Ankenævnet for Forsikring

Den 31. august 2016 blev i sag nr. 88672:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forhold vedrørende opfugtning og skimmelsvamp under gulve og i forsatsvæg.

Selskabet har anerkendt at yde dækning i køkken og teknikrum for udbedring i overensstemmelse med anbefalinger fra Teknologisk Institut. Selskabet har afvist dækning i øvrigt bl.a. med henvisning til, at klagerne ikke har bevist, at der er skader i forsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er et 1-plans rækkehus fra 1950 uden kælder men med en vis niveauforskel til nabo. I 2007 blev der opført en tilbygning og foretaget renovering, bl.a. med etablering af nyt gulv med gulvvarme. Klagerne overtog ejendommen den 1/6 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/4 2013.

Klagerne anmeldte den 9/9 2014, at der var opfugtning bag sokkelskuffer i køkken. Forholdet var blevet opdaget, efter de havde konstateret muglugt fra skufferne. Der er siden også blevet foretaget undersøgelser for skimmelsvamp andre steder i ejendommen. Klagerne ønsker forsikringsdækning til skimmelafrensning i stue, "værelse 1",

"værelse 2" og soveværelse samt udbedringsarbejder på gulvkonstruktion i henhold til vurderinger og anbefalinger i en rapport af 1/6 2015 fra Teknologisk Institut, som de har indhentet.

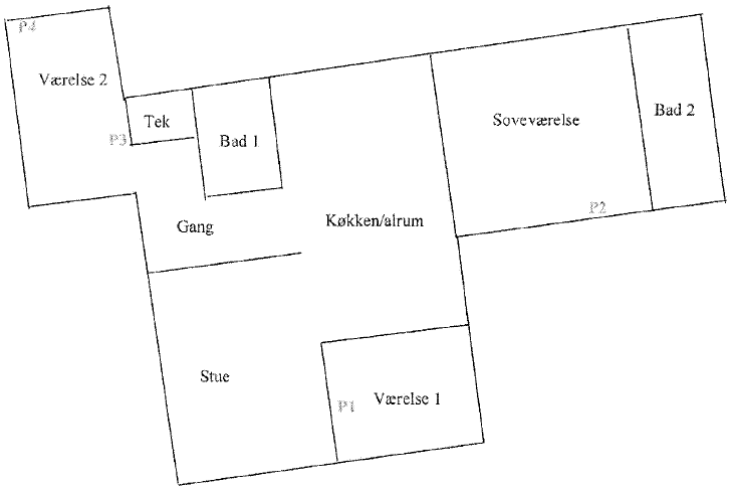
Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
6.	**Gulve**			
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor? Overalt	☒	☐	☐

"

Parterne har i sagen henvist til følgende oversigtsplan over huset:



Af fugtteknisk rapport vedr. køkken af 9/9 2014, indhentet af klagerne, fremgår bl.a.:

"Konklusion
Der kan konstateres en opfugtning af den inderste del af gulvet og den nederste del af skillevæggen bag sokkelskufferne.

Det kan ikke umiddelbart konstateres, hvad årsagen til opfugtningen skyldes. Det anbefales derfor, at der udføres en destruktiv undersøgelse, hvor der udtages skabselementer og parketgulvet saves op under sokkelskufferne.

Der er mistanke om, at årsagen til opfugtningen kan skyldes en manglende kantisolering, hvilket kan medføre, at det nye beton tillader opstigende grundfugt at passere fugtspærren i skillevæggen. Niveauforskellen til nabohuset kan ligeledes være en medvirkende årsag. Det bør også undersøges, om der kan være utætheder i gulvvarmen eller andre rørføringer."

Samme firma foretog herpå destruktive undersøgelser af gulvkonstruktionen, og af rapport af 25/9 2014 fremgår det bl.a.:

> **"Konklusion**
> Det kan konstateres, at gulvkonstruktionen ikke er udført, som beskrevet i tegningsmaterialet for tilbygningen udført i 2007. Der er konstateret et klaplag, der fremstår med en ujævn overflade med skarpe kanter.
>
> Det vurderes ikke, at gulvkonstruktionen er udført efter de gældende krav til terrændæk i 2007, med hensyn til etablering af kantisolering og tætte dampspærrer, der føres op bag fodlisterne mm.
>
> Det vurderes, at klaplagets ujævne overflade med skarpe kanter udgør en risiko for dampspærrens tæthed. Det anses for en alvorlig konstruktions fejl, at gulvstrøerne er monteret på skillevæggen, især når der ikke er taget højde for opstigende fugt.
>
> Det formodes, at de samme fejl og mangler kan gøre sig gældende langs alle vægge i hele huset.
>
> De konstaterede fugtforhold giver vækstbetingelser for skimmelsvamp og nedbrydende svampe, og vil med tiden nedbryde konstruktionen.
>
> Den konstaterede revne mellem granitbordpladen og væggen skyldes svigt i gulvkonstruktionen."

Selskabets besigtigelseskonsulent har i taksatorrapport af 10/10 2014 bl.a. anført:

> "1: Det vurderes, at fugten var til stede på tidspunkt, hvor nuværende ejer overtog ejendommen. Ved undertegnedes besigtigelse kunne der målet opfugtning i strø fastskruet på væg under skabsopstillingen, og der kunne måles fugt i puds på væggen. De målte værdier var vanskelige at aflæse inde under køkkenopstillingen, men dog med 78% i væg ved brug af en måler efter højfrekvensprincippet (Elma DT 128).
>
> 2: Lugte og konstatering heraf er ofte personafhængige. Undertegnede kunne ikke fornemme, hvad der kan betegnes som dårlig lugt. ...
>
> 3: Revnen i fuge ved bord/væg bør skiftes, således at spildt væske ikke løber ned mellem væg og bord og skabsopstilling.
>
> 4: Fuge ved sokkelklinke/gulv fuges, så vand ikke kan finde bag/under klinker, om end området ikke er i vandbelastet område – vel vidende at hele gulvet er 'våd zone'.
>
> **Konklusion**
> Det vurderes, at der ikke for nuværende er skader, som gør, at der er væsentlige gener, men at fuger bør skiftes. Det vurderes, at der er fugtpåvirkning, som på sigt kan aflede nedbrydning foruden skadelig skimmel.
> …
> Årsagen til fugt kan ikke bedømmes."

Af analyserapport af 23/12 2014 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

> **"Vurdering og konklusion**
> På baggrund af analyseresultaterne for prøven udtaget fra **Køkken/alrum, dørkarm** … vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen lidt over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Forekomsten af Aspergillus og Penicillium, der ofte ses i bygninger med fugt- og vandskader, er langt over normalt. Der er en mindre forhøjet forekomst af Stachybotrys chartarum, der ofte optræder i forbindelse med kraftige og/eller langvarige opfugtninger.
>
> Samlet set vurderes det, at der er eller har været en opfugtning i bygningen og at boligzonen er påvirket af mikrobiologisk materiale. Erfaringsmæssigt kan der forekomme gener ved ophold i bygninger med denne mikrobiologiske profil."

Af rapport af 1/6 2015 fra Teknologisk Institut, indhentet af klagerne, fremgår bl.a.:

> **"Formål**
> Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:
> - At undersøge art og omfang af skimmelvækst i gulv og vægge.
> - At vurdere årsag til skimmelvækst, og om gulvkonstruktion er udført i iht. gældende forskrifter i 2007.
> - At fremsætte forslag til afhjælpende foranstaltninger.
>
> **Data og informationer**
> Rekvirenten har oplyst følgende:
> …
> - Ved renovering er der bl.a. etableret nyt gulv med gulvvarme i det oprindelige hus fra 1950.
> - I august-september 2014 oplever de lugtgener fra sokkelskuffer i køkken og kontakter …, der udfører en række undersøgelser, hvor der bl.a. konstateres skimmelsvamp på sokkelskuffer, og under strøgulv.
> - Der er foretaget trykprøvning af vand og varmeinstallationer, som viste brud ved stophane ved sti.
> - Ligeledes er ledning for regn- og spildevand undersøgt med kamera. Her er der konstateret 2 brud på lodret kloakrør på badeværelse som grænser op til køkken. Bruddene ligger 30 og 50 cm under overkant terrazzogulv i badeværelse og er nu strømpeforet.
> - Terrasse mod sydøst har ligget op mod murværket ved overtagelse af huset, men er nu sænket. Ventilationsriste i sokler har i den forbindelse været lukket af.
> - Værelse mod nordvest har tidligere været anvendt til opbevaring af cykler, brændsel og et viktualierum. Formur er givetvis ½-stensmur.
> - Beboerne oplever ikke umiddelbart sundhedsmæssige gener ved ophold i boligen.
> - Badeværelse i tilbygning anvendes som primær badeværelse.
>
> …
> **Sammenfatning**
> Der er konstateret skimmel under gulve og i forsatsvæg.
> Der er fremsat udbedringsforslag omhandlende:
> - Strøgulve - teknikrum, gang, køkken/alrum, stue og værelse 1, hvor der etableres nyt terrændæk

- Gulv soveværelse, hvor skydedørs og vinduesparti om-monteres og terrændæk skimmelafrenses. Der etableres kant-isolering og det undersøges om der kan ske fugtvandring fra sokkel til underside betondæk. Der lægges evt. en membran på gulvet.
- Gulv - værelse 2, trægulv og skumunderlag fjernes og der foretages skimmelafrensning. Det lægges teglfliser på gulvet.
- Kældervæg/lejlighedsskel/ydervæg – værelse 2, hvor forsatsvægge fjernes og der foretages skimmelafrensning. Der foretages udvendig efterisolering, og anvendes saneringspudssystem på betonsokkel, samt etableres varmepanel langs ydervægge/lejlighedsskel.
- Ydervæg under terræn uden forsatsvæg – køkkenalrum, hvor køkkenunderskabe fjernes, puds på betonsokkel fjernes, der skimmelafrenses og pudses med et saneringspudssystem. Køkkenskabe friholdes af ydervæg, stilles på ben og sokkelskuffer undlades. Der etableres desuden et varmepanel langs væggen.
- Lejlighedsskel – teknikrum, hvor tapet fjernes og der foretages skimmelafrensning.

…

Besigtigelse og undersøgelser

…

Værelse 1

…

… der kan konstateres følgende opbygning:

- Trægulv
- Gulvspånplade
- Ca. 4 luft
- Gulvvarmeslanger (lagt løs på overside isolering)
- Ca. 100 mm mineraluld/Kertostrøer
- PE folie (fugtspærre), der er ført op af skillevæg
- Betonklaplag
- Skillevæg består af murværk. Der er indlagt murpap på 2 skifte over klaplag.

…

Betonen blev hugget op, hvorved følgende opbygning kunne konstateres:

- 7-8 cm beton (formentlig oprindelige klaplag)
- Slagger (der er ingen fugtspærre mellem slagger og betonklaplag)

…

Tilbygning – soveværelse

…

Skydedørsparti og vindueselement er stødt sammen og en søgefjeder kan føres forholdsvis langt ind mellem partierne. Der er således ikke udført en tætningsgivende elastisk fuge på udvendig side. Se foto 1.

Af tegningsmateriale fra tegningsarkivet iagttages det, at terrændækket er støbt ud over letklinkerblok og der ikke er angivet nogen form for fugtadskillelse herimellem. Se bilag 5, tegning 4.

Trægulv blev skåret op ved stød-samling imellem skydedørsparti og vindueselement, hvorved følgende opbygning kunne konstateres:

- Trægulv
- Trinlydsdæmpende skum
- Slidlag
- Der ses ikke umiddelbart kantisolering mellem sokkel og betondæk.

…

Værelse 2

…

Ved skillevæg (se figur 1-P3) blev gulv skåret op. Der kunne konstateres følgende opbygning:

- Trægulv
- Trinlydsdæmpende skum
- Beton.

…

Gannmåler viser 80-130 på betondækket.

…

Der er forsatsvæg på alle ydervægge i værelset. Forsatsvæg blev skåret op mod nord (se figur 1 - P4), hvorved følgende opbygning kunne konstateres:

- Gipsplade
- 100 mm mineraluld/stålskellet
- Oprindelig betonvæg, der er pudset og kalket.

…

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 skimmelsvamp følgende steder:

1. På betonklaplag i værelse 1
2. På betonterrændæk i soveværelse
4. På betonydervæg i forsatsvæg-konstruktion i værelse 2

Af skemaet i bilag 2 fremgår det at niveauet for skimmelforekomst følgende steder ligger langt over normalt baggrundsniveau:

4. På beton-ydervæg i forsatsvæg-konstruktion i værelse 2

Over normalt baggrundsniveau.

1. På betonklaplag i værelse 1
2. På betonterrændæk i soveværelse
3. På betonterrændæk i værelse 2

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

…

Strøgulvskonstruktion – værelse 1

Skimmelvækst på betonklaplag under strøgulve vurderes at være opstået som følge af høj relativ luftfugtighed mellem PE-folie og klaplaget. Den høje relative luftfugtighed vurderes at opstå som følge af opstigende grundfugt i klaplaget, og at renovering af gulvkonstruktionen i 2007 ikke er udført fugtteknisk korrekt. Den oprindelige gulvkonstruktion har været ventileret, og i forbindelse med renoveringen er ventilationsmuligheden lukket af.

Utætheder i kloak i badeværelse 1 vurderes at have haft minimal betydning på fugtforholdene i gulvkonstruktionen.

Gulvvarmeslanger vurderes ikke udlagt forskriftmæssig korrekt, idet varmeslangerne i 2007, ifølge de typiske fabrikant-anvisninger for varmeslanger, skulle være udlagt i varmefordelingsplader.

Ved renovering af ældre uisolerede terrændæk bør der højst anbringes 75 mm isolering over fugtspærren for at forhindre kondensdannelse på oversiden af fugtspærren. I dette tilfælde er der anbragt 100 mm.

Gulv i soveværelse
Skimmelvæksten vurderes primært forårsaget af periodisk vandindtrængning, som følge af, at skydedørsparti og vindueselement ikke er sammenbygget forskriftmæssig korrekt med ca. 10-12 mm elastisk fuge imellem.

- Såfremt der ikke er udført fugtisolering i mellem letklinkerblok og terrændæk er der risiko for opstigende grundfugt i terrændæk. (Der er ikke anvist fugtspærre på tegning fra tilbygning i 2007, bilag 5, Tegning 4).
- Sammenstøbning mellem sokkel og terrændæk er ikke forskriftsmæssig korrekt. Der burde være indlagt kantisolering og en membran til sikring mod radon, som angivet på tegningsmateriale for tilbygningen (bilag 5, Tegning 4).
- Den normale anbefaling er, at tilslagsmateriale til slidlag skal sammensættes så groft som muligt med en maksimal kornstørrelse på op til 1/3 af slidlagets tykkelse. Kornstørrelsen på strandsand er typisk 0-2 mm og anvendelsen heraf kan være årsag til slidlagets svage styrke.

Gulv i værelse 2
Skimmelvæksten er givetvis forårsaget af opstigende grundfugt i væg/terrændæk og at disse er sammenstøbt. Forholdet er dog ikke undersøgt nærmere.

Ydervæg under terræn – værelse 2
Indvendig efterisolering af ydervæg under terræn, som ikke er fugtsikret udvendigt, er en fugtteknisk forkert løsning, da forsatsvæggen nedsætter fordampningsmuligheden fra den optugtede betonvæg. Herved opstår der en høj relativ luftfugtighed mellem isolering og betonydervæg, hvilket udvikler betingelser for skimmelvækst.

Køkkenskab mod lejlighedsskel nedsætter ligeledes mulighed for, at fugt fra væggen, der delvis er under terræn, kan fordampe, og der opstår betingelser for skimmelvækst.

…

Dyrkningssvar, aftryksprøver udtaget den 12. maj 2015

Pladenr.	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	Opholdsrum, terrændæk, beton – værelse 1	>50	***Aspergillus versicolor***
		>50	***Cladosporium herbarum***
		~30	*Acremonium sp.*
		17	*Penicillium sp.*
		~30	*Sporothrix sp.*
2	Opholdsrum, terrændæk, beton - soveværelse	>100	***Aspergillus versicolor***
		~40	*Penicillium sp.*
3	Opholdsrum, terrændæk, beton – værelse 2	4	*Aspergillus versicolor*
		1	*Chaetomium sp.*
		22	*Penicillium sp.*
4	Opholdsrum, ydervæg, beton – værelse 2	>50	***Sporothrix sp.***
		~>40	*Aspergillus versicolor*
		3	*Mucor sp.*
		~40	*Penicillium sp.*
		20	*Verticillium albo-atrum*

…

8. 88672

Analyseresultat, Mycometer®-test udtaget den 12. maj 2015

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Mycometer®-værdi	Niveau
1	Opholdsrum, terrændæk, beton – værelse 1	335	B
2	Opholdsrum, terrændæk, beton – Soveværelse	42	B
3	Opholdsrum, terrændæk, beton – værelse 2	413	B
4	Opholdsrum, ydervæg, beton – værelse 2	1.831	C

…

Bestemmelse af relativ fugtighed ... betonprøve

…

Resultater:

Prøve ID	Relativ fugtighed [%]
1 – værelse 1	94,7

"

Klagernes advokat har i mail af 11/9 2015 til Teknologisk Institut bl.a. anført:

> "Teknologisk Institut har … i rapporten anført om værelse 1, at ventilationsmulighed er lukket af, at gulvvarmeslanger ikke er udlagt forskriftsmæssigt og at der ved renovering højest bør anbringes 75mm isolering.
>
> Mine klienters forsikringsselskab har bedt om at få uddybet, hvad problemet er med gulvkonstruktionen i stuen og værelse 1. Forsikringsselskabet oplyser:
>
> *'Konstruktionen er jo ændret fra et ventileret gulv til en uventileret gulvkonstruktion. Hvad er skaden?'*
>
> Jeg skal derfor bede dig om at uddybe, hvad problemet er med renoveringen af gulvkonstruktionen tilbage i 2007.
>
> Foruden det rent byggetekniske, beder jeg dig tillige om at oplyse, hvorvidt de nuværende forhold i stue/værelse 1 frembyder en sundhedsrisiko, eller om evt. skimmelsvamp er indkapslet, således at problemet alene har 'akademisk' interesse.
>
> For så vidt angår soveværelset i tilbygningen beder jeg dig oplyse, hvorvidt terræn-/gulvkonstruktion er i overensstemmelse med dagældende småhusreglement BR S-98, og om konstruktionens opbygning afviger fra almindelig god byggeskik i 2007."

Af mail af 17/9 2015 fra Teknologisk Institut til klagernes advokat fremgår bl.a.:

> "Skaden på gulvet er at der er opstået skimmelsvampevækst i gulvkonstruktionen, som beskrevet med årsag og virkning nederst side 6 og øverst side 7. Fejl og uhensigtsmæssigheder i forbindelse med renoveringen er beskrevet på side 7.
>
> Der er ikke tale om at skimmelsvampe er 'indkapslet' på en måde så væksten ikke kan påvirke indeklimaet. Aftryksprøver viser at der er tale om bygningsrelateret skimmelsvamp (kraftig skimmelsvampevækst som er forårsaget at unormal opfugtning eller uhensigtsmæssig konstruktionsopbygning). MycoMeterprøver viser skimmelforekomst over/langt over normalt baggrundsniveau, hvilket som anført kan give helbredsmæssige problemer.

Angående terrændæk/fundament i soveværelse, og henvisning til BR S-98, kan det oplyses at det i BR S-98 anføres at konstruktioner skal udføres så der ikke opstår fugtskader, og der henvises til SBI-anvisning 189 Småhuse. I anvisningen vises detaljer med fugtisolering/kuldebroisolering mellem betondæk og fundamenter. En sådan fugtisolering er ikke konstateret i konstruktionen, og det må derfor vurderes at konstruktionen ikke er udført i henhold til dagældende anvisninger og byggeskik."

Klagernes advokat har i mail af 18/9 2015 til Teknologisk Institut bl.a. anført:

"Jeg skal venligst bede dig præcisere, hvorvidt forekomsten af skimmelsvamp i værelse 1 reelt udgør et helbredsproblem, og om det er behæftet med sundhedsrisiko at opholde sig på ejendommen. Jeg vil i den forbindelse bede dig oplyse, hvorvidt det forhold at Mycometerværdi 'kun' er 335, niveau B, indebærer, at forekomsten af skimmelsvamp er så lav, at det ikke udgør et helbredsmæssigt problem.

Du oplyser, at skimmelsvampen ikke er indkapslet. Kan du uddybe dette? Forsikringsselskabet oplyser, at når målingen er foretaget under fugtspærren, så skærmer fugtspærren for skimmelsvampen. Er det korrekt?

Ejendommen er oprindeligt opført i 1950. Er omfanget af skimmelsvamp, herunder evt. helbredsgener, sædvanligt for en tilsvarende ejendom opført i 1950? (Igen henviser jeg til værelse 1).

Endelig vil jeg bede dig uddybe, hvorvidt renoveringsarbejdet i form af lukning af ventilation, (over)isolering samt placeringen af gulvvarmeslanger har forværret fugtproblemerne."

I mail af 30/9 2015 fra Teknologisk Institut til klagernes advokat hedder det bl.a.:

"Helbredsproblemer ved skimmelforekomst i værelse 1:
Aftrykprøven, som er udtaget på betonklaplaget i gulvkonstruktionen viser et antal skimmelsvampekolonier, som må betegnes som bygningsrelateret skimmelvækst. Dermed tilkendegives at der er konstruktive eller materialemæssige forhold som er årsag til skimmelvæksten. Med et så stort antal skimmelsporekolonier repræsenteret på aftrykspladen vil forekomsten erfaringsvis give anledning til helbredsmæssige problemer hos personer med ophold i rummet. Forekomster på over 50 kolonier betragtes som massiv skimmelforekomst. Mycometerprøven kan – selvom den ligger i den høje ende af midterfeltet – være udtryk for ophobning af sporer i støv og snavs. Men sammenholdt med aftrykprøven som viser kraftig forekomst at skimmelvækst, indikerer Mycometerprøven kraftig skimmelaktivitet, og samlet set må skimmelsituationen betragtes som en væsentlig sundhedsmæssig belastning af indeklimaet.

Indkapsling af skimmel:
En plastfolie, udlagt som fugtspærre i forbindelse med etablering af strøgulvet kan under ingen omstændigheder betragtes som indkapsling af skimmelvækst som befinder sig på betonklaplaget under dampspærren. Allerede i forbindelse med etablering af strøgulvet vil dampspærren være blevet perforeret i en sådan grad at skimmelvækst og afgivne materialer herfra vil påvirke konstruktionen og det overliggende beboelsesrum. Opmærksomheden henledes på at skimmelvæksten afsondrer mikropartikler som er 10-100 x mindre end skimmelsporer, og at mikropartiklerne indeholder og medbringer allergener og stofskifteprodukter fra skimmelvæksten – hvilket er medvirkende til den helbredsmæssige belast-

ning. En løst udlagt dampspærre er således ikke i stand til at tilbageholde skimmelprodukterne, og kan ikke betragtes som indkapsling af skimmelvæksten.

Sædvanlig eller usædvanlig skimmelforekomst (værelse 1):
Der vil sædvanligvis altid forekomme en vis mængde skimmelsporer i gamle konstruktioner. Jo ældre jo flere skimmelsporer, skimmelsporerne forekommer jo i støv og snavs og aflejres og ophobes de steder hvor de ikke fjernes ved alm. rengøring. Derfor vil der altid ske en vis ophobning i gulvkonstruktioner og tagkonstruktioner. Her er der dog tale om mere intensiv skimmelforekomst end almindelig ophobning af sporer. Skimmelforekomsten er så kraftig og markant at den karakteriseres som 'bygningsrelateret', hvilket vil sige at årsagen til skimmelvæksten er andet og mere end almindelig ophobning, og er forårsaget af opstigende grundfugt og uhensigtsmæssig konstruktionsopbygning som beskrevet i rapporten.

Manglende ventilation og isolering i gulvkonstruktionen:
Lukning af den oprindelige ventilation at gulvkonstruktionen har medført at opstigende grundfugt ikke er blevet bortventileret, hvilket er er forudsætning for at fugten ikke medfører skader og skimmelvækst i konstruktionen. Grunden til at man anbefaler en max. isoleringstykkelse på 70-75 mm er at den underliggende gulvkonstruktion skal have tilført varme for at opretholde en tilstrækkelig lav luftfugtighed. Jo højere temperaturen er, jo lavere er luftfugtigheden og dermed risikoen for skimmelsvamp. Jo mere isolering der er mellem varmekilden og betongulvet jo lavere er temperaturen på betonoverfladen, og jo større er risikoen for skimmelvækst. Det der er sket i denne situation er at den 'kraftige' isolering har betydet en lav temperatur på betongulvoverfladen, og dermed en høj luftfugtighed som igen har fremmet skimmelvæksten."

Selskabet har indhentet en skimmelsvampeundersøgelsesrapport af 29/10 2015 fra et rådgivende ingeniørfirma. I rapporten hedder det bl.a.:

"Opdrag/formål
… rekvireres til at foretage prøveopsamling i ét specifikt lokale, for nærmere at kunne vurdere de mikrobiologiske forekomster i indemiljøet. Der pågældende lokale benævnes 'Værelse 1' …

Det mikrobiologiske indemiljø karakteriseres ud fra antal og sammensætning af spiringsdygtige skimmelsvampesporer og –fragmenter, såvel luftbårne som sedimenterede forekomster. Prøvernes resultat kan bruges som mål for eksponeringsniveauet af mikrosvampe. Total koncentration af spirringsdygtige skimmelsvampesporer i luften (CFU/m3) sammenlignes med underreference på måledagen i form af en udemåling.
…
Vurdering og konklusion
Prøverne KI-1 og KI-2 er såkaldte øjebliksmålinger. Ved aktiv opsamling over 2 min. opnås et billede af luftens indhold på det aktuelle besigtigelsestidspunkt.

Jf. SBi-anvisning nr. 204 betitlet: *'Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger'* er der ingen sundhedsmæssig risiko, hvis måleresultaterne <100 cfu/m3, svag risiko ved 100-300 cfu/m3, middel risiko ved 300-500 cfu/m3 og stor risiko ved >500 cfu/m3.

Prøven KI-1 er en udemålinger som på dagen viser 465 cfu/m3, mens prøven KI-2 fra værelse 1 viser 100 cfu/m3. Koncentrationen af spiringsdygtige kim i indeluften betegnes så-

ledes som ikke forhøjet, set i forhold til udeluftens totale koncentration af spirringsdygtige skimmesvampesporer.

Den udprægede dominans af *Cladosporium* i udeluften er normal og forventelig for årstiden, ligesom også gær-svampe optræder relativt hyppigt. Prøvernes kvalitative resultater afslører dog en tilstedeværelsen af bl.a. fugtskadeindikatoren *Aspergillus versicolor* – som altså kun optræder i værelse 1. Opkoncentrering af *Aspergillus versicolor* tilskrives vækstområder/smittekilder i umiddelbar nærhed.

Prøven KA-3 [74 cfu/m3] er udtaget i aflejret husstøv i værelse 1. Prøven viser en skimmelsvampeflora som ikke afviger nævneværdigt fra den almindelige skimmelsvampeflora i bygningers husstøv.

Samlet set betegnes de mikrobiologiske forekomster i værelse 1, som atypiske."

Klagernes advokat har i mail af 30/10 2015 til selskabet anført, at han har forelagt ingeniørrapporten af 29/10 2015 for Teknologisk Institut, som har oplyst følgende:

"For det første forekommer det irrelevant at foretage undersøgelser med luftprøver. Luftprøver er en meget usikker metode, idet resultaterne kan tolkes meget bredt og vidt. Luftprøver anvendes som oftest hvis man skal kontrollere rengøringsniveau, eller tilstand efter afrensning. I denne sag er der tidligere påvist skimmelvækst i gulvkonstruktionen, så diskussionen om hvorvidt der er skimmel eller ej, burde være afsluttet og afgjort med det.

Hvis vi så alligevel ser på resultaterne forekommer der *Aspergillus versicolor* samt *Penicillium* i luftprøven, hvilket indikerer – som det også anføres i rapporten – at der kan være vækstområder i nærheden. Det samme udsagn er hæftet på resultatet at kontaktaftrykprøven. Selv om den ikke indeholder *Aspergillus versicolor* 'lander' den i kategorien 'Massiv forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer...'. Disse udsagn stemmer i al tydelighed overens med vores tidligere angivelser af at der er skimmelvækst i gulvkonstruktionen. Al anden vurdering må være mangel på realitetssans."

Klagernes advokat har stillet det rådgivende ingeniørfirma en række spørgsmål i anledning af rapporten af 29/10 2015. Af mail af 4/11 2015 fra det rådgivende ingeniørfirma til advokaten fremgår bl.a.:

"Kan du uddybe, hvorvidt det på baggrund af rapporten er muligt at fastslå, at der ikke er et indeklimaproblem på ejendommen?
Nej, på baggrund af rapporten kan de ikke udelukkes at der er et indeklimaproblem. Det er helt præcist resultatet af aftrykprøven (KA-3) der giver anledning til, at der ikke kan udelukkes at være et problem, idet der er et indhold af *15 CPU Aspergillus versicolor*. Heraf kommer vurderingen 'Samlet set betegnes de mikrobiologiske forekomster i værelse 1, som atypiske'.

Kan forekomsten af eks. Aspergillus versicolor udgøre et indeklimaproblem?
Ja, den kan udgøre et indeklimaproblem. Dermed ikke sagt at den altid gør det. Aspergillus versicolor tilhører en gruppe af såkaldt 'særligt biologisk aktive skimmelsvampe', som kan afgive giftstoffer (mykotoksiner). Mykotoksiner antages iflg. *SBi-anvisning 204, Undersøgelse af fugt og skimmelsvampe i bygninger,* at kunne påvirke immunforsvaret. Mennesker reagerer forskelligt på eksponering af skimmelsvamp. Nogle udvikler over tid

allergi, mens andre er helt upåvirkede ved samme eksponering, For yderligere vurdering henviser vi til en sundhedsfaglig person med særligt kendskab til skimmelsvamp."

I brev af 9/11 2015 fra klagernes advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Rapporten fra Teknologisk Institut fastslår, at der er koncentration af skimmelsvamp, som er sundhedsskadelig. Rapporten fra Teknologisk Institut fastslår ligeledes, at årsagen hertil skyldes forhold ved udlægning af nyt gulv i 2007 samt tilbygningen i 2007. De anmeldte skader vedrører således ikke forhold ved ejendommens oprindelige konstruktion. Mine klienter har talt med flere af deres naboer, hvor der ikke er sket renovering af gulvene, og ingen af naboerne har oplevet fugtproblemer.

…

På baggrund af oplysningerne fra Teknologisk Institut gøres det gældende, at der er skader på gulvkonstruktionerne i stuen, værelse 1, værelse 2 og soveværelset.

…

For så vidt angår stuen og værelse 1 gøres det gældende, at det må anses for overvejende sandsynligt, at det er renoveringen i 2007, der har ført til de omfattende fugt- og indeklimaproblemer. Det gøres gældende, at forholdene nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand. Det gøres ligeledes gældende, at der er konstateret skimmelsvamp i et omfang, som gør det sundhedsskadeligt at opholde sig på ejendommen.

For så vidt angår soveværelset gøres det gældende, at ejendommen er købt og forsikret som 'beboelse' og at mine klienter derfor ikke skal tåle, at ejendommen forsikringsmæssigt behandles som en udestue. Frida Forsikring henholder sig til, at det af bygningstegningerne til byggeansøgningen fremgår, at der alene er søgt om tilladelse til en havestue. Med ankenævnets kendelse AK 86033 er det min opfattelse, at Ankenævnet for Forsikring har fastslået, at der ved dækningsområdet skal tages udgangspunkt i, hvad der fremgår af købsaftale, salgsopstilling, BBR, tilstandsrapport og forsikringspolice. Ikke hvad forsikringsselskabet kan 'støve' op fra byggesagsarkivet. Det er jo netop skjulte forhold ejerskifteforsikringen skal dække.

Der er tilbage i juni måned 2007 ansøgt om tilladelse til opførelse af en tilbygning på ca. 25m2. Det fremgår af byggeansøgningen, at bygningen opvarmes med fjernvarme. Ved samtaler med naboerne har mine klienter fået oplyst, at huset i 2007-2008 fik brækket det gamle betondæk, og der blev støbt et nyt i forbindelse med etablering af gulvvarme.

I byggesagen fremgår tegninger af bl.a. en uopvarmet udestue samt en havestue.

Af byggetilladelsen fra september måned 2007 fremgår det imidlertid, at der er meddelt byggetilladelse til en tilbygning, og det fremgår, at krav til varmeisolering jf. BR05 afsnit 5 skal overholdes. Havde der været tale om en udestue, så ville der ikke være henvist til afsnit 5. Det fremgår ligeledes, at byggeriet skal opføres i overensstemmelse med gældende bygningslovgivning. Heri ligger utvivlsomt, at dagældende bygningsreglement skulle overholdes. Hvorfor der er fremsendt tegninger af en udestue kan vi af gode grunde ikke vide, men byggetilladelsen nævner intet om tilladelse til opførelse af en udestue, men henviser tværtimod til overholdelse af krav om varmeisolering. Når bygningen i såvel tilstandsrapport som i BBR er behandlet som bolig, forekommer det misvisende at henvise til byggesagsmappen - særligt når byggetilladelsen intet nævner om en uopvarmet udestue.

Tilbygningen er derfor utvivlsomt godkendt til boligareal og forsikret som en bolig. Det fremgår desuden af rapporten fra Teknologisk Institut, at en medvirkende årsag til fugten er en manglende elastisk fuge. Dette forhold - som tillige udgør en skade uafhængigt af om bygningen var opført til beboelse eller ej - har Frida Forsikring heller ikke forholdt sig til.

For så vidt angår værelse 2 bemærkes, at dette værelse tillige er registreret som en del af ejendommens boligareal. Ifølge mine klienter er værelset formentlig inddraget til beboelse i forbindelse med ombygningsarbejderne i 2007. Dette ændrer imidlertid ikke ved, at arealet i såvel tilstandsrapporten som BBR er behandlet som boligareal. Teknologisk Institut har også i dette værelse målt skimmelsvamp langt over baggrundsniveau.

Mine klienter ønsker, at Frida Forsikring tilpligtes at anerkende dækning i form af skimmelafrensning i stue, værelse 1, værelse 2 og soveværelse med deraf følgende arbejder på gulvkonstruktionen i overensstemmelse med anbefalingerne i Teknologisk Instituts rapport.

Jeg skal ikke undlade at bemærke, at jeg finder Frida Forsikrings sagsbehandling, herunder anvendelsen af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] og deres svar for særdeles kritisabelt. Ved en simpel gennemlæsning af rapporten fremgår det, at *'Samlet set betegnes de mikrobiologiske forekomster i værelse 1, som atypiske.'* Frida Forsikring kunne ved et telefonopkald til [rådgivende ingeniørfirma] få uddybet rapportens konklusioner.

Det gøres gældende, at det har været helt nødvendigt for mine klienter at lade sig bistå af teknisk rådgiver samt advokat, og jeg skal derfor venligst anmode Ankenævnet om at pålægge Frida Forsikring af dække mine klienters rimelige udgifter hertil."

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

"Vi har tidligere oplyst til vores kunde, at vi anerkender, at vi erstatter en udbedring af køkkenet og teknikrum i overensstemmelse med Teknologisk Instituts anbefaling.

Tilbygningen, som vores kunde benytter til soveværelse, er i henhold til byggesagsmappen *alene* godkendt som en uopvarmet udestue. At vores kunder har et ønske om, at benytte rummet til soveværelse medfører ikke, at rummet skal opfylde andre krav end de krav, der gælder for en uopvarmet udestue på opførelsestidspunktet. At sælger måske har haft benyttet rummet til andet end udestue, ændrer ikke ved dette.

'Soveværelset' skal derfor i gulvkonstruktionen blot opfylde de krav, der er til en uopvarmet udestue og det mener vi den allerede gør nu. Derfor kan vi ikke anerkende, at skulle erstatte noget ved gulvet i udestuen.

…

Værelse 2 er i henhold til byggesagsmappen godkendt som viktualie-/brændselsrum. Rummet opfylder datidens krav til et sådant rum. Vi erstatter ikke det anmeldte forhold i dette rum.

Det er ikke unormalt, at der i en ældre bygning sker en indtrængning af grundfugt. Indtrængningen af grundfugt er i dette rum ikke ud over, hvad vores kunder med rette kan forvente.

Advokaten gør i sin klage gældende, at allerede af den grund, at ejendomsmægleren i salgsopstillingen ikke har gjort opmærksom på, at ikke alle de oplyste m2 er godkendte beboelsesrum, burde medføre at Ejerskifteforsikringen burde erstatte.

Det er almindelig kendt at BBR-meddelelser beror på tilfældige oplysninger fra de forskellige boligejere gennem tid og ofte ikke nødvendigvis er retvisende. Det er ikke i sig selv et forhold, der medfører erstatning via en Ejerskifteforsikring.
…
Det er i øvrigt vores opfattelse, at advokatens argumenter ikke bør rykke ved resultatet af prøverne, som vi har indhentet hos specialister. Vi vedlægger resultaterne.

Advokaten gør også gældende, at det har været nødvendigt for vores kunde, at lade sig bistå af juridisk og teknisk bistand.

Vi har hele tiden været villige til, at foretage revurdere og foretage undersøgelser. Vi har gjort opmærksom på, at der kunne være tale om en rørskade og i øvrigt – om end vi har haft ekspeditionstid – villigt svaret på, hvad vi er blevet spurgt om.

At det skulle have været nødvendigt med advokatbistand, mener vi ikke ligesom vi ikke mener, at det er nødvendigt med advokatbistand for, at få sagen behandlet hos jer. Vores kunde har valgt at benytte sig af bistand og dette er ikke nødvendigvis omfattet af en Ejerskifteforsikring blot fordi Ejerskifteforsikringen afviser, at erstatte et anmeldt forhold.

Vi har imidlertid efter advokatens involvering været på besøg hos vores kunde igen. 'Vi' er vores byggetekniske chef og jeg. Dette besøg er ikke decideret genereret af advokaten, men foreslået af os og det har resulteret i, at vi har anerkendt udbedring af køkkenet og teknikrum i overensstemmelse med Teknologisk Instituts anbefaling.

Uanset vi ikke mener, at det er advokatens involvering, der i sig selv har udløst resultatet, fordi vi rejser sædvanligvis gerne rundt i disse sager og revurderer uden vores kunder nødvendigvis har hyret en advokat, er vi indstillet på, at betale for advokatens arbejde med sagen før indbringelsen for ankenævnet med 50% i relation til skadesagen. De 50% bunder i, at vi ikke kan anerkende alle anmeldte forhold dækket af forsikringen. Derfor bør der ske en fordeling.

Vi får også sædvanligvis selv udført undersøgelser i sådanne sager, som vi betaler for. Det er også sket i den konkrete skadesag. Uanset dette så anerkender vi, at TI anviser en løsning, som vi benytter i vores anerkendelse af udbedring. Derfor har vi ikke noget problem med, at erstatte 50% af TI's regning til vores kunde. Fordelingen skyldes, at vi ikke dækker hele kravet om udbedringer, som vores kunde har rejst.

Vi henviser i øvrigt til vores tidligere argumentation i skadesagen, som vi vedlægger. Vi vedlægger også kendelserne 81598 og 70287, som støtter os i, at købsaftale og BBR ikke er en del af indtegningsgrundlaget."

I mail af 25/2 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a. videre:

"Værelse 1
Det fremgår af vores kundes TI-rapport, at der er skimmel som følge af høj luftfugtighed under PEfolien/fugtspærren og betonklaplaget. Det betyder for os at se, at fugtspærren opfylder sin funktion mellem betonklaplaget og gulvkonstruktionen. Dampspærren skal

standse den opstigende grundfugt, som er almindeligt forekommende i ældre ejendomme og det formål opfylder den …
…
Der er ikke en skade i Ejerskifteforsikringens forstand og der er ingen ulovlig bygningsindretning i ejendommen, der oprindeligt er fra 1952 med nyere gulvbelægning.
…
Vi kan [af Teknologisk Instituts rapport] udlede, at der i gulvkonstruktionen – nede på betonklaplaget og under fugtspærren – er der kun målt en middelværdi [Mycometer – skimmelsvamp]. Det er ikke overraskende på dette sted i gulvkonstruktionen.

Det fremgår af [rådgivende ingeniørfirmas] nyere måling i værelse 1, at der er større sundhedsmæssig risiko ved at opholde sig uden for boligen end i værelse 1 …
…
Den smittekilde, som omtales i [rådgivende ingeniørfirmas] rapport er det hul, som er lavet i forbindelse med, at TI skulle undersøge neden under fugtspærren, hvor opfugtning er forventelig, fordi det er netop derfor, at der etableres fugtspærre.

Stuen
Vi har anerkendt, at udbedre i køkken/alrum, som det fremgår af sagens korrespondance. Dette fordi, at der er en problem med fugt – der kommer fra fra en højere liggende naboejendom – som viser sig indvendigt på en ydervæg i køkken/alrum …
…
Vi kan ikke se, at TI i henhold til deres egen rapport har taget prøver i selve stuen i henhold til plantegningen fra rapporten …
…
Stuen er i forlængelse af værelse 1 og er næppe i gulvkonstruktionen opbygget anderledes end værelse 1. Vi har i hvert fald ikke modtaget nogen dokumentation eller sandsynliggørelse for dette. Bevisbyrden for, at fugtspærren ligger anderledes og/eller der er ophobet fugt på den øvre side af fugtspærren påhviler vores kunde i henhold til fx kendelse 86676 om bevisbyrdereglerne.

Hvad angår Troxler-værdierne, så er gennemsnittet højere for værelse 1 end for stuen …
…
At der ved yder- og skillevægge måske kan forekomme lettere opstigning af grundfugt via murværket kan vi ikke afvise. I så fald vil det være almindeligt for et hus fra 1952. Vi henviser til jeres praksis på området i den forbindelse.

Om Troxlermålinger har TI i en anden rapport skrevet, at det ikke nødvendigvis er den mest pålidelige målemulighed …
…
Vi må fastholde, at vores anerkendelse er korrekt og ikke bør udvides til, at omfatte mere end hidtil."

Klagernes advokat har forelagt selskabets mail af 25/2 2015 for Teknologisk Institut og stillet en række spørgsmål. I mail af 9/3 2016 fra Teknologisk Institut til advokaten hedder det som svar på advokatens spørgsmål bl.a.:

"1) Det fremgår øverst på s. 1 i e-mailen fra Frida Forsikring, at fugtspærren opfylder sin funktion mellem betonklaplag og gulvkonstruktion. Er du enig heri?

Den oprindelige gulvkonstruktion fra 1950 er udført uden fugtspærre og har været ventileret. Herved har opstigende fugt i klaplaget formentlig kunne bortventileres.

Ved udlægning af fugtspærre i form af PE-folie på det opfugtede klaplag (RF i betonen er bestemt til 94,7% - kraftig opfugtet) vil en PE-folie formindske fugtafgivelsen fra klaplaget, hvor ved der opstår skimmel. Anvendelsen heraf er derfor ikke fugtteknisk korrekt.

2) Det fremgår nederst på s. 1 i e-mailen fra Frida Forsikring, at der kun er målt en middelværdi, hvilket ikke er overraskende det pågældende sted. Er du enig i, at de pågældende værdier ikke er overraskende?
Da gulvkonstruktionen ikke er udført fugtteknisk korrekt er det ikke overraskende at der foregår eller har foregået vækst af skimmelsvampe. For at foretage en vurdering af om niveauet af skimmel er for højt, og om det belaster indeklimaet, må man se på både Mycometerprøven og aftrykprøven (plade nr. 1). På aftrykprøven er der konstateret følgende:

CFU	Skimmelsvampe
>50	***Aspergillus versicolor***
>50	***Cladosporium herbarum***
~30	*Acremonium sp.*
17	*Penicillium sp.*
~30	*Sporothrix sp.*

I alt 177 kolonier. Prøverne indikerer, at der er bygningsrelateret skimmelsvamp på klaplaget og at der foregår eller har foregået vækst af skimmelsvampe. Dette er ikke forventelig.

3) Er du enig i Frida Forsikrings konklusioner på [rådgivende ingeniørfirmas] undersøgelser, s. 2 i e-maile?
Luftprøver eller aftryksprøver i støv kan ikke anvendes til at undersøge om indeklimaet er påvirket af skjult skimmelvækst. Ved skjult skimmelvækst vil påvirkningen af indeklimaet typisk ske i form af afgasninger fra skimmelsvampe, når de er aktive dvs. her fra gulvkonstruktionen. Endvidere vil der være spredning af mikropartikler til indeluften. Vi kan hverken måle på afgasningerne eller på mikropartikler, men flere forskningsundersøgelser viser, at det påvirker indeklimaet væsentligt.

2) Er du enig i Frida Forsikrings konklusioner, s. 3 og 4 omkring Troxler målinger?
Troxler målingerne ligger umiddelbart på samme niveau for værelse 1 og stuen i forhold til en gennemsnitsbetragtning. Hvis man ser på de enkelte målinger, så er de stedvis højere i stuen end værelse 1. Dette indikerer, at der samme fugtniveau under stuegulvet som under gulvet i værelse 1 og at der derfor givetvis også er betingelser for skimmelvækst under gulvet i stuen.

Troxlermålinger er et af de mest pålidelige ikke destruktive målemetode vi har kendskab til og kan i det pågældende sag på saglig vis bruges til at indikere om der er forskel på opfugtningsniveauet mellem stuen og værelse 1.

5) Er det din opfattelse, at der er konstateret skimmelsvamp i indeklimaet i ejendommen i et omfang, som er sundhedsskadeligt?
Den forhøjede skimmelforekomsten, som følge af ikke fugttekniske korrekte renovering, vurderes at udgøre en belastning for indeklimaet.

6) Evt. øvrige kommentarer.
Der er ingen øvrige kommentarer."

Klagernes advokat har i brev af 11/3 2016 til nævnet herefter bl.a. anført:

"Frida Forsikring forsøger endnu engang selv at drage tekniske konklusioner, som står i skærende kontrast til de tekniske beviser i sagen, herunder svaret fra [rådgivende ingeniørfirma], som Frida Forsikring antog til at lave yderligere undersøgelser på ejendommen
…
Påstanden om, at der er større sundhedsmæssig risiko ved at opholde sig uden for boligen (i den fri natur) end i værelse 1 savner mening. Der er netop i værelse 1 konstateret Aspergillus versicolor som både [rådgivende ingeniørfirma] og Teknologisk Institut fastslår påvirker indeklimaet.
…
Det fremgår af svaret fra Teknologisk Institut, at fugten i værelse 1 og stuen er en følge af fejlkonstruktion i gulvet udført i forbindelse med tidligere renoveringsarbejder. Gulvkonstruktionen i stuen og værelse 1 er udført på samme måde. Der er ikke fagligt belæg for at påstå, at den konstaterede skimmelsvamp ikke udgør en belastning for indeklimaet.

Det fastholdes derfor, at Frida Forsikring skal anerkende at dække skader på gulve i stuen og værelse 1.

For så vidt angår værelse 2 og soveværelset (tilbygningen) henviser jeg til mit brev af 9. november 2015. Der er ligeledes her konstateret sundhedsskadelig skimmelvækst begge steder - dog af andre årsager."

I mail af 27/4 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores kommentarer til TI's svar på spørgsmål 1
TI bekræfter os i, at:

- Målingen for skimmel er sket mellem det eksisterende betonklaplag fra 1950 og fugtspærren. Fugtspærren opfylder dermed sit formål, som spærre for periodevis opstigende grundfugt. Det er alene på undersiden af fugtspærren, at der er konstateret periodevis opfugtning af grundfugt og skimmel.

TI skriver i deres mailsvar, at:
'Ved udlægning af fugtspærre i form of PE-folie på det opfugtede klaplag (RF i betonen er bestemt til 94,7% - kraftig opfugtet) vil en PE-folie formindske fugtafgivelsen fra klaplaget, hvor ved der opstår skimmel. Anvendelsen heraf er derfor ikke fugtteknisk korrekt.'

Dermed bekræfter TI, at fugten forbliver under folien og dermed også skimlen.

At det ikke skulle være en fugtteknisk korrekt løsning ved lægning af et nyere gulvoverflade i et ældre hus, er ikke byggeteknisk korrekt. Vi henviser fx til Bolius internetside, hvoraf det blandt andet fremgår af et svar Bolius giver på en konkret forespørgsel om netop den omhandlede problemstilling:

> *'En fugtspærre, (ikke at forveksle med en dampspærre) ligger man i langt de fleste tilfælde mellem betongulve og et trægulv, (uagtet om det er laminat, lamel eller reelle gulvbrædder).*

Dette er netop for at sikre, at fugten i betonen ikke trænger op i gulvet og giver fugtskader på dette. Så anbefalingen fra Stark er ikke forkert. Som fugtspærre bruger man typisk 0,2 mm plast, som rigtigt nok lægges med overlæg. MEN, samlinger skal også tapes tætte, og dernæst ligger man plasten helt op bag ved fodpanelerne, så fugten ikke kan komme i forbindelse med gulvet.

Dette er den normale procedure. Noget andet er så, hvis betongulvet er helt knastørt. Så er det ikke nødvendigt Og noget tredje er, om denne plast/gummi under laminatgulvet er at betragte som denne fugtspærre. Det må man læse og undersøge hos gulvproducenten. Laminat er jo en form for plastgulv, og derfor kan de som oftest tåle lidt mere fugt nedefra.

Skulle jeg selv lægge en gulv, ville jeg altid udlægge en fugtspærre. Det kan også hjælpe/forhindre radon nemlig.'

…

Vores kommentarer til TI's svar på spørgsmål 2

Det er overraskende, at der kun kan påvises en middelværdi det pågældende sted, fordi der naturligvis vil være skimmel dette sted (mellem betonen og fugtspærren) i gulvkonstruktionen mellem betonklaplaget og fugtspærren.

At der er en middelværdi under fugtspærren og ikke over fugtspærren støtter vores synspunkt om, at fugtspærren opfylder sin funktion som spærre for fugt og følger af fugt. Det er netop derfor der er placeret en fugtspærre, se indlægget fra Bolius under spørgsmål 1.

Vores kommentarer til TI's svar på spørgsmål 3

Der er ikke påvist en sundhedsmæssig risiko i boligens indeklima, da fugtspærren opfylder sit formål i gulvkonstruktionen. Der er foretaget de nødvendige og mulige målinger for at afdække dette.

Hvis vi skulle lægge TI's grundforskningsresultater til grund ved vurderinger af huse, ville en større del af den danske bestand af huse ikke kunne anvendes til beboelse.

Vi skal i forhold til Ejerskifteforsikringens dækning sammenligne denne ejendom med en tilsvarende ejendom fra 1950 med delvise renoverede gulve.

Vores kommentarer til TI's svar på spørgsmål 4

Svaret fra TI ændrer ikke vores holdning til problemstillingen.

Det er fortsat fugtniveauet i betonklaplaget der er målt på og det er forventeligt med opstigende grundfugt i en ejendom fra 1950. Det springene punkt er om fugtspærren opfylder sin funktion og holder fugt og skimmel under sig. Funktionen er opfyldt i det konkrete tilfælde.

Vores kommentarer til TI's svar på spørgsmål 5

Vi har argumenteret for, hvorfor vi ikke mener, at TI har ret i, at den byggetekniske løsning med en fugtspærre mellem betonklaplag og trægulvbelægningen er en forkert løsning. Det er ikke en byggeteknisk forkert løsning.

Vi må fastholde, at så længe det ikke kan påvises, at der sker en massiv afsmitning af sundhedsskadelig skimmelsvamp til indeklimaet, opfylder fugtspærren sin funktion i gulvkonstruktionen. Tværtimod er der trods alt påvist en referencemåling til udeklimaet, der er væsentlig anderledes end indeklimaet.

> Der er ikke tale om et forhold, der går ud over, hvad vores kunde med rette kan forvente af en ejendoms gulvkonstruktion, bortset fra det som vi allerede har anerkendt at erstatte. Der er derfor ikke mere af det anmeldte, som opfylder Ejerskifteforsikringens skadebegreb og af den grund bør være omfattet af forsikringens dækning."

Klagernes advokat har ved mail af 2/5 2016 spurgt forfatteren (bygningsingeniør) til svaret på Bolius-læserspørgsmålet, om en fugtspærre i form af folie tillige vil være egnet på et opfugtet betondæk, hvor der ovenpå er en strøgulvskonstruktion. Bygningsingeniøren har hertil i mail af 2/5 2016 til advokaten bl.a. anført:

> "I svaret svarer jeg iht. til en simpel konstruktion med et jævnt terrændæk, og så med en gulvbelægning lige over, ikke en strøkonstruktion. Ved strøkonstruktioner er der langt større punktbelastning af fugtspærren, (0,2 mm PE-folie) og det er ikke optimalt.
>
> Taler vi om et opfugtet klaplag, eksempelvis med manglende korrekt kappilarbrydende lag under, så nej. Den går ikke. Hverken for gulvbelægning lige på, eller med en strøkonstruktion. Så vil der kunne dannes alt for megen fugt på undersiden af fugtspærren, og så vil der kunne opstå skimmelvækst mv. der.
>
> Er der kraftigt opfugtet betongulve/klaplag, vil man som den bedste løsning hugge det op, eller udlægge en kraftige membran, (TC Waterstop) eller tagpap som brændes på. Og denne skal så helst række helt ud til husets øvrige fugtstandsende lag, såsom fugtspærren i murværk i hhv. yder- og indervægge.
>
> Husk desuden, at er der lagt strøgulve, og med en fugtspærre nederst. Så bør der ikke isoleres mere end med 50 mm mineraluld i gulvkonstruktion, pga. risikoen for kondensdannelse oven på fugtspærren."

Klagernes advokat har i brev af 4/5 2016 til nævnet vedlagt bygningskonstruktørens mail og herudover bl.a. bemærket:

> "Jeg skal henvise til Byg-Erfa 141212, hvoraf det fremgår, at ved opfugtet betondæk, da skal der anvendes en smørremembran:
>
> ***'Muligheder for retablering***
> *Kraftigt opfugtet betonplade*
> *Ved udbredt fugtpåvirkning af en betonplade skal der etableres en effektiv fugt spærre på betonpladen inden placering af fugtfølsom gulvkonstruktion, fx et trægulv. Fugtspærren skal være egnet til indendørs brug og må ikke medføre skadelig afgasning til indeklimaet. Den kan fx bestå af:*
> - *bitumenmembran (speciel tagpap) med overfladebehandling, der hindrer afgasning til indeklimaet (figur 5),*
> - *flydende, diffusionstæt membran.*
>
> *Fugtspærren skal have god vedhæftning til hele betonoverfladen.'*
>
> Er betondækket af ringe kvalitet anbefales det i samme Byg-Erfa blad i stedet at etablere et nyt betondæk.

En udbedring af skaden bør derfor bestå i etablering af en tæt membran løsning alternativt etablering af et nyt betondæk."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

…

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

Udvidet dækning

…

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af klagebrevet af 9/11 2015 til nævnet fra klagernes advokat, at klagerne ønsker, at selskabet yder forsikringsdækning for udbedring af skimmelsvamprelaterede skader i stue, værelse 1, værelse 2 og soveværelse, og at selskabet betaler for deres udgifter til teknisk rådgiver og advokat. De enkelte klagepunkter behandles separat i det følgende.

Værelse 1 og stue

Nævnet lægger til grund, at gulvkonstruktionen i værelse 1 og stue er den samme. Terrændækket består af slagger og 7-8 cm beton uden mellemliggende fugtadskillelse. Ved renoveringen i 2007 blev der udført strøgulv med gulvvarme, idet der blev udlagt 0,2 mm polyethylen-fugtspærre og 100 mm mineraluld på betonlaget under trægulvet.

Det fremgår af rapport af 1/6 2015 fra Teknologisk Institut og instituttets opfølgende mails af 17/9 2015, 30/9 2015 og 29/10 2015, at der er konstateret en kraftig opfugtning af betonlaget med en relativ fugtighedsprocent på 94,7 samt bygningsrelateret skimmelsvamp. Det vurderes, at renoveringen i 2007 ikke er udført fugtteknisk korrekt, idet der er blevet lukket af for ventilationsmuligheden i gulvkonstruktionen. Der er anvendt for tykt isoleringslag, hvilket har fremmet skimmelvæksten. Teknologisk Institut vurderer, at skimmelsituationen udgør en "væsentlig sundhedsmæssig belastning af indeklimaet", og at plastfolien under strøgulvet "under ingen omstændigheder kan betragtes som en indkapsling af skimmelvæksten".

Af skimmelsvampeundersøgelsesrapport af 29/10 2015 fremgår det, at der ved målinger af indeluften i værelse 1 ikke blev fundet forhøjet koncentration af spiringsdygtige kim. Ingeniøren anfører, at prøvernes kvalitative resultater dog afslører tilstedeværelsen af bl.a. fugtskadeindikatoren Aspergillus versicolor, som han tilskriver vækstområder/smittekilder i umiddelbar nærhed. De mikrobiologiske forekomster i værelse 1 betegner han som "atypiske".

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte sagkyndige vurderinger af konstruktionen og måleresultaterne vedrørende fugt og skimmelsvamp, finder nævnet det bevist, at strøgulvkonstruktionen i 2007 er udført forkert, og at dette er årsag til kraftig opfugtning af betonlaget med skimmeldannelse til følge. Nævnet finder det sandsynliggjort, at forholdet medfører en belastning af indeklimaet, som anført af Teknologisk Institut, uanset at der ikke foreligger oplysninger om, at beboerne har udviklet helbredsmæssige gener ved ophold i huset. De undersøgelser, som selskabet har ladet foretage af indeluften, afsvækker ikke i tilstrækkelig grad de vurderinger, som Teknologisk Institut har foretaget. Nævnet har lagt vægt på skimmelsvampens placering et centralt sted i beboelsen. Nævnet finder, at forholdet dermed nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og at det udgør en skade i forsikringens forstand.

Selskabet skal derfor anerkende at yde forsikringsdækning vedrørende gulv i stue og værelse 1, idet nævnet bemærker, at nævnet ikke har fundet grundlag for at kunne tage

stilling til, om det er nødvendigt at etablere et nyt terrændæk, som foreslået af Teknologisk Institut, eller om fugtsikring kan udføres på anden vis.

Værelse 2

Værelset er oprindeligt et brændsels- og viktualierum med pudsede og kalkede betonvægge. Der er efterisoleret med 100 mineraluld og opsat forsatsvægge af gips. Teknologisk Institut har i rapport af 1/6 2015 anført, at indvendig efterisolering af ydervæg under terræn er en fugtteknisk forkert løsning, når ydervæggen ikke er fugtsikret udvendigt, fordi forsatsvæggen nedsætter fordampningsmuligheden. Det fremgår af rapporten, at niveauet for skimmelforekomst ligger langt over normalt baggrundsniveau, og at der ved dyrkning af aftrykprøver er fundet svampearter, bl.a. Aspergillus versicolor og Penicillium, der indikerer skadelig opfugtning.

Nævnet finder, at den fugtteknisk forkerte forsatsvægkonstruktion udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet bl.a. har lagt vægt på omfanget af skimmelsvampen. Det forhold, at værelset oprindeligt er opført som brændsels- og viktualierum, kan ikke føre til andet resultat, idet skaden ikke kan henføres til bygningens oprindelige konstruktion.

Nævnet finder, at selskabet derfor skal yde forsikringsdækning for nedtagning af forsatsvægge og afrensning af skimmelsvamp, som foreslået af Teknologisk Institut.

Nævnet kan ikke pålægge selskabet at betale for foranstaltninger til imødegåelse af opstigende grundfugt, idet disse vil udgøre forbedringer i forhold til bygningens oprindelige konstruktion, og idet nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der forekommer opstigende grundfugt i et omfang, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i andre tilsvarende huse af samme alder.

Nævnet finder, at hvis klagerne selv bekoster at få udført fugtbremsende foranstaltninger, har de tillige et krav på at få dækket en opsætning af ny vægbeklædning i værelset. I modsat fald kan selskabet opfylde sin erstatningspligt ved at betale for en pudsning/kalkning af betonvæggene efter skimmelafrensningen.

Gulvkonstruktionen i værelse 2 består af trægulv, trinlydsdæmpende skum og beton. Af Teknologisk Instituts skimmelsvampanalyse fremgår, at der er målt en Mycometerværdi på 413, svarende til et niveau B. Gannmåler viser 80-130 på betondækket. Teknologisk Institut har anført, at skimmelvæksten givetvis er forårsaget af opstigende grundfugt i væg/terrændæk, og at disse er sammenstøbt, men at forholdet dog ikke er undersøgt nærmere.

Aftrykprøverne viser beskedne forekomster af skimmeltyperne Aspergillus versicolor og Penicillium. Der er ikke fremlagt sagkyndige udtalelser, der væsentligt kan støtte, at skimmelsvamp i gulvkonstruktion i værelse 2 udgør et indeklimamæssigt problem.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, at det ikke er bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionen i værelse 2, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, og som dermed udgør en skade. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for gulv i værelse 2.

Soveværelse

Soveværelset ligger i tilbygningen, som er opført i 2007. Selskabet har fremlagt uddrag af byggesagsmappen, hvori der foreligger forskellige, byggetekniske tegninger af værelset, dels som "uopvarmet udestue" og dels som "havestue" med gulvvarme i betonlaget. Det fremgår ikke klart hvilke tegninger, der har dannet grundlag for byggetilladelsen af 6/9 2007, men af byggetilladelsen fremgår det dog, at kravene til bygningens varmeisolering, jf. kapitel 5 i bygningsreglementet for småhuse, skal overholdes. Nævnet lægger til grund, at den i tilbygningen eksisterende gulvvarme er etableret ved tilbygningens opførelse i 2007. Værelset er i BBR og tilstandsrapport medregnet i boligens samlede beboelsesareal. Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at der er omstændigheder, som må føre til, at værelset i tilbygningen ved afgørelse af dækningsspørgsmål i ejerskifteforsikringen ikke skal sammenholdes med almindelige beboelsesrum i tilsvarende opvarmede tilbygninger af pågældende alder.

Det fremgår af Teknologisk Instituts rapport af 1/6 2015, at skydedørsparti og vindueselement ikke er sammenbygget forskriftsmæssigt korrekt med ca. 10-12 mm elastisk fuge. Forholdet vurderes at medføre periodisk vandindtrængen, og det anføres, at den konstaterede skimmelsvamp primært vurderes at være forårsaget af dette forhold.

Nævnet finder, at forholdet vedrørende den mangelfulde fugning udgør en skade i forsikringens forstand, og at selskabet derfor skal anerkende at yde forsikringsdækning for udbedring af skaden, herunder afrensning af skimmelsvamp.

Det fremgår videre af rapporten fra Teknologisk Institut, at sammenstøbning mellem sokkel og terrændæk ikke er forskriftsmæssig korrekt, idet der burde være indlagt kantisolering og en membran til sikring mod radon. Der foreligger imidlertid ikke sagkyndige vurderinger, som giver nævnet grundlag for at antage, at dette forhold medfører, at bygningens værdi og brugbarhed bliver nævneværdigt nedsat som følge heraf. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for udbedring af dette forhold.

Advokatomkostninger og udgifter til sagkyndig rådgivning og rapport

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Det følger af nævnets praksis, at sikrede også kan kræve udgifter til sagkyndig bistand i øvrigt dækket, hvis udgifterne har været rimelige og nødvendige at afholde.

Nævnet finder, at den sagkyndige rådgivning, som klagerne har antaget, har bidraget væsentligt til at afdække eksistensen og omfanget af dækningsberettigende skader. Nævnet finder derfor – og henset til sagens udfald – at selskabet skal betale klagernes udgifter hertil.

Nævnet finder, at selskabet ligeledes skal betale klagernes rimelige udgifter til advokatbistand, idet nævnet finder, at advokatens indsats i sagen har bidraget væsentligt til blandt andet at fremskaffe de nødvendige bevisligheder. Nævnet finder, at selskabet dog kun er forpligtet til at betale for klagernes udgifter til advokat for tiden før, klagen

blev indbragt for nævnet, idet det fremgår af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende at yde forsikringsdækning for forkert konstrueret strøgulv og afrensning af skimmelsvamp i stue og værelse 1. Selskabet skal yde dækning for nedtagning af forsatsvægge, skimmelafrensning og pudsning/kalkning af vægge i værelse 2. Hvis klagerne selv bekoster fugtbremsende foranstaltninger ved vægge i værelse 2, er de berettiget til dækning for ny vægbeklædning. Selskabet skal yde dækning for udbedring af mangelfuld fugning mellem skydedørsparti og vindueselement i soveværelse og foretage afrensning af den herved forårsagede skimmelsvamp. Selskabet skal betale klagernes udgifter til sagkyndig bistand og advokatbistand – sidstnævnte dog kun for tiden før, klagen blev indbragt for nævnet.

Klagerne får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen
formand