Ankenævnet for Forsikring

Den 1. februar 2017 blev i sag nr. 89588:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De har også husforsikring i selskabet. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende fugt og skimmelsvamp i gulvkonstruktion.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er et 1-plans parcelhus opført i 1980. Klagerne overtog ejendommen den 15/9 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/3 2013.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

…

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2	Enkelte hultlydende gulvfliser i brusenichen. Note: Alle fuger er intakte.
	K3	Stedvist hultlydende gulvfliser i gæstetoilet. Enkelt flise er med hak under vindue. Note: Forholdet medfører risiko for fugtudtrængning til de underliggende konstruktioner.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Enkelte hultlydende vægfliser i gæstetoilet.

6.4 Gulvafløb	K3	Der er synligt beton i gulvafløb mellem riste og afløbsskåle i bruseniche mod nordøst samt under håndvask i gæstetoilet. Note: Da beton ikke er vandtæt, kan der trænge vand eller fugt ind i bagvedliggende konstruktioner med risiko for skader på især trædele og skjulte installationer.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

I forhold til alder og bygningstype skønnes bygningerne overordnet set at være i god og velvedligeholdt stand, idet der dog samtidig henvises til de i rapporten anførte registreringer."

Klagerne har fra et rådgivende ingeniørfirma indhentet indeklimarapport af 3/6 2015, luftanalyserapport af 16/6 2015, tillægsnotat af 13/10 2015 og mikrobiologisk undersøgelsesrapport af 4/12 2015. Selskabet har indhentet fugt- og skimmelundersøgelsesrapport af 7/7 2015 fra et eksternt rådgivningsfirma.

Klagernes advokat har i brev af 29/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Kort efter overtagelsen flyttede mine klienter ind i ejendommen. Efter at have boet i huset i ca. en måned konstaterede mine klienter tiltagende skimmellugt i ejendommen, men uden at kunne afklare, hvorfra lugten stammede. Efter yderligere seks måneder konstaterede mine klienter helbredsmæssige problemer hos [barn], der efterfølgende har fået konstateret astmatisk bronkitis. På denne baggrund kontaktede mine klienter TopDanmark Forsikring, bygningsforsikringen, med anmeldelse af den formodede skade, men TopDanmark Forsikring afviste kort mine klienters henvendelse den 7. maj 2015 med henvisning til, at der formentlig var tale om lugtgener forbundet med almindelig grundfugt, der ikke var dækket af forsikringen. Samtidig hermed fraflyttede mine klienter ejendommen.
>
> …
>
> I forbindelse med optagning af gulve og nedtagning af tapet i gangen mellem de to badeværelser, konstaterede mine klienter omfattende skimmelvækst på væggen bag tapetet en meter over gulvhøjde. Endvidere konstaterede mine klienter, at der trængte vand ind på væggen i gangen ved almindelig anvendelse af brusebadet i det nord-østlige badeværelse. Samtidig konstaterede mine klienter, at samtlige betonlag under gulvene tilsyneladende var tørre, men at der var massiv skimmelvækst på oversiden af plastic-folien i området omkring gangen, svarende til … konstatering i rapporten af 4. december 2015.
>
> …
>
> Mine klienter har indhentet tilbud fra … på udbedring af gulvene, stort 319.000 kr. eksklusive moms, eller i alt kr. 377.375,00 inklusive moms, hvilket vil være udgangspunktet for mine klienters påstand under en fremtidig retssag.
>
> …
>
> <u>Anbringender:</u>
>
> Det gøres gældende, at
>
> at skaden beløbsmæssigt kan opgøres til det af mine klienter indhentede tilbud på udbedring, kr. 377.375,00 inklusive moms,
>
> at skaden skyldes vandindtrængning i væg- og gulvkonstruktioner fra samlingerne ved blandingsbatteriet på det nordøstlige badeværelse,

at skaden er omfattet af den af mine klienter tegnede ejerskifteforsikring,
idet tilstandsrapporten ikke nævner mangler ved fliser og/eller fuger bag blandingsbatteriet, men alene gulvfliser,
idet skaden ifølge … var til stede ved overtagelsen af ejendommen,

at skaden under alle omstændigheder er omfattet af den af mine klienter tegnede bygningsforsikring, samt

at mine klienter til fulde har iagttaget sin tabsbegrænsningsforpligtelse."

I brev af 2/9 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores kunder klager over, at vi har afvist at dække et nyt terrændæk i deres ejendom, idet der er konstateret opfugtning og skimmeldannelse på betonklaplaget under fugtspærren.

Vi må fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for et nyt terrændæk, idet konstruktionen er konstateret gængs på tidspunktet for overtagelsen, og der ikke er sandsynliggjort en aktuel skade i forsikringens forstand på tidspunktet for overtagelsen i 2013.

…

Konstruktionen er gængs byggeskik og ikke en skade

Der er enighed om, at konstruktionen var gængs på tidspunktet for ejendommens opførselssår. Således bekræfter også …, som vores kunder har rekvireret, i deres rapport fra den 13. oktober 2015 under punkt 7:

'7. Ud fra de undersøgte punkter har vi ikke set tegn på at konstruktionsopbygningen adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der var gældende normer og byggeskik ved opførelsestidspunktet.'

Der er på denne baggrund ikke konstruktionsmæssigt sandsynliggjort en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom med samme alder. Vi henviser til vilkårenes punkt 15.C.

Der er ikke skimmel i et omfang som i sig selv er en skade

Der er konstateret skimmel under fugtspærren nede på selve betonpladen, og der er enighed mellem [ingeniørfirma 1] og [ingeniørfirma 2] om, at årsagen hertil er opstigende grundfugt.

Da skimlen er konstateret under den intakte fugtspærre og således nede på betonpladen, anser vi ikke skimlen for i sig selv at realisere forsikringens skadebegreb, idet der ikke er noget usædvanligt heri og man herved ej heller eksponeres for skimlen.

Der er af [det af selskabet anvendte rådgivningsfirma] foretaget målinger til undersøgelse af, hvorvidt der sker spredning af skimlen til beboelsen, og det konkluderes i deres rapport på side 2, at prøverne ikke viser spredning af sporer fra gulvkonstruktionen til indeklima, og at fugt og skimmelforhold i gulv vurderes sædvanlige på denne type ejendom/konstruktion. Det oplyses desuden, at skimmelvækst mellem betonklaplaget og plastfolien er uundgåelig.

Da der således i en intakt situation alene kan måles skimmel nede under fugtspærren på selve betonklaplaget, anser vi det ikke for sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom med samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi henviser til vilkårenes punkt 15.C.

Målinger foretaget efter størstedelen af hele ejendommens gulve er optagede og plastikfolie er fjernet, er ikke repræsentative for indeklimaet i boligen på overtagelsestidspunktet i 2013, da der på dette tidspunkt er sket spredning af skimmelsporerne.

Vi må således forholde os til, at der ikke er målt massiv skimmel i indeklimaet, da konstruktionen var intakt, hvorfor vi må fastholde, at der ikke er sandsynliggjort en aktuel skade i form af skimmel i sig selv i indeklimaet på tidspunktet for overtagelsen.

Vi henviser blandt andre til AK 82.100 om skimmel også på terrændæk under plastikfolien, hvilket hverken konstruktionsmæssigt eller i forhold til skimmel i sig selv ansås for en skade i forsikringens forstand.

Vi henviser herudover til AK 85.736 om skimmel på undertag, hvor nævnet udtaler, at der alene kan blive tale om afrensning for skimmel, hvis der er tale om et massivt angreb, der påvirker brugbarheden af først og fremmest ejendommens beboelsesdel nævneværdigt. I dette tilfælde kan netop ikke konstateres spredning af skimmel til beboelsesrummene.

Herudover kan vi henvise til 88.228 om skimmel og muglugt fra i tagrum, krybekælder og bag forsatsvægge, som havde sin årsag i ejendommens oprindelige konstruktion. Her fandt nævnet, at det ikke var bevist, at skimlen var til stede i sådan et omfang i beboelsen, at dette i sig selv kunne anses som en skade i forsikringen forstand.

Vi bemærker desuden, at oplysninger om helbredsmæssige gener ikke i sig selv statuerer en bygningsskade, jf. blandt andre AK 88.228 og AK 88.271.

Vores kunder har udskiftet gulvbelægning efter overtagelsen
Vores kunder har efter overtagelsen selv foretaget udskiftning af gulvbelægninger.

Således anføres også af vores kundes egen rådgiver, at det kan konstateres, at der er lagt tæpper med gummivrag, hvilket vil forøge kondenseffekten, da dette bevirker, at der forefindes to fugtspærrer i konstruktionen. Vi henviser til rapporten fra … fra den 4. december 2015 side 7.

Det er en forudsætning for dækning af en aktuel skade, at denne har været til stede ved overtagelsen i 2013. Vi henviser til vilkårenes punkt 14.A.

Vi gør opmærksom på, at skimmelniveauet på anmeldelsestidspunktet således meget vel kan være blevet forværret grundet vores kunders egne ændringer.

Der er ikke belæg for at betonklaplagets opfugtning skyldes badeværelset
Efter igangsætning af renovering af badeværelset, er det trods rådgivernes vurdering vores kunders opfattelse, at fugerne på badeværelset herunder fugningen bag rosetten, som er årsag til, at der er fugt på betondækket under fugtspærren.

Ingen af rådgiverne er af denne vurdering, og en vandskade fra badeværelset ville selvsagt have medført et andet skadesbillede omkring badeværelset, hvis denne var kilden til betondækkets opfugtning.

Der er netop ikke konstateret vandskader omkring badeværelset og selve strøkonstruktionen og gulvbelægning samt vægge er både omkring badeværelset og resten af ejendommen helt tørre. Vi henviser til … rapport side 2.

At det opfugtede betonklaplag pludselig skulle have sin årsag i fugningen bag rosetten i brusenichen afkræftes allerede derved, at der først ved fjernelse af hessiantapetet 3 år efter overtagelsen kunne konstateres en ved besigtigelsen tør aftegning i et meget begrænset område på væggen i entreen. Vi henviser til de vedlagte billeder af roset og aftegninger.

Denne plet er ikke i sig selv behandlingskrævende ved udskiftning af tapet, og en dækning heraf vil under alle omstændigheder falde under forsikringens bagatelgrænse. Vi henviser til vilkårenes punkt 5.C.

Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at utætte fuger på badeværelset skulle have været til stede ved overtagelsen og have resulteret i en opfugtning af betonklaplaget under alle gulve.

Der er bemærkninger i tilstandsrapporten
Vi gør opmærksom på, at der på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse positivt er tilkendegivet, at alle fuger er intakte, men at der er hultlydende fliser i brusenichen: [Pkt. 6.1 i tilstandsrapporten].
…
På de billeder, som er taget 3 år efter overtagelsen kan konstateres, at fuger nu står for en vedligeholdelse og ikke længere er intakte.

Vores kunder har tilkendegivet, at der ikke er sket vedligeholdelse af fuger i deres ejertid. Vi finder det ikke sandsynliggjort, at fuger i brusenichen på tidspunktet for overtagelsen i 2013 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Vi henviser til vilkårenes punkt 15.C.

At fugerne nu er utætte kan vi ikke være behjælpelige med, da dette henhører under sædvanlig vedligeholdelse og ikke udgør en aktuel skade på tidspunktet for overtagelsen. Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at de forhold, som konkret er beskrevet i tilstandsrapporten ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Vi henviser til vilkårenes punkt 16.A.

De hultlydende gulvfliser er således ikke dækkede af ejerskifteforsikringen.

På samme vis gælder forholdene nævnt i punkt 6.4 om gulvafløbet i brusenichen: … Eventuelle følgeskader, som nu er opstået grundet manglende udbedring af gulvafløbet i nu 3 år, er også undtaget dækning i vilkårenes punkt 16.J.
…
Tilbuddet er ikke udtryk for den reelle udbedring
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at alle gulve var udskiftede. Ligesom alle vægge var strippede ind til betonen.

Tilbuddet … på 377.375,- kr., som vores kunders advokat henviser til, er som det fremgår direkte af tilbuddet givet uden at håndværkeren overhovedet har været på adressen.

Vi har ikke modtaget faktura for de konkret afholdte udgifter til gulvudskiftningen og omstændighederne herfor. Et tilbud af denne kaliber vil således ikke under nogen omstændigheder kunne danne grundlag for en erstatningsberegning.

Vi må fastholde vores afgørelse
På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for en ny gulvkonstruktion, idet

- konstruktionen er gængs på tidspunktet for opførslen
- der ikke er konstateret skimmel i indeklimaet
- der ikke er konstateret aktuelle skader på badeværelset ved overtagelsen som går udover tilstandsrapportens beskrivelse."

Klagernes advokat har i brev af 26/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

"[Jeg skal] indledningsvis oplyse, at min klage fastholdes i sin helhed.
…
Gængs byggeskik
Klager har indhentet de oprindelige tegninger for huset. Det fremgår heraf, at der er sket væsentlige ændringer af begge husets badeværelser efter opførelsen, hvorfor det ikke er korrekt, når TopDanmark Forsikring henviser til, at konstruktionen var gængs på tidspunktet for ejendommens opførelsesår. Klager er ikke bekendt med, hvornår badeværelserne i huset de facto er ombygget, men det må ligge klart, at dette er sket på et væsentligt senere tidspunkt end ejendommens opførelse, der således ikke kan benyttes som målestok for, om konstruktionen var gængs. Oprindelige tegninger for huset vedlægges ...

Tilsvarende ligger det efter klagers påbegyndelse af ombygning af ejendommen klart, at ejendommens badeværelser har været ombygget, idet man blot har lagt de nye fliser ovenpå de oprindelige. TopDanmark Forsikring har tidligere afvist dækningen som følge af, at der - ifølge TopDanmark Forsikring - ikke var etableret vådrumssikring på badeværelserne. Det kan via fotografierne ligeledes konstateres, at dette ikke er korrekt, idet der de facto var etableret vådrumssikring. Fotografier fra badeværelserne vedlægges ...

Skimmelvækstens omfang
Det fastholdes, at der er konstateret skimmel i et dækningsberettiget omfang og der henvises i den forbindelse til de af klager indhentede rapporter. Endvidere skal det bemærkes, at klager – som følge af væsentlige gener særligt for min klients [barn] – har været nødsaget til at fraflytte ejendommen i størstedelen af perioden efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten
Som anført i min skrivelse af 29. juni 2016 og som direkte citeret af TopDanmark Forsikring blev det af den byggesagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, konstateret, at alle fuger var intakte. Min klient har i den væsentligt del af perioden fra overtagelsen af ejendommen og til konstateringen af skaden bag tapetet i væggen mod badeværelset været fraflyttet ejendommen som følge af massive gener på grund af skimmelsvamp. Det må således have formodningen mod sig, at min klienters meget begrænsede anvendelse af badeværelser i en kortere periode efter overtagelsen skulle have medført et så væsentligt slid på fugerne i badeværelset, at det har resulteret i de i bilag 10 anførte skader. Bevisbyrden herfor påhviler under alle omstændigheder TopDanmark Forsikring.

7. 89588

Tilbud fra …
Det fastholdes, at tilbuddet er retvisende, men såfremt TopDanmark Forsikring måtte fastholde sin indsigelse herimod **opfordres** TopDanmark Forsikring til at fremlægge et overslag over udbedringsomkostningerne."

Selskabet har i brev af 6/10 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Oplysningerne giver ikke anledning til en ændring af vores afgørelse.

Vi henviser i vores sidste brev til, at både vores kunders rådgivere og …, som vi har bedt undersøge gulvkonstruktionen og foretage skimmelmålinger i forbindelse med anmeldelsen, oplyser at skimmel nede på betonpladen under plastikfolien under gulve har sin årsag i ejendommens oprindelige konstruktion, ligesom vores kunders egen ændring af gulvbelægning kan have indflydelse på fugtniveauet under plastfolien.

Vi er derfor fortsat uforstående overfor, at vores kunder og advokat har taget den holdning, at fuger på badeværelse i bruseniche og under roset skulle være årsag til fugt under fugtspærren på betonpladen generelt under hele ejendommen, når der ikke er konstateret vandskade omkring badeværelset. Vi bemærker igen, at fugtniveauet er konstateret sædvanlig henset til ejendommens opførelsestidspunkt i 1980, og at der er konstateret en intakt fugtspærre herover, hvorfor der ej heller kunne måles spredning til indeklimaet.

Vores kunders advokat vedlægger nu en overordnet tegning fra typehusfirmaet. Den oprindelige tegning, som er godkendt af kommunen og som konkret er gældende for den forsikrede ejendom, har vi under hele sagens forløb været bekendt med i forbindelse med vores vurdering af gulvkonstruktionens opbygning, idet denne er tilgængelig på weblager. Tegningen viser præcis samme placering af badeværelser, som de har i dag. Vi vedlægger kopi af godkendt tegning fra weblager, som er i overensstemmelse med de på besigtigelsen konstaterede forhold. Vi henviser også til skitserne fra sagens rapporter.

At der ved vores kunders renovering af badeværelse nu er konstateret vådrumssikring bekræfter i bedste fald, at fugt på betondækket i den øvrige del af ejendommen under fugtspærren ikke hidrører fra badeværelset.

Vi må forholde os til, at det af rådgiverne er vurderet, at der er tale om opstigende grundfugt i sædvanligt niveau henset til sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet i 1980, og at der ikke er konstateret skimmel oppe i indeklimaet, da fugtspærren var intakt.

Hvorvidt vægbeklædningen på badeværelset gennem tiden er ændret eller ej er uvedkommende. Det er vores kunders advokat, der har fremsendt billeder af fuger, som ikke længere er intakte. Dette anser vi ikke for sandsynliggjort som tilfældet ved overtagelsen i 2013, idet det i tilstandsrapporten positivt er beskrevet, at fuger er intakte.

Således er det ikke sandsynliggjort, at der på tidspunktet for overtagelsen var aktuelle bygningsskader på ejendommens badeværelse udover de i tilstandsrapporten angivne.

I forhold til vores kunders fremsendte tilbud, som er afgivet uden, at håndværkeren har besigtiget ejendommen, må vi fastholde, at et tilbud afgivet på den vis ikke vil kunne danne grundlag for en erstatning, såfremt dette blev relevant. Udbetaling af erstatning forudsætter altid dokumentation for de reelt afholdte omkostninger. Vi henviser til forsikringsaftalelovens § 39. Den tilbudsgivende håndværker har ikke udført arbejdet.

Vi må på denne baggrund fortsat fastholde vores afgørelse, idet gulvkonstruktionen er konstateret gængs på opførelsestidspunktet, der ikke er konstateret spredning af skimmel til indeklimaet og badeværelset ikke er sandsynliggjort med skade, der går udover tilstandsrapporten på tidspunktet for overtagelsen."

Af indeklimarapport …-1 af 3/6 2015, indhentet af klagerne, fremgår bl.a.:

"Efter aftale har vi den 21. maj 2015 besigtiget ovennævnte hus med henblik på at opspore eventuelle mikrobiologiske indeklimaproblemer, som f.eks. skimmel- og bakterieangreb samt at identificere årsagen til disse. Ved besigtigelsen var [klagerne] og familien til stede.

Undersøgelsen koncentrerede sig om gulvkonstruktionen i flere rum som en punktundersøgelse.

Efter at være flyttet ind huset, er der konstateret en speciel 'lugt' i huset. Det kan endvidere konstateres at tøjet, som har hænget i skabene, også har denne specielle lugt, hvilket har givet anledning til undersøgelsen her. Ved vores ankomst til huset fornemmede vi ligeledes denne lugt.

…

Undersøgelse

Værelse 1

Pkt. 1. Gulvet er åbnet op og undersøgt. Der er ingen synlige tegn på vækst af skimmelsvamp på undersiden af spångulvet. Der er målt træfugtighed, og fugtniveauet blev målt til 7-8%. I gulvstrøen er der målt 13-14% træfugtighed.

Isoleringen er fjernet og opklodsning og plastikmembran, som er udlagt på betongulvet er besigtiget. Der er ingen synlige tegn på vækst af skimmelsvamp, men der er en svag jordslået lugt fra åbningen. Efterfølgende er plastikken skåret op, og der lugter jordslået.

Prøve 4 er et aftryk udtaget med en kontaktskål på plastik, betongulv. Der er målt træfugtighed i opklodsningen til 15-16%. Der er målt fugt på betongulvet med Gann-måleren, værdierne blev aflæst til 111-131 digitale enheder.

Værelse 2

Pkt. 2. Gulvet er åbnet op og undersøgt. Der er ingen synlige tegn på vækst af skimmelsvamp på undersiden af spångulvet. Der er målt træfugtighed og fugtniveauet blev målt til 6-8%. I gulvstrøen er der målt 13-14% træfugtighed.

Isoleringen er fjernet og opklodsning og plastikmembran, som er udlagt på betongulvet, er besigtiget. Der er ingen synlige tegn på vækst af skimmelsvamp, men der er en svag jordslået lugt fra åbningen. Efterfølgende er plastikken skåret op og der lugter jordslået.

Prøve 2 er et aftryk udtaget med en kontaktskål på plastik, betongulv. Der er målt træfugtighed i opklodsningen til 16-17%. Der er målt fugt på betongulvet med Gann-måleren, værdierne blev aflæst til 129-143 digitale enheder.

Pkt. 3. Gulvet er åbnet op og undersøgt. Der er ingen synlige tegn på vækst af skimmelsvamp på undersiden af spångulvet. Der er målt træfugtighed og fugtniveauet blev målt til 6-8%. I gulvstrøen er der målt 16-17% træfugtighed.

Isoleringen er fjernet og opklodsning og plastikmembran, som er udlagt på betongulvet, er besigtiget. Der er ingen synlige tegn på vækst af skimmelsvamp, men der er en svag jordslået lugt fra åbningen. Efterfølgende er plastikken skåret op, og der lugter jordslået.

Prøve 3 er et aftryk udtaget med en kontaktskål på plastik, betongulv. Der er målt træfugtighed i opklodsningen til 16-17%. Der er målt fugt på betongulvet med Gann-måleren, værdierne blev aflæst til 110-141 digitale enheder.

Værelse 3
Pkt. 4. Gulvet er åbnet op og undersøgt. Der er ingen synlige tegn på vækst af skimmelsvamp på undersiden af spångulvet. Der er målt træfugtighed og fugtniveauet blev målt til 10-11%. I gulvstrøen er der målt 16-17% træfugtighed.

Isoleringen er fjernet og opklodsning og plastikmembran, som er udlagt på betongulvet, er besigtiget. Der er ingen synlige tegn på vækst af skimmelsvamp, men der er en svag jordslået lugt fra åbningen. Efterfølgende er plastikken skåret op og der lugter jordslået.

Prøve 1 er et aftryk udtaget med en kontaktskål på plastik, betongulv. Der er målt træfugtighed i opklodsningen til 16-17%. Der er målt fugt på betongulvet med Gann-måleren, værdierne blev aflæst til 133-147 digitale enheder.

Årsagen til den jordslået lugt i huset, stammer formentlig fra under gulvet, hvor der er målt opfugtninger af betondækket. Årsagen til at betondækket er opfugtet kan være opstigende fugt fra jorddækket, såfremt der ikke er et kapillærnedbrydende lag eller utætte kloaker.
…
Prøveresultat

Overfladeanalyse med kontaktskåle				
Prøve Prøvested	**Type**	**Kolonier pr. skål**	**Kimbe- lastning**	**Arter Artsdominans**
P.1 Plastik mod be- tongulv	Skimmel Gær + Bakterier	>200 >200	Høj Høj	*Penicillium chrysogenum* (T) *Aspergillus versicolor* (T) *Mucor plumbeus* (A) *Blastobotrys nivea* Bakterier, dominerer
P.2 Plastik mod be- tongulv	Skimmel Gær + Bakterier	>100 4	Høj Lav	*Aspergillus ustus* (T), dominerer *Penicillium chrysogenum* (T) Bakterier

Overfladeanalyse med kontaktskåle				
Prøve Prøvested	**Type**	**Kolonier pr. skål**	**Kimbe- lastning**	**Arter Artsdominans**
P.3 Plastik mod be- tongulv	Skimmel Gær + Bakterier	>50 0	Høj Ingen	*Aspergillus versicolor* (T), dominerer
P.4 Plastik mod be- tongulv	Skimmel Gær + Bakterier	8 14	Lav Middel	*Aspergillus versicolor* (T) *Mycelia sterilia* Bakterier
Kontaktskålens overfladeareal er 25 cm^2.				

…

Konklusion
Der er konstateret massiv vækst af skimmelsvamp i konstruktionen under gulvet i tre ud af fire punkter.

Årsagen til denne specielle lugt, som er i huset og sidder i tøjet stammer fra undersiden af gulvet, hvor konstruktionen er opfugtet. Dette kunne beboeren også bekræfte, efter at have besigtiget et af undersøgelsespunkterne.

Årsagen til disse skader og opfugtninger skal endeligt opspores og elimineres i forbindelse med en indeklimasanering af gulvkonstruktionen, hvilket kan medføre, at der skal ændres på gulvkonstruktionen i huset. Konstruktionen er opfugtet, og skal udtørre inden den reetableres, ellers er der stor risiko for, at der kan opstå fornyet vækst af skimmelsvamp i konstruktionen.

I de områder, hvorfra overfladeprøverne P.1, P.2 og P.3 er udtaget, er kimbelastningen af skimmelsporer høj, ligesom der forekommer sundhedsskadelige arter. Det er derfor nødvendigt at foretage indeklimasanering, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst og årsagen til denne.
…
Der er ikke foretaget en endelig omfangsbestemmelse af den konstaterede skade, men det vurderes, at det gælder store dele af gulvkonstruktionen. Det er derfor kun en retningsgivende reparationsanvisning, som er beskrevet herunder.

På baggrund af undersøgelsen vurderer vi, at der skal gennemføres en indeklimasanering af trægulvkonstruktionen i næsten hele huset."

Af luftanalyserapport …-2 af 16/6 2015, indhentet af klagerne, fremgår bl.a.:

"Efter aftale har vi den 2. juni 2015 udtaget luftprøver fra ovennævnte adresse med henblik på at måle niveauet af skimmelsporer og bakterier i luften. Prøverne kan give en indikation af påvirkning fra skimmelsvamp til indeklimaet.
…
Undersøgelse
I soveværelset kunne der ved besigtigelsen ikke observeres områder med misfarvninger på overflader, som kunne indikere skimmelvækst eller opfugtning.
…
I børneværelse og kontor kunne der ved besigtigelsen ikke observeres områder med misfarvninger på overflader, som kunne indikere skimmelvækst eller opfugtning.
…
Prøveresultat

Luftanalyse med Air-Sampler				
Prøve/ Prøvested	**Type**	**Kolonier pr. strimmel**	**Kimtal** (CFU/m³)	**Arter Artsdominans**
P.0 Udendørs reference	Skimmel Gær + Bakterier	96 45	2.400 1.125	*Cladosporium herbarum* (A), dom. *Cladosporium macrocarpum* (A) *Penicillium chrysogenum* (T) *Mycelia sterilia* Bakterier
P.1 Soveværelse	Skimmel Gær + Bakterier	8 35	200 875	*Penicillium chrysogenum* (T) *Cladosporium sphaerospermum* (A) *Ulocladium oudemansii* (A) Bakterier

…

Luftanalyse med Air-Sampler				
Prøve/ Prøvested	**Type**	**Kolonier pr. strimmel**	**Kimtal (CFU/m³)**	**Arter Artsdominans**
P.2 Børneværelse	Skimmel Gær + Bakterier	5 41	125 1.025	*Penicillium chrysogenum* (T) *Cladosporium macrocarpum* (A) *Mycelia sterilia* Bakterier
P.3 Kontor	Skimmel Gær + Bakterier	7 55	175 1.375	*Penicillium chrysogenum* (T) *Mycelia sterilia* Bakterier
Prøvetid = 1 minut for alle prøver.				

Mycometer®Air-testen – Aggressiv					
Prøve	**Prøvested**	**Mycometer-tal**	**Kategori**		
			A	**B**	**C**
P.1M	Soveværelse	2.800			X
P.2M	Børneværelse	213	X		
P.3M	Kontor	450	X		

Diskussion

Luftanalyse med RCS Air Sampler

Udendørsluftprøven **P.0** viste lave, men normale værdier for årstiden, og vil derfor blive brugt som sammenligningsgrundlag med visse forbehold. Selvom der ikke er fastlagt nogen grænseværdier, siger vores erfaring, at det kan give helbredsproblemer, hvis kimtallet overstiger 3.000 CFU/m3 for skimmel. Kimtal over 5.000 CFU/m3 for bakterier indikerer for ringe udluftning eller rengøring i rummet.

I luftprøverne **P.1**, **P.2** og **P.3**, udtaget i børneværelse, kontor og soveværelse, er der påvist et lavt indhold af spiredygtige skimmelsporer i indeluften.

Artsbestemmelse:

På grund af de lave kimtal i prøverne er artssammensætningen uden betydning, og vil derfor ikke blive kommenteret nærmere.

Luftanalyse med Mycometer®-air metoden

Luftprøverne **P.2M** og **P.3M**, udtaget ved aggressiv måling i henholdsvis børneværelse og kontor, viste værdier i kategori A, dvs. at vi ikke kan måle forhøjede niveauer af skimmelrelaterede partikler i luften.

Luftprøven **P.1M**, udtaget ved aggressiv måling, viste et forhøjet niveau af skimmelrelaterede partikler i luften. Dette skyldes normalt, at der er vækst af skimmelsvampe på bygningsdele. Det kan dog også skyldes ringe rengøringsstandard.

Det skal bemærkes, at der ved udtagning af luftprøver kan forekomme lave værdier af skimmelsvamp, selvom der bag lukkede overflader kan være vækst, som kan påvirke indeklimaet negativt. Der er ikke målt fugt eller set tegn herpå ved besigtigelsen.

Konklusion

Ud fra de udtagne luftprøver i boligens børneværelse og kontor kan vi ikke påvise forhøjet niveau af skimmelpartikler i indeluften. Det målte niveau findes i ikke-fugtskadede bygninger med et normalt rengøringsniveau.

I soveværelset er der med Mycometer-air metoden målt et forhøjet niveau af skimmelrelaterede partikler i indeluften. Grundet den store forekomst af støv i luften, ved den aggressive prøveudtagning, vurderer vi, at det målte niveau kan henføres til skimmelrelaterede partikler akkumuleret i støv.

Det skal bemærkes, at der ved udtagning af luftprøver kan forekomme lave værdier af skimmelsvamp, selvom der bag lukkede overflader kan være skimmelvækst, som kan påvirke indeklimaet negativt.

På baggrund af ovenstående mener vi, at der bør gøres tiltag for at fjerne den påviste skimmelsvamp under dele af boligens gulvkonstruktion."

Selskabet har indhentet fugt- og skimmelundersøgelsesrapport af 7/7 2015, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Baggrund

…

[Den af klagerne indhentede undersøgelse], den 21. maj 2015, har påvist skimmelsvampe i gulvkonstruktionen mellem fugtspærre af plastfolie og betonklaplag i 3 ud af 4 udførte inspektionsåbninger. … har på denne baggrund anbefalet familien at fraflytte ejendommen, under henvisning til By og Byg anvisning 204 og 205, og vedlagt deres rapport og en generel reparationsvejledning.

Resumé af vores undersøgelser

Lugten i ejendommen vurderes at stamme fra gulvkonstruktionen. Der er ingen synlig skimmelvækst ved de udførte inspektionsåbninger til gulvkonstruktionen, ligesom luftanalyser ikke viser tegn på spredning af skimmelsvampesporer fra gulvkonstruktion til opholdsrum. Undersøgelser påviser sædvanlige skimmelforekomster på bagsiden af parketgulvet, der ikke er behandlingskrævende. De aktuelle fugtværdier i gulvkonstruktionen er sædvanlige.

Formål

Formålet med … undersøgelse er at bistå til afklaring af, hvorvidt bygningen lider af, eller er i nærliggende risiko for, at udvikle en skade i forsikringsmæssig forstand.

…

Registrering

...

Ejendommen er opført med hulmurede teglstensydervægge på støbte fundamenter og terrændæk. Gulvkonstruktionen er udført som et uventileret strøgulv med spånplader og tæppebelægning. Tagkonstruktionen er udført som et ca. 30° sadeltag, tækket med bølgeplader af cementfiber. Ejendommen fremstår istandsat og moderniseret.

Ad. 1.

Ved besigtigelsen er der udført målinger af indeklimaets skimmelsvampeflora i stue (MMA1 og P1), se foto 2 og køkken (MMA2 og P2), se foto 3. Undersøgelser er udført ved dyrkning af støvbundne spiringsdygtige skimmelsvampesporer (dyrkningsprøver) suppleret af enzymatisk kvantificering af indeklimaets skimmelmateriale (Mycometer®Air-test). Analyserne giver således et både kvalitativt og kvantitativt billede af indeklimaets skimmelsvampebelastning.

…

Rengøringsstandarten vurderes at være sædvanlig.

Ad. 2
Ved besigtigelsen blev de 4 (allerede udførte) inspektionsåbninger til gulvkonstruktionen i henholdsvis værelse 3, værelse 2 og værelse 1 undersøgt visuelt og med fugtighedsmålere. Gulvkonstruktionens opbygning er ved samtlige åbninger ens som skitseret på bilag 2. Ved åbning 1 er der dog registreret forskallingsbræt under plastkiler.

Ved samtlige åbninger er der målt fra 130 til 145 Gann digts (= meget fugtigt til vådt) på betonklaplaget. Tilsvarende er der målt fra 13 til 17 % træfugt i gulvstrør (= normalt).

For undersøgelse af skimmelsvampeforekomster på undersiden af spånpladegulvet blev følgende prøver udtaget:

- P3/T3 fra åbning 4 i værelse 3,
- P4/T4 fra åbning 3 i værelse 2,
- P5/T5 fra åbning 2 i værelse 2,
- P6/T6 fra åbning 4 i værelse 1.

Konklusion
Ad. 1.
Laboratorieanalyse af prøver udtaget i stue og køkken (P1 og P2) viser en sædvanlig sammensætning af skimmelsvampesporer i husstøvet, ligesom Mycometer®Air luftanalyser (MMA1 og MMA2) svarer til det niveau man finder i normale huse med normal rengøringsstandard uden tegn på vandskade/-skimmelsvamp.

Prøverne viser således ingen tegn på spredning af sporer fra gulvkonstruktion til indeklima i opholdsrum.

Ad. 2
Der er ikke registreret synlig skimmelsvamp i gulvkonstruktionen. Fugtniveauet i strøgulv er sædvanligt.

Betonklaplaget er opfugtet. Det er ikke undersøgt om der er kapillarbrydende lag under betonklaplaget. Erfaringsmæssigt er opfugtning af betonklaplag, som det pågældende, sædvanlig, også selvom der er udført et 150 mm tykt lag af komprimerede grus- og stenmaterialer med mindste kornstørrelse 1 mm.

Prøver udtaget fra spånpladegulvets underside (P3/T3 til og med P6/T6) viser sædvanlige skimmelsvampeforekomster for denne type ejendom/konstruktion.

Lugten vurderes at stamme fra fugt i terrændækket.

Da fugt- og skimmelforhold i gulv vurderes sædvanlige, og der ikke kan spores spredning af sporer og fragmenter til indeklimaet, er forholdende ikke behandlingskrævende.

Årsagen til at der opstår skimmelangreb i gulvkonstruktioner som den omhandlede er, at fugt fra jorden trænger op i betonen. Skimmelvækst mellem plastfolie og betonklaplag er derfor uundgåelig. Forholdet medfører i nogle tilfælde lugt.
…

14. 89588

Analyseresultater

Dyrkningsprøver udtaget i støv

Prøve nr.	Prøve udtaget	Vækstgrad på medie	Dyrkningssvar (antal kolonier)
P1	Støv, stue	Moderat	*Mycelia sterilia(8)* *Cladosporium spp.(7)* *Penicillium sp.(1)* *Aspergillus fumigatus(1)* *Gær(1)*
P2	Støv, køkken	Ringe	*Trichoderma vir/harz.(~4)* *Penicillium spp.(4)* *Aspergillus niger(1)*

Tapeaftryk suppleret med dyrkningsprøver

Prøve nr.	Prøve udtaget	Vækstgrad på medie	Dyrkningssvar (antal kolonier)	Vækst på prøvested*
P3/T3	Værelse 3	Ringe	*Aspergillus versicolor(2)* *Aspergillus sp.(1)*	Vækst
P4/T4	Værelse 2	Ringe	*Aspergillus sp.(1)* *Mycelia sterilia(1)*	Sporadisk vækst
P5/T5	Værelse 2	Ingen	Ingen vækst	Vækst
P6/T6	Værelse 1	Ringe	*Penicillium sp.(1)*	Vækst

*Konstateret ved direkte mikroskopi af tapeaftryk

Analyseresultater for Mycometer®Air-prøver - støvmåling

Prøve nr.	Prøve udtaget	Mycometer®Air-værdi (MAV)	Kategori A	B	C
MMA1	Stue	273	X		
MMA2	Køkken	0	X		

"

Selskabets taksator har i brev af 25/8 2015 til klagerne bl.a. anført:

"Ved min besigtigelse oplystes det, at I ikke havde udbedret de fejl, som tilstandsrapporten har angivet omkring de to badeværelser. Heri oplyses med karakteren K2 og K3, at der forekommer hultlydende gulvfliser, hultlydende vægfliser i gæstetoilet, og synligt beton i gulvafløb. Selvom det er længe siden I fraflyttede ejendommen, så kunne der måles nogen opfugtning af gulve i bruseområde, men ikke andre steder i vådrummene.

Indvendig side af ydervægge, i stort set alle rum, blev ligeledes undersøgt ved fugtmåling. Overalt var der tørt, og ingen steder var der synligt tegn på skimmel.

Fra værelse 2 kunne kvaliteten af plastfolien, der er anvendt til fugtspærre under gangarealet, beføles. Det blev oplyst, at kvaliteten givetvis var identisk med den folie der lå i værelse 2. Plastfolien var intakt og smidig, og antagelig af kvalitet som en 0,1 - 0,15 mm polyethylenfolie, som oftest blev anvendt ved dens tids byggeri.

Det blev oplyst, at et afhjulpet problem på kloakken lå udenfor ejendommen. Møllehjul på vandmåler stod stille ved besigtigelsen, og der forekom ingen opfugtning af flisegulv i bryggers, hvilket således indikerer, at der næppe forekommer utæthed ved brugsvandsrør.

…

Jeg vurderer også, at indvendige rør er tætte, men at utætheder i brusenicher – som oplyst i tilstandsrapporten – kan have afstedkommet fugtudbredelse til omgivende vægge og betongulve. Eventuel følgeskade er uafklaret, men er uaktuelt i forhold til ejerskifteforsik-

ringen, da I er blevet advaret herom i tilstandsrapporten. Der er næppe skimmel i ydervægge, da disse er fundet tørre."

Klagerne har indhentet et tillægsnotat af 13/10 2015 fra det rådgivende ingeniørfirma, hvoraf det bl.a. fremgår:

"1. På baggrund af de udtagene prøver under gulvkonstruktion, ved besigtigelsen 21. maj 2015 vurderer vi, at der er en overhængende risiko for, at der forefindes skimmelsvamp under det meste af boligens gulvkonstruktion.

Omfanget er ikke endelig bestemt, men vurderingen bygger på måling af forhøjede fugtværdier og skimmelsporer i de undersøgte punkter (se rapport …-1). Den fugtrelateret lugt i boligen og specielt fra de undersøgte punkter underbygger ligeledes denne vurdering.

For at påvise omfang, og vise hvor i konstruktionen skimmelvækst er placeret, kunne man supplere den første undersøgelse med 2-3 ekstra åbninger og udtage Mycometer-test eller prøver til direkte mikroskopi.

2. Vi vurderer, at den påviste skimmelsvamp under boligens gulvkonstruktion, med overvejende sandsynlighed, er forårsaget af opstigende grundfugt, der medfører forhøjet fugtværdier i gulvkonstruktionens betonklaplag.

3. Luftprøverne udtaget i boligen den 2. juni 2015, skal ses som et øjebliksbillede, der angiver mængden af skimmelsporer og skimmelrelaterede partikler i indeluften på det givne tidspunkt. De benyttede prøvemetoder måler ikke på mængden af mykotoksiner, der kan produceres af nogle af de påviste skimmelarter. Produktion af toksiner fra skimmelsvampe vil kunne påvirke indeklimaet negativt.

4. Ud fra hvad der må betragtes som et udsnit, fra en rapport udarbejdet af …, kan vi tilslutte os deres betragtning om, at man ved udtagning af luftanalyser i støvede omgivelser, vil registrere et forhøjet niveau af skimmelrelaterede partikler. Dette er i vores rapport …-2 også beskrevet i konklusionen:

'I soveværelset er der med Mycometer-air metoden målt et forhøjet niveau af skimmelrelaterede partikler i indeluften. Grundet den store forekomst af støv i luften, ved den aggressive prøveudtagning, vurderer vi, at det målte niveau kan henføres til skimmelrelaterede partikler akkumuleret i støv.'

Vi har ikke modtaget udtagelser fra … vedr. den første rapport …-1 og mener derfor ikke de fremsendte udtagelser er dækkende for den samlet vurdering af indeklimaet / fugtproblematikken.

5. Vi vurderer (jf. punkt 1) at der under store dele af boligens gulv forefindes forhøjet fugtniveauer og derved risiko for skimmelvækst. På baggrund af ovenstående og med henvisning til 'By og Byg anvisning 204' vurderer vi, at ophold i boligen vil kunne udgøre en sundhedsmæssig risiko, som kan være nærliggende for sensibiliserede personer.

6. Tager man daværende byggeskik med i betragtningen, er det ikke 'normalt' at der under gulvkonstruktionen i denne type bygninger, vil forekomme udbredt skimmelvækst og forhøjet fugtværdier, som vi vurderer er tilfældet i nærværende bolig.

7. Ud fra de undersøgte punkter har vi ikke set tegn på at konstruktionsopbygningen adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der var gældende normer og byggeskik ved opførelsestidspunktet.

Der er ikke udført undersøgelser af betonklaplaget og om dette besidder de nødvendig kapillærbrydende egenskaber. Der er ikke er undersøgt for evt. defekt rørføring eller kloakering.

8. Forhøjet fugtniveauer i boligens betonklaplag, som ikke er forårsaget af en pludselig vandskade (rørbrud), må med stor sandsynlighed også have været til stede ved overtagelsen af boligen den 20. september 2013."

Klagerne har indhentet mikrobiologisk undersøgelsesrapport af 4/12 2015, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Efter aftale har vi den 23. november 2015 genbesigtiget ovennævnte hus med henblik på at opspore eventuelle mikrobiologiske indeklimaproblemer, som f.eks. skimmel- og bakterieangreb samt at identificere årsagen til disse.
…
Ved denne besigtigelse er dele af gulvkonstruktionen i entréen, stuen, værelse 1 og værelse 3 optaget og fjernet. I værelse 2 er hele gulvkonstruktionen fjernet. Der er forsat denne jordslået jord lugt i huset.
…
Undersøgelse

Stuen
Isoleringen er fjernet, hvorved der kan foretages undersøgelse af den og plastikken, som er udlagt på betongulvet. Fra undersiden af isoleringen er der en jordslået relateret lugt. Der er skåret stykker af plastikken for at undersøge den på begge sider, oversiden bærer tydelig præg af, at den har været fugt påvirket, hvor undersiden er ren og uden aftegninger på overfladen.

På baggrund af ovenstående er det valgt, at der udtages to typer prøver fra plastikkens overside.

Prøve 2M er en Mycometer-prøve udtaget på overside af plastik.
Prøve 2BA er en BactiQuant-prøve udtaget på overside af plastik.

Der er foretaget træfugtighedsmåling i det forskallingsbræt som opklodsning er placeret på. Fugtniveauet blev målt til 13-14,5%.

Der blev foretaget fugtmåling med Gann-måleren i flere punkter på betongulvet og der blev målt opfugtninger, værdierne blev aflæst til 127-137 digitale enheder.

Værelse 1
Isoleringen er fjernet, hvorved der kan foretages undersøgelse af den og plastikken, som er udlagt på betongulvet. Fra undersiden af isoleringen er der en jordslået relateret lugt. Der er skåret stykker af plastikken for at undersøge den på begge sider, oversiden bærer tydelig præg af, at den har været fugt påvirket, hvor undersiden er ren og uden aftegninger på overfladen.

På baggrund af ovenstående er det valgt, at der udtages to typer prøver fra plastikkens overside.

Prøve 1M er en Mycometer-prøve udtaget på overside af plastik.
Prøve 1BA er en BactiQuant-prøve udtaget på overside af plastik.

Der er foretaget træfugtighedsmåling i det forskallingsbræt som opklodsning er placeret på. Fugtniveauet blev målt til 13-14,5%.

Der blev foretaget fugtmåling med Gann-måleren i flere punkter på betongulvet og der blev målt opfugtninger, værdierne blev aflæst til 121-133 digitale enheder.

Værelse 3
Isoleringen er fjernet, hvorved der kan foretages undersøgelse af den og plastikken, som er udlagt på betongulvet. Fra undersiden af isoleringen er der en jordslået relateret lugt. Der er skåret stykker af plastikken for at undersøge den på begge sider, oversiden bærer tydelig præg af, at den har været fugt påvirket, hvor undersiden er ren og uden aftegninger på overfladen.

På baggrund af ovenstående er det valgt, at der udtages to typer prøver fra plastikkens overside.

Prøve 3M er en Mycometer-prøve udtaget på overside af plastik.
Prøve 3BA er en BactiQuant-prøve udtaget på overside af plastik.

Der er foretaget træfugtighedsmåling i det forskallingsbræt, som opklodsning er placeret på. Fugtniveauet blev målt til 15-16,3%.

Der blev foretaget fugtmåling med Gann-måleren i flere punkter på betongulvet og der blev målt opfugtninger, værdierne blev aflæst til 137-141 digitale enheder.

Betongulvet
Der er foretaget op bankning af betondækket i flere af rummene før vores besigtigelse, og den er opbygget med ca. 10 cm betondæk, isoleringslag og et kapillærbrydende lag af grus/sten (stabilgrus).
…
Selve gulvkonstruktionen er opbygget med et plastiklag på betondækket, derpå er der udlagt et bræt, hvorpå opklodsning er placeret på. Der er udlagt gulvstrøer og isoleringen er lagt imellem gulvstrøerne og op til undersiden af spångulvet, hvorved at der opstår et hulrum mellem isoleringen og betondækket. Ved vores besigtigelse af huset har der ligget en blanding af fyldende trægulve og tæpper (gummivrag) ovenpå på spångulvet.
…
Årsagen til denne kondensdannelse kan skyldes flere årsager. Såfremt der ligger tæpper med gummivrag på spångulvet, er der to fugtspærrer i konstruktionen. En anden årsag kan være pga. hulrummet, hvor der kan opstå kondensdannelse på betondækket, såfremt der trænger luft fra rummet ind i konstruktionen.

Der er ikke foretaget yderligere undersøgelse i bygningen.

Prøveresultat

Mycometer®-testen					
Prøve	Prøvested	Mycometer-tal	Kategori		
			A	B	C
P.1M	Overside af plastik	832			X
P.2M	Overside af plastik	487			X
P.3M	Overside af plastik	165		X	

BactiQuant-testen®					
Prøve	Prøvested	Bactiquant-tal	Kategori		
			A	B	C
P.1BA	Overside af plastik	406			X
P.2BA	Overside af plastik	356			X
P.3BA	Overside af plastik	31		X	

…

Konklusion

I to af de tre undersøgte punkter er der konstateret massiv vækst af skimmelsvamp og bakterier i gulvkonstruktionen. Bakterievæksten indikerer, at konstruktionen er opfugtet eller til tider er opfugtet. Det må vurderes ud fra de udtaget prøver, at gulvkonstruktionen er skadet af skimmelsvamp i ca. 2/3 dele af huset.

Efter oplukningen af betongulvet hvor opbygningen har kunne besigtiges, må det umiddelbar vurderes, at konstruktionen er opbygget efter datidens opbygningsmetode (år 1980) og det er derfor ikke forventelig med denne vækst af skimmelsvamp i konstruktionen.

Årsagen er formentlig kondensdannelse på plastikken som er udlagt på betongulvet, den bærer tydelig præg af være fugtpåvirket, hvor der er tydelige skjolder på plastikkens oversider og ingen skjolder på undersiden.

Vi henviser også til vores tidligere udarbejdet rapport …-1 af d. 3.6.2015.

I henhold til By og Byg anvisning 204 og 205, skal der ved vækst af skimmelsvamp over 0,25 m2 i skjulte konstruktioner renoveres."

Det fremgår af bilagene, at klagernes advokat den 14/12 2015 har fremsendt resultater fra en trykprøve af kloaksystemet til det rådgivende ingeniørfirma. En medarbejder fra ingeniørfirmaet har i mail af 16/12 2015 til klagernes advokat anført:

"Jeg har kigget det tilsendte materiale igennem og læst i dansk standard DS 455. Jeg har vendt det her internt i firmaet og har haft kontakt til en extern vvs-ingeniør. Vi er alle lidt uforstående over for den trykprøvning som der er gennemført.

Umiddelbart vil vi sige, at der er en utæthed i systemet, da der er et trykfald på 1,5 og der er kun tilladt 1,0. Vi kan ikke umiddelbart udtale os om forholdende ved den trykprøvning. Vi foreslår, at du tager kontakt til det firma, som har udført trykprøvningen og lader dem forklare resultatet."

19. 89588

Klagernes advokat har i mail af 16/12 2015 til det rådgivende ingeniørfirma anført:

> "Jeg har nu talt med Kloakservice firmaet, som fortæller, at den udførte prøve indikerer, at der er en utæthed i systemet. Er det din vurdering, at det kan udelukkes, at skimmelsvampeskaderne har årsag i en eventuel utæthed?"

Hertil har det rådgivende ingeniørfirmas medarbejder i mail af 17/12 2015 til klagernes advokat svaret:

> "Ja, det kan udelukkes. Men hvis der er en utæthed i kloaksystemet, er der mulighed for en mere lokal opfugtning, som kan give en utilsigtet fugt tilgang til jorddækket under terræn, som kan give en opfugtning."

Klagernes advokat har herefter i mail af 17/12 2015 til det rådgivende ingeniørfirma anført:

> "Skal jeg herefter forstå det sådan, at årsagen til skimmelsvampen i gulvkonstruktionen er kondensdannelse som følge af gulvets konstruktion, men at der som følge af en eventuel utæthed eventuelt vil kunne måles forhøjet fugt i et lokalt område i gulvet?"

Hertil har det rådgivende ingeniørfirmas medarbejder i mail af 17/12 2015 til klagernes advokat svaret:

> "Ja, det er korrekt opfattet, til dit første spørgsmål. Og ja, til dit næste spørgsmål."

Selskabet har i mail af 7/1 2016 til klagernes advokat bl.a. bemærket:

> "Skimmelprøver foretaget i en situation, hvor så stor en del af gulvkonstruktionen er optaget og fjernet i de fleste rum, kan ikke anvendes til at vurdere indeklimasituationen i en intakt konstruktion tilbage på overtagelsestidspunktet. Det savner mening at foretage prøver med hensigt på at dokumentere dette på et tidspunkt, hvor der er åbnet op.
>
> Vi må forholde os til, at konstruktionen er gængs og derfor ikke i sig selv en skade, og når der fortsat ikke herudover er dokumenteret skimmel i en intensitet på overtagelsestidspunktet i det åbne beboelsesrum, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed er der ikke sandsynliggjort en forsikringsbegivenhed. Jeg bemærker i øvrigt, at der end ikke til trods for at hele konstruktion nu er opbrudt er tale om voldsomt høje målinger."

En medarbejder fra det rådgivende ingeniørfirma har i en mail af 22/1 2016 til klagernes advokat bl.a. bemærket:

> "De skimmel og fugt problemer som er opstået, er sket over en længere årrække, hvor der opstår en negativ påvirkning af indeklimaet. Det er min klare vurdering at disse skimmel og fugt problemer har været der ved overtagelsen i september 2013 og der var ved overtagelsen i 2013 ligeledes en negativ påvirkning af indeklimaet."

20. 89588

Af mail af 5/4 2016 fra selskabet til klagerne fremgår bl.a.:

> "I har anmeldt 4 skader på jeres husforsikring. For overblikkets skyld, her jeg listet skaderne op nedenunder:
>
> - … - 4.12.2013: Vands indtrængen ved køkken og udestue. Følgeskaden (udskiftning af inddækning mod gavl) blev dækket over jeres udvidede vandskadedækning som vand der trænger ind gennem utætheder. Erstatningen udgjorde 8.446,25 kr. efter fradrag af selvrisiko. Selve årsagen til skaden er ikke dækket over den udvidede vandskadedækning.
>
> - … - 11.08.2014: Kloakskade/huller i brønd ved 2 tilgangsledninger. Skadeårsagen var dækket under jeres stikledningsforsikring og reparationsudgiften (2.500 kr.) var under selvrisikoen, hvorfor der ikke blev udbetalt erstatning i sagen.
>
> - … - 18.02.2015: Formodet rørskade/kloakskade. Hele kloakken blev undersøgt igen og der blev ikke konstateret nogle fejl. Lugtgener kan derfor ikke henføres til kloakken, men skyldes efter håndværkstaksator vurdering, at der er tale om opstigning af fugt/grundfugt, hvilket ikke er dækket af forsikringen.
>
> - … - 22.03.206: Skimmelsvamp på væg pga. mangelfuld fugning ved rosetter ved blandingsbatteri. Skaden blev afvist, da der ikke er tale om en dækket skadeårsag på husforsikringen. Den udvidede vandskadedækning dækker følgeskader ved vand der udefra trænger ind gennem utætheder i bygningen, men ikke skader, der skyldes utætheder inde i bygningen."

Af mail af 21/4 2016 fra selskabet til klagerne fremgår bl.a.:

> "Du har henvendt dig til os omkring dit badeværelse.
>
> Ved en gennemgang af billederne kan vi konstatere, at de elastiske fuger står for en vedligeholdelse. Jævnlig eftergåelse af fuger anses ikke i sig selv for en skade i forsikringens forstand, idet dette ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning med samme alder og anses for en del af sædvanlig vedligeholdelse.
> …
> Bolius anbefaler, at man en gang om året nøje gennemgår sine fuger, da fugerne tørrer og mister deres elasticitet. Du kan læse mere om dette på deres hjemmeside.
> …
> Vi finder det ikke sandsynliggjort, at du har overtaget ejendommen i 2013 med aktuelle bygningsskader i forbindelse med brusenichen, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for forholdet på det foreliggende grundlag."

Selskabets klageansvarlige har i en mail af 17/6 2016 til klagernes advokat bl.a. anført:

> "Vores kunder har efter de mange undersøgelser af bygningen konstateret, at der er en utæthed ved rosetten i brusenichen, hvilket har lavet en plamage på 1x1 meter på den anden side af væggen. Dette blev afvist af bygningsforsikringen, da der ikke er tale om udefrakommende vandindtrængning gennem utætheder i selve bygningen. Forholdet blev ligeledes afvist af ejerskifteforsikringen, da fugerne ses at have udlevet sin levetid samt udbedringen ikke overstiger bagatelgrænsen for anmeldelse af forhold over ejerskifteforsikringen.

Vores kunder har tidligere påklaget denne afgørelse til os, da de mener, at utætheden ved rosetten er årsagen til fugten og skimmelen på betondækket/fugtspærren. Dette var grundlaget for vores møde i mandags.

Ved mødet kunne det konstateres, at alle gulvene i ejendommen inklusiv isolering, gulvspånplader og strøer var optaget og ny gulvkonstruktion var pålagt. Væggene var strippet ned til gasbetonen. Vi fik fremvist plamagen på 1 x 1 meter, der fremstod tør ved besigtigelsen. Vi fik ligeledes fremvist hesiantapetet, der havde en plamage på bagsiden, men ingen synlig tegn på fugtskade i den side, der har været ud imod gangen. Vi gennemgik brusenichen, hvor armaturet var taget af, og vi drøftede, hvad der stod i tilstandsrapporten.

Vi skal hermed vende tilbage med vores syn på sagen, som tillige har været vendt med [ingeniørfirma] efter vores møde i mandags.

[Ingeniørfirmas] vurdering er følgende:

'Intet i vores undersøgelse den 30. juni 2015 peger på utætheder eller vandskade i eller omkring gulvkonstruktionen. De registrerede fugtforhold er sædvanlige for gulvkonstruktioner som den omhandlede.

Af vores samtale forstår jeg, at det er en rørgennemføring (rosset i væggen) ved blandingsbatteriet i brusenichen i badeværelset ved værelse 1, der er utæt.

Ved vores undersøgelse var der udført fire inspektionsåbninger i ejendommens gulvkonstruktion. Fugtmålinger i de fire åbninger viste alle et niveau mellem 130 og 145 Gann digits. De højeste værdier er målt længst væk fra utætheden - og det omhandlede badeværelse, se foto 5 i vores rapport dateret den 8. juli 2015.

Det aktuelle fugtniveau er sædvanligt og skyldes gulvkonstruktionens udformning. Spørgsmålet om hvor mange m3 vand der skulle være løbet ud via rørgennemføringen, for at frembringe det aktuelle fugtniveau, er derfor hypotetisk.

Vi er imidlertid enige i, at den mængde vand der kan trænge gennem rørgennemføringen i forbindelse med badning, må antages at være endog meget lille. Hertil kommer, at gulvkonstruktionen er forsynet med plastfolie. Vandet skal - med andre ord - sive ned gennem væggen for at nå betonklaplaget.

Egentlige vandskader, hvor der løber eller siver vand ud i konstruktionerne, har ofte et dramatisk forløb med høje fugtværdier tæt ved fugtkilden, bulende parketgulve samt løs og misfarvet tapet mv. i modsætning til den aktuelle sag.'

Vi kan kun tilslutte os [ingeniørfirmas] vurdering.

Det virker urealistisk og uden byggeteknisk belæg, at en utæthed ved en roset i en bruseniche skulle have opfugtet hele betondækket i ejendommen med skimmel til følge. … Hvis der var sket omfattende fugtskade fra badeværelset, ville skadebilledet på ejendommen have været helt anderledes."

Klagerne har fremlagt et entrepriseoverslag på 301.900 kr., hvoraf det bl.a. fremgår:

> **"Opgaver**
> Rengøring, flytning og opbevaring, nedrivning og bortkørsels 3 containere, affugtning og skimmelsanering, forberedende arbejder (bunden af vægge og overflade betongulv), membran arbejde 130 m2 a 250,-, nedtagning og opsætning af eksisterende køkken, incl. VVS, spungulv med isolering, oven på spungulvet er der regnet en pris på materialer/lægning til 300 kr. pr. m2 (på billederne ser det ud til at der er gulvtæpper på), fodpaneler 110 lbm a 100,-, maling af fodpaneler.
>
> Forbehold er ikke kendt, overslag er givet uden at have set adressen."

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen indeholder følgende bestemmelser:

> **"14. Hvad er dækningen betinget af?**
> **A** Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.
> …
> **15. Hvilke skader dækker forsikringen?**
> …
> **B** Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.
>
> **C** Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> **16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?**
> …
> **A** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
> …
> **J** Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som du på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

23. 89588

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Tvisten vedrører, om klagerne har krav på forsikringsdækning i anledning af opfugtning og skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i den forsikrede ejendom, som er en 1-plansvilla fra 1980. Selskabet har henvist til, at det ikke er bevist, at der foreligger skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerne har fra et rådgivende ingeniørfirma indhentet indeklimarapport af 3/6 2015, luftanalyserapport af 16/6 2015, tillægsnotat af 13/10 2015 og mikrobiologisk undersøgelsesrapport af 4/12 2015.

Det fremgår af sagen, at klagernes familie efter anbefaling fra deres ingeniørfirma har fraflyttet boligen. Klagerne har oplyst, at deres barn har haft helbredsmæssige gener af at bo i huset. I notat af 13/10 2015 anfører ingeniørfirmaet, at der er en overhængende risiko for, at der er skimmelsvamp under det meste af boligens gulvkonstruktion, hvilket støttes af forhøjede fugtværdier, den fugtrelaterede lugt i boligen og skimmelsporer i de undersøgte punkter i gulvkonstruktionen.

Af mikrobiologisk rapport af 4/12 2015 fremgår, at terrændæk består af et kapillarbrydende lag af stabilgrus, et isoleringslag og 10 cm betondæk. Herpå er lagt en plastfolie som dampspærre, et forskallingsbræt og gulvstrøer på opklodsning. Mellem gulvstrøer forefindes isolering. Øverst er der et spånpladegulv med flydende trægulv eller gulvtæpper. Ingeniørfirmaet konkluderer, at konstruktionen er opbygget efter datidens byggemetode.

Af indeklimarapport af 3/6 2015 fremgår, at der ved hultagninger i gulve blev målt høje fugtværdier i betondæk, som er meget fugtigt/vådt. Der blev målt 13-17 % træfugtighed i gulvstrøer og opklodsning og 6-8 % træfugt i spångulv. Plastikken blev skåret op, og der lugtede jordslået. Ved skimmelmålinger på underside af dampspærre mod beton fandtes høj kimbelastning i 3 ud af 4 punkter. Ingeniørfirmaet konkluderer, at der er tale om

massiv skimmelvækst i 3 ud af 4 målepunkter, og at årsagen til den specielle lugt i huset stammer fra undersiden af gulvet, hvor konstruktionen er opfugtet.

Af luftanalyserapport af 16/6 2015 fremgår, at de udtagne luftprøver ikke kunne påvise forhøjet niveau af skimmelpartikler i børneværelse og kontor. I soveværelse blev ved luftanalyse med Air Sampler fundet et lavt indhold af skimmelsporer, men ved aggressiv Mycometer Air-test måltes et forhøjet niveau af skimmelrelaterede partikler i indeluft. Ingeniørfirmaet vurderer, at dette kan henføres til en stor forekomst af støv og skimmelrelaterede partikler akkumuleret heri.

Af mikrobiologisk rapport af 4/12 2015 fremgår, at gulvkonstruktionen nu delvist var borttaget. Fra undersiden af isoleringen var der en jordslået relateret lugt. Oversiden af plastfolien bar præg af at have været fugtpåvirket, mens undersiden var ren og uden aftegninger. Ingeniørfirmaet konkluderer, at i to af tre undersøgte punkter på oversiden af plastik fandtes massiv vækst af skimmelsvamp og bakterier, og at årsagen hertil formentlig er kondensdannelse. Kondensdannelsen kan skyldes, at der ligger tæpper med gummivrag på spångulvet, og der dermed er to fugtspærrer i konstruktionen. En anden årsag til kondensen kan være, at varm luft fra rummet trænger ind i et hulrum mellem isoleringslag og betondæk.

Selskabet har indhentet en undersøgelsesrapport af 7/7 2015. Heri bekræftes, at betonklaplag er meget fugtigt til vådt. Træfugt i gulvstrøer er 13-17 %, hvilket betegnes som normalt. Luftanalyser samt prøver udtaget i støv i stue og køkken viste en sædvanlig sammensætning af skimmelsporer, og prøverne viste således ingen tegn på spredning af sporer fra gulvkonstruktion til indeklima i opholdsrum. Prøver udtaget fra spånpladegulvets underside viste sædvanlige skimmelforekomster for den type konstruktion. Det anføres, at lugten vurderes at stamme fra fugt i terrændæk, og at årsagen til, at der opstår skimmelangreb i den type gulvkonstruktioner, er opstigende grundfugt. Skimmelvækst mellem plastfolie og betonklaplag betegnes som uundgåeligt og medfører i nogle tilfælde lugt. Forholdet vurderes ikke behandlingskrævende, da fugt- og skimmelforhold vurderes sædvanlige, og da der ikke kan spores spredning af sporer og fragmenter til indeklimaet.

Klagernes advokat har anført, at der er utætheder ved roset ved blandingsbatteri i badeværelse, og at dette er skyld i fugtskjolder på væg mod badeværelse og opfugtning af gulvkonstruktion i ejendommen.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at fugtskjolder på væg, som er konstateret efter klagernes fjernelse af tapet, og som nu er udtørret, sammen med udbedring af utætheden ved rosetten ikke er et forhold, som må henføres under forsikringens bagatelgrænse, som selskabet har vurderet.

Nævnet finder, at der ikke er belæg i de sagkyndige rapporter som gengivet ovenfor for at antage, utætheder ved roset ved blandingsbatteri i badeværelse er årsag til opfugtning af gulvkonstruktion. Begge ingeniørfirmaer har vurderet, at opfugtning af betondæk skyldes opstigende grundfugt.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i anledning af utætheder ved roset ved blandingsbatteri i badeværelse. Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der i øvrigt er dækningsberettigende skader i badeværelset.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionen – herunder skimmelsvamp af en sådan intensitet på overtagelsestidspunktet – der udgør en dækningsberettigende skade i henhold til ejerskifteforsikringen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er fundet forhold ved terrændækkets opbygning, som afviger fra, hvad der er sædvanligt i tilsvarende huse af samme alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at det efter nævnets vurdering ikke er bevist, at indeklimaet er sådan belastet af skimmelsvamp, at bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat. Hverken i undersøgelsesrapport af 7/7 2015 eller i luftanalyserapport af 16/6 2015 fandtes sikre tegn på spredning af sporer fra gulvkonstruktionen til indeklima i opholdsrum.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at den konstaterede opfugtning af betondæk og skimmelsvamp under dampspærre, der af begge ingeniørfirmaer tilskrives opstigende grundfugt, efter nævnets opfattelse ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i forsikringens forstand, når det ikke er godtgjort, at beboelsens indeklima påvirkes nævneværdigt heraf. Der er heller ikke fundet opfugtning eller nedbrydning af trækonstruktioner.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at ingeniørfirmaet i mikrobiologisk rapport af 4/12 2015 har anført, at kondensdannelse mellem betonlag og isolering blandt andet kan tilskrives, at der er gulvtæppe med gummibelægning, som fungerer som dobbelt dampspærre. Nævnet lægger til grund, at klagerne har lagt dette gulvtæppe efter overtagelsestidspunktet. Nævnet finder det ikke bevist, at fejl ved gulvkonstruktionen, som var til stede på overtagelsestidspunktet, medfører dannelse af kondens og skimmelsvamp, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der er fugtskader i ejendommen, som kan tilskrives en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed i henhold til husforsikringen, herunder rørskade, stikledningsskade eller anden dækningsberettigende vandskade.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Peter Thønnings