omtalte anvisning har været gældende på tidspunktet for projektering og opførelse af boligen.

Jævnfør bygningsreglementet fra 1961 må gulvkonstruktioner direkte på jord ikke være udført uden fugtsikring i form af et kapillarbrydende lag under terrændækket. Kravet fremgår af kapitel 5.6.4, stk. 1: 'Under gulvkonstruktionen skal der lægges et mindst 20 cm tykt

drænlag, deri almindelighed skal afvandes til omfangsdræn'. Da der ikke findes et kapillarbrydende lag under terrændækket, må det konstateres, at konstruktionen er opført med en konstruktionsfejl, og at konstruktionen derfor ikke overholder daværende bygningsreglement fra tidspunktet for opførelsen. Konstruktionsfejlen medfører varierende opfugtning af terrændækket som følge af opstigende grundfugt, der med overvejende sandsynlighed dels kan trænge op i terrændækket via perforeringer, som må forventes at være i en folie med den anvendte tykkelse, og ligeledes via utætheder f.eks. ved fundamenter og eventuelt i samlinger, såfremt PE-folien er udlagt uden tilstrækkeligt overlæg.

Det må vurderes, at gulvkonstruktionen er overisoleret i randzonerne langs ydervæggene, idet det er kendt, at isoleringstykkelser over 50 mm medfører kondensdannelse og skimmelvækst på terrændækket fordi terrændækket bliver koldere i langs ydervæggene, end i resterende områder. I områder uden for randzoner er gulvkonstruktionen isoleret til øvre grænse for, hvad der normalvis anbefales i den pågældende konstruktion.

Variationen i fugtniveauet i terrændækket i soveværelset mellem de udførte undersøgelser vurderes at kunne henledes til, at der er anvendt samme åbning i gulvkonstruktionen, og at isolering mv. sandsynligvis ikke har været lagt tilbage på samme vis som før efter den først udførte undersøgelse. Alternativt skal årsagen eventuelt kunne findes i en naturlig variation hen over året, men da resterende fugtmålinger tilsvarer de udførte i 2014 kan årsagen ikke fastlægges endeligt.

I forbindelse med de udførte undersøgelser i 2014 og 2015 har der ikke været indikationer på dårlig brugeradfærd i boligen. Det vurderes derfor ikke at være sandsynligt, at brugeradfærd skulle have medindflydelse på de udførte målinger, ej heller de konstaterede forekomster af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen. Det må i den forbindelse også vurderes, at det balancerede ventilationsanlæg medvirker til, at brugeradfærd ikke er en sandsynlig årsag til de konstaterede forekomster af skimmelsvampe og fugtproblemer i gulvkonstruktionen.

Da årsagerne til skimmelvæksten på terrændækket skal findes i konstruktionsbetingede forhold, må det vurderes, at skimmelvæksten med overvejende sandsynlighed har været til stede før nuværende ejere har overtaget boligen."

Bygningskonstruktøren, der har udarbejdet rapporterne for Østergaard bygge & indeklimateknik, har i mail af 30/6 2015 til klagernes advokat anført:

"I forlængelse af vores telefonsamtale og tidligere fremsendte rapport af 12.06.2015, vil jeg uddybe min vurdering af en eventuel indeklimamæssig påvirkning af boligen på [adresse].

Det er min vurdering, at indeklimaet i boligen er negativt påvirket. Dette vurderer jeg på baggrund af følgende forhold:

- Der opleves muglugt i boligen.
- Der er konstateret kraftig vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen (Mycometer-tal i kategori C, fremgår af rapport af 24.10.2015).
- Der vurderes at være skimmelvækst i store dele af boligarealet (områder med trægulve).

Da årsagen til forekomsterne af skimmelsvampe er konstruktionsbetinget, er det min vurdering, at den indeklimamæssige påvirkning også har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af boligen."

Af selskabets taksatorrapport af 5/1 2016 fremgår bl.a.:

"**Kommentarer/bemærkninger i øvrigt**:
Der er skimmel på terrændæk. Jeg mener ikke at det udgør en skade over ejerskifte. Kunden har fået lavet en rapport vedr. skimmel på terræn-konstruktionerne.

Rapporten har dog en væsentlig fejl.
De målinger der er foretaget, dem mener jeg dog ikke at de kan 'trækkes' ind i et skema i forhold til indeklimaproblematik, fordi den skala som skimmeltallene sættes ind på er en skal, som er beregnet til målinger i huset, altså på vægoverflader mv.
Derfor er det lidt som at sammenligne æbler og bananer. Der findes jf. vores indeklima afd. ikke en skala for målinger på skimmel på terræn. En sådan skal vil altid være noget højere, men der findes som sagt ikke nogen. - Der er således ikke tal for målinger på terrændæk. En sådan måling burde så også skulle ses i forhold til byggemetode på det pågældende tidspunkt.

Rapporten oplyser at fejlen skyldes overisolering. Vi ved i dag at problemet kan fremkomme hvis der er isoleret med mere en 75 mm i det pågældende hus er der isoleret med 75-100 mm isolering. De steder hvor der er brugt 100 mm., der er det tvivlsomt om det er de sidste 25 mm som er den afgørende grund til skimmel.

Jeg mener at årsagen primært skyldes opbygningen af terrændækket. Det er dog opbygget, som man kan forvente at et hus fra 1966 er opbygget.
Der ligger lignende huse i hele området, som sandsynligvis er opbygget på samme måde.
Jeg mener ikke at der er en skade som opfylder betingelsernes pkt. 3.

De har boet i ejendommen i 6 år, og siger at de mener at problemet har været der løbende. De passer vel også godt med at terrændækket kan være mere eller mindre fugtigt afhængig af årstiden. Kunden har faet ny vinduer i huset og installeret et genvindingsanlæg, men dette mener de ikke at anlægget har haft den ønskede effekt.

Vinduerne er med til at gøre huset mere tæt, hvorved lugtgener bliver mere tydelige. Jeg kunne på stedet ikke konstatere nogen tydelig lugt. Jeg kunne godt lugte at det lugtede af 'sommerhus' når jeg hold næsten helt ned til hul ved radiatorrør i gang, men det mener jeg er meget normalt i den type hus.

Genvindingsanlægget sørger for et godt luftskifte i ejendommen, og jeg kunne som sagt ikke lugte noget tydeligt i ejendommen."

Klagernes advokat har i mail af 21/1 2016 til Østergaard bygge & Indeklimateknik spurgt:

"Jeg skal venligst høre din vurdering af, om det på opførelsestidspunktet i 1966 var den gængse opfattelse i branchen, at sand kunne anvendes som et kapillarbrydende lag?"

Østergaard bygge & indeklimateknik har i mail af 25/1 2016 til klagernes advokat hertil anført:

> "I bygningsreglement 1961 anføres i kapitel 7, stk. 1 'Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden'. Der er ikke givet yderligere oplysninger på hvordan bygningen beskyttes. Derimod er der følgende oplysninger i SBIanvisninger fra før 1961/1966:
>
> I SBI-anvisning 7 'Fugt og isolering' fra 1957 er angivet, at det kapillarbrydende lag skal være af renharpede, grove slagger.
>
> I SBI-anvisning 40 'Gulve direkte på jord' fra 1958 er angivet, at det kapillarbrydende lag skal være af 20 cm slagger. Samme forhold som i SBI-anvisning 40 er gengivet i SBI' særtryk 104 fra 1959.
>
> Mellem 1959 og 1966 kommer ikke nye beskrivelser af opbygningsprincipper for gulvkonstruktioner. Det kan dog anføres, at i 'Kompendium i Husbygningsteknik' udgivet af Akademisk forlag fra 1962 fremgår det, at der skal anvendes renharpede slagger som kapillerbrydende lag. I 'Kompendium i Husbygningsteknik' udgivet af Akademisk forlag fra 1964 fremgår det, at der skal anvendes renharpede slagger, groft lerfrit grus, ral eller skærver i ca. 20-30 cm tykkelse som kapillerbrydende lag.
>
> Det er korrekt, at der nogle steder blev anvendt sand som kapillarbrydende lag. Det var dog ikke gængs byggeskik i 1961."

Østergaard bygge & indeklimateknik har ved mail af 25/1 2016 til klagernes advokat efter aftale med klagernes advokat revurderet sin vurdering:

> "Hermed revideret vurdering efter aftale med [klagers advokat].
>
> *Med baggrund i de for hånden værende oplysninger vurderer jeg, at der ikke er sammenhæng mellem de konstaterede forekomster af skimmelsvampe på terrændækket og den tidligere skade. Dette vurderes med baggrund i, at der i forbindelse med de udførte undersøgelser kunne måles forhøjede fugtniveauer i terrændækket. Det er meget usandsynligt, at restfugt skulle kunne findes 4 år efter skadens udbedring i badeværelset. Jeg må fastholde min vurdering af, at der er tale om skimmelvækst som følge af konstruktionsmæssige forhold, og at den negative påvirkning af indeklimaet med al sandsynlighed har været til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen.*"

Klagernes advokat har spurgt Østergaard bygge & indeklimateknik og Teknologisk Institut:

> "Vil en konstruktion, hvor man anvender sand som drænlag og en PE folie på 0,08 mm som fugtspærre opfylde kravene i BR61?
>
> Vil en konstruktion, hvor man anvender sand som drænlag og en PE folie på 0,08 mm være at betragte som en sædvanlig konstruktion i forhold tilsvarende intakte bygninger og i almindelig god vedligeholdelsesstand fra i perioden 1961-1966?"

11. 88654

Østergaard bygge & indeklimateknik har i notat af 1/3 2016 hertil bl.a. anført:

"Svar på spørgsmål:

Med udgangspunkt i ovenstående må det fastslås, at en konstruktion, hvor man anvender sand som drænlag og en PE folie på 0,08 mm som fugtspærre ikke opfylde kravene i BR61, idet et drænende lag jf. gængs byggeskik udføres at renharpede, grove slagger, groft lerfrit grus, ral eller skærver. Jf. gængs byggeskik må drænlaget ikke indeholde fint sand eller sand, der kan føres ind i drænrorene. Endvidere var gængs byggeskik, at et damptæfte lag enten skulle udføres at asfaltimprægneret pap, der mindst vejer 2,5 kg/m2eller at 0,15 mm tyk polyætylenfolie.

Desuden må det anføres, at on konstruktion, hvor der anvendes sand som drænlag og en PE-folie på 0.08 mm ikke vil være at betragte som en sædvanlig konstruktion i forhold tilsvarende intakte bygninger og i almindelig god vedligeholdelsesstand i perioden 1961-1966."

Teknologisk Institut har i mail af 2/3 2016 til klagernes advokat besvaret spørgsmålet således:

"I 1961 var det, som nu, kendt, at sand ikke nødvendigvis er kapilarbrydende! Sand er ikke bare sand. Dræn- og kapilarkapacitet er afhængigt af finstofindhold og kornstørrrelser og begge parametre kan variere betydeligt. En nærmere bestemmelse kan foretages ved udførelse af en sigteanalyse. Det er beskrevet i afsnit 5.6.4 i Bygningsreglement fra 1961, at der 'under gulvkonstruktioner (direkte på terræn) skal lægges et mindst 20 cm tykt drænlag, der i almindelighed afvandes til omfangsdræn'. Her er ikke krav til at materialet skal være kapilarbrydende, det kommer først i BR 1966. Hvorvidt en konstruktion som den herunder beskrevne opfylder kravene i BR 61 er dels afhængig af om sandet har tilstrækkelige drænegenskaber, hvilket ikke vides og dels af om membranen er tilsvarende den i SBIAnvisning 7 angivne membran, hvilket ikke er tilfældet.

I SBI-Anvisning 7, 2. udg., side 23, fra 1957 er opbygning af gulv direkte på jord beskrevet. Her fremgår det bl.a., at der anbefales renharpede slagger som isolerings- og drænlag og at der normalt skal udlægges en damptæt asfaltpap-membran på oversiden af slaggelaget, under betondækket. Slagger er heller ikke nødvendigvis kapilarbrydende. Dræn er ligeledes beskrevet her.

Hvorvidt den nedenfor beskrevne konstruktion kan betragtes som sædvanlig for tilsvarende intakte bygninger i god vedligeholdelsesstand fra perioden 1961-1966 er således ikke muligt at give et seriøst klart be- eller afkræftende svar på."

Klagernes advokat har i klagen til nævnet af 5/11 2015 bl.a. anført:

"**Sagens karakter**
Indledningsvist skal det oplyses, at parterne er enige om, at der er konstateret skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, som har årsag i gulvkonstruktionens opbygning.
Parterne er også enige om, at det er bygningsreglementet fra 1961, som var gældende på tidspunktet for ejendommens opførelse.
Parterne forventes tillige at blive enige om, hvad erstatningen skal opgøres til, såfremt Ankenævnet kommer frem til, at Tryg er forpligtet til at erstatte skaderne.

Uenigheden i sagen går herefter alene på, om Tryg er berettiget til at afvise skaderne med henvisning til, at de konstaterede skader ikke opfylder forsikringsbetingelsernes afsnit 3 (ejerskifteforsikringens almindelige skadesbegreb).

…

Sagens faktiske omstændigheder

Klager overtager ejendommen den 15. maj 2008. Ejendommen er fra år 1966 og står ved klagers overtagelse i original stand. Der er således ikke tidligere foretaget ændringer i ejendommens oprindelige konstruktion eller udseende.

…

I forbindelse med købet bliver der ikke givet afslag i købesummen som følge af skader på ejendommen.

Efter overtagelsen af ejendommen bemærker klager en lugt i huset. Klager antager, at lugten blot skyldes husets alder og håber i første omgang, at almindelig udluftning vil kunne eliminere problemet.

Efter klagers renovering af ejendommens badeværelse i 2010, opsætning af brændeovn i 2011 og renovering af køkken og bryggers i 2012 lugter boligen fortsat. Klager har siden indflytning i huset også oftere været forkølet, været syge og haft hovedpine sammenlignet med tidligere.

...

Anbringender

Under sagen gøres følgende synspunkter gældende:

På ejendommen, beliggende …, er konstateret et fysisk forhold i form af skimmelsvamp, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3, side 2 (bilag 1).

Bygningens brugbarhed er nedsat, fordi der er konstateret skimmelsvamp i et omfang, der er væsentligt over normalt baggrundsniveau, jf. bilag 4. Hertil kan tilføjes, at både Østergaard Bygge & Indeklimateknik a/s samt Byggeteknik & Indeklima har udtalt, at den konstaterede skimmelsvamp kan påvirke indeklimaet negativt, jf. bilag 5 og 8. Klager oplever i øvrigt, at blive fysisk dårligere ved ophold i boligen i form af oftere forkølelse, oftere sygdomsforløb og oftere hovedpine. Klager har haft disse gener siden indflytning og var ikke forud for indflytning plaget af lignende gener.

Forholdet adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, fordi det ikke er forventeligt, at der i en ejendom fra 1966 er skimmelsvamp væsentligt over normalt baggrundsniveau, som gør, at man får helbredsgener ved ophold i boligen.

Hertil skal det tilføjes, at ejendommen ikke er opført i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1961, hvorefter gulvkonstruktioner direkte på jorden ikke må være udført uden fugtsikring i form af et kapillarbrydende lag under terrændækket og med overisolering. Ejendommens konstruktion adskiller sig derfor også fra tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

En afvisning af skaderne med den begrundelse, at ejendommens konstruktion ikke afviger fra tilsvarende ejendomme af samme alder, vil være det samme som at sige, at stort set alle ejendomme er behæftet med konstruktionsfejl og derfor opført i strid med bygningsreglementet fra 1961. Det har formodning imod sig. Bevisbyrden for at konstruktionen er helt sædvanlig må herefter påhvile selskabet.

Den konstaterede skimmelsvamp var til stede, da klager overtog ejendommen, fordi skimmelsvampen har årsag i bygningens oprindelige konstruktion fra husets opførelse i 1966. Dette vurderes af Østergaard Bygge & Indeklimateknik a/s med overvejende grad af sandsynlighed. Det understøttes også af klagers egen forklaring.

Såfremt Ankenævnet imod forventning måtte komme frem til, at den konstaterede skimmelsvamp ikke havde et omfang på overtagelsesdagen, som berettiger til erstatning under ejerskifteforsikringen efter det almindelige skadesbegreb, gøres det gældende, at der i hvert fald bestod en nærliggende risiko for udvikling af væsentlig skimmelsvamp på overtagelsesdagen som følge af bygningens oprindelige konstruktion fra husets opførelse i 1966. Dette gøres gældende henset til den skimmelsvamp, der nu er konstateret i ejendommen (skimmelsvamp væsentligt over normalt baggrundsniveau). Det gøres således i anden række gældende, at bygningens konstruktion på overtagelsesdagen den 15. maj 2008 gav nærliggende risiko for, at der senere ville opstå skimmelsvamp i boligen, hvis der ikke blev sat ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Til støtte for de anførte synspunkter kan henvises til ankenævnskendelse 71.989.
I sagen var der tale om en situation, hvor der var foretaget anmeldelse af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i en ejendom fra 1980. Gulvkonstruktionen var mangelfuld, fordi der ikke var fugt-spærre, og fordi isoleringen var udført utilstrækkelig. Gulvkonstruktionen opfyldte ikke bygningsreglementet fra 1977. Faktum i sagen er derfor ens med faktum i nærværende sag. Nævnet udtalte følgende:
…
Det gøres gældende, at ankenævnskendelse 71.989 taler for, at klager skal gives medhold i sin påstand om forsikringsdækning hos Tryg.
I kendelsen kom Ankenævnet frem til, at brugbarheden var væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende huse, hvorfor forsikringstageren i den pågældende sag naturligvis fik medhold i sin påstand. Det skal hertil bemærkes, at det ikke er en betingelse, at brugbarheden er væsentligt nedsat. Det er tilstrækkeligt for forsikringsdækning under en ejerskifteforsikring, at brugbarheden er nævneværdigt nedsat. Ordet 'nævneværdigt' er ikke det samme som ordet 'væsentligt', idet ordet 'nævneværdigt' blot betegner et forhold, der er påfaldende eller bemærkelsesværdigt set i forhold til tilsvarende ejendomme. Denne betingelse er opfyldt i nærværende sag.

Tryg har tidligere henvist til ankenævnskendelserne 85.152 og 85.541 til støtte for det synspunkt, at der ikke er dækning for de konstaterede skader i gulvkonstruktionen under ejerskifteforsikringen.
Ankenævnskendelse 85.152 kan ikke anvendes til støtte for en afvisning i nærværende sag, fordi forsikringstageren i ankenævnskendelse 85.152 for eksempel ikke havde godtgjort, at den oprindelige gulvkonstruktion var opført forkert. Dette er godtgjort i nærværende sag, fordi gulvkonstruktionen som anført ikke er opført i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1961.
Ankenævnskendelse 85.541 kan heller ikke anvendes til støtte for en afvisning i nærværende sag, fordi der skal foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde vedrørende den konstaterede skimmelsvamps intensitet. I nærværende sag oplever klager fysiske gener ved ophold i boligen, og lugtgenerne og påvirkningen er som tidligere nævnt indiskutabel – også for Tryg Byggeteknik & Indeklima."

14. 88654

Selskabet har i brev af 7/1 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Ejendommen**.
Der er tale om en traditionel opført 1. plans hus fra 1966.

Tilstandsrapport og Købsaftale
Der er hverken i tilstandsrapporten eller købsaftalen oplysninger af betydning for vurderingen af denne sag.
…
Argumentation
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde næsten 6½ år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte, at der kunne konstateres skimmelsvamp på terrændækket.

Der foreligger ikke oplysninger om, at vores kunde i denne periode har været fraflyttet ejendommen eller lignende, hvorfor vi må kunne lægge til grund, at skimmelangrebet ikke har været så alvorligt på overtagelsestidspunktet, at ejendommen ikke kunne anvendes som bolig.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er det en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.
Dette medfører vedrørende skimmelsvampeangreb, at angrebet på overtagelsestidspunktet skal være have en sådan udbredelse og intensitet på overtagelsestidspunktet, at ejendommen ikke kan anvendes som beboelse.

Henset til, at vores kundes sælger efter det oplyste har beboet ejendommen i mere end 17 år, og at vores kunde har beboet ejendommen i mere end 6 år, inden forholdet anmeldes til os finder vi ikke, at angrebet på overtagelsestidspunktet havde en sådan udbredelse og intensitet, hvorfor selve skimmelangrebet ikke er en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores kundes advokat oplyser, at vores kunde skulle have oplevet lugtgener i ejendommen fra overtagelsen af ejendommen, men der har ikke været anmeldt forhold omkring dette, ligesom det kan konstateres, at den tidligste rapport vedrørende forholdet er bilag 3 udarbejdet 4. september 2014.

Herudover kan vi af sagens bilag 3 konstatere, at vores kunde omkring 2010 eller 2011 i badeværelset har haft en rørskade, som er blevet udbedret. Dette er helt nye oplysninger i forhold til det, vi tidligere har modtaget. Rørskaden er således sket efter vores kundes overtagelse af ejendommen, og ville ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det kan efter vores opfattelse ikke afvises, at denne rørskade har haft indflydelse på ejendommens fugtbalance, og dermed en del eller hele årsagen til, at der 6 år efter overtagelsen af ejendommen kan konstateres skimmel i det anførte omfang.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at de prøver, hvor der er vist lettere opfugtning alle er taget i et område i nærheden af badeværelset.

Havde vi været bekendt med bilag 3 i forbindelse med besigtigelserne, herunder besigtigelsen og den efterfølgende rapport fra Byggeteknik og Indeklima, ville vi have opfordret kunden til at rette henvendelse til Ejendommens forsikring, som ikke er tegnet i Tryg.

Herudover fremgår det af rapporten fra Byggeteknik og indeklima under støvprøver, at der ikke er indikation for, at skimmelvæksten har spredt sig til beboelsen, se bilag 10 tredje side midt.

Som nævnt finder vi ud fra det foreliggende det ikke dokumenteret, at skimmelangrebet i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at det var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Henset til bilag 3 og de øvrige bilag i sagen er spørgsmålet herefter, om ejendommens opbygning herunder det forhold, at der er anvendt sand som kapillarbrydende lag, i sig selv udgør en skade eller indebærer en nærliggende risiko for skade, som defineret i ejerskifteforsikringens betingelser.

Vores kundes ejendom er fra 1966, og forholdet skal således vurderes i forhold til tilsvarende ejendomme fra 1966.

Dengang var der ikke de samme krav til fugtsikring, som der er i dag. Det er blandt andet først ved Bygningsreglementet fra 1972, at der blev fastsat krav til kornstørrelsen.
Vores kundes terrændæk er i henhold til rapporten dateret 12. juni 2015 opført på følgende måde:

- Parketgulv, massivt
- 75 mm mineraluld + strøer
- Terrændæk 8-10 mm
- PE-folie 0,08 mm
- Sand

Det er vores opfattelse, at denne beskrivelse af opbygningen af det kapillarbrydende lag ikke afviger fra de til kapillarbrydende lag, som var på tidspunktet for ejendommens opførelse. Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at opbygningen er i strid med de af kommunen godkendte tegninger vedrørende ejendommens opførelse.
Vi finder det således ikke dokumenteret, at anvendelsen af sand eller generelt opbygningen af terrændækket udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvis nævnet måtte finde, at anvendelsen af sand ikke er i overensstemmelse med BR62, henledes nævnets opmærksomhed på betingelsernes pkt. 4.2, hvoraf det fremgå, at forsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger, medmindre der er konstateret en skade, som defineret i betingelserne.

Som nævnt finder vi det ikke dokumenteret, at der er sket en skade, som defineret i betingelserne, ligesom vi ikke finder det dokumenteret, at opbygningen af terrændækket indebærer en nærliggende risiko for skade.

Ankenævnspraksis.
Vores kundes advokat anfører, at kendelsen 71.898 til støtte for sin sag.
Denne sag vedrørte en ejendom opført i 1980, hvorfor der gjaldt et andet bygningsreglement, end det der er gældende i den konkrete sag.
Kendelsen kan derfor efter vores opfattelse ikke tillægges præjudiciel betydning i den konkrete sag.

Til støtte for vores vurdering af sagen vil vi henvise til følgende kendelser:

16. 88654

85.541:
Ejendommen var opført i 1969. Som kapillarbrydende lag var anvendt sand som i den konkrete sag, og nævnet fandt det ikke dokumenteret, at sand som kapillarbrydende lag udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
For god ordens skyld skal vi henvise til følgende passus fra kendelsen:

Forsikringstagers rådgiver mener, at sandlag i en terrændækskonstruktion i et hus fra 1969 er en fejl, fordi der skulle være brugt grovere materiale. Men i en anden ejerskiftesag om et hus med sandlag opført under BR 66 har en anden rådgiver, ..., som tidligere har været afdelingsleder på Teknologisk Institut, udtalt: 'Det er undertegnedes vurdering, at sandfyld, som anvendt i den konkrete sag på tidspunktet for ejendommens opførelse blev opfattet som værende et ikke-sugende kapillarbrydende drænlag.'

85.152
I denne sag fandt nævnet det ikke dokumenteret, at opbygningen af det kapillarbrydende lag var forkert. På baggrund af de nu fremkomne oplysninger omkring en tidligere rørskade og sagen i sin helhed finder vi det heller ikke i den konkrete sag dokumenteret, at gulvkonstruktionen ikke skulle være opført i overensstemmelse med BR62.

82.100.
Ejendommen var opført i 1972, og det var BR 62 der var gældende på tidspunktet for ejendommens opførelse.
I den sag var plastmembranen lagt mellem beton og gulvstrøer; mens den i den konkrete sag er lagt under beton, hvilket efter vores opfattelse ikke har betydning for vurderingen.
Det kapillarbrydende lag bestod af sand, og kundens advokat argumenterede for, at dette ikke var i overensstemmelse med reglerne. I den sag havde der ligeledes forud for anmeldelsen været brud på rør.
Ankenævnet fandt ikke, at forholdet var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

For god ordens skyld skal vi meddele, at vores kunde ejerskifteforsikring ikke omfatter eventuelle omkostninger til juridisk bistand, hvorfor vi ikke vil kunne imødekomme et eventuelt honorarkrav fra advokatens side.

Opsummering

- Ud fra de foreliggende oplysninger er det herefter vores opfattelse:
- At der ikke er konstateret en skade, som defineret i betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring
- At bilag 3 er nye oplysninger i sagen
- At bilag 3 er den første dokumenteret rapportering omkring indeklimaproblemer
- At de prøver, der viser lettere opfugtning af beton er taget i områder i nærheden af badeværelset, hvor der har været en rørskade
- At bilag 3 med oplysninger om tidligere rørskade sætter berettigende tvivl om, hvorvidt årsagen til det konstaterede skal findes i opstigende grundfugt
- At det først er i BR 77, at der er krav til kornstørrelsen af det kapillarbrydende lag
- At anvendelse af sand som kapillarbrydende lag ikke var i strid med de reglementer, der fandtes på tidspunktet for opførelsen af ejendommen
- At det ikke var usædvanligt at anvende sand som kapillarbrydende lag på tidspunktet for opførelsen af ejendommen.
- At konstruktionen af ejendommen således ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder
- At forsikringen ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger, medmindre der er sket en skade, som defineret i betingelserne.

– At nævnet i tidligere kendelser ikke har fundet, at kapillarbrydende lag af sand i ejendomme opført før 1972 udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagernes advokat har i brev af 26/1 2016 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

"**Supplerende anbringender**

…

Trygs henvisninger til øvrige bygningsreglementer er på denne baggrund ikke relevante for nærværende sag, idet gulvkonstruktionens opbygning skal vurderes ud fra de regler og normer, der var gældende på opførelsestidspunktet, herunder BR 1961.

Gulvkonstruktionens kapillarbrydende lag

I BR 1961 afsnit 5.6.4., stk. 1 (bilag 13), er anført følgende om gulvkonstruktioner direkte på terræn:

'Under gulvkonstruktionen skal der lægges et mindst 20 cm tykt drænlag, der i almindelighed skal afvandes til omfangsdræn.'

Dette skal ifølge Østergaard Bygge- & Indeklimateknik a/s forstås på følgende måde (bilag 7, side 3):

'Jævnfør bygningsreglementet fra 1961 må gulvkonstruktioner direkte på jord ikke være udført uden fugtsikring i form af et kapillarbrydende lag under terrændækket. Kravet fremgår af kapitel 5.6.4, stk. 1.'

Ifølge Østergaard Bygge- & Indeklimateknik a/s, findes der ikke et kapillarbrydende lag under terrændækket (bilag 7, side 3). Der er således tale om en konstruktionsfejl.

Det bekræftes i e-mail af 25. januar 2016 (bilag 14), at det ifølge Østergaard ikke var gængs byggeskik, at sand var kapillærbrydende.

Det gøres herefter gældende, at sand som kapillarbrydende lag ikke var at betragte som sædvanlig god byggeskik i 1960'erne.

Det er uden betydning for at opnå forsikringsdækning, hvis kommunen har godkendt tegningerne vedrørende ejendommens opførelse. Det vil ikke ændre på det faktum, at konstruktionen er forkert udført henset til opførelsestidspunktet, og at det på dette tidspunkt var gængs viden i byggebranchen, at sand ikke er tilstrækkelig som kapillarbrydende lag.

Bevisbyrden for at sand var sædvanligt som kappilarbrydende lag på opførelsestidspunktet påhviler Tryg, og denne bevisbyrde er ikke løftet i denne sag.

Rørskade

Det er korrekt, at der tidligere har været en rørskade i badeværelset, som er repareret. Gulvet i badeværelset blev i den forbindelse udskiftet. Skaden var, at der var kommet trærødder i et kloakrør, der medførte, at det lugtede i huset i en periode. I forbindelse med skadesudbedringen blev der ikke konstateret hverken vandskader eller skimmelsvamp. Familien har oplyst Tryg om den pågældende rørskade.

Det bestrides, at den tidligere rørskade har helt eller delvist årsag i de konstaterede skimmelsvampeskader. Som det fremgår af de foreliggende rapporter fra Østergaard Bygge- & Indeklimateknik a/s, skal årsagerne til den konstaterede skimmelvækst findes i konstruktionsbetingede forhold. Dette bekræftes også i e-mail af 25. januar 2016 (bilag 15)."

18. 88654

Selskabet har i brev af 2/2 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver brevet anledning til følgende yderligere kommentarer.
>
> **Vedrørende bevisbyrden.**
> Vores kundes advokat er af den opfattelse, at det er os, der har bevisbyrden for, at anvendelsen al sand som kapillarbrydende lag ikke afviger fra, hvad der sædvanligvis blev anvendt på tidspunktet for ejendommens opførelse.
>
> I henhold til Forsikringsaftalelovens § 22, er det forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, og ud fra definitionen på et dækningsberettigende forhold, er det vores opfattelse, at det er vores kundes advokat, der har bevisbyrden for, at anvendelsen af sand som kapillarbrydende lag afviger fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Denne bevisbyrde ses ikke løftet.
>
> Selvom vi ikke har bevisbyrden for, at det var sædvanligt at anvende sand på tidspunktet for opførelsen af ejendommen tillader vi os igen, at henvise til kendelsen 54.541, hvor en tidligere afdelingsleder for teknologisk Institut er citeret for følgende: *'Det er undertegnedes vurdering, at sandfyld, som anvendt i den konkrete sag på tidspunktet for ejendommens opførelse blev opfattet som værende ikke fugtsugende kapillarbrydende drænlag'*. (jeg tillader mig at gå ud fra, at nævnet vil kunne finde navnet på den pågældende)
>
> I den sag var ejendommen opført i 1969, mens ejendommen i nærværende sag var opført 3 år tidligere. Det er vores opfattelse, at når sand i 1969 blev betragtet som ikke fugtsugende kapillarbrydende drænlag, vil det tilsvarende være gældende tre år tidligere.
>
> **Vedrørende rørskaden**
> Det fastholdes, at det ud fra de foreliggende oplysninger først er efter rørskaden, at der foretages undersøgelser vedrørende skimmelsvamp; samt at de prøver, der er taget alle er i området i nærheden af den pågældende rørskade.
>
> Det kan således ud fra de foreliggende oplysninger ikke afvises, at den pågældende rørskade har haft indflydelse på fugtbalancen i ejendommen, og dermed har været medvirkende til det konstaterede forhold.
>
> Henset til den tidsmæssige sammenhæng mellem rørskaden og undersøgelserne vedrørende skimmelsvamp er det nærliggende at antage, at dette er tilfældet, og kundens rådgivers kommentarer giver ikke anledning til en ændret opfattelse af dette."

Klagernes advokat har i brev af 8/3 2016 til nævnet bl.a. henvist til sine spørgsmål til Østergaard bygge & indeklimateknik og Teknologisk Institut og disses svar af henholdsvis 1/3 og 2/3 2016. Advokaten har herudover anført:

"**Supplerende synspunkter**
Udtalelser fra eksperter
Den pågældende konstruktion opfylder ikke bygningsreglementet 1961. Derudover bestrides det med baggrund i udtalelser fra førende rådgivere, at der er holdepunkter for at sige, at den pågældende konstruktion er sædvanlig.

Det er ikke alene Østergaard Bygge- & Indeklimateknik a/s, der er af den opfattelse, at sand ikke var sædvanligt som drænende lag på opførelsestidspunktet. Dette er opfattelsen hos flere rådgivere.

Der fremlægges uddrag fra en rapport udarbejdet af Goritas den 9. juli 2014 i en anden sag (bilag 16).

Goritas udtaler følgende:

> *Gulvkonstruktionen i soveværelse, værelse 2, entré og stue er ikke opført efter gængs byggeskik og/eller i henhold til bygningslovgivningen i 1964.*
> *I henhold til da gældende Bygningsreglement fra 1961 skulle der lægges et mindst 20 cm tykt drænlag under klaplaget. Dette er ikke til stede, idet det konstaterede sand ikke kan betragtes som drænende.*
> …
> [Citat fra Østergaard bygge & indeklimateknik og Teknologisk Institut gengivet ovenfor]
> …
> Med disse supplerende bemærkninger og materiale gøres det forsat gældende, at konstruktionen er fejlbehæftet, og at anvendelse af sand som drænende lag ikke var at betragte som sædvanlig god byggeskik i 1960'erne.
>
> Gældende ret i skimmelsvampesager
> I denne forbindelse skal jeg ligeledes henvise til følgende fra betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520 (min understregning) (bilag 19):
>
> > *"Vurderingen af, om forekomst af fugt og skimmelsvamp udgør en skade i ejerskifte-forsikringens forstand, beror på en sammenligning mellem på den ene side den konstaterede forekomst af fugt og eventuelle skimmelsvampe i det konkrete hus og på den anden side, hvad man - på baggrund af husets opførelsestidspunkt og konstruktionsmåde - må forvente i relation til forekomsten af fugt og eventuelle skimmelsvampe i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand....*
> >
> > *Afgørende vil herefter være, om det konkrete hus er opført efter gængs byggeskik. Hvis dette er tilfældet, vil fugt eller et skimmelsvampeangreb som udgangspunkt ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen.*
> >
> > *Hvis en konstruktion derimod ikke på opførelsestidspunktet er udført håndværksmæssigt korrekt, og det er årsagen til en fugt- eller skimmelsvampeskade, vil ejerskifteforsikringen sædvanligvis dække skaden.*
> >
> > *Endelig kan fugt og/eller skimmelsvamp have en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. ..."*

> Det gøres herefter fortsat gældende, at der er tale om en skade på grund af en konstruktionsfejl, der opfylder skadesbegrebet, og som derfor skal dækkes under ejerskifteforsikringen hos Tryg."

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."

Nævnet udtaler

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er opført i 1966 – i maj 2008 og anmeldte i oktober 2014, at der var indeklimagener i boligen som følge af forhøjede fugtkoncentrationer og skimmelsvampeforekomster i ejendommens gulvkonstruktion.

Parterne er enige om, at der er konstateret skimmelsvamp, der i alt fald til dels skyldes gulvkonstruktionens opbygning, og at bygningsreglementet fra 1961 (BR-61) var gældende på opførelsestidspunktet.

Selskabet har herudover anført, at en rørskade under husets badeværelse i 2010 eller 2011 er en mulig medvirkende årsag til fugt- og skimmelsvampforekomsterne. Klagerne har blandt andet med henvisning til en sagkyndig udtalelse fra Østergaard bygge & indeklimateknik af 25/1 2016 fastholdt, at hovedårsagen til skimmelvæksten er konstruktionsbetinget, og afvist antagelsen om, at den tidligere skade har medvirket til skimmelvæksten.

Efter nævnets praksiskan der blive tale om at pålægge selskabet at betale for afrensning af skimmelsvampeangreb i medfør af forsikringens basisdækning, hvis der på overtagelsestidspunktet er tale om et massivt angreb, der påvirker brugbarheden af først og fremmest bygningens beboelsesdel nævneværdigt. Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, som skal bevise kravets rigtighed og størrelsen af det.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at de angivne forhold vedrørende fugt- og skimmelforekomsterne i gulvkonstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er nævnets opfattelse, at de foretagne undersøgelser af indeklimaet ikke beviser, at der i indeluften er koncentrationer af skimmelsvamp, der nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder endvidere, at klagerne på det foreliggende grundlag - hvor de sagkyndige erklæringer ikke entydigt taler for det ene eller andet resultat - ikke har bevist, at terrændækkets sikring mod opstigende grundfugt ikke overholder det dagældende bygningsreglement.

Det oplyste om klagernes helbredsgener og forekomsterne af skimmelsvamp på terrændækket kan efter nævnets opfattelse ikke føre til et andet resultat.

22. 88654

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels