Ankenævnet for Forsikring

Den 14. juni 2017 blev i sag nr. 89489:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikrings Agentur A/S. Hun klager over selskabets afslag på at dække en skimmelsanering af den forsikrede ejendom. Hun kræver ikke dækning for fugtstandsende tiltag eller andre konstruktionsændringer af bygningen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren i tilstandsrapporten fik mange advarsler om husets fugtmæssige status og fugtmæssige risici, at der er forbehold i policen, og at der ikke er påvist atypisk forekomst af skimmel i indeklimaet i beboelsen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede bygning er et sommerhus, som er opført med en hovedbygning i 1971 og en tilbygning i 1973. Den afløste en bygning fra 1942. Klageren overtog ejendommen den 15/4 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/12 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ A
> *Under træterasser er sokkel og underpart af facader ikke besigtiget.*
> …

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K3	På taget gror flere træer mm, hvis rødder kan nedbryde taget og evt trængen ned i samlinger mm.
	K3	På sydside er lagt bølgeeternitplader ovenpå græstørv, hvilke tyder på utætheder i taget. Bølgeeternitten er nedbrudt og synes Ikke længere at have funktion, hvorfor det antages, at der igen er risiko for utætheder ag skader.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Nedbrudt træ i varierende grad i underpart af vindskeder ved samtlige gavle.
	K3	Nedbrudt træ flere steder i tagkant og planke. (Bræt, som holder på græstørv.)

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K2	Mod bagside er nederste facadebjælke delvis dækket af bladaffald og jord mm, hvilket holder fugten og medfører risiko for nedbrydning.

3. Vinduer og døre

3.1 Døre	K1	Flere indv. døre hænger og binder.
	K2	Nedbrudt træ i kælderyderdør.

…

4. Fundament/sokler

4.1 Udvendigt terrænfald	K1	Terrænet faldet fra bagside mod ejendom, hvilket medfører forøget fugtbelastning på sokkel, kælder mm.
4.2 Sokkel	K2	Ved kælderdør mangler flere natursten i beklædning
	K1	Stedvis er soklen mangelfuld pudset, så fundablokkene er synlige.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.5 Etageadskillelse	K3	I de bagerste kælderrum drypper det ind i kælderen, når det regner. Kælder når udenfor bygningen, hvorfor dækket er ubeskyttet for regn og fugt. Da dækket ikke er tørt, regner det ind I kælderen. Note: Da kælder på bestigtigelsestidspunktet således var meget våd, kunne det ikke ses, om der iøvrigt trænger vand ind gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet.

…

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge	K3	Spor på skillevæg i entre over hoveddør efter fugt. Det tyder på kondensfugt under taget. Note: Væg eller tag synes utilstrækkelig isoleret, når der kan dannes kondens ved kippen, og der er tilsvarende fortsat risiko for fugtskader."

I klage af 5/6 2016 har klageren bl.a. anført:

"Jeg overtog huset - … - tirsdag d. 15. april 2014.

Efter at være flyttet ind og have boet i huset i nogle uger, oplevede jeg lugtgener primært i entreen og i køkkenet og fik irriterede slimhinder og luftveje. I den forbindelse fik jeg bl.a. udskrevet astmamedicin hos egen læge (…).

I forbindelse med de fysiske gener tog jeg efterfølgende kontakt til [klagerens rådgiver] for at få lavet en bygningsbiologisk undersøgelse af ejendommen og derved få afklaret, om der var et indeklimaproblem i huset.

Undersøgelsesresultaterne tegnede et klart billede af, at der var kraftigt forhøjede værdier af skimmelsvamp i husets gulvkonstruktion (jf. bilag 1), som kunne påvirke indeklimaet negativt i boligen.

På baggrund af disse meget foruroligende resultater, anmeldte jeg kort herefter forholdene som en forsikringsskade til Frida forsikring, hvor jeg i forbindelse med huskøbet havde tegnet en ejerskifteforsikring.

I anmeldelsen pointeredes det - med henvisning til undersøgelsesrapporten (jf. bilag 1), at opfugtningerne samt væksten / forekomsten af skimmelsvampe i gulvkonstruktionerne havde en sådan udbredelse og intensitet, at det i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade.

Anmeldelsen blev efterfølgende afvist af flere omgange af forsikringsselskabet (jf. bilag 4). Forsikringsselskabet afviste skaden med henvisning til deres forbehold i policen. Med henvisning til undersøgelsesresultaterne i [klagerens rådgivers] bygningsbiologiske undersøgelse af ejendommen kan det imidlertid klart afvises, at de forbehold, der er i forsikringspolisen, *ikke* har givet anledning til de dokumenterede massive forekomster af skimmelsvamp (bilag 1).

Forsikringsselskabet skrev desuden, at med den type hus var det forventeligt, at der var svamp og forhøjede fugtværdier.
Sagen er imidlertid den - som vi også har pointeret gentagende gange i vores svarmails til forsikringsselskabet - at værdierne i ejendommenafviger *betydeligt mere*, end hvad der er forventeligt for huse af samme type (jf. bilag 5).

Jeg oplever, at det har været et meget langt og opslidende sagsforløb, hvor man fra forsikringsselskabets side ikke har forholdt sig konkret og sagligt til vores fremførte argumenter og faktuelle oplysninger i sagen.
…
Samtidig oplever jeg, at argumentationen fra Frida forsikring har været meget rodet og til tider decideret usaglig. For eksempel bragte Frida forsikring i en svarmail pr 4/5-2015 (jf.

bilag 4 s. 12) pludselig 'en brændestabel' ind i argumentationen for, at skaden skulle være 'selvforvoldt', selvom brændestablen imidlertid var opført længe efter, at den bygningsbiologiske undersøgelse med de kraftigt forhøjede svampeværdier var foretaget. Det nævnte forhold havde således intet med sagen at gøre.
Det er vores vurdering, at gulvkonstruktionerne i ejendommen generelt indeholder meget forhøjede skimmelsvampe- og fugtniveauer, som klart overstiger, hvad der er forventeligt i en ejendom som den undersøgte, og som ellers er registreret ved flere ejendomsundersøgleser i tilsvarende … Typehuse.

Yderligere er det vores vurdering, at skimmelsvampeniveauer med MM tal på 1453 og 5664 på undersiden af gulvplankerne er meget forhøjede og meget 'tæt' på beboelseszonen og må betragtes som havende en negativ påvirkning af indeklimaet.

Det er derfor stadigvæk vores vurdering, at opfugtningerne samt væksen/forekomsten af skimmelsvamp i gulvkonstruktionerne har en sådan udbredelse og intensitet, at det i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.
…
2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Renoveret mit hus for skimmelsvamp, se bilag 1 og 3.
…
Oversigt over vedlagte bilag:

Bilag 1: Rapport for [klagerens rådgivers] bygningsbiologiske undersøgelse af ejendommen.
…
Bilag 3: Tilbud på reetablering af skade"

Selskabet har i brev af 11/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår blandt andet af den undersøgelsesrapport, som vores kunde har sendt ind, at: Ejendommen var opført som … typehus i 1 plan i 1971 (benævnt hovedbygning). I 1973 blev der opført tilbygning på ejendommen med kælder- og stueplan (benævnt tilbygning).

Vi er tidligere blevet enige med vores kunde i - og det var tydeligt for os ved besigtigelsen i forbindelse med vores revurdering - at der ikke længere er bygningsdele, der kommer fra det tidligere sommerhus fra 1942.

Der er derfor tale om en ejendom opført i to etaper i henholdsvis 1971 og 1973 uden umiddelbart visuelle eksisterende rester fra det tidligere byggeri fra 1942.

Efter hvad vi kan se i byggesagsmappen er der tale om et sommerhus (træhus uden dampspærre i ydervægge jf. Hustypebeskrivelsen), der ikke er godkendt til helårsbeboelse, uanset vores kunde anvender huset til helårsbeboelse.

Sagsfremstilling
Vores kunde har købt en sommerhusejendom beliggende i skovmiljø:
…
Vores kunde har været klar over, at der var tale om et sommerhus
…
Den 15. august 2014 - 4 måneder efter overtagelsen - anmelder vores kunde til os, at:

Vedr. Skadesanmeldelse i forbindelse med konstatering af skimmelsvamp i/under gulvkonstruktion i Ejendommen …

Vi har vurderet og revurderet dækningsspørgsmålet i skadesagen og kan ikke hjælpe vores kunde med erstatning fra Ejerskifteforsikringen.

Hvilke oplysninger fik vores kunde i tilstandsrapporten
Terrænfald mod ejendommen
Tilstandsrapporten har oplyst om, at der er et terrænfald mod ejendommen. Ejendommen er opført ved foden af en bakke/skråning og ved fx skybrud, vil overfladevand flyde til ejendommen og ind i gulvkonstruktionen.

Vi kan dog se, at der i byggesagsmappen er oplysning om, at der er en plastfolie på undersiden af gulvbrædderne, som er en fugtstandsende foranstaltning. Der trænger derfor ikke fugt op i beboelsesrummene fra kryberummet under hovedbygningen fra 1971 og der er ikke konstatere skader i beboelsesrummene i denne bygning som følge af fugt.

Der er tale om et ret voldsomt terrænfald mod ejendommen, der vil lede vandet mod ejendommen og specielt i de tilfælde, hvor den omkringliggende jord i forvejen er blevet mættet af vand, fx over flere dages kraftig regn.

Vores kunde har tidligere oplyst, at hendes far har fjernet jord fra ejendommen efter hendes overtagelse, da jord har været skyllet ned fra bakken/skråningen.

Ud over skybrudssituationer og vedvarende regn over flere dage, er der også de situationer, hvor sne hober sig op enten på grund af fygning eller snefaldsmængde. Her vil også kunne tilføres vand til kryberummet under gulvene, når sneen smelter, hvilket typisk sker enten på grund af varmen fra ejendommen eller tøvejr.

Den bygningssagkyndige advarer specifikt om dette i tilstandsrapporten:

4. Fundament/sokler

4.1 Udvendigt terrænfald	K1	Terrænet faldet fra bagside mod ejendom, hvilket medfører forøget fugtbelastning på sokkel, kælder mm.

Opfugtning kan være grobund for skimmel. Opfugtningen vil også typisk varierer gennem året afhængig af årstid og vejrligssituationerne. Skimmelvækst i kryberummet under gulvene i bygningen fra 1971 vil derfor naturligt få skimmelvækst, fordi det er en følge af den opfugtningen.

Herudover fik vores kunde også denne supplerende generelle oplysning fra Hustypebeskrivelsen, som fulgte med tilstandsrapporten:

OBS-PUNKTER

Fundament/gulve	I store dele af året og i regnfulde perioder vil der være så meget fugt i undergrunden, at der eventuelt kan dannes skimmelvækst på undersiden af gulvkonstruktionen

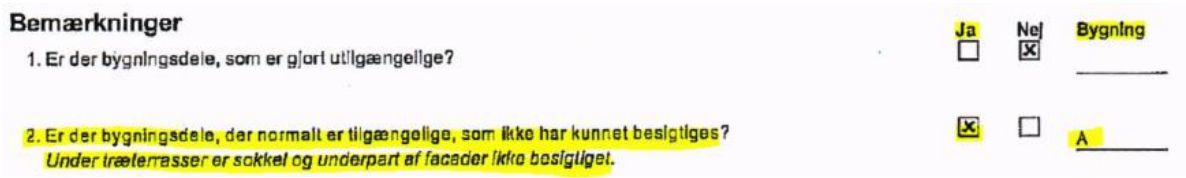
Hustypebeskrivelsen er generel, men er valgt af den bygningssagkyndige for, at være mest sammenlignelige med vores kundes ejendom.

Hvis opfugtningen nedbringes via at få skabt en bedre ventilation af kryberummet end der er på ejendommen i dag, vil skimmelvækst i kryberummet naturligvis få dårligere levevilkår.

Vi kunne ved revurderingen konstatere, at der ikke helt er tilstrækkelig ventilation af kryberummet, hvilket skyldes flere forhold.

Det ene er, at der i 1971-bygningen - undtagen på bagsiden og hvor de to bygninger er bygget sammen - er en sammenhængende større træterrasse, der hindrer ventilation. Vi kunne ikke ved mødet konstatere, om der er ventilationshuller i gavle under træterrassen i bygningen fra 1971.

Uanset om der er ventilationshuller under træterrassen i gavlender eller ikke, er vores kunde i tilstandsrapporten oplyst og derfor også advaret om, at forholdet ikke blev besigtiget af den bygningssagkyndige:



Bemærkninger	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Under træterrasser er sokkel og underpart af facader ikke besigtiget.*	☒	☐	A

Herudover har forsikringen har et forbehold på grund af, at forholdet med ventilation ikke kunne besigtiges ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten:

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

Ved vores kundes brændestabel er der placeret et rør neden under, der skal sørge for, at der er en ventilationsrist til ejendommen som virke uanset brændestablen. Vi mener fortsat ikke, at det er en optimal ventileringseffekt med den konstruktion, da effekten dette sted kan sammenlignes med effekten der, hvor der er terrasse henover, så ventilationen er nedsat i et betydende omfang.

Herudover vil en brændestabel helt tæt op ad en mur altid kunne føre fugt til og holde på fugt i murværket.
…
Hvis det var væsentligt for vores kunde, at der blev foretaget en fuldstændig besigtigelse, var der mulighed for, at få det aftalt med sælger før ejendommen blev handlet. Det er ikke sådan at forholdet ikke ville kunne afklares - det ville blot kræve, at der blev åbnet de relevante steder på terrassen af sælger og lukket bagefter og at brændestablen blev flyttet.

Formålet med tilstandsrapporten er, at de oplysninger som en køber får derigennem, skal kunne danne grundlag ved forhandlingen med sælger om ejendommens pris, eventuelle udbedringer eller andre forhold, som er væsentlige at få afklaret før købsaftalen udarbejdes og underskrives.

Derfor er forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke dækket af Ejerskifteforsikringen. Dette er oplyst i Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer og forsikringsbetingelserne samt i policen under forbehold.

Der er ikke påvist skader eller indeklimaproblemer i beboelsen
Der er ikke på ejendommen påvist synlige opfugtningsskader i beboelsesrummene. Der er ikke påvist problemer med indeklimaet i beboelsesrummene.

Ejendommen har henstået på det pågældende sted siden 1971 (hovedbygningen) og udført som tilfældet er. Der er kommet en terrasse til, som den bygningssagkyndige gør opmærksom på skjuler dele af ejendommen og dermed er der forhold ved ejendommen, der af den grund ikke kan besigtiges.

Almindelig kælder under 1973-bygningen
Det fremgår af tilstandsrapporten, at de bagerste kælderrum var med løbende vand ved den bygningssagkyndiges besigtigelse og før vores kundes køb af ejendommen. At det eventuelt 'kun' var de bagerste kælderrum, ændrer ikke ved, at kælderen generelt bliver opfugtet, fordi vandmængden kommer til, at berøre hele kælderen ved sin tilstedeværelse. Der var en uhensigtsmæssig opfugtning, som enten via bygningsdele eller gennem luftfugtigheden fik indflydelse på øvrige kælderrum.

Den bygningssagkyndige skrev i tilstandsrapporten, at:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.5 Etageadskillelse	K3	I de bagerste kælderrum drypper det ind i kælderen, når det regner. Kælder når udenfor bygningen, hvorfor dækket er ubeskyttet for regn og fugt. Da dækket ikke er tørt, regner det ind I kælderen. Note: Da kælder på bestigtigelsestidspunktet således var meget våd, kunne det ikke ses, om der løvrigt trænger vand ind gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet.

At der herudover også er nogle træplader på væggene - ikke over det hele, men nogle enkelte plader enkelte steder, er naturligvis ikke hensigtsmæssigt i en fugtig kælder, men det ændrer ikke den omstændighed, at kælderen over nogen tid har henstået meget opfugtet, hvilket i sig selv genererer skimmel. Denne skimmel vil komme, uanset om der er et par plader på kældervæggene et par steder eller ikke. I dette tilfælde er disse enkelte plader ikke den afgørende faktor for, at skimmel forekommer i kælderen.
…
Hvis det var væsentligt for vores kunde, at der blev foretaget en udbedring af den meget våde kælder, var der mulighed for, at få dette aftalt med sælger før ejendommen blev handlet. Det er ikke sådan at forholdet ikke ville kunne afklares - det ville blot kræve, at der blev foretaget foranstaltninger til, at vandet ikke længere kunne trænge ind, der hvor det dryppede.

Herudover kunne fugtniveauet nedbringes ved fx affugtning eller andet. Herefter ville kun en almindelig og forventelig konstruktionsmæssig opfugtning fremstå i kælderen.

Formålet med tilstandsrapporten er, at de oplysninger som en køber får derigennem, skal kunne danne grundlag ved forhandlingen med sælger om ejendommens pris, eventuelle

udbedringer eller andre forhold, som er væsentlige at få afklaret før købsaftalen udarbejdes og underskrives.

Forholdet er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen allerede af den grund, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten.

Vores kunde har indhentet en rapport hos [klagerens rådgiver], hvoraf det blandt andet fremgår, at:
…
1. Ventilationsristene lå i niveau med udvendigt terrænniveau samt med bagfald mod ejendommen.
…
Det blev registreret at ventilationsristene i kælderydervæggene mod nord lå 200-300 mm under udvendigt terrænniveau, hvilket medfører stor risiko for, at overfladevand kan trænge ned i kælderen.

…….men at der er vand og fugt i kælderen blev beskrevet i tilstandsrapporten.

Årsagen til, at der kan trænge vand ind er beskrevet som blandt andet terrænet ved kælderen, altså også terrænet ved ventilationsristen ved kælderen. Det er terrænets beskaffenhed, som er forkert og dette er beskrevet i tilstandsrapporten. Ventilationsristen og dens placering fejler ikke noget. Jord er med tiden skyllet ned foran risten, så forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten."

Klageren har i brev af 24/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

"1. Det er korrekt at min ejendom er beliggende på et skrånende terræn. Ejendommen er ikke beliggende ved foden af en bakke/skråning men midt på en skråning, se fig. 1 og 2. Nordsiden af ejendommen ligger mod dige med aftagende fald mod ejendommen, se fig. 1. Terrænforholdene er ikke ændret nævneværdigt siden overtagelsen af ejendommen i foråret 2014
2. Det har været et tilbagevendende punkt, at der i tilstandsrapporten, samt efterfølgende forbehold i policen fra Frida Forsikring, bl.a. er nævnt 'forøget fugtbelastning på sokkel, kælder mm.', angivet som K1. Der er aldrig registreret skader på sokkel eller facadevægge som er opbygget med træbjælker, heller ikke i område ved terrasse. De anmeldte skader gælder udelukkende gulvkonstruktioner. Mht. til beskrivelse af skadesårsagerne i gulvkonstruktionerne, kan jeg henvise til rapport fra [klagerens rådgiver]
3. Den angivne problematik med brændestabel etableret på nordsiden af ejendommen i foråret 2015, er etableret et år efter overtagelsen af ejendommen. Det er absurd, at brændestablen igen og igen inddrages i nærværende forsikringssag, da denne er opført længe efter udarbejdelsen af tilstandsrapport samt rapport fra [klagerens rådgiver] - *En ejerskifteforsikring dækker en skade, der er opstået inden købers overtagelse af ejendommen*
4. Jeg har købt en ejendom fra 1971, og jeg forventer ikke, at ejendommen fremstår 'steril' uden mindre mænger af skimmelsvampe i bygningskonstruktionerne. Mine helbredsgener, de registrerede lugtgener samt bygningsundersøgelsen foretaget af [klagerens rådgiver] viser, at min ejendom indeholder fugt- og skimmelsvampeniveauer i et omfang som overstiger hvad der er forventeligt i et … Typehus fra 1971 – *'opfugtningerne samt væksten /forekomsten af skimmelsvampe i gulvkonstruktionerne har en sådan udbredelse og intensitet, at det i sig selv udgør en dækningsberettigende skade'*
5. Der er i tilstandsrapporten angivet en K3 i bagerste kælderrum. Kælderrummene ligger uden for ejendommen, se fig. 1, og har ikke på noget tidspunkt været en del af den anmeldte forsikringsskade. Der er udelukkende anmeldt en skade i gulvkonstruktionen (loft i

kælderplan) i den øvrige del af ejendommen. Tilstandsrapporten angiver ikke, at der er synlige tegn på skimmelsvampe på undersiden af gulvkonstruktionen (loft i kælderplan) under ejendommen."

Selskabet har i mail af 1/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Tilstandsrapportens punkt 8.1 oplyser om spor efter fugt og det kunne godt vise sig, at der er vand, der trænger ind gennem den defekte tagbelægning og løber ned af væg eller trænger ind andre ikke synlige steder og bidrage til fugt i gulvkonstruktionen.

Vores kunde fik i tilstandsrapporten mange advarsler om husets fugtmæssige status og fugtmæssige risici.

Herudover har vores kunde selv i henhold til vores fotos fra besigtigelsen oplagret brænde foran nogle af ventilationsristene, hvilket bidrager til en øget fugt-/skimmelsituation i gulvkonstruktionen.

Vores kunde har heller ikke i forbindelse med overtagelsen fået fjernet det jord, som havde oplagret sig efter jordskred og som tilfører gulvkonstruktionen fugt af den grund. Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Forsikringen har nogle forbehold for de forhold med fugtskader og/eller - risici, som vi vurderede vi ikke kunne tilbyde at tage med i forsikringsdækningen.

Forbeholdene betyder, at forsikringens dækning er begrænset - og begrænset på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten. Forhold beskrevet i tilstandsrapporten heraf er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning i henhold til Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer.

Umiddelbart er der ikke på noget tidspunkt påvist atypisk forekomst af skimmel i indeklimaet i beboelsen. Målingen indvendigt ligger væsentligt under den udvendige måling og naturligvis er der en sammenhæng, hvor der tiltransporteres fra det udvendige klima.
…
Referencemålingen udvendigt har påvist en væsentligt større forekomst uden for end inden for i beboelsen. Derfor er det et faktum, at den høje forekomst uden for beboelsen også helt naturligt vil påvirke beboelsen indvendigt, når døre og vinduer åbnes til beboelsen. Vi minder om, at huset er beliggende i skovmiljø, hvilket ses af de fotos der er i klagesagen.

Den udvendige referencemåling viser, at det er mere sundhedsfarligt at opholde sig uden for beboelsen end inden for i beboelsen. Det er med den udvendige referencemåling for skimmelsvampesporer helt forventeligt, at der nødvendigvis må være et vist indhold i indeklimaet, da vi må gå ud fra, at der luftes ud i boligen dagligt ligesom dørene benyttes til ind- og udgang, hvorved det er uundgåeligt, at der trænger skimmelsvampesporer ind fra miljøet uden for.

Og selv om der kunne påvises skimmelsvampesporer i indeklimaet, så har ejendommen en beliggenhed, der betyder, at skimmelsvampesporer vil forekomme dels fra naturens side, dels på grund af den fugt, som tilstandsrapporten oplyser påvirker ejendomme.

At vores kunde ikke udbedrer forholdene nævnt i tilstandsrapporten og der måske senere eventuelt opstår en uhensigtsmæssig situation i indeklimaet med skimmelsvampesporer, er derfor ikke en sag for en Ejerskifteforsikring, men derimod et tegn på, at vores kunde bør få udbedret de forhold, der er oplyst i tilstandsrapporten. Som I ved, så er skimmel en kendt følge af fugt."

Klageren har i brev af 14/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

"7. Frida Forsikring rekvirerede i november 2015 [rådgivende ingeniørfirma] til at foretage en *'Indeklimaundersøgelse ved luftanalyser'* i min bolig. Luftmålinger kan ifølge [klagerens rådgiver] kun i begrænset omfang benyttes til at opspore og/eller vise om der er sket en spredning af skimmelsvampe som er 'skjult' inde i en bygningskonstruktion. I rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] under *'Vurdering og konklusion'* angives det bl.a. *'Ved analyse af luftens indhold af spiringsdygtige skimmelsvampesporer i luftprøverne Kl 2 - Kl 4 udtaget fra opholdsrum og kælderen, kan vi konstatere en atypisk artsammensætningen af skimmelsvampe i luften. Der kan således konstateres en kraftig overrepræsentation af skimmelsvampesporer fra den fugtskaderelaterede slægt Penicillium spp.'* - hvilket står i skærende kontrast til bemærkningerne angivet af Frida Forsikring."

Selskabet har i mail af 5/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

"En massiv/stor udvendig/udenfor værende mængde af penicillium-arter i naturen:

Lokale/overflade	Identifikation	CFU/m^3
Udvendig reference, terasse	Penicillium spp.-10 Cladosporium spp.- 800 Rhodotorula Baer -10	820

... vil selvfølgelig helt naturligt 'trænge ind' i bygningen hver gang, der dagligt luftes ud og hver gang vinduer og døre åbnes. Andet kan ganske enkelt ikke være tilfældet, da disse skimmelsvampe i udeluften ikke bliver frasorteret ved de mange luftindtag til boligen, der sker henover et døgn. Endvidere er ældre boliger ikke helt lufttætte. Derfor er det interessant i det konkrete tilfælde, at der ikke er konstateret opfugtning i beboelsesrum, der skulle være ud over, hvad man med rette kunne forvente eller massiv skimmelvækst, som i sig selv er et eget bidrag til en uhensigtsmæssig indeklimasituation i beboelsesrummene.

Der er fortsat ikke et forhold ved denne ejendom i den her forbindelse, som bør være dækningsberettiget over Ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af rapport af 12/8 2014 om "Skimmelsvampe- og fugtundersøgelse i gulvkonstruktion i ejendommen …" fremgår bl.a.:

"Efter overtagelsen af ejendommen registrerede [klageren] lugtgener i området omkring entreen i ejendommen. Der var mistanke om, at lugtgenerne kunne skyldes forekomst af skimmelsvampe i bygningskonstruktionerne.

På den baggrund blev det aftalt, at der skulle udføres en bygningsbiologisk undersøgelse i ejendommen med fokus på gulvkonstruktionerne.

3. Konstruktion
Kun relevante konstruktioner er beskrevet. Data er hentet elektronisk fra det kommunale byggesagsarkiv.

Ejendommen var opført som … typehus i 1 plan i 1971 (benævnt hovedbygning).
…
I 1973 blev der opført tilbygning på ejendommen med kælder- og stueplan (benævnt tilbygning).

Ydervæggene var udført som massive bjælkevægge.

Tagkonstruktionen var udført med tagåse med profilbrædder som loftsbeklædning. Der var udført ny efterisoleret tagkonstruktion med grønt tag.

Gulvkonstruktionen i hovedbygningen var udført oppefra som angivet:

- 22 mm gulvplanker
- Plastdampspærre under gulvplankerne
- Bjælkelag i dimn. 50 * 125 mm
- 100 mm glasuld
- Indskudsbrædder med fer og not liggende på lister mellem bjælker
- Hulrum på 140 - 240 mm mellem underside bjælkelag og overside terrændæk
- Terrændæk var udført som betondæk, se tegning 1

Hulrummet under gulvkonstruktionen var ventileret med ventilationsriste i rendfundament.

Betondækket var jf. byggetegninger, se tegning 1, støbt på 10 - 15 cm grus.
…
I tilbygning var der udført kælderplan med kælderinder- og ydervægge udført med letklinkerblokke. Der var partielt monteret panelplader.

Kælderplan var ventileret gennem ventilationsriste samt vinduer i kælderydervæggene.

Gulvkonstruktionen i tilbygning (kælderdæk) var opbygget som i hovedbygning med bjælkelag, dampspærre, isolering og indskudsbrædder.
…
4. Metode
Stueplan i hele ejendommen samt kælderplan i tilbygning blev gennemgået visuelt. Gulvkonstruktionen blev åbnet i 2 områder i hovedbygningen, se tegning 2.
I tilbygningen blev gulvkonstruktionen besigtiget i kælderplan, og der blev demonteret indskudsbrædder i 3 områder.
…
Vi har udtaget 6 stk. Mycometer-test.

MycoMeter-testen angiver mængden af biomassen baseret på enzymaktivitet, testen er udelukkende kvantitativ og inddeles i 3 kategorier.

MycoMeter-værdier på op til ca. 200 i prøver udtaget i ældre gulvkonstruktioner skal betragtes som acceptabelt.

5. Resultat

Hovedbygning:

Der blev registreret forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe på under- og overside af indskudsbrædder, samt på undersiden af gulvplanker i undersøgelsesområderne, se tegning 2.
Der blev registreret synlige tegn på vækst / forekomst af skimmelsvampe på under- og overside af indskudsbrædder i undersøgelsesområderne.

Analyseresultat er angivet i bilag, tabel 1.

Der blev registreret et forhøjet fugtniveau i betondækket (terrændæk), med måleværdier på 130 - 140 Digits, se fig. 2.

Der blev registreret træfugtigheder på over træfibermætningspunktet >26 % i indskudsbrædder på undersiden af gulvkonstruktionen.

Der blev registreret træfugtigheder på 15 - 16 % i gulvplankerne.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed 87 - 88 % ved 17,0 C° mellem terrændæk og gulvkonstruktion samt inde i bjælkelaget, se fig. 1.

Den relative luftfugtighed i indeluften i ejendommen lå på 62 %, ved 23 C° i ejendommen på besigtigelsestidspunktet.
…
Det blev registreret at ventilationsristene i rendfundamentet mod nord lå under udvendigt terrænniveau, hvilket medfører stor risiko for, at overfladevand kan trænge ind i gulvkonstruktionen, se fig. 3.
…
Tilbygning:

I kælderplan var der udført 2 stk. kælderrum under udvendigt terrænniveau med terrassedæk udført i betonelementer.

Der blev registreret forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe på under- og overside af indskudsbrædder, samt på undersiden af gulvplanker i undersøgelsesområderne, se tegning 2.

Der blev registreret synlige tegn på vækst / forekomst af skimmelsvampe på under- og overside af indskudsbrædder, samt i mindre omfang på undersiden af gulvplanker i kælderplan, se fig. 5.

Der blev registreret vækst / forekomst af skimmelsvampe på panelplader, paller samt løsøre i kælderplan, se fig. 6.

Analyseresultat er angivet i bilag, tabel 1.

Der blev registreret sporadiske angreb af Gul tømmersvamp *(Coniophora puteana)* på træpaller liggende på terrændækket i kælderplan (der er ikke angivet reparationsvejledning).
…

Der blev registreret træfugtigheder i gulvkonstruktionen (kælderdæk) på 20 - 21 %. Der blev registreret træfugtigheder på over træfibermætningspunktet >26 % i panelplader på kældervæggene.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed på 76 % ved 19,0 C° i kælderplan på besigtigelsestidspunktet.

Terrændæk (betondæk) i kælderplan fremstod meget opfugtet med fugtniveauer på over 160 Digits.
…
Det blev registreret at ventilationsristene i kælderydervæggene mod nord lå 200 - 300 mm under udvendigt terrænniveau, hvilket medfører stor risiko for, at overfladevand kan trænge ned i kælderen.

6. Konklusion

Hovedbygning:

På baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet vurderer vi, at niveauet af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen i hovedbygningen lå på et meget højt niveau, som efter vores vurdering, kan påvirke indeklimaet negativt i boligen.

Yderligere vurderer vi, at fugtniveauet i gulvkonstruktionen samt i terrændækket lå på et forhøjet niveau.

Vi vurderer at årsagen til væksten / forekomsten af skimmelsvampe samt opfugtningerne skyldes nedenstående forhold:

- Opstigende grundfugt i terrændækket. I ældre ejendomme er det kapillarbrydende lag ofte ikke udført med egnede kapillarbrydende egenskaber, hvilket giver anledning til opstigende grundfugt i terrændækket.
- Indtrængende overfladevand (infiltrationsvand), som trænger ind gennem ventilationsristene i rendfundamentet.
- Kondensdannelse i sommerhalvåret. Da gulvkonstruktionen var opført som krybekælderlignende konstruktion, vil hulrummet mellem underside gulvkonstruktion og betondæk være afkølet i sommerhalvåret. Når varm fugtig sommerluft trænger ned i hulrummet under gulvkonstruktionen afkøles luften, og der opstår risiko for kondensdannelse.

Vi anbefaler at gulvkonstruktionen i hele hovedbygningen blotlægges, samt at der udføres skimmelsvampesanering, som angivet nedenstående i *Forslag til renovering/sanering*.
…
Tilbygning:

På baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet vurderer vi, at niveauet af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen i tilbygningen lå på et meget højt niveau, som efter vores vurdering, kan påvirke indeklimaet negativt i boligen.
Vi vurderer dog, at forekomsten af skimmelsvampe på undersiden af gulvplankerne er sporadisk forekommende, primært hvor plastdampspærren ikke var udført tæt eller hvor den var beskadiget.

Yderligere vurderer vi, at fugtniveauet i gulvkonstruktionen samt i terrændækket lå på et forhøjet niveau.

Vi vurderer at årsagen til væksten / forekomsten af skimmelsvampe samt opfugtningerne skyldes nedenstående forhold:

- Opstigende grundfugt i terrændækket. I ældre ejendomme er det kapillarbrydende lag ofte ikke udført med egnede kapillarbrydende egenskaber, hvilket giver anledning til opstigende grundfugt i terrændækket.
- Indtrængende overfladevand (infiltrationsvand), som trænger ind gennem ventilationsristene i kælderydervæggene.
- Kondensdannelse i sommerhalvåret. Kældre vil typisk være afkølet i sommerhalvåret. Når varm fugtig sommerluft trænger ned i kælderplan afkøles luften, og der opstår risiko for kondensdannelse.
- Manglende afløbsledninger fra installationer. Forholdet blev ikke undersøgt men der var tegn på, at afløbsinstallationer ikke var udført korrekt. Vi anbefaler at afløbsledningerne i kælderplan efterses af fagmand.

Vi anbefaler at gulvkonstruktionen i hele tilbygningen blotlægges, samt at der udføres skimmelsvampesanering, som angivet nedenstående i *Forslag til renovering/sanering*.

Yderligere anbefaler vi, at der etableres fugtstandsende tiltag i kælderplan som angivet nedenstående:

- Der må ikke etableres lette forsatsvægge i kælderplan. Vi anbefaler at hvis der projekteres med indvendig efterisolering af kælderydervæggene, skal det udføres med f.eks. MicroTherm plader, Porebeton, Ytong, iQ Thermplader eller Skamoplus. Disse plader fastklæbes normalt til ydervæggene, således at der ikke er opfugtede hulrum i vægkonstruktionerne. Pladerne er mineralske og diffusionsåbne således at risikoen for vækst af skimmelsvampe er minimal.
- Terrændækket (betondæk) skal fremstå uden organiske gulvbelægninger. Eventuelle gulvbelægninger skal udføres med mineralske materialer som f.eks. gulvklinker.
- Det skal sikres at terrassedækket over kælderrum udføres med vandtætmembran ved f.eks. påsvejsning af tagtpapmembran eller lign. (nærmere anvisninger se f.eks. Icopal).
- Der skal udføres ventilation af kælderplan uden at der opstå risiko for indtrængende overfladevand. Dette kan f.eks. udføres ved etablering af 'Svanehalse' eller lyskasser med afløb i bunden.

…

7. Forslag til renovering/sanering

Undersøgelsesområde: ...

7.1 Gulvkonstruktion - hovedbygning
Der blev registreret forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen.

Renovering:
Gulvbelægning, isoleringsmateriale og indskudsbrædder fjernes. Strøer skal kun fjernes hvis der skal udføres fugtisolering som kræver dette.

Hvis strøerne ikke fjernes skal strøerne saneres.

Betondækket samt rendfundament og vægge under gulvniveau skal efterfølgende rengøres og afrenses med damp jf. Microclean-metoden eller afvaskes med et skimmelsvampedræbende middel som f.eks. ProtoxHysan.

Efterfølgende behandling, se konklusion.

7.2 Gulvkonstruktion - tilbygning
Der blev registreret forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen.

Renovering:
Indskudsbrædder, dampspærre og isoleringsmateriale fjernes.

Bjælkelaget samt undersiden af gulvplankerne skal efterfølgende rengøres og afrenses med damp jf. Microclean-metoden eller afvaskes med et skimmelsvampedræbende middel som f.eks. ProtoxHysan.

Efterfølgende behandling, se konklusion.

7.3 Kælderplan - generelt
Der blev registreret sporadisk forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe på løsøre, kældervægge samt panelplader.

Renovering:
Vi anbefaler at hele kælderplan tømmes for løsøre, paller, etc.

Panelplader på væggene fjernes.

Alle blotlagte væg- og gulvoverflader rengøres grundigt ved støvsugning med støvsuger monteret mikrofilter (Hepa).

Efterfølgende skal det vurderes om der skal udføres skimmelsvampesanering af de blotlagte og rengjorte overflader.
…
Bilag 1. Laboratorieanalyse Mycometer-surface

Mycometer-surface angiver mængden af skimmelsvampebiomasse på en overflade baseret på enzymaktivitet.

Enzymet findes i både mycelium (væv) og sporer i svampe.

Mycometer-surface er udelukkende kvantitativ og inddeles i 3 kategorier:

= **Mycometer-surface værdi ≤ 25**. Niveauet af skimmelsvampe er ikke over normalt baggrundsniveau.

= **25 < Mycometer-surface værdi ≤ 450**. Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelsen af ældre udtørrede skimmelsvampe.

= **Mycometer-surface værdi > 450.** Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultater i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvampe.

Prøve				**Prøvested**		**Kvantificering af svampebiomasse**		
Prø-ve nr.	**Afrensning**		**Myco-værdi**	**Rum**	**Bygningsdel**	**Værdi**		
	Før	**efter**				**≤ 25**	**26-450**	**> 450**
1.	X		5492	UO1 – Hovedbygning, stue	Gulv, overside indskudsbræt			X
2.	X		640	UO1 – Hovedbygning, stue	Gulv, overside indskudsbræt			X
3.	X		5235	UO2 – Hovedbygning, værelse	Gulv, overside indskudsbræt			X
4.	X		1453	UO2 – Hovedbygning, værelse	Gulv, overside indskudsbræt			X
5.	X		456	UO3 – Tilbygning, kælderplan, vaskerum	Gulv, overside indskudsbræt			X
6.	X		5664	UO4 – Tilbygning, kælderplan, under køkken	Gulv, overside indskudsbræt			X

"

Af rapport af 23/11 2015 om "Indeklimaundersøgelse ved luftanalyser" fremgår bl.a.:

"**Undersøgelsesmetoder og resultater**

Kimtal (KI): De beskrevne luftprøver blev opsamlet ved brug af en VWR SuperSAS ISO100 airsampler, som opsamler luft med et konstant flow på 1000min. Skimmelsvampesporer i den opsamlede luft overføres til dyrkningsplader med *V8-agar*, som efterfølgende inkuberes ved stuetemperatur. Artssammensætning og antal (CFU) af de resulterende kolonier evalueres efterfølgende ved mikroskopi. Der er ligeledes foretaget en sammenligning med udelufts-reference for at korrigere for udefrakommende belastning.

…

Kim-tal:

For undersøgelse af skimmelsvampe i indeklimaet udtog vi tre luftprøver fra opholdsrum i stueetagen samt en prøve fra kælderen. Herudover udtog vi en udvendig referenceprøve, se kimtalsresultater herunder samt foto 2-6 og tegningsbilag.

Prøve nr.	Lokale/overflade	Identifikation	CFU/m
KI01	Udvendig reference, terrasse	*Penicillium spp.-10* *Cladosporium spp.-800* *Rhodotorula gær -10*	

KI02	Dagligstue	*Penicillium spp.-600* *Cladosporium spp.-35* Gær -15	
KI03	Køkken	*Penicillium spp.-125* *Cladosporium spp.-75*	
KI04	Værelse 2	*Penicillium spp.-175* *Cladosporium spp.-75* Gær -40	
KI05	Kælder	*Aspergillus versicolor -10* *Penicillium spp.-200* *Cladosporium spp.-200* *Gær -50*	

Resultaterne fra aftryks-analysen (total-tal) inddeles i følgende kategorier (SBi-anvisning nr. 204):

<100 cfu/m Ringe risiko for sundhedsmæssig effekt. Anses for at være en forekomst på normalt baggrundsniveau.

100-300 cfu/m^3 Svag risiko for sundhedsmæssig effekt. Anses for at være en forekomst på normalt eller let forhøjet niveau.

300-500 cfu/m^3 Middel risiko for sundhedsmæssig effekt. Anses for at være en forekomst på let forhøjet niveau.

>500 cfu/m^3 Stor risiko for sundhedsmæssig effekt. Anses for at være en forekomst på væsentligt forhøjet niveau.

cfu (colony forming units) - spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer).

Vurdering og konklusion

Ved analyse af luftens indhold af spiringsdygtige skimmelsvampesporer i luftprøverne **KI 2 - KI 4** udtaget fra opholdsrum og kælderen, kan vi konstatere en atypisk artsammensætningen af skimmelsvampe i luften. Der kan således konstateres en kraftig overrepræsentation af skimmelsvampesporer fra den fugtskaderelaterede slægt *Penicillium spp.*

Penicillium spp. er en skimmelsvampeslægt som består af mange forskellige arter, hvoraf mange har praktisk anvendelse inden for medicinal- og fødevareindustri. Penicillium arter findes i et vist omfang i naturen, hvorfor det ikke er unormalt at finde mindre mængder i støvprøver udtaget i sunde, ikke fugtskadede bygninger, men findes meget ofte i forbindelse med fugtskader. Da slægten typisk ikke kræver megen fugt for at trives, anvendes den derfor ofte som en fugtskadeindikator når den optræder i større mængder i en støvprøve.

Penicillium slægten producerer mange og små sporer, hvorfor disse spredes let i indeklimaet, og ofte giver anledning til indeklimagener. Slægten kan ligeledes give anledning til overfølsomheds og allergisymptomer hos udsatte personer. Nogle *Penicillium* arter kan, særligt i forbindelse med aktiv vækst, producere mycotoxiner og afgasse generende stoffer.

På baggrund af besigtigelsen er det vores vurdering at den undersøgte bolig var rydelig og med en rimelig rengøringsstandard.

Det skal anføres, at analyseresultaterne kun bør udgøre en del af vurderingsgrundlaget. Analyseresultaterne kan kun sammen med observerede forhold og fugtmålinger foretaget på stedet danne et grundlag for en vurdering af vækstens omfang og styrke, og dermed en vurdering af eventuelle negative påvirkninger af indeklimaet."

Af selskabets mail af 30/9 2014 til klageren fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen**
Vores taksator … har besigtiget dine ejendom d. 29/8-2014.

Vores taksator oplyser, at der er konstateret skimmelsvamp på henholdsvis kælderlofter og underside gulvbelægning.

Årsagen skyldes dels husets konstruktion, dels omliggende terræn.

Ejendommen er opført på en skåning, hvor en del af skråningen har været 'skredet', og dermed har terrænet ligget højt ved soklen.

Herudover har kælderloftet (beton) ligget frit og ubeskyttet mod nedbør.

Kældervægge er opfugtet fra alm. grundfugt, samt fugt for det højtliggende terræn.

Ventilationsriste ses at ligge under terræn, hvilket medfører, at nedbør trænger ind i kælderen og opfugter vægge og gulv. Herud ses en del af soklen uden naturstensbeklædning.

Ventileringen af kælderen er utilstrækkelig, hvilket medfører at fugten forbliver længere i kælderen, og hermed forvoldes skimmelsvamp på vægge og lofter.

Der er ikke byggeteknisk noget unormalt i byggemetoden, man har blot ikke draget omsorg for sikring mod fugt, og indtrængende nedbør.

Her bemærkes ligeledes, at en medvirkende årsag til skimmelsvamp på underside gulvbelægning, formentlig skyldes utæt fugtspærre over isoleringen i gulvet."

Af mail af 3/10 2014 fra klagerens rådgiver til selskabet fremgår bl.a.:

"**Tilbygning:** Vi er overvejende enige i [taksators] iagttagelser ved besigtigelsen den 29. august som du angiver i mailen.

Vi har nedenstående bemærkninger:

- Der var synlige belægninger af skimmelsvampe på undersiden af gulvkonstruktionen mod stueplan (kælderdæk), finerplader på vægge samt dørplader. Dette blev også bemærket af [taksator]. Vi mener at skimmelsvampeforekomsten skulle angives i tilstandsrapporten som en K3, da forekomst af skimmelsvampe nedsætter bygningens værdi samt kan give anledning til helbredsgener. Den bygningssagkyndige har under punkt 8.1 angivet synlig fugt / kondens på indervæg som en K3. Den byggesagkyndige har ikke været opmærksom på den synlige forekomst af skimmelsvampe i selve gulvkonstruktionen i kælderplan, og har heller ikke angivet, at op-

fugtningerne (punkt. 4.1 og 4.2) har kunnet give anledning til vækst af skimmelsvampe i andre bygningsdele end de opfugtede.
- Det er korrekt at der under punkt 5.5 er registreret opfugtning i kældergulv samt kældervægge- og kælderloft. Dette forhold gælder de bagerste kælderrum (angivet i punkt 5.5). Disse kælderrum er beliggende uden for Tilbygningen, og er heller ikke beskrevet i vores rapport.
- Vi er ligeledes enige i punkt 4.1 og 4.2 vedr. terrænfald og sokkel m.m.

Hovedbygning: Det fremgår ikke klart af Jeres afgørelse om der i forbindelse med besigtigelsen den 29. august blev registreret skader i gulvkonstruktionen i Hovedbygningen. Der er ikke udført kælderplan i Hovedbygningen men terrændæk.

Vi har nedenstående bemærkninger:

- Der blev registreret massive forekomster af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen i Hovedbygningen, som erfaringsmæssigt ligger langt over et 'normalt' niveau i en ældre gulvkonstruktion (bemærk at vi accepterer MM værdier på op til ca. 200).
- Det er korrekt at der under punkt 2.1 kan være risiko for nedbrydning af facadevægge, dette forhold er ikke angivet som en skade i vores rapport og er ikke relevant.
- Det er korrekt at der under punkt 4.1 og 4.2 kan være øget fugtbelastning af sokkel og fundament, dette forhold er ligeledes ikke angivet som en skade i vores rapport.

Som angivet i vores rapport er der flere årsager til den registrerede vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen i Hovedbygningen, se nedenstående:

- På besigtigelsestidspunktet den 7. august 2014, hvor [klagerens rådgiver] foretager undersøgelse, registrerede vi meget høje træfugtniveauer i gulvkonstruktionen midt i ejendommen, dvs. bygningsdele som ikke har forbindelse med rendfundament og sokkel. Yderligere har der ikke været nævneværdig nedbør i sommermånederne frem til besigtigelsestidspunktet, som har påvirket rendfundament/sokkel samt gulvkonstruktionen. Se evt. elektronisk kilde på www.dmi.dk vejrarkiv. Det er vores vurdering, at de meget høje fugtniveauer (over 26 % træfugt og 88 % relativ luftfugtighed) i gulvkonstruktionen gav anledning til aktuel vækst af skimmelsvampe (vækst af skimmelsvampe kan begynde ved ca. 20 % træfugt og 80 % RF). Uddybende forklaring på skadesårsager kan læses i vores rapport på side 9. Dvs. at de nævnte forhold under punkt. 2.1, 4.1 og 4.2 (samt eventuelle følgeskader) ikke havde indflydelse på de aktuelle opfugtninger i selve gulvkonstruktionen, som angivet ovenstående.
- I Jeres mail angiver I, at der i tilstandsrapporten på side 6 punkt 2 er bygningsdele som ikke er besigtiget og derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, dette er vi helt enige i, og der er heller ikke angivet skader i disse områder.

Det er vores samlede vurdering, at den bygningssagkyndige har overset synlig vækst af skimmelsvampe på bl.a. underside gulvkonstruktion mod stueplan i Tilbygningen, samt ikke har præciseret, at der under punkt 2.1, 4.1 og 4.2 har været risiko for vandindtrængning i selve gulvkonstruktionen i Hovedbygningen med deraf følgende risiko for svampeangreb i gulvkonstruktionen inde i boligen (dette er efter vores vurdering ikke hovedårsagen til væksten af skimmelsvampe, som angivet ovenstående). Det skal ligeledes præciseres, at der ikke er registreret skader på facadevægge i Tilbygning og Hovedbygning, som følge af punkt 2.1, 4.1 og 4.2.

[Klageren] har før indflytningen fået udført sanering af overflader med synlige tegn på kondens (punkt 8.1) af rengøringsfirma. Umiddelbart efter indflytningen registrerede [klageren] lugtgener i gang og køkken, og hun fik ordineret … (inhalationspræparat), da hun fik høfebersymptomer ved ophold i boligen. Dokumentation for ovenstående kan fremsendes.

Det er vores vurdering, at den massive forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen i begge bygninger, samt de registrerede lugt- og helbredsgener har nedsat ejendommens værdi samt brugbarhed væsentligt."

Af mail af 17/5 2015 fra klagerens rådgiver til selskabet fremgår bl.a.:

"3. Vi er helt enige i at ejendommen kan have visse 'skavanker' med opfugtninger og mindre forhøjede niveauer af skimmelsvampe i bygningskonstruktionerne, hvilket vi også har oplyst til Jeres kunde. Det er også helt korrekt at der under OBS-punkter er angivet disse forhold. Ejendommen er som nævnt tidligere opført som … Typehus, denne hustype har en høj kvalitet og afviger derfor også fra den generelle beskrivelse fra *Huseftersyn* angivet under *Konstruktion*. Terrændækket er ikke udført med sand, ler eller gammel mose, men som et traditionelt betondæk med ventileret træbjælkelag.
…
Som vi har angivet mange gange tidligere, er det vores vurdering, at gulvkonstruktionerne i ejendommen generelt indeholder meget forhøjede skimmelsvampe- og fugtniveauer, som klart overstiger hvad er der forventeligt i en ejendom som den undersøgte. Dette er bl.a. registreret ved flere ejendomsundersøgelser i tilsvarende … Typehuse.

Yderligere er det vores vurdering, at skimmelsvampeniveauer med MM tal på 1453 og 5664 på underside af gulvplanker er meget forhøjede og meget 'tæt' på beboelseszonen, og må betragtes som havende en negativ påvirkning af indeklimaet.

Det er derfor stadigvæk vores vurdering, at opfugtningerne samt væksten / forekomsten af skimmelsvampe i gulvkonstruktionerne har en sådan udbredelse og intensitet, at det i sig selv udgør en dækningsberettigende skade."

Af policen fremgår bl.a.:

- "Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.
- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A, punkt 1.1, 1.5, 2.1, 4.1, 4.2 og 5.5. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse,

men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvilke skader dækkes ikke
…
B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 15/4 2014, og efter at have boet i huset i nogle uger oplevede hun lugtgener i entreen og i køkkenet og fik irriterede slimhinder og luftveje. Hun fik lavet en bygningsbiologisk undersøgelse af ejendommen 12/8 2014 og anmeldte den 15/8 2014 skimmelsvamp i/under gulvkonstruktionen til ejerskifteforsikringen.

Den forsikrede ejendom består af en hovedbygning opført i 1971 med en ventileret terrændækskonstruktion og en tilbygning opført i 1973 med kælder.

Klagerens krav er en fjernelse af skimmelsvampeforekomsten, hvilket omfatter skimmelsanering af gulvkonstruktionerne i hovedbygning og tilbygning samt fjernelse af panelplader i tilbygningens kælder og rengøring af væg- og gulvoverflader. Hun kræver ikke dækning for fugtstandsende tiltag eller andre konstruktionsændringer af bygningen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren i tilstandsrapporten fik mange advarsler om husets fugtmæssige status og fugtmæssige risici, at der er forbehold i policen, og at der ikke er påvist atypisk forekomst af skimmel i indeklimaet i beboelsen.

Af skimmelsvampe- og fugtundersøgelsesrapport af 12/8 2014 fremgår, at der blev fundet et meget højt niveau af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen i hovedbygning og tilbygning, hvilket kunne påvirke indeklimaet i boligen. Årsagen til forekomsten af skimmelsvamp blev vurderet til at skyldes opstigende grundfugt i terrændækket, overfladevand, der trænger ind gennem ventilationsristene og kondensdannelse i sommerhalvåret.

Af luftanalyserapport af 23/11 2015 fremgår, at der ved luftanalyse med Airsampler blev fundet et væsentligt forhøjet niveau af skimmelsporer i hovedbygningen, et normalt eller let forhøjet niveau i tilbygningen og et let forhøjet niveau i tilbygningens kælder. Der blev konstateret en atypisk artssammensætning af skimmelsvampe, idet der var en kraftig overrepræsentation af skimmelsvampesporer fra den fugtskaderelaterede slægt Penicillium spp.

Nævnet lægger til grund, at ejendommen er opført efter gængse konstruktionsprincipper for huse bygget i begyndelsen af 1970'erne. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets bygningskonsulent har oplyst, at der ikke er noget unormalt i byggemetoden, herunder hvad angår ventilation af kælderen, og at klagerens rådgiver ikke har haft bemærkninger hertil. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det af skimmelsvampe- og fugtundersøgelsesrapporten fremgår, at i ældre ejendomme er det kapillarbrydende lag ofte ikke udført med egnede kapillarbrydende egenskaber, hvilket giver anledning til opstigende grundfugt i terrændækket. Nævnet har bemærket sig, at klageren ikke kræver dækning for udførelse af fugtstandsende tiltag eller konstruktionsændringer.

Efter en gennemgang af sagen og en samlet vurdering finder nævnet, at der ved klagerens overtagelse af ejendommen forekom skimmelsvamp af sådanne arter og i et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed og udgør en skade i

ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på de meget høje mycometerværdier for vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen sammenholdt med, at der i indeluften er fundet en kraftig overrepræsentation fra den fugtskaderelaterede slægt Penicillium spp., som ifølge luftanalyserapporten udgør en atypisk artssammensætning af skimmelsvampe i luften. Nævnet har endvidere lagt vægt på det korte tidsrum fra klagerens indflytning i huset, og til hun fik symptomer.

Spørgsmålet er herefter, om forholdet er undtaget dækning i policen eller i henhold til forsikringsbetingelsernes almindelige bestemmelser.

Af policen fremgår, at "forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtiget/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse".

Det fremgår af tilstandsrapporten, at sokkel og underpart af facader under træterrasser ikke er besigtiget. Nævnet bemærker, at der ikke er anmeldt skader på disse bygningsdele, og at anmeldelsen vedrører skimmel i gulvkonstruktionen, som er en skjult og utilgængelig konstruktion, som ejerskifteforsikringen må påtage sig risikoen for.

Nævnet finder, at selskabet ikke kan afvise dækning med henvisning til dette forbehold i policen. Nævnet har ikke herved taget stilling til, om forbeholdet er gyldigt.

Selskabet har endvidere i en klausul i policen taget forbehold for skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra en række forhold i tilstandsrapporten, herunder punkt 4.1, der vedrører terrænfald med forøget fugtbelastning på sokkel, kælder mm., og punkt 5.5, der vedrører, at det regner ind i kælderrum, der er beliggende uden for bygningen. Selskabet har i klausulen taget forbehold for hovedparten af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og klausulen er efter nævnets opfattelse af en sådan generel karakter, at den ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Nævnet finder, at denne klausul ikke kan opretholdes som gyldig. Nævnet bemærker, at nævnet i tidligere sager, eksempelvis sagsnr. 84.782, 85.837, 85.886, 87522, 87634, og 88.267, har fundet, at tilsvarende policeklausuler ikke har kunnet opretholdes som gyldige.

Af de almindelige forsikringsbetingelser fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Hovedbygningen

Selskabet har henvist til flere anmærkninger i tilstandsrapporten, hvoraf nævnet finder, at alene punkt 4.1 om udvendigt terrænfald og punkt 5 om kælder er relevant.

Af tilstandsrapportens punkt 4.1 fremgår med karakteren K1, at terrænet falder fra bagside mod ejendom, hvilket medfører forøget fugtbelastning på sokkel, kælder m.m.

Nævnet finder, at klageren ikke herved er advaret om, at der er omfattende skimmel i gulvkonstruktionen, og at der i indeluften er en kraftig overrepræsentation af fugtskaderelaterede skimmelsvampe. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at karakteren K1 beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal dække en skimmelsanering af gulvkonstruktionen i hovedbygningen.

Tilbygningen

Tilbygningen er med kælder, og af tilstandsrapporten punkt 5.5 fremgår med karakteren K3, at det drypper ind i de bagerste kælderrum, der ligger uden for bygningen, når det regner, fordi dækket er ubeskyttet for fugt og regn. Det fremgår af en note, at kælderen på besigtigelsestidspunktet var meget våd.

Nævnet finder, at klageren er advaret om, at dækket til det fri vil svigte inden for overskuelig tid, og at der på grund af indtrængen af regnvand allerede var et fugtigt miljø i kælderen, der kunne danne grobund for forekomsten af skimmelsvamp.

Nævnet finder derfor, at klageren ikke kan kræve afrensning af væg- og gulvoverflader i kælderen dækket af forsikringen.

K3-anmærkningen beskriver en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid og risikerer at medføre skade på andre bygningsdele. Nævnet finder, at karaktergivning ikke i sig selv advarer om en risiko for forekomst af skimmel af sådanne arter og i et sådant omfang, at der kan ske en påvirkning af indeklimaet i beboelsen over kælderen, og tilstandsrapporten har ingen note, der advarer herom.

Nævnet finder derfor, at selskabet også skal dække en skimmelsanering af gulvkonstruktionen i tilbygningen.

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 dækning for en skimmelsanering af gulvkonstruktionen i den forsikrede ejendoms hovedbygning og tilbygning.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels