Ankenævnet for Forsikring

Den 29. marts 2017 blev i sag nr. 90175:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at dække fugt og skimmel i den forsikrede bygnings krybekælder og viktualiekælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1937 med en tilbygning i 2010. Krybekælderen og viktualiekælderen er i den oprindelige bygning. Klageren overtog ejendommen den 15/5 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/4 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Manglende finish/færdiggørelse ved væg bag kældertrappe (ved rørgennemføringer) samt mindre pudsafskalninger forneden ved kældervæggene. Mindre pudsrevner over kælderdør samt på underside af trappe til 1. sal.

Af hustypebeskrivelsen til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Konstruktion**

Fundament
Murermesterhusets kælderydervægge (fundamenter) og kældergulv er støbt af beton og er uden isolering.

Mange kældervægge i ældre huse er støbt direkte mod jord. Kælderydervægge støbt i forskalling er undertiden fugttætnet udvendigt med asfalt og mørtel.

Kælderdækket er hævet et stykke over jorden.

…

OBS Punkter

Fundament/gulve
Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet. På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag). Dette skyldes fugt, der trænger igennem væggen.

Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre 'kælderlugt'."

Klagerens advokat har i klagen af 5/12 2016 bl.a. anført:

"Som advokat for [klageren] skal jeg hermed klage over Dansk Boligforsikring A/S' afgørelse af 27. oktober 2016. Kopi af afgørelsen vedlægges.

Efter gennemgang af sagens materiale og forsikringsselskabets afgørelse er det min vurdering, at afvisningen ikke er korrekt. Det gælder i særdeleshed for forhold nr. 1 vedrørende krybekælder og forhold nr. 2 vedrørende viktualierum. Afslaget bærer præg af en ikke-grundig gennemgang af det af min klient fremsendte materiale, herunder rapporten af 28. juli 2016 udarbejdet af [rådgivende ingeniørfirma], der vedlægges i kopi.

…

Udbedringsudgifter

Min klient har indhentet udbedringstilbud fra [skadeservicefirma]. Ifølge [skadeservicefirmaet] kan ventilationsproblematikken løses på en billigere måde end den anbefalede i [rådgivende ingeniørfirmas] rapporten. Kopi af udbedringstilbuddet vedlægges.

I tilbuddet anføres det, at de konstaterede problemer med salpeterudtræk, løst puds og skimmeldannelse på væggene i viktualierummet sandsynligvis skyldes, at der er anvendt en plasticmaling, der medfører ophobning af fugt i væggene, hvorfor det anbefales, at malingen fjernes, rummet skimmelsaneres, væggene pudses op og males med en åndbar maling.

Hertil kommer min klients nødvendige udgifter til undersøgelse, dokumentation og rådgivning.

Jeg vedlægger en overskuelig oversigt over omkostningerne udarbejdet af min klient.

…

Konklusion

Forsikringen dækker 'aktuelle skader' samt 'nærliggende risiko for skader'. Ved 'skade' forstås blandt andet forhold, der 'nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt' i forhold til tilsvarende bygninger.

[Rådgivende ingeniørs] rapporten dokumenterer en betydeligt og massiv tilstedeværelse og vækst af **atypiske** og fugtskaderelaterede skimmelsvampe, herunder Aspergillus versicolor, som henhører under kategorien 'særlig biologisk aktive skimmelsvampe' og derfor er en skærpende omstændighed.

[Rådgivende ingeniørs] rapporten dokumenterer endvidere, at den konstaterede forekomst og vækst af skimmelsvamp på sigt vil kunne udgøre en sundhedsfare, som kan medføre symptomer og gener i selve boligen.

Det kan overvejes, om disse forhold udgør en 'skade' eller 'nærliggende risiko for skade' i sig selv. Det må antages, at skimmelsvampene med tiden vil nedbryde (dele af) bygningens konstruktioner. Det må derimod lægges til grund, at der er tale om forhold, der nedsætter brugbarheden nævneværdigt, idet skimmelsvampene på sigt vil udgøre en sundhedsfare. Ikke mindst er det utvivlsomt, at forholdene nedsætter bygningens værdi, idet en potentiel køber med viden om problemerne med skimmelsvamp vil give mindre for ejendommen, end hvis disse problemer ikke var til stede. Hvis ejendommen da overhovedet kan sælges uden udbedring af disse forhold.

Ifølge [skadeservicefirmaet] er der ikke blot tale om 'mindre pudsafskalninger', men anvendelse af en decideret forkert behandling, der medfører fugtophobning i væggene. Dette forhold udgør formentlig en 'skade' i sig selv, men udgør i hvert fald en 'nærliggende risiko for skade'.

De nævnte forhold er således dækket af ejerskifteforsikringen, hvorfor forsikringsselskabet afvisning ikke er korrekt."

Selskabet har i brev af 16/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Klager overtog ejendommen beliggende … d. 15. maj 2016.
…
Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 1. juli 2016, at de havde konstateret en jordslået lugt i entreen. Det oplyses i skadeanmeldelsen at man har kontaktet en specialist fra [rådgivende ingeniørfirma] med henblik på at få undersøgt huset. Skadeanmeldelsen vedlægges ...

Dansk Boligforsikring A/S har efterfølgende modtaget skimmelsvamperapport af 28. juli 2016 udarbejdet af [rådgivende ingeniørfirma]. Selskabet besigtigede efterfølgende ejendommen d. 10. august 2016. Besigtigelsesnotatet fremlægges …

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af afgørelse af 27. oktober 2016, idet der ikke er konstateret forhold som kan siges at afvige væsentligt fra, hvad der er normalt for en tilsvarende ejendom opført 1937.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1937. Gulvkonstruktionen er udført med en ventileret krybekælder. Oprindeligt er huset opført som sommerhus. I 1977 søges om helårsstatus, og det oplyses at der i 1976 er udført hulmursisolering. Det er sandsynligt, at det også er i forbindelse med, at ejendommen får helårsstatus, at etageadskillelsen mod krybekælderen er blevet isoleret. Der foreligger dog ikke sikre oplysninger herom.

Det er konstateret, at der er ventilationsriste i normalt omfang. Iht. rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] er der ikke konstateret forhøjet fugt eller unormal skimmelvækst i beboelsen. I krybekælder og viktualiekælder er der derimod konstateret fugt og skimmelvækst, som følge af grundfugt i gulve og vægge.

Da huset blev opført var det ikke sædvanligt at fugtisolere kælderrum. Med den alder huset har, er det forventeligt, at der vil være fugt i de oprindelige konstruktioner, som har direkte kontakt til jord.

Det er ikke en skade at en kælder/krybekælder i et ældre hus er fugtig, og det må derfor også accepteres, at der i sådanne konstruktioner vil være skimmelvækst. Der er i krybekælderen konstateret en såkaldte atypisk skimmelart (Aspergillus versicolor). At den er atypisk henviser dog alene til, at der er tale om en art, som normalt kun findes i mindre omfang i udeluften. Det er dog ikke usædvanligt, at denne skimmelart findes i en fugtig kælder, da den netop trives i et fugtigt miljø.

Der er ikke ved gennemgangen af husets beboelsesrum fundet fugt eller skimmel i et omfang, som kan antages at nedsætte husets anvendelighed. Fugtværdierne i beboelsen er på et normalt niveau, og skimmelprøverne har alene påvist skimmel i moderat omfang og skimmelarter, som er almindeligt forekommende i udeluft/husstøv.

Det må lægges til grund, at fugt- og skimmelforholdene i kælderen/krybekælderen har været nogenlunde konstante i mange år, og der er ikke påvist forhold, som sandsynliggør, at der fremtidigt vil forekomme væsentlige ændringer i disse forhold. Da de konstaterede fugt- og skimmelforhold ikke til dato har medført en påviselig påvirkning af indeklimaet i beboelsen, er der ikke grundlag for at antage, at der fremtidigt skulle kunne forventes en væsentlig negativ påvirkning af indeklimaet.

Der er ikke på ejendommen konstateret skader som følge af fugt i kælder/krybekælder, og det er heller ikke selskabets opfattelse, at der er påvist forhold, som vil medføre nærliggende risiko for skade. Der findes en del ankenævnskendelser som vedrører fugt i ældre kældre/krybekældre. Opstigende grundfugt i en kælder fra 1937 kan ikke betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der kan fx henvises til kendelser nr. 89560 og 88228.

3. Konklusion

Klager har ikke påvist skimmel i et omfang, som kan antages at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder, og der er derfor ikke grundlag for dækning af klagers udgifter til etablering af et ventilationsanlæg i krybekælderen, eller sanering af skimmel i kælder/krybekælder."

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

Af klagerens skadeanmeldelse af 13/7 2016 fremgår bl.a.:

"**Hvornår blev skaden opdaget(dato)**	Friday, 1 July 2016
Hvordan blev skaden opdaget	… Løbende gennem uge 26 og 27.
Hvori består skaden (hvad er skadesramt)	… Vi er flyttet ind i vores hus i løbet af uge 26. Efterhånden som vi er kommet i stand har vi bemærket en lugt, specielt i indgangsentreen. I første omgang tænkte vi at lugten mindede om katteurin, og har løbende givet gulvet (Linolium) i

	entreen Rodalon. Dette har dog ikke virket på lugten. Har oplevet at få kløe og irretation i øjne og svælg når vi sidder i opholdsrummet ved siden af entreen, og overvejer derfor om lugten kan stamme fra en form for skimmelsvamp eller lignende. Til tider synes vi at kunne bemærke en form for jordslået lugt i de nærliggende rum, men uden at kunne konstatere synlig fugt eller svamp. … Til orientering har vi på grundlag af denne mistanke lavet aftale med en byggesagkyndig/specialist fra [rådgivende ingeniørfirma] med henblik på at klarlægge årsag og kilde til denne lugt og afdække om der er tale om en skade der evt. skal udbedres m.v."

Af skimmelrapport 28/7 2016 udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"**Baggrund**
Der er tale om en ældre villaejendom fra år 1937 med tilbygning fra omkring 2009, se bilag 1 foto 1 og 2. Nærværende undersøgelse omhandler den oprindelige ejendom fra 1937, opført med krybekælder på støbte fundamenter og etageadskillelse mellem stue og 1. sal som traditionelt bjælkelag med fyrplankegulve, lerindskud, indskudsbrædder, siv og puds. Taget er udført som trempeltag med varmt tagrum tækket med tagpap.

Krybekælderen er langs facader ventileret med en række ventilationsåbninger i sokkel og blev for år tilbage efterisoleret med isoleringsbatts, monteret på undersiden af den oprindelige gulvkonstruktion.

Til stede ved besigtigelsen var husejer [klageren] samt undertegnede fra [rådgivende ingeniørfirma]. Her blev følgende oplyst:

- Familien har overtaget huset medio maj 2016 og er flyttet ind primo juli.

- Husejer [klageren] har registreret mislugt af kattetis og/eller fugt i entré, som er indrettet med trappe til 1. salen. Der er udlagt et nyere linoleumsgulv i entré, køkken og bryggers. Det oplyses, at tidligere ejere for en række år siden skulle have haft en kat.

- Der er ligeledes registreret en jordslået mislugt i bryggers, hvor der i forbindelse med indflytning blev konstateret utæthed ved afløb fra vask. Dette er udbedret, og i tilknytning til dette blev der fjernet en plade, som lå i bunden af selve vaskeskabet. Lugten er dog ikke aftaget.

…

- Ifølge tidligere ejer skulle der have været kloakproblemer for ca. 5 år siden, som havde forårsaget vandindstrømning i den lille viktualiekælder, som er placeret under trappeløb i entré. Dette rum ligger ca. 100 cm under resterende del af ejendommen og ventileres via et vindue samt dør til bryggers og ventilationshuller til tilstødende entre.

…

Formål
Formålet med besigtigelsen var indledningsvist at klarlægge, hvorvidt de oplyste gener kan henføres til skimmel- eller fugtbelastede konstruktioner. Herunder er der foretaget en undersøgelse for eventuel vækst af skimmelsvampe samt en undersøgelse af, hvorvidt der er tale om en uhensigtsmæssig belastning af indeklimaet i boligen.

Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver er foretaget repræsentativt i relevante områder. Der er ikke foretaget åbninger i hverken loft, væg- eller gulvkonstruktioner.

Slutteligt er skadesårsager søgt klarlagt, og der er udarbejdet forslag til skadesudbedring af de konstaterede uhensigtsmæssige forhold.
…
Observationer
Der blev i forbindelse med besigtigelsen gjort følgende observationer:

- Efter kort tids ophold i entré kan der registreres tydelig mislugt, som kattetis. Derudover registreres der tydelig lugt af 'gammel kælder' i tilstødende viktualierum, hvor der ligeledes observeres fugtaftegninger samt salpeterudtræk på pudsede og malerbehandlede vægge, se bilag 1 foto 27. Der registreres kun svag lugt i tilstødende bryggers, hvor dør står åben til viktualierum, se bilag 1 foto 25.

- Ved besigtigelse af krybekælder observeres der en del byggeaffald på det grusbelagte betongulv samt efterisolering, som er faldet ned samt blokerer gennemgang ved toilet/stue, se bilag 1 foto 28, 32 og 33. I krybekælderen registreres der samme lugt som i viktualierummet.

…
- Rengøringsniveauet i boligen betragtes som middel, og der observeres lokal støvophobning på skabe, reoler mv.

…
Fugtregistrering
Ved gennemgang af boligen blev der foretaget stikprøvevise fugtmålinger på vægge og støbte gulve med en GANN Hydromette UNI 1, som er en dielektrisk fugtindikator. Med denne blev der registreret et acceptabelt fugtniveau med 15-56 GANN digits på vægge samt 35-45 GANN digits på klinkebelagt toiletgulv, se bilag 1 foto 7,12, 14, 16, 18 og 24. Målinger foretaget på vægge og gulv i viktualierum viste dog et fugtniveau på 90-145 GANN digits, hvilket betegnes som fugtigt til meget fugtigt, se skema sidst i rapporten og bilag 1 foto 26 og 27.

Målinger foretaget i tilgængelig del af selve krybekælderen viste et fugtniveau på 90-130 GANN digits, hvilket betegnes som fugtigt til meget fugtigt, se skema sidst i rapporten. Højeste målinger blev registreret langs ydervægge, se bilag 1 foto 29. Målinger foretaget i træ med indstiksmåler i tilstødende gulvkonstruktion viste partielt et lettere forhøjet fugtniveau for en krybekælder som denne med 16-18% FK målt i vægtprocent af tørvægt, se bilag 1 foto 30 og 36.

Skimmelsvampeundersøgelse
Der blev for repræsentativt udvalgte, vandrette overflader i stue, toilet og viktualierum udtaget kontaktaftryk fra normalt støvet overflade samt fra selve krybekælderen udtaget både de kontakt- og tape-aftryk på etagebjælke samt underside af plankegulv under henholdsvis entré og stue, se placeringer på tegningsbilag 2.

Prøverne er herefter hjemtaget til analyse på vores laboratorium for Indeklima, og resultatet af laboratorieanalysen kan aflæses i nedenstående skema:

Kontaktaftryk (KA) og tapeaftryk (TA)

Prøvenr.	Lokale/overflade	Identifikation	CFU	Vækst
KA/TA 1	Krybekælder, bjælke ved ydervæg/entre	*Aspergillus versicolor 50* *Penicillium spp. >50*	>100	Vækst
KA/TA 2	Krybekælder, underside gulvbræt/stue mod toilet	*Aspergillus versicolor >50* *Penicillium spp. 20*	>70	Vækst
KA 3	Viktualierum, reol	*Aspergillus versicolor 10* *Penicillium spp. 10* *Cladosporium spp. 50* Rhodotorula gær 10	80	
KA 4	Stue, vandret overflade - pejs	*Penicillium spp. 5* *Cladosporium spp. 40* Mucor overvokset	>45	
KA 5	Toilet, vandret overflade - overside af spejl	*Penicillium spp. 20* *Cladosporium spp. 20* Mucor overvokset	>40	

Resultaterne fra aftryksanalysen (totaltal) inddeles i følgende kategorier (SBi anvisning nr. 204):

0 - <10 cfu	*Ringe forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Anses normalt for at være en forekomst på normalt baggrundsniveau.*
10 – 50 cfu	*Moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv.*
>50 cfu	*Massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv eller tilstedeværelsen af skimmelsvampe vækstområde i umiddelbar nærhed af udtagningsstedet.*

CFU (colony forming units) – spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer).

…

Vurdering og konklusion

Ved mikroskopi af den udtagne prøve KA/TA 1 og KA/TA 2 fra krybekælderen samt udtaget prøve KA 3 fra tilstødende viktualierum er der konstateret massiv tilstedeværelse og lokal vækst af atypiske og fugtskaderelaterede skimmelsvampe, herunder Aspergillus versicolor, som henhører under kategorien 'særlig biologisk aktive skimmelsvampe' (SBAS) og er derfor en skærpende omstændighed.

Ved analyse af støvets indhold af spiringsdygtige skimmelsvampesporer kan vi i de udtagne prøver fra selve boligen KA 4 og KA 5 konstatere, at mængden og artssammensætningen af skimmelsvampe på overflader i stuen og på tilstødende toilet er karakteristisk for almindeligt husstøv. Udefra kommende sporer vil med tiden aflejres på overflader, og de konstaterede sporeforekomster i selve boligen kan således tilskrives primært den naturligt forekommende skimmelsvampeflora i vores omgivelser. Ud fra ovenstående analyseresultater kan det dog ikke afvises, at boligens indeklima delvist påvirkes fra vækst og forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer, som forefindes i underliggende krybekælder og viktualierum - blandt andet fordi sidstnævnte har ventilationshuller mod entre/bolig.

Der er i forbindelse med undersøgelsen af selve boligen ikke registreret områder med uacceptable fugtniveauer, som det er tilfældet i viktualierum og i selve krybekælderen.

Skadesårsag
Ud fra ovenstående observationer og analyseresultater skønnes årsagen til de beskrevne lugtgener i entré forårsaget af urin fra enten et skadedyr (mus/rotte) eller tidligere ejeres kat, fra et område, som umiddelbart vurderes til at sidde skjult i enten fodpaneler og/eller gulv. Eftersom nuværende husejer allerede har gjort flere forsøg på at fjerne lugten, anbefales der taget kontakt til et skadeservicefirma, som kan være behjælpelige med en grundigere rengøring, lugtsanering eller om muligt foretage en decideret fjernelse/udskiftning af selve gulvkonstruktionen.

Årsagen til de beskrevne lugtgener i tilstødende viktualierum og bryggers vurderes forårsaget af den beskrevne opfugtning samt mangelfuldt luftskifte i området. Eftersom der er ventilationshuller til entré, kan lugtgenerne i området ligeledes være en kombination af dette.

Årsagen til den registrerede fugtbelastning i krybekælderen er ikke klarlagt ved nærværende undersøgelse, men opstigende grundfugt kombineret med mangelfuldt luftskifte/-cirkulation i krybekælderen kan ikke afvises. Skal risikoen for opstigende grundfugt kortlægges, vil det være nødvendigt med hultagning i krybekælderens betondæk til underliggende konstruktion eller terræn.

Udover opstigende grundfugt og utilstrækkelig ventilation, kan problemer med krybekældre også skyldes efterisoleringen af etageadskillelsen, da dette reducerer varmetilførslen til krybekælderen, og de lavere temperaturer øger uundgåeligt den relative luftfugtighed i området. Dette kan øge risikoen for skimmelvækst - og i visse tilfælde spredning af svampesporer og lugtgener i overliggende bolig.

Grundfugt kommer fra grundvand eller overfladevand, der ikke bliver ledt væk fra ejendommen. Fugten kan trænge op gennem fundamenter, vægge og gulve, hvilket er meget udbredt i ældre ejendomme og blandt andet kan skyldes konstruktionsfejl af sokkel og forkert eller manglende kapillarbrydende lag. Medvirkende årsager kan være utilstrækkelig tætning af fundamenter mod jorden og/eller manglende, tilstoppede eller utilstrækkelige dræn, brønde mv.

Udbedringsanvisninger

Krybekælder
Det anbefales, at alle krybekælderens ventilationsåbninger gennemgås og 'åbnes' ved eventuel tildækning af beplantning, sten mv. Eftersom der er foretaget en efterisolering af krybekælderen, anbefales der sikret et bedre luftskifte ved at etablere yderligere åbninger i sokkel omkring entré, stue og udestue for at mindske risikoen for stillestående luft. Derudover anbefales der foretaget en fjernelse af det konstaterede byggeaffald, isoleringsmateriale mv. på selve gulvet i krybekælderen.

Skimmelsvamp i krybekælder: Da den konstaterede forekomst og vækst af skimmelsvamp på sigt vil kunne udgøre en sundhedsfare, som kan medføre symptomer og gener i selve boligen, anbefales der iværksat foranstaltninger omkring dette.

Da der er tale om en relativt lav krybekælder med diverse forhindringer som placering af vandførende rør mm., er det umiddelbart ikke muligt at foretage en effektiv form for arbejde og/eller skimmelrengøring, uden at der foretages fjernelse af selve gulvkonstruktionen. Dette betyder, at der skal tages stilling til, om hele gulvkonstruktionen skal fjernes for at kunne udføre en skimmelrengøring eller alternativt, om skimmelsvampen skal blive i kry-

bekælderen. I forbindelse med sidstnævnte vil der i krybekælderen kunne etableres et konstant undertryk, som vil mindske risikoen for en 'smitte' ved ophold i boligen. Dette kan ske ved, at der udover nuværende ventilationsåbninger ligeledes etableres et aftræk over taget.

…

Ventilation af krybekælder: En krybekælder skal være ventileret og tør for at kunne fungere optimalt. Det kræver, at der er ventilationsåbninger hele vejen rundt om huset, så luften frit kan strømme igennem krybekælderen. Ifølge SBi anvisning 224 skal der udføres mindst én ventilationsåbning for hver 6 meter ydervæg, og hver åbning skal være mindst 150 cm2. Ventilationsåbningerne skal anbringes, så der ikke kan opstå luftlommer med stillestående luft i krybekælderen.

Åbningerne skal placeres, så underkant af åbning er 80-100 mm over terræn for at mindske risikoen for tildækning, og at regn- og smeltevand kan løbe ind i eller under ejendommen via risten. Der skal også være ventilationsåbninger i indvendige vægge, så ventilationen kan foregå uhindret i hele krybekælderen, således at der ikke opstår 'lommer' med stillestående luft.

Alternativ til ovenstående forslag vil være at ændre hele konstruktionen fra en krybekælderkonstruktion til en terrændækskonstruktion. Dette vil dog kræve fjernelse af nuværende gulvkonstruktion, udgravning og efterfølgende opbygning af en helt ny gulvkonstruktion, som lever op til tidens komfort- og isoleringsmæssige krav.

Terrænfald væk fra ejendommen: Ud over at en krybekælder både skal være ventileret og tør, skal der ligeledes sikres et fald væk fra ejendommen, så overfladevand, regnvand og smeltet sne ledes bort. Faldet skal normalt være 1:40 de første tre meter (1:50 for terræn med faste belægninger). Fugtbelastningen fra omgivelserne vil øges, hvor terrænet har fald ind mod huset og/eller ved utætte nedløbsbrønde m.v.

…

Skimmelsvamperengøring

Med udgangspunkt i nærværende besigtigelse anser vi det for formålstjenligt at gennemføre nedenstående handlingsplan omkring fjernelse af støvophobede skimmelsporer i hele boligen:

- Vi anbefaler, at der benyttes fagfolk såsom førnævnte firmaer til nedenstående arbejde.

- Inden nedenstående skimmelrengøring iværksættes, anbefaler vi, at der etableres kraftigt undertryk i arbejdszonen/boligen med luftrensere, som har afkast til det fri, og som har påmonteret/indbygget HEPA filter.

- Samtlige tilgængelige/luftesponerede overflader på begge etager i hele boligen rengøres gentagne gange ved støvsugning med støvsuger med HEPA filter og ved aftørring med fugtig klud tilsat almindeligt rengøringsmiddel.

…

Skimmelsvampeforklaringer

Følgende potentielt betydende skimmelsvampearter/-slægter er fundet:

Aspergillus versicolor angriber ofte forskellige former for almindelige fødevarer, der opbevares for længe og forkert og er ikke unormal i mindre mængder i husstøv. Som skadevolder findes den i fugtige bygninger, hvor tapet, isoleringsmaterialer, gulvbrædder mm. typisk angribes. Skimmelsvampen er den mest almindelige Aspergillus i fugtskadede byg-

ninger. Aspergillus versicolor er ualmindelig i udeluften og er, når den forekommer i større mængder inden døre, indikator for et fugtproblem i bygningen. Den afgiver ofte en lugt af jordslåethed. Vi har igennem flere undersøgelser konstateret den hyppigt i kældre og krybekældre. Aspergillus versicolor producerer mange og små sporer, der nemt spredes i indeluften og kan ved vækst på bygningsmaterialer afgasse generende stoffer til indeluften. Aspergillus versicolor kan også ved forekomst i større mængder være et allergiproblem hos overfølsomme mennesker, særligt stoffer som Geosmin kan give kraftige lugtgener, ofte karakteriseret som 'jordslåethed' eller 'kælderlugt', såvel som den ved vækst kan producere giftige stoffer (mycotoxiner). Ligesom andre Aspergillus arter er den slimhindeirriterende, hvilket ved udsættelse kan resultere i klassiske snuesymptomer som rindende øjne og næse, irriteret hals, gener i luftvejene osv. Arten er også en af de hyppigst forekommende i fugtskadede bygninger, hvorfor den i tilfælde af større mængder i prøver udtaget inden døre indikerer et fugtproblem i den pågældende bygning eller bygningsdel.

Cladosporium spp. er den mest almindeligt forekommende skimmelsvamp i udendørs luft, hvor niveauerne er præget af store årstidsvariationer og topper om sommeren, hvorfor den ofte findes i relativt store mængder i prøver udtaget i indeklimaet. Vækst af Cladosporium forekommer også i boliger, hvor den ofte forekommer i forbindelse med kuldebroer i vindueslysninger og i eksempelvis tagrum med varierende fugtighed. Slægten kræver således mindre fugt end de fleste andre skimmelsvampearter. Særligt på grund af de store naturlige forekomster i både inde- og udeluft er Cladosporium den mest betydende skimmelsvamp i forhold til overfølsomheds- og allergireaktioner.
…
Penicillium spp. er en skimmelsvampeslægt, som består af mange forskellige arter, hvoraf mange har praktisk anvendelse inden for medicinal- og fødevareindustrien. 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."

Af udateret udbedringsforslag indhentet af klageren hos et skadeservicefirma fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes vurdering og pris overslag
Vurderingen af opgaven er ud fra tilsendte rapport fra [rådgivende ingeniørfirma] samt ved egen besigtigelse af boligen

Krybekælder.
I forbindelse med tidligere ejer har efterisoleret på underside af gulv konstruktionen er luft strømningerne fra ventilåbninger i bygningen blevet ændret/ begrænset, dette giver ophobning af fugt med muligheder for skimmel vækst, i henholdt til rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] er dette også tilfældet.
Der vil ved et lille undertryk i krybekælderen ligeledes opnås en mindsket belastning af Radon, i boligen.

Forslået tiltag.
For minimering af skimmel belastningen, både i krybekælder og i boligen foreslås følgende tiltag.
1. Oprydning og fjernelse af bygge affald og andet som er i krybekælderen.
2. Grundig støvsugning af alle bygnings flader i krybekælder.
3. Ophængning af isolering som hænger.
4. Bore hul til udsugning, (det er ikke muligt af bruge eksisterende hul.)
5. Montering af konstant udsugning op til 10 meter fra nærmeste installation, inkl. kontakt for tænd/ sluk (Ventilator Silent 100 cz se vedhæftet)
Pris på dette arbejde

Opgave 1-2-3 inkl. alle udgifter for løsning af opgaven excl moms	kr.	…
Opgave 4 inkl. alle udgifter for løsning af opgaven excl moms	kr.	…
Opgave 5. inkl. alle udgifter for løsning af opgaven excl moms	kr.	…

Hvis ovenstående løsning ikke er optimal, dette kan konstateres efter få måneder, kan der alternativt tilbydes en løsning, hvor den relative luftfugtighed sænkes, med en styrret proces, hvor der tages tør luft udefra, indtil RH% er inden for de parameter som maskinen er sat til.
Denne løsning er den mest optimale løsning for krybekældre, pga. processen er med til at forbedre fugtniveauet i krybekælderen og indeklimaet i boligen.
…
Viktualierum.
Tidligere ejer har fået monteret ny varme installationer i rummet, ved denne lejlighed er det sandsynligt at der er malet med plastikmaling på væggene
Ved at male med plastikmaling på fundament, hvor der ikke er noget fugtspærre, vil dette give en ophobning af fugt i væggene, som kommer til udtryk ved salpeterudtræk, løst puds og skimmeldannelse på væggene, hvilket også fremgår af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma].

Forslået tiltag.
Opgave 1. Alt maling på vægge fjernes, dog ikke bag div. Installationer.
Opgave 2. Rummet skimmelsaneres.
Opgave 3. Væggene pudses op
Opgave 4. Væggene males, med en åndbar maling"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/10 2016 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold:**

1. Krybekælder - skimmel.
2. Viktualierum/vægge - fugt/afskalning.
…
Beskrivelse:

1. Krybekælder - skimmel:

Indvendigt:
Pga. lav højde, er det kun muligt at besigtige krybekælder fra lem (lodret lem i viktualiekælder). Krybekælder ses med en del byggeaffald - ses at være efterisoleret - isolering ses i områder at hænge lidt/faldet ned - fra lem/åbning, ikke muligt umiddelbart at se ventilationsriste.
Se billeder 1- 4

Udvendigt:
I sokkel ses placeret antal riste (Ft oplyser 2 stk i facader øst og vest) - riste hulmål 220mm x 125mm. Se billeder 5 - 6 samt billedmateriale [rådgivende ingeniørfirma]

Mod vest (nv hjørne) ses nyere tilbygning i form af vinkel.

Konklusion:

Krybekælderen ses på tidspunkt at være efterisoleret, isolering ses i områder at hænge. Endvidere ses der på tidspunkt at være tilbygget på nv hjørne. Der er ventileret via oprindelige riste. Der er tilsyneladende ikke udført ekstra ventilation i forbindelse med efterisolering. Der er kun isoleret med 100 mm.

En krybekælderkonstruktion er fugtfølsom (selv i oprindelig u-isoleret stand, kan fugtbalancen i perioder ligge lige til grænsen, eller over). Det er i dag en kendt problemstilling, at efterisolering (nedsat varmetilførsel), kan forskubbe balancen til negativ side... men tidligere har man ikke været så opmærksom på dette. I dag ville man nok have valgt at isætte ekstra ventilationsriste, navnlig hvis der efterisoleres yderligere. Der foreligger ikke oplysninger om hvornår, der er foretaget efterisolering.
Læs evt. anvisning 224 kapitel 8

Iflg. [rådgivende ingeniørfirmas] rapport er der konstateret massiv forekomst af skimmel i krybekælder - prøver er udtaget på underside af et gulvbræt samt på bjælke.

Det kan være vanskeligt (ikke muligt at dokumentere), at udtale sig om hvorvidt indeklimaet er påvirket, men umiddelbart er der ingen sammenhæng mellem støvprøver udtaget i toilet/stue sammenholdt med prøver udtaget i krybekælderen. Se [rådgivende ingeniørfirmas] rapport side 5 samt 6. Prøver taget i beboelsen viser kun forekomst af helt almindelige skimmelarter, som findes naturligt i udeluften.

Der er tale om en oprindelig krybekælder (1937), uanset efterisolering vil man kunne finde skimmel - der vil være vækstbetingelser i pågældende konstruktion alene pga. opstigende grundfugt, kuldebroer osv."

Af selskabets brev af 27/10 2016 til klageren fremgår bl.a.:

"Forhold 1 - vedrørende krybekælder.
Det følger af pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne, at ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på bygningerne.

Ved 'skade' forstås brud, lækage eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens brugbarhedsværdig nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Konsulenten oplyser, at ejendommen er opført i 1937 i gængs byggeskik. Det var muligt at besigtige krybekælderen fra lem. Herfra kunne det registres, at der lå små mængder af byggematerialer i krybekælderen. Derudover registreres det, at krybekælderen er efterisoleret og 'hænger' i enkelte områder.

I sokkel ses flere ventilationsriste med hulmål 220mmm x 125mm. Mod vest (nv hjørne) ses nyere tilbygning i form af vinkel.

En krybekælderkonstruktion er fugtfølsom, hvilket er en kendt problemstilling i dag. Skimmelvækst i krybekældere og deraf følgende muglugt skyldes konstruktionens opbygning. Det er almindeligt, at der er skimmelvækst i både nye og ældre efterisolerede krybekælderdæk med kraftig isolering, på trods af, at de almindelige regler for krybekælderventilation er overholdt. Som følge af almindelig opstigende grundfugt og kuldebroer vil konstruktionen altid være en skimmelbelastet konstruktion. Da krybekælderdækket sjældent er helt lufttæt, vil 'muglugt' fra krybekælderen strømme op.

Det er ikke vores vurdering, at indeklimaet er påvirket væsentlig. Derudover adskiller forholdet sig ikke væsentligt fra andre konstruktioner af samme alder og type. På denne baggrund kan der ikke tilbydes dækning iht. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1.

Lugt fra skadedyr/ tidligere ejers kat er desværre ikke omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Forhold 2 - vedrørende viktualierum/vægge -fugt/afskalning.

Konsulenten oplyser, at viktualierum befinder sig ca. 1 meter under terræn. Vægge fremstår nederst opfugtet med deraf malingafskalninger.

Det er konsulentens vurdering, at årsagen er almindelig opstigende grundfugt. Forholdet adskiller sig ikke væsentlig fra andre konstruktioner af samme alder, hvorfor der ikke kan tilbydes dækning.

Derudover er der en anmærkning:

- Manglende finish/færdiggørelse ved væg bag kældertrappe (ved gennemføringer), samt mindre pudsafskalninger forneden ved kældervæggene. Mindre pudsrevner over kælderdør samt på underside af trappe til 1. sal."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er fra 1937 og med en tilbygning fra 2010, den 15/5 2016. Han flyttede ind i slutningen af juni og anmeldte den 13/7 2016 lugtgener i den oprindelige del af huset i entreen og nærliggende rum.

Ifølge skimmelrapport af 28/7 2016 udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma kunne der registreres tydelig mislugt som kattetis i entreen og tydelig lugt af "gammel kælder" i tilstødende viktualiekælder, som ligger under entreen ca. 1 meter under den resterende del af huset, samt i husets krybekælder. Der blev målt forhøjet fugt i viktualiekælderen og krybekælderen, og aftrykprøver viste massiv forekomst af fugtskaderelaterede skimmelsvampe. I selve boligen blev der registeret et acceptabelt fugtniveau i vægge, og aftrykprøver fra vandrette overflader fra stuen og toilettet viste moderat forekomst af skimmelsvampe karakteristisk for almindeligt husstøv. Rapporten konkluderer, at årsagen til lugtgenerne i entreen skønnes at være urin fra enten et skadedyr eller de tidligere ejeres kat eventuelt i kombination med lugten fra viktualiekælderen, og at årsagen til lugtgenerne i den tilstødende viktualiekælder vurderes at være opfugtning og mangelfuldt luftskifte. Årsagen til den registrerede fugtbelastning i krybekælderen kan skyldes opstigende grundfugt, utilstrækkelig ventilation og efterisolering af etageadskillelsen, hvor de lavere temperaturer i krybekælderen øger den relative luftfugtighed. Ifølge rapporten er det meget udbredt i ældre ejendomme, at fugt kan trænge op gennem fundamenter, vægge og gulve.

I tilstandsrapporten er anmærket med K1, at der ses mindre pudsafskalninger forneden ved kældervæggene.

15. 90175

Af hustypebeskrivelsen til tilstandsrapporten fremgår, at kælderydervægge og kældergulve er støbt af beton, og at der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet og saltudfældninger eller afskallende puds på kældervæggen, hvilket skyldes fugt.

Klageren har anført, at den betydelige og massive tilstedeværelse og vækst af atypiske og fugtskaderelaterede svampe i viktualierummet og krybekælderen udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, og at fugtophobningen i væggene i viktualierummet skyldes forkert behandling af væggene med en plastikmaling. Klageren kræver, at selskabet dækker udgifterne til at fjerne byggeaffald og at ophænge løst isoleringsmateriale i krybekælderen samt at afrense, oppudse og male væggene i viktualierummet med en "åndbar" maling. Han kræver endvidere, at selskabet dækker udgifter til skimmelrengøring af krybekælderen og viktualierummet samt husets stuetage, første sal og loft. Endelig kræver han dækning for sine udgifter til ingeniørrapport og advokat.

Selskabet har anført, at det ikke er en skade, at en kælder/krybekælder i et ældre hus er fugtig, og det må derfor også accepteres, at der i sådanne konstruktioner vil være skimmelvækst. Det er ikke usædvanligt, at den konstaterede skimmelart findes i en fugtig kælder, da den netop trives i et fugtigt miljø. Selskabet har endvidere anført, at de konstaterede fugt- og skimmelforhold ikke har medført en påviselig påvirkning af indeklimaet i beboelsen, og at der ikke er konstateret skader som følge af fugt i kælder/krybekælder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at viktualie- og krybekælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1937, og at hovedårsagen til fugtforholdene og skimmelsvamp skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på det rådgivende ingeniørfirmas udtalelse om, at det er meget udbredt i ældre ejendomme, at fugt trænger op gennem fundamenter, vægge og gulve, og på hustypebeskrivelsen til tilstandsrapporten. Nævnet finder, at ejendommen herved ikke adskiller sig fra andre huse af tilsvarende alder med tilsvarende konstruktion.

Nævnet finder også at måtte lægge til grund, at den foretagne efterisolering og den nedfaldne isolering og byggeaffaldet i krybekælderen ikke har medført skader eller nærliggende risiko for skader på grund af eventuel forhøjet luftfugtighed eller nedsat ventilation. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret nedbrydninger i etageadskillelsen eller målt opfugtning af en størrelsesorden, der medfører nærliggende risiko for angreb af trænedbrydende svampe.

Med hensyn til afskallende maling på væggene i viktualiekælderen finder nævnet, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder, konstruktion og anmærkningen i tilstandsrapporten.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække oprydning i krybekælderen og etablering af mekanisk ventilation samt afrensning, pudsning og maling af væggene i viktualiekælderen.

Efter nævnets praksis kan der blive tale om at pålægge selskabet at betale for afrensning af skimmelsvamp i medfør af forsikringens basisdækning, hvis der på overtagelsestidspunktet er tale om et massivt angreb, der påvirker brugbarheden af først og fremmest beboelsesdelen nævneværdigt.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der i indeluften i beboelsesdelen er koncentrationer af skimmelsvampe, der nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af skimmelrapporten af 28/7 2016, at mængden og artssammensætningen af skimmelsvampe ved aftrykprøver på overflader i stuen og på toilettet er karakteristisk for almindeligt husstøv, og at de konstaterede sporeforekomster i selve boligen således primært kan tilskrives den naturligt forekommende skimmelsvampeflora i omgivelserne.

Nævnet finder, at lugtgenerne i sig selv ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at lugten er koncentreret til entreen og den tilstødende viktualiekælder. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at "kælderlugt" vil kunne forekomme i huse af tilsvarende alder.

17. 90175

Da der ikke er påvist dækningsberettigende forhold, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale klagerens udgifter til ingeniørrapport og advokatbistand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand