Den 26. oktober 2016 blev i sag nr. 89224:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende skimmelsvamp bag isoleringsplader i stueetage.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er forhold, som opfylder forsikringens skadebegreb.

Den forsikrede ejendom er ifølge tilstandsrapporten og BBR opført i 1900. Klageren overtog ejendommen den 15/9 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/2 2015.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
> **8. Indervægge/skillevægge**
> 8.2 Vægbeklædninger K1 Vægge er beklædt med med celotex i flere rum fx. i stue og værelse mod syd samt i kælderrum mod sydvest.
> Note: Celotex er i dag ikke godkendt til indvendig beklædning pga. ringe brandegenskaber."

Klagerens advokat har i klageskemaet af 16/3 2016 bl.a. anført:

"Sagsfremstilling …
Nærværende sag vedrører forsikringsselskabets afslag på dækning af skade i form af skimmelsvamp konstateret i forsikringstagers ejendom beliggende …

Forsikringsselskabet har meddelt tilsagn om udbedring af en svampeskade på ejendommens førstesal. I tilknytning hertil kunne det konstateres, at ejendommen tillige er angrebet af skimmelsvamp i stueetagen, hvorfor forsikringstageren kontaktede … for at få fastlagt, om man havde ret i sin antagelse samt i øvrigt for at få fastlagt omfanget. Rapport af 14. december 2015 vedlægges.

Rapportens konklusioner skal kort opsummeres, som følger:
Der konstateres i stue og soveværelse en massiv vækst af skimmel og i børneværelset moderat vækst. Der er store indeklimaproblemer i boligen. Årsagen er formentlig, at gammel tapet i forbindelse med etablering af cellutex-plader ikke er blevet fjernet, og at der således er sket opfugtning og kondensering af den kolde overflade, hvilket har dannet ideel baggrund for skimmelvækst. Alle ydervægge i den ældste del af bygningen er skimmelbegroet i et uacceptabelt omfang. Boligen er ubeboelig under renovering. Det anbefales, at familien finder et andet sted at bo, og at omfanget af skimmelvækst vurderes at kunne udløse helbredsproblemer hos beboerne, hvilket allerede ses at være tilfældet hos den pågældende familie.

På baggrund af ovennævnte rapport fraflyttede familien (2 voksne og 3 børn) i december måned 2015 straks ejendommen og anmeldte i øvrigt skaden vedrørende skimmelsvamp i stueetagen. Herefter lod forsikringsselskabet en egen rapport udarbejde, udarbejdet af ... Rapport af 25. januar 2016 vedlægges.

Forsikringsselskabets egen rapport konkluderer imidlertid, at de fugt- og skimmelforekomster, man har konstateret, synes at være svarende til bygninger denne type og alder og er således sædvanlig. De steder, hvor der konstateres høj fugt, mener man kan henføres til, at nedbør kan opfugte murværket. Herudover konkluderes det, at den konstaterede vækst af skimmelsvamp har ringe spiringsevne. Sammenfattende konkluderes det således, at der ikke er noget usædvanligt, idet man i øvrigt mener, at den af forsikringstager (…) udarbejdede rapport synes at være baseret på et spinkelt og spekulativt grundlag, der ikke kan underbygges ved nøjere granskning.
…
Som sagen foreligger, er der således udarbejdet to tekniske undersøgelser af ejendommen, hvilke to undersøgelser giver modsat rettede svar. Det er … klare opfattelse, at … rapporten er baseret på fejlagtige konklusioner og ikke fyldestgørende undersøgelser, men ud fra det foreliggende grundlag nærer jeg ingen forventning om, at hverken … eller forsikringsselskabet vil erklære sig enig heri.

Faktum er imidlertid, at familien ikke kan bebo ejendommen på grund af svære helbredsmæssige symptomer som følge af skimmelsvamp, og familien har således behov for en løsning. På det foreliggende grundlag kan jeg ikke se, hvordan en løsning kan tilvejebringes på anden måde, end at der afholdes syn og skøn i form af udenretlig bevisoptagelse til fastlæggelse af, om ejendommen er angrebet af skimmelsvamp i et omfang, der kan medføre dækning via ejerskifteforsikringen.

Det skal i samme moment endvidere afklares, i hvilket omfang der er helbredsmæssige problemer med beboelse af ejendommen, dette til afklaring af, hvorvidt der kan kræves huslejedækning over ejerskifteforsikringen.

Afgørelse af sagen kræver således fysiske og laboratoriemæssige undersøgelser, hvilke forudsætter en særlig byggeteknisk og medicinsk fagkundskab.

Det er min klare opfattelse, at nærværende sag falder uden for Nævnets vedtægt § 4, hvilket jeg venligst skal anmode Nævnet allerede på det foreliggende grundlag at tage stilling til."

I brev af 15/4 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"FT's advokat anmelder d. 17.12.2015 forhold i ejendommens stueetage til den taksator, som har været ude på skadesag vedr. 1. salen. … Taksator sender denne anmeldelse videre til Husejernes Forsikring d. 21.12.2015. Anmeldelsen er ligeledes en opfølgning på sagen vedr. 1. sal. FT's advokat henviser til en skimmelundersøgelse, som FT har fået udført af …
…
Selskabet rådfører sig med taksator, som tidligere har behandlet sagen på 1. sal.

Der er enighed om, at rapporten fra … ikke giver et helt klart billede af skimmelniveauet i beboelsen, men kun tager udgangspunkt i mycometertests, som kun viser skimmelsvampevækst på det pågældende sted, hvor prøven tages.

Når ejerskifteforsikringen skal vurdere om der er tale om en skade, så tages der bl.a. udgangspunkt i indeklimaet i beboelsen, hvorfor vi bad … lave en vurdering af sagen.

Dette oplyses klagers advokat om jf. mail af d. 6. januar 2016 … I denne mail oplyses blandt andet: *'Det fremgår af rapporten, at særligt forsikringstagers hustru har oplevet ubehag efter indflytning. Idet der er konstateret skimmelsvamp på 1. salen, kan det dog ikke vurderes om ubehaget skyldes dette eller forhold i stueplan. Det er bl.a. dette vi beder … om at vurdere.'*

Husejernes Forsikring har behandlet sagen vedr. 1. sal, som blev anmeldt i første omgang, og har givet dækningstilsagn pga. manglende ventilation i tagkonstruktionen, hvoraf der er konstateret skimmelsvamp, som en følge heraf. Idet FT har fjernet en stor del af den indvendige konstruktion på 1. salen kan det formodes at have spredt skimmelsporer nedenunder, som ligeledes kan medføre de nævnte gener.

… besigtiger ejendommen d. 7. januar og udarbejder en rapport …, der i modsætning til den tidligere rapport konkluderer, at der kan måles sædvanlig skimmel i forbindelse med de hultagninger, der er lavet, men de konkluderer, at konstruktionen med forsatsvæggene ikke adskiller sig fra andre tilsvarende bygninger af samme type og alder. Ligeledes konkluderer de, at der ikke er målt usædvanlig fugt eller skimmel, hvorfor det ikke vurderes at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
…
Efterfølgende er sagen indgivet til Ankenævnet for Forsikring. I den forbindelse fremføres intet om hvorfor man mener, at en mycometertest skulle være anvendelig til at bedømme indeklimaet i boligens stueetage. Vi har derfor ikke yderligere kommentarer til sagen på nuværende tidspunkt."

Klagerens advokat har i brev af 9/5 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg vedlægger … til Forsikringsankenævnets brug notat udarbejdet af …, dateret 4. maj 2016.

Jeg skal opfordre Forsikringsankenævnet til nøje at gennemgå redegørelsen og sammenholde den med de to foreliggende rapporter, dvs. den fra … og den af forsikringsselskabet indhentede rapport fra ...

Der gøres særskilt opmærksom på, at …-rapporten tilsyneladende overser væsentlige forhold vedrørende massiv skimmelvækst af typen Aspergillus Versicolor, hvilken betragtes som en særlig biologisk aktiv skimmelsvamp, der kan producere giftstoffer, idet jeg tillige særskilt gør opmærksom på, at det intet sted i tilstandsrapporten, eller for den sags skyld i forsikringsbetingelserne, er gjort opmærksom på skimmel bag de opsatte Cellutex-plader.

Jeg skal samtidig opfordre Forsikringsankenævnet til at oplyse, hvorvidt man er enig i den af Forsikringsselskabet foreslåede fremgangsmåde, hvor der udpeges en 'uvildig' sagkyndig, idet jeg igen skal gøre opmærksom på, at der fra forsikringstagerens side er foreslået anvendelse af firmaet ..."

Hertil har selskabet i brev af 3/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat anfører, at selskabet har foreslået, at der udpeges en anden uvildig sagkyndig til undersøgelse af forholdet. Dette er ikke korrekt. Det giver som udgangspunkt heller ingen mening idet … netop ER uvildig – med ekspertise indenfor netop skimmel.

Klagers advokat anfører, at der ikke i forsikringsbetingelserne er gjort opmærksom på skimmel bag de opsatte Cellutex-plader. Dette er korrekt. Som udgangspunkt er skimmelvækst bag beklædninger på traditionelt murværk fra starten af 1900-tallet imidlertid sædvanligt."

I brev af 7/6 2016 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"For så vidt angår forsikringsselskabets brev af 3. juni 2016, skal jeg for god ordens skyld bemærke, at … på ingen måde er uvildig. … er antaget af forsikringsselskabet og betalt af forsikringsselskabet.
…
Hele formålet, og i øvrigt det eneste grundlag, hvorpå sagen kunne føres ved Forsikringsankenævnet, var, at der mellem parterne var enighed om at finde en tredje sagkyndig, som kunne udtale sig om problematikken, hvorefter Forsikringsankenævnet kunne tage stilling.

Dette formål er ikke længere til stede, og vi er således tilbage, hvor vi startede, dvs. i en situation, hvor Forsikringsankenævnet efter min bedste overbevisning og i øvrigt i medfør af de for Forsikringsankenævnet gældende vedtægter, ikke kan behandle sagen. Eneste mulige løsning var den af Forsikringsankenævnet beskrevne, og idet denne løsning ikke længere er gangbar, som følge af, at forsikringsselskabet ikke vil medvirke, skal jeg venligst anmode Forsikringsankenævnet om straks og uden ugrundet ophold at afvise sagen, således at den kan indbringes for det rette forum, dvs. de civile domstole.

> Jeg skal igen minde Forsikringsankenævnet om, at forsikringstager består af en familie på fem (to voksne og tre børn), som i øjeblikket er genhuset i en kælder. Det er grænsende til det uanstændige at anmode familien om at afvente yderligere i denne sag."

Nævnets sekretariat har i et brev af 22/7 2016 til klagerens advokat bl.a. anført, at det er sekretariatets vurdering, at sagen ikke indeholder problemstillinger, som umiddelbart gør den uegnet til nævnsbehandling.

Klagerens advokat har i brev af 16/8 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Jeg har nu siden maj 2016 forsøgt at få Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S til at tage stilling til, hvorvidt man kan acceptere, at der indhentes en udtalelse fra en tredje sagkyndig. Det er ikke lykkes.
>
> På det foreliggende grundlag må jeg således konkludere, at det ikke er muligt at indgå en processuel aftale med Huslejernes Forsikring Assurance Agentur A/S, idet jeg også må konkludere, at Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S, på trods af lovning herom, ikke har taget nærmere stilling i sagen.
>
> Det tvinger forsikringstagerne til at lade Ankenævnet for Forsikring træffe afgørelse i sagen på det foreliggende grundlag.
>
> Jeg takker naturligvis for forslaget om, at der eventuelt indledes en isoleret bevisoptagelse, men som følge af, at sagen verserer ved Ankenævnet for Forsikring, kan mine klienter ikke opnå retshjælpsdækning via deres husforsikring. Mine klienter har ikke råd til at bekoste afholdelse af isoleret bevisoptagelse, og er således låst i den nuværende situation.
>
> Ved Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af sagen skal jeg særligt bringe mit brev af den 9. maj 2016, ledsaget af notat af den 4. maj 2016 fra … i erindring, idet der her påvises tydelige indikationer om klare, og formentlig ansvarspådragende, fejl i rapporten fra ...
>
> Jeg skal også gøre særskilt opmærksom på, at anbringendet om, at det må anses som værende sædvanligt, at der er skimmelvækst bag Cellutex-plader, ikke er et synspunkt, som kan føre til afslag på forsikringsdækning, og som nævnt i mit brev af den 3. maj 2015 fremgår det ingen steder af tilstandsrapporten, eller i øvrigt af forsikringspolicen, at der sædvanligvis må forventes skimmelsvamp bag Cellutex-plader, desuagtet at det af tilstandsrapporten fremgår, at der i ejendommen er Cellutexplader.
>
> Jeg indstiller således til, at Ankenævnet for Forsikring afgør sagen derhen, at Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S tilpligtes at meddele tilsagn om dækning, herunder udbedring af de konstaterede svampeskader i overensstemmelse med det i rapporten fra … anviste."

Af skimmelundersøgelsesrapport af 14/12 2015, indhentet af klageren, fremgår bl.a.:

> **"1. Baggrund**
> På foranledning af ejerne af boligen … er … blevet bedt om at foretage en besigtigelse af boligens stueetage da familien føler der er noget galt med indeklimaet, idet specielt … fra

første dag efter indflytning har følt ubehag og har været sygemeldt. Symptomerne oplyses som rendende næse, ubehag i svælg, hovedpine mm.

Familien oplyser at der på 1. salen er konstateret skimmelsvamp i hele tagkonstruktionen grundet manglende ventilation af denne. Dette er meldt til ejerskifteforsikringen som behandler sagen.

Det er ønsket at få undersøgt hvorvidt der er skimmelskader som kan påvirke indeklimaet i husets stueetage, hvor familien opholder sig og har soverum.

Der er i sagen udleveret en plantegning. Undersøgelsen, som skal betragtes som indledende, blev udført den 10. december 2015, og igen den 14. december 2015.

2. Konstruktion
Huset er en 1½ plans villa med fuld kælder opført i år 1900. Der er senere tilbygget mod nord og øst. Hovedhuset ses opført som muret byggeri udført med hulmur som ydervægge. Tag er udført med hanebåndspær med skifferbelægning på lægter. Der er etableret undertag i konstruktionen. Der er væg/loftbeklædning af gipsplader på dampspærre. Der er isoleret i konstruktionen, helt ud mod undertag som sidder op til lægter. Der er ingen udluftning i tagkonstruktionen.

Indvendige vægge i stueetagen er oprindeligt en pudset mur beklædt med tapet. Der er efterfølgende etableret opspantning med 25 x 50 mm lister hvorpå er monteret cellotexplader, tapet og maling. Dette ses på syd, øst og nordvendte vægge. Vestvendt væg ses uden cellotexplader men med samme opspantning, 25 mm isolering, dampspærre og gipspladebeklædning samt tapet og maling.

Gulv i stue er massive trægulve, i soveværelse tæppebelægning på oprindeligt gulv som er spartlet og oprettet. I køkken ses flisebelagt gulv.

I tilbygning mod nord er der udført en Porebetonydervæg på 200 mm med puds og tapet. Ydervæg er opført på støbte kælderydervægge. Indvendigt er der efterfølgende monteret cellotexplader med tapet og maling.

3. Besigtigelse
Ved ankomst til boligen kunne konstateres en typisk skimmellugt, specielt i stue og soveværelse. Vægge ses beklædt med cellotexplader, hvorfor der blev hultaget for at besigtige bagvedliggende konstruktion.

Det kunne på syd- og vestvendt væg i soveværelse konstateres at der var opspantet med 25 x 50 mm lister uden på oprindeligt tapetlag som kunne konstateret opsat i flere lag på grundpapir af aviser, og der var synlig skimmel og misfarvninger på overfladerne, se nedenstående foto 1 og 2.
…
Foto 1 og 2.: I soveværelse ses synlig skimmel på tapetoverflader bag den opsatte cellotexplade. MycoMetertest 1 er udtaget her.

På vestvendt væg ses cellotexpladerne udskiftet med 13 mm gipsplader. Der ses også her tapet på oprindelig væg.

I stue ses samme opbygning på østvendt væg, og der er synlig skimmelvækst på tapetet på oprindelig vægoverflade, se foto 3 og 4.

…
Foto 3 og 4.: I stue ses synlig skimmel på tapetoverflader bag den opsatte cellotexplade på sydvendt væg. MycoMetertest 2 er udtaget her.

I stuen blev der også åbnet på østvendt væg og der kunne visuelt konstateres synlig skimmel på tapetoverfladerne bag cellotexplader. Der blev ikke udtaget prøve her.
…
Foto 5 og 6.: I stue ses synlig skimmel på tapetoverflader bag den opsatte cellotexplade på østvendt væg.

I køkken blev hultaget på vestvendt ydervæg og denne kunne konstateres udført som vestvendt væg i soveværelse. Der blev ikke udtaget prøve her.

I børneværelset blev opskåret i nordvendt ydervæg opført i porebetonblokke som indvendigt har fået eftermonteret cellotexplader uden på oprindelig tapetseret overflade, se foto xx.
…
Foto 7 og 8.: I børneværelse ses opsat cellotexbeklædning. Der ses tilbagesiddende tapet på oprindelig pudset porebetonvæg. MycoMetertest 3 er udtaget her.

Udtagning af prøver
Der blev udtaget prøver for at konstatere hvorvidt der er tale om skimmelvækst og i hvilket omfang.
…
Da prøve nr. 1 taget i soveværelset kun viste et MycoMeter tal på 88, blev undertegnede, som har mange års erfaring med udtagning af skimmelprøver, mistænksom på om dette tal var retvisende, hvorfor der den 2015-12-14 blev udtaget en ny i samme opskæring, denne er nummereret 4.

4. Vurdering
På baggrund af den indledende besigtigelse og de udtagne prøver i stueetagen, hvor der både i stue og soveværelse ses massiv vækst af skimmel og i børneværelset moderat vækst, er det min vurdering at der er store indeklimaproblemer i denne bolig.

Der er udført en 'efterisolering' med cellotexplader hvilket var almindeligt i 50 og 60erne. I 1972 blev brugen af disse plader til efterisolering forbudt. De allerede etablerede plader er dog ikke forbudt at have siddende, med mindre de er etableret efter 1972. Pladerne er brandfarlige og idet de er meget porøse vil fugtig rumluft nemt blive ført til bagvedliggende ydervæg som kan opsuge fugten.

Der er imidlertid ikke fjernet gammel tapet som bliver opfugtet grundet kondensering på den kolde overflade, og tapet i flere lag og tapetklister danner den ideelle baggrund for skimmelvækst.

Det er min vurdering at alle ydervæggene i den ældste del af bygningen er skimmelbegroet i et uacceptabelt omfang hvorfor dette skal fjernes, se vedlagte oversigt i bilag 1.

Ved prøvning nr. 3 i børneværelset ses et MycoMetertal som er langt over almindelig baggrundsniveau, hvorfor det vurderes at der er skimmelvækst i middel grad og det kan ikke udelukkes at væksten er tiltagende, hvorfor skimmelvæksten også skal fjernes på de opførte porebetonydervægge mod nord, øst og vest, se vedlagte oversigt i bilag 1.

Det er min vurdering at boligen er ubeboelig under en renovering, idet alle rum indgår.

Det er min vurdering at omfanget af skimmelvækst er så omfattende at familien anbefales at finde et andet sted at bo medens der renoveres. Omfanget af skimmelvækst bag de opsatte cellotexplader vurderes at kunne udløse helbredsproblemer hos beboerne som det er tilfældet hos denne familie.

Omkring helbredsproblemer henvises til Sundhedsstyrelsens skrivelse - personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp - anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning, 2009.

5. Videre foranstaltninger
Nærværende rapport skal hurtigst fremsendes til forsikringsselskabet som hurtigst må fremkomme med en udtalelse. Det er min vurdering at ejerskifteforsikringen må dække for disse skjulte skader i stueetagen, som hurtigst skal udbedres. Dette kan foregå på følgende måde:

- Familien flyttes til anden bolig med alt indbo. (Indbo kan også opbevares andet sted)
- Renovering opstartes ved at der etableres mekanisk udsugning af rumluft, luft ledes til det fri.
- Alle vægbeklædninger fjernes.
- Tapet og løs puds fjernes.
- Alle overflader afrenses for skimmel, udført ved hjælp af tørdamp j.f. microclean-metoden, se www.microclean.dk.
- Vægge reetableres. Det anbefales at der udføres yderligere undersøgelser for at konstatere selve ydervægskonstruktionerne, er der isoleret i hulmur? Er der hulmur? For at finde den rigtige genopbygning så fremtidige fugtskader undgås.
- Der skal udføres test af skimmelrengøringen og alle tagne prøver skal have et Mycometertal som er < 25.
- Der skal foretages en grundig rengøring af alle overflader ud over de dampafrensede overflader.
- Familien kan flytte ind igen.

…

Prøve		Prøvested		Målelig forekomst af skimmel			
Nr.	Sign.	Rum	Bygningsdel / Materiale	Værdi	Ingen ≤25	Moderat 26-450	Massiv >450
01	JK	Soveværelse	Ydervæg	88		x	
02	JK	Stue	Ydervæg	5029			x
03	JK	Børneværelse	Ydervæg	194		x	

…

Prøve		Prøvested		Målelig forekomst af skimmel			
Nr.	Sign.	Rum	Bygningsdel / Materiale	Værdi	Ingen ≤25	Moderat 26-450	Massiv >450
4	JF	soveværelse	ydervæg/puds	652			x

"

Af fugt- og skimmelundersøgelsesrapport af 25/1 2016, indhentet af selskabet, fremgår bl.a.:

"Formål
Formålet med … undersøgelser er, at afklare om det anmeldte forhold udgør, eller er i nærliggende risiko for, at udvikle en skade i forsikringsmæssig forstands, og samtidig vurdere om forholdene i bygningsdelene er usædvanlige i forhold til en tilsvarende ejendom.

Resume af vores undersøgelser
Nærværende undersøgelse har påvist sædvanlige fugt og skimmelforekomster i de undersøgte bygningsdele, svarende til bygninger af denne type og alder. Intet i vor undersøgelse tyder på, at ejendommen lider af, eller er i nærliggende risiko for, at udvikle en skade i forsikringsmæssig forstand.

Registrering
Der er tale om et traditionelt enfamiliehus, med kælder, stueetage og udnyttet tagetage der, ifølge BBR-ejermeddelelsen, er opført i 1900, se foto 1. Ejendommen er opført med hulmurede teglstensydervægge på støbte fundamenter. Etageadskillelser er udført som traditionelle træbjælkelag med lerindskud. Tagkonstruktionen er udført som et ca. 45° sadeltag, tækket med skifer.

Før vor besigtigelse var de indvendige beklædninger i tagetagen fjernet, og der var, som nævnt, udført 6 stk. inspektionsåbninger til vægbeklædninger i stueetagen, se foto 2-8. Inspektionsåbningerne er nummereret som markeret på bilag 2.

I forbindelse med undersøgelsen har vi noteret os, at ejendommen tilsyneladende har støbte fundamenter. Sammenholdt med bygningens æstetiske og tekniske udformning indikerer det, at ejendommen er opført senere end angivet i BBR-ejermeddelelsen - formentlig i 1920'erne.

Vi har endvidere noteret os at termoruderne i stueetagen er mærket '1991/09' (september 1991). Ejendommens køkken, muligvis også toilet-tilbygningen, skønnes også at være fra 1990'erne. Tilbygningen i gasbeton (værelse 2) skønnes at være fra omkring 1960. De udførte beklædninger af blød træfiberplade er, med overvejende sandsynlighed, blevet monteret i 1960'erne, mens gipspladebeklædningerne skønnes monteret i 1990'erne.

Samtlige åbninger er systematisk undersøgt visuelt og med fugtighedsmålere, ligesom der er udtaget prøver fra konstruktionen til laboratorieanalyse.

10. 89224

Åbning/rum	Foto	Konstruktion	Fugtmåling, murværk	Fugtmåling, træværk	Prøve/ analyse
1, Værelse 1	9-10	-12 mm blød træfi-berplade -1" trælister -tapet -31 cm mur (formentlig hulmur)	75 Gann digits (= tørt)	13 % i fodpanel (= tørt)	P1/M1
2, Værelse 1	11-12	-13 mm gipsplade -1" trælister -tapet -31 cm mur (formentlig hulmur)	55 Gann digits (= tørt)	16 % i trælister (= tørt)	P2/M2
3, Spisestue	13-14	-12 mm blød træfi-berplade -1" trælister -tapet -31 cm mur (formentlig hulmur)	65 Gann digits (= tørt)	13 % i trælister (= tørt)	P3/M3
4, Stue	15-16	-13mm gipsplade -12 mm blød træfi-berplade -1" trælister -tapet -31 cm mur (formentlig hulmur)	69 Gann digits (= tørt)	11 % i trælister (= tørt)	P4/M4
5, Køkken	17-18	-13 mm gipsplade -1" trælister -25 mm mineraluld -31 cm mur (formentlig hulmur)	110 Gann di-gits (= fugtigt)	13 % i trælister (= tørt)	P5/T5
6, Værelse 2	19-20	-12 mm blød træfiberplade direkte monteret på 200 mm tapetseret gasbeton	55 Gann digits (= tørt)	13 % i fodpanel (= tørt)	P6/M6

Konklusion
Beklædningerne er, efter alt at dømme, opført før 1972 og således lovlige.

Intet i vor undersøgelse tyder på, at bygningsdelene er usædvanligt fugtige. De relativt høje fugtværdier ved åbning 5 i køkken, skyldes med overvejende sandsynlighed, at nedbør kan opfugte murværket fra trappen udenfor.

Laboratorieanalyse af prøver udtaget fra inspektionsåbningerne har alle påvist vækst af skimmelsvampe. Ved flere af åbningerne har skimmelvæksten imidlertid vist sig, at have ringe spiringsevne. Årsagen til ringe spiringsvillighed kan være langvarig udtørring eller generelt dårlige vækstbetingelser. Det biologiske aktivitetsniveau er således lavt. Resultaterne er i overensstemmelse med …, der har været nød til at omgøre prøve fra værelse 1.

Der er således, heller ikke hvad skimmel angår, noget der tyder på usædvanligheder, idet skimmelvækst bag beklædninger på traditionelt murværk fra starten af 1900-tallet, er sædvanligt.

Vurderingerne fra … om, at 'der er store indeklimaproblemer i denne bolig' er baseret på et spinkelt og spekulativt grundlag, der ikke kan underbygges ved nøjere granskning.

Sammenfattende er det vor opfattelse, at forholdene i og omkring de indvendige beklædninger er forventelige, og ikke udgør, eller er i nærliggende risiko for, at udvikle en skade i forsikringsmæssig forstand.

Øvrige bemærkninger
I forhold rapport fra …, gør vi os følgende bemærkning:

- Kategoriseringen af Mycometer®Surface-test tager afsæt i det forventelige baggrundsniveau i indeklimaet/opholdsrum. Tilstedeværelse af skimmel i 'kategori C' inde i bygningskonstruktioner er således hverken usædvanligt, eller et udtryk for at indeklimaet i opholdsrummene er forringet.

…
Laboratorieresultat – skimmelsvampeanalyser
…
Analyseresultater

Materialeprøver suppleret med dyrkningsprøver

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)	Vækst på prøvested*
P1/M1	Inspektionsåbning 1	*Penicillium spp.(4)* *Aspergillus versicolor(4)* *Gær(2)* *Cladosporium sp.(1)* *Chaetomium globosum(1)* *Mycelia sterilia*	Vækst
P2/M2	Inspektionsåbning 2	*Aspergillus versicolor(>125)* *Tritirachium oryzae(~100)*	Vækst
P3/M3	Inspektionsåbning 3	*Penicillium spp.(3)* *Aspergillus versicolor(3)* *Mycelia sterilia*	Vækst
P4/M4	Inspektionsåbning 4	*Penicillium spp.(5)*	Vækst
P5/M5	Inspektionsåbning 5	*Aspergillus versicolor(6)* *Penicillium sp.(1)* *Cladosporium sp.(1)* *Mycelia sterilia*	Vækst

*Konstateret ved direkte mikroskopi af materialeprøve

Tapeaftryk suppleret med dyrkningsprøve

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)	Vækst på prøvested*
P6/T6	Inspektionsåbning 6	*Aspergillus versicolor(3)* *Mycelia sterilia*	Ingen vækst

*Konstateret ved direkte mikroskopi af tapeaftryk

Konklusion og vurderinger
Der er på M1-M5 skimmelsvampevækst. Skimmelvæksten er dog jf. supplerende dyrkningsprøver P1-P5 ikke videre spiringsdygtig.

Der er på tapeprøve T6 ikke konstateret vækst af skimmelsvampe, og der er på den supplerende dyrkningsprøve P6 ikke konstateret forekomster af spiringsdygtige skimmelsvampesporer som tyder på skimmelvækst på eller i umiddelbar nærhed af prøvetagningsstedet.

Aspergillus versicolor er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe på fugtige bygningsdele og er ikke ret fugtkrævende - arten kan påbegynde vækst ved blot 75 % relativ luftfugtighed på materialeoverfladen. *Aspergillus*-arterne kan pga. deres store udbredelse, stærke muglugt og store sporeproduktion have negativ betydning for indeklimaet.

Aspergillus versicolor betragtes som en særligt biologisk aktiv skimmelsvamp (SBAS) der kan producere giftstoffer - se desuden bilag 1.

Tritirachium sp. observeres oftest på tapeter, puds, papir, tekstiler og gipsplader. Svampen er kun svagt pigmenteret, hvorfor den sjældent er synlig for det blotte øje.

Tritirachium må som mange andre skimmelsvampe formodes at kunne udløse allergiske reaktioner hos overfølsomme mennesker. Produktion af giftige eller afgasning af generende stoffer er ikke velbeskrevet."

Klagerens advokat har indhentet et notat af 4/5 2016 fra byggerådgiveren, der har udarbejdet skimmelundersøgelsesrapporten af 14/12 2015. Af notatet fremgår:

"Efter modtagelse og gennemgang af Husejernes Forsikrings svarbrev af 15. april 2016, har jeg følgende bemærkninger:

Jeg er enig i at min vurdering i rapport af 14.12.2015 ikke giver et totalt og ensidigt billede af skimmelvæksten i beboelsen. Der er i rapporten også gjort opmærksom på at det er en indledende besigtigelse, som derfor kræver en opfølgende og mere tilbundsgående undersøgelse hvis omfang skal kortlægges nøjagtigt.

Jeg har imidlertid 25 års erfaring med skimmelvækst og udtagning af prøver, og ved at der kan være problemer grundet det konstaterede, hvorfor der advares mod ophold i boligen grundet ejers symptomer som typisk kan være skimmelrelaterede.

De af undertegnede udtagne stikprøver viser at der er skimmelvækst i uacceptabelt omfang bag de opsatte cellotexplader.

I rapport fra … er der udtaget aftrykprøver som både viser mindre aktivitet men også meget stor aktivitet i prøve nr. P2/M2 hvor der konstateres massiv vækst, hvilket der helt ses bort fra i konklusionen hvor væksten omtales som værende forventelig.

Dette er en helt uansvarlig og uacceptabel holdning til massiv skimmelvækst som er placeret på tapet og cellotexplade som befinder sig bag et malingslag i opholdsrummene.

Det kan undre at der i sidste afsnit **Konklusion og vurderinger** hvor der oplyses omkring den i prøve P2/M2 fundne Aspergillus versicolor har stærk muglugt og stor sporeproduktion som kan have negativ betydning for indeklimaet, ikke nævnes noget om dette i konklusionen. Aspergillus versicolor betragtes som særlig biologisk aktiv skimmelsvamp (SBAS) der kan producere giftstoffer.

I konklusionen fra DMA synes dette ikke at have nogen betydning.

Denne tilstedeværelse af netop Aspergillus versicolor er ikke hvad hverken SBI eller seriøse folk i branchen vil undgå at advare mod og ingen vil acceptere tilstedeværelsen i det omfang, hvorfor det skal fjernes.

I tilstandsrapporten gøres ikke opmærksom på at der eventuelt kan være skimmel bag de opsatte cellotexplader hvilket er en fejl som ikke blot kan afvises som værende helt almindeligt for et hus i den alder."

Hertil har bygningskonstruktøren, der har udarbejdet fugt- og skimmelundersøgelsesrapport af 25/1 2016 til selskabet, i mail af 3/6 2016 til selskabet bl.a. anført:

> "Under henvisning til … skrivelse af den 4. maj 2016, gør … Advokater gældende, at:
> - … *'overser væsentlige forhold vedrørende massiv skimmelvækst af typen Aspergillus versicolor, hvilken betragtes som en særlig biologisk aktiv skimmelsvamp, der kan producere giftstoffer'*
> - Tilstandsrapporten ikke gør *'opmærksom på skimmel bag de opsatte Cellutex-plader'*
>
> Som svar på ovenstående kan vi oplyse, at … korrekt har angivet skimmelforekomster bag vægbeklædningerne, i overensstemmelse med ...
>
> Det skal i den forbindelse nævnes, at Sundhedsstyrelsen i Danmark og WHO (verdenssundhedsorganisationen under FN) ikke anser de såkaldte *'særligt biologisk aktive skimmelsvampe'* som gyldigt beslutningsgrundlag i indeklimasager.
>
> Af Sundhedsstyrelsens pjece 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvampe – anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning' (2009), fremgår det således, at *'Indånding af mykotoxiner, i de mængder der forekommer i indemiljøet i ikke-industrielle sammenhænge, ikke anses for at give anledning til sygdom.'*
>
> Sundhedsstyrelsen skriver endvidere at *'Mykotoksiner er således ikke egnede som beslutningsgrundlag i indeklimasager.'*
>
> Tilsvarende skriver WHO i retningslinierne 'Dampness and Mould' (2009) *'Although mycotoxins can induce a wide range of adverse health effects in both animals and human beings, the evidence that they play a role in health problems related to indoor air is extremely weak'.*
>
> Vi har ikke kendskab til de nærmere retningslinjer i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter. Det er imidlertid vores opfattelse, at forhold, som er typiske for den pågældende hustype, ikke skal nævnes i tilstandsrapporten.
>
> Celotex-plader (bløde træfiberplader) blev forbudt til beklædning af vægge i 1972 på grund af brandfaren. Vi anser det for 'teknisk fælleseje', at pladerne udgør et problem i relation til fugt og skimmel, jf. BYG-ERFA Erfaringsblad 02 06 27 - Ydervægge efterisoleret med porøse træfiberplader, udgivet 27. juni 2002."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"3. Hvad dækkes**
>
> **3.1 Forsikringen dækker**
> - Udbedring af skade på bygningerne.
> - Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele
>
> Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed

nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

…

16. Udvidet dækning

…

- **Ulovlige bygningsindretninger**
  i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er et hulmuret murstenshus opført i 1900 med en tilbygning i gasbeton. Vægge er indvendigt beklædt med Celotexplader (bløde, porøse træfiberplader), dog er den vestvendte væg i soveværelse og køkken beklædt med gipsplader på dampspærre og 25 mm isolering. I byggeteknisk rapport af 25/1 2016 skønnes det, at tilbygningen er fra omkring 1960, at Celotexpladerne er monteret i 1960'erne, og at gipspladerne er monteret i 1990'erne.

Nævnet lægger til grund, at Celotexbeklædning var lovligt at benytte på udførelsestidspunktet. Det er velkendt, jf. herved blandt andet Byg-Erfa Erfaringsblad 02 06 27 af 2002, at Celotexbeklædning indebærer en brandmæssig risiko og efter omstændighederne kan give fugtproblemer som følge af kondens på ydermuren. Forekomst af Celotexbeklædning i beboelsesrum statuerer efter nævnets opfattelse ikke i sig selv en skade, men har beklædningen været årsag til fugt og skimmelsvamp i et omfang, så forsikringens skadebegreb er opfyldt, vil forholdet kunne være dækningsberettigende.

I den af klageren indhentede skimmelrapport af 14/12 2015 vurderes det, at der er store indeklimaproblemer i bygningen. Byggerådgiveren har konstateret skimmellugt specielt i stue og soveværelse samt synlig skimmel og misfarvninger ved hultagning i vægbeklædninger. Skimmelmålinger på ydervæg i inspektionsåbningerne viste massiv fore-

komst af skimmelsvamp i stue og ved anden prøve i soveværelse samt moderate forekomster ved første prøve i soveværelse og i børneværelse i tilbygning. Byggerådgiveren anfører i notatet af 4/5 2016, at der var tale om en indledende besigtigelse, som ikke kan give et totalt billede af skimmelvæksten i boligen, men han henviser til, at han har 25 års erfaring med skimmelvækst og udtagning af prøver.

Af den af selskabet indhentede fugt- og skimmelrapport af 25/1 2016 fremgår, at bygningskonstruktøren foretog fugt- og skimmelsvampmålinger ved de 6 allerede etablerede inspektionsåbninger. Der blev overalt målt fugtværdier i murværk og træværk svarende til "tørt" – dog blev der målt "fugtigt" murværk bag gipsplade i køkken. Bygningskonstruktøren vurderer, at nedbør kan opfugte murværk ved trappen udenfor. En skimmelanalyse fandt skimmelvækst, der ifølge dyrkningsprøver ikke var videre spiringsdygtig. Af analyseresultaterne fremgår dog, at der for så vidt angår inspektionsåbning 2 (bag gipsvæg i soveværelse) blev fundet skimmelsvampearterne "Aspergillus versicolor" og "Tritirachium oryzae" i et omfang svarende til massiv vækst. Det konkluderes i rapporten, at der er påvist sædvanlige fugt- og skimmelforekomster, og at konklusionerne om "store indeklimaproblemer", jf. den af klageren indhentede rapport, må anses for at være baseret på et spinkelt og spekulativt grundlag, der ikke kan underbygges ved nøjere granskning.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der forekommer fugt eller skimmelsvamp bag vægbeklædningsplader i et omfang, så der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har ved sin afgørelse lagt vægt på, at konklusionerne i rapporten af 14/12 2015 om "store indeklimaproblemer" ikke har kunnet finde støtte i rapporten af 25/1 2016, som er fremkommet på grundlag af omfattende fugt- og skimmelmålinger ved alle 6 inspektionsåbninger i stueetagen.

Nævnet har for så vidt angår fugt lagt vægt på, at der ved de udførte fugtmålinger i murværk og træværk, jf. rapport af 25/1 2016, er fundet værdier svarende til "tørt" – dog "fugtigt" i murværk bag dampspærre, isolering og gipsvæg i køkken, hvilket af bygningskonstruktøren kan tilskrives, at nedbør kan opfugte murværk ved trappen udenfor, og således ikke kondens. Der foreligger ikke oplysninger om, at der er sket fugtskade på nogen bygningsdele. Rapporten af 14/12 2015 indeholder ingen oplysninger om, at der er konstateret opfugtning.

Nævnet har for så vidt angår skimmelsvamp lagt vægt på, at der ved dyrkningsprøver 1, 3 og 6, jf. rapport af 25/1 2016, i soveværelse, stue og børneværelse, hvor der ved rapporten af 14/12 2015 blev fundet moderat eller massiv forekomst af skimmelsvamp, er konstateret ikke-videre spiringsdygtig vækst, henholdsvis ingen vækst af skimmelsvamp.

I rapport af 25/1 2016 hedder det således, at det biologiske aktivitetsniveau er lavt, og at resultaterne er i overensstemmelse med rapporten af 14/12 2015, hvor man har været nødt til at omgøre prøven fra soveværelse.

Af rapporten af 25/1 2016 fremgår, at der er et stort antal kolonier for så vidt angår dyrkningssvaret for prøve 2. Denne prøve er udtaget på væg bag gipsplade, hvor der tillige er dampspærre, og således ikke bag Celotexplader.

Nævnet finder det ikke med de fremlagte sagkyndige rapporter bevist, at skimmelsvampen, der befinder sig afskærmet bag vægkonstruktioner, har en sådan intensitet og indvirkning på indeklimaet, at bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

17. 89224

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels