Ankenævnet for Forsikring

Den 11. oktober 2017 blev i sag nr. 90252:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
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 køb af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at dække utilstrækkelig ventilation i husets krybekælder, skimmelafrensning, genhusning og udgifter til teknisk og juridisk bistand. De klager endvidere over selskabets sagsbehandling.

Selskabet har ydet dækning til etablering af ventilationsriste samt skimmelafrensning i krybekælderen i en tilbygning, hvor der ikke var etableret ventilation. Selskabet har i forbindelse med dækningstilsagnet til tilbygningen endvidere dækket advokatomkostninger med 10.000 kr. inklusive moms og udgifter til teknisk bistand med 10.000 kr. inklusive moms, som selskabet senere har forhøjet til 25.000 kr. inklusive moms. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til øgning af ventilationen og skimmelafrensning i krybekælderen i den oprindelige bygning fra 1960, til genhusning og til yderligere udgifter til juridisk og teknisk bistand. Selskabet afviser, at dets sagsbehandling har været kritisabel.

Den forsikrede bygning er opført i 1960 og forlænget med en tilbygning i 1965. Forsikringen trådte i kraft den 1/4 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/2 2015. Klagerne anmeldte den 13/5 2015, at der var konstateret muglugt fra krybekælderen og en

let forhøjet forekomst af skimmelsvamp i indeklimaet. Klagerne valgte ikke at flytte ind i huset.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "**Bemærkninger til tilstandsrapport:**
>
> *Følgende er besigtiget d. 28-03-2015.*
>
> *På side 7 af 19 under punkt 2, vedr. krybeklæder ikke er besigtige pga. manglende adgangsforhold, dette punkt udgår, forholdet er besigtiget d. d og er ok (adgangslem var under lille trappe i viktualikælder)*."

Klagernes advokat har i klageskrift af 19/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "indbringes hermed på vegne af klager nærværende sag, idet der klages over, at selskabet har afvist af dække hovedparten af de skader i krybekælder/etageadskillelse, som er konstateret i ejendommen, beliggende …
>
> Selskabet har under deres revurdering af sagen, hvor forsikringstager har adviseret et sagsanlæg ved fortsat uenighed, omgjort deres afgørelse og givet delvis forsikringsdækning vedrørende etablering af tilstrækkelig ventilation samt afrensning af skimmelsvamp i krybekælderen i tilbygningen. Selskabet har givet tilsagn om delvis dækning af udgifter til dækning af advokatbistand med kr. 10.000 og teknisk bistand med kr. 10.000.
>
> Uenighed om forsikringsdækning består således fortsat vedrørende skimmelsvampeskaderne i krybekælder/etageadskillelse i den oprindelige del af ejendommen samt yderligere dækning af advokatomkostninger og teknisk bistand, genhusning, både i renoveringsperioden samt forud for igangsætning af renovering på grund af selskabets forkerte håndtering af sagen, (standpunktsrisiko), der har påført familien unødigt store genhusningsomkostninger.
> …
> **Sagens faktiske omstændigheder**
> Ejendommen er fra år 1960 med en tilbygning fra 1965.
>
> I tilstandsrapporten af 25. februar 2015, **bilag …** er der for så vidt angår krybekælder eller etageadskillelse ingen bemærkninger, som er relevante for sagen.
>
> Klager overtager ejendommen den 1. maj 2015
> …
> Klager får disposition over ejendommen en måned før overtagelsestidspunktet og går i gang med at fjerne de gamle tæpper. Men allerede i forbindelse med korte ophold i ejendommen oplever familien kraftige helbredsgener i form af hovedpine samt irritation af luftvejene. Klager kontakter [skimmelrådgiver 1] med henblik på at få foretaget en indledende undersøgelse af ejendommen.
>
> [Skimmelrådgiver 1s] undersøgelser påviser, at der er en indeklimapåvirkning som følge af skimmelsvamp, og at niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Herunder konstateres det, at krybekælderen i den oprindelige bygning er behæftet med

en konstruktionsfejl i form af utilstrækkelig ventilation. Tilbygningen skønnes ligeledes at have en konstruktionsfejl, hvilket dog kræver en nærmere undersøgelse at klarlægge.

På baggrund af undersøgelsen anmeldes skaderne af klagers advokat til selskabet på den tegnede ejerskifteforsikring den 13. maj 2015.

…

Da helbredsgenerne er kraftige, vælger familien at udsætte indflytningen i ejendommen og har således løbende ekstra udgifter til dobbelt husleje.

Skadesbehandling via [taksationsfirma]

Selskabet har til sagen rekvireret [taksationsfirma] til at taksere skaderne. Taksator besigtiger ejendommen den 10. august 2015.

[Taksationsfirma] tilkendegiver, at forholdene i krybekælderen kræver nærmere undersøgelse for at forsikringen kan dække. Det aftales, at [skimmelrådgiver 1] rekvireres til at forestå denne undersøgelse, og at selskabet betaler for undersøgelsen såfremt der konstateres en dækningsberettiget skade.

Formålet med undersøgelsen aftales at være en endelig fastlæggelse af skimmelvækstens årsag og omfang, ud fra hvilken [taksationsfirma] kan tage stilling til dækning,

…

[Skimmelrådgiver 1] foretager undersøgelser af skimmelsvamp i krybekælderen, og konkluderer i rapport af 2. oktober 2015, **bilag …** at skimmelvækst i krybekælderen i såvel den oprindelige bygning som i tilbygningen påvirker indeklimaet negativt ud over hvad der må forventes for en tilsvarende bygning af samme alder. Desuden fastslås det, at krybekælderen i tilbygningen er behæftet med en konstruktionsfejl, idet den er udført uden ventilation, samt at krybekælderen i den oprindelige bygning ud over mangelfulde ventilationsriste også er indrettet på en måde, der hæmmer ventilationen.

[Skimmelrådgiver 1s] rapport sendes samme dag til [taksationsfirma], som efterfølgende indkalder til møde på ejendommen den 4. november 2015. Til stede er klagers advokat samt [skimmelrådgiver 1] ud fra en forventning om at sagen her skal afklares endeligt.

Imidlertid kommer der intet ud af mødet, ud over at [taksationsfirma] igen besigtiger huset, og beder om tilsendelse af tegningsmateriale. Korrespondancen herom fremlægges som **bilag …** Som grundlag for selskabets afgørelse i sagen skal [taksationsfirma] efterfølgende have udarbejdet en rapport, hvis indhold er klager ubekendt.

…

Sagsbehandling v. taksator, Topdanmark

Efter to måneder uden tilsyneladende fremdrift i sagen meddeler en intern taksator i Topdanmark den 7. december 2015, at selskabet har bedt ham besigtige ejendommen. Taksator, som ikke tidligere har været involveret i sagen, meddeler ved besigtigelsen den 14. december 2015, at alt(!) i sagen har været grebet fuldstændigt forkert an. Forsikringen dækker ifølge taksator udelukkende på baggrund af målinger af skimmel i indeklimaet. [Skimmelrådgiver 2] skal derfor undersøge indeklimaet i ejendommen ved hjælp af luftprøver, og Topdanmark skal være opdragsgiver for dette arbejde. Cirka enslydende hermed meddeler Taksator skriftligt den 22. december 2015. Korrespondance fremlægges som **bilag …**

…

Klagers advokat fremsætter på klagers vegne bekymring over, at taksator fejer hidtidige undersøgelser af bordet fra én af de førende skimmelsvamperådgivere, og i stedet ønsker at basere afgørelsen på luftprøver. Der er blandt de førende skimmelsvamperådgivere

enighed om, at luftprøver ikke kan bruges til at afvise en indeklimapåvirkning. De fleste skimmelsvamperådgiver anvender slet ikke luftprøver som målemetode for at vurdere det resulterende indeklima.

Bl.a. via korrespondance med klagers advokat er taksator bekendt med at dette er tilfældet.

Om luftprøver:
I øvrigt kan det oplyses, at [skimmelrådgiver 2] i en anden sag, hvor de repræsenterer forsikringstager har udtalt følgende:

'Udtagningen og analysevalget af DNA-test .... og støvprøver er – både erfaringsmæssig og jf. SBi-anvisning 204+205 - en mere sikker målemetode end luftprøver. Som det fremgår af SBi204 (s. 66) kan 'resultatet af en kortvarig opsamling som regel ikke bruges til at beskrive den daglige eksponering, eller at om der forekommer skjult vækst.'. Af SBi-205 (s. 53) fremgår der derimod, at 'På tætte, relativt glatte materialer, vil metoden (dyrkningsprøver) kunne anvendes til at afsløre, om der er forurening med skimmelsvampesporer og myceliedele'. DNA-test var ikke på markedet, da SBi-205 blev skrevet, men om skimmelsporerne i støvet detekteres ved mikroskopi (som i …) eller qPCR som i (…) er i denne sammenhæng sagen uvedkommende. Man opnår ved begge analysemetoder en temporal dimension, som man ikke kan opnå ved luftprøver (der alene er et øjebliksbillede)'.

En særligt skærpende omstændighed imod brugen af luftprøver som prøvemetode er ifølge [skimmelrådgiver 1], at ejendommen er ubeboet. Årsagen er at der ikke på samme måde som ved dagligt brug trækkes luft op fra krybekælder. Og når der ikke er indbo aflejres der ikke så meget støv som der under normale forhold ville gøre.

Endelig henvises der til [Mycometers] udtalelser om brug af luftprøver i forhold til at afvise påvirkning af indeklimaet, **bilag …**:

1. *Et lavt Mycometer-air resultat kan ikke anvendes som bevis for, at der ikke kan være skimmelsvamp skjult i en konstruktion.*

2. *Man kan ikke med sikkerhed afvise, at vækst af skimmelsvamp skjult i en konstruktion kan påvirke helbredet på beboere/brugere af rummet.*

Det følger af ovenstående 2 punkter, at en Mycometer-air prøve der viser lavt indhold af skimmelsvamp i indeklimaet, ikke kan bruges som bevis for, at der ikke kan ske en påvirkning af indeklimaet.

Videre i forhold til skadesbehandlingen:

Klagers advokat stiller derfor som krav til taksator, at [skimmelrådgiver 2] skal lade [skimmelrådgiver 1s] rapporter indgå i en samlet vurdering, at der skal anvendes de undersøgelsesmetoder, som [skimmelrådgiver 2] finder nødvendige og relevante, og at Topdanmark ikke må øve indflydelse på metodevalget.
…
Disse betingelser accepteres af taksator, **bilag …**
Klager accepterer på den baggrund at [skimmelrådgiver 2] gennemgår [skimmelrådgiver 1s] rapporter og undersøger ejendommen med det yderligere forbehold at [skimmelrådgiver 2] skal begrunde deres fremgangsmåde skriftligt, hvilket ifølge [skimmelrådgiver 2] dog kræver nærmere kendskab til bygningen. I en telefonsamtale accepterer [skimmel-

rådgiver 2] at fremlægge sit metodevalg over for [skimmelrådgiver 1] på selve undersøgelsesdagen, med henblik på at sikre, at [skimmelrådgiver 1] ikke har nogen faglige indvendinger hertil. **Bilag …**

[Skimmelrådgiver 2] besigtiger og undersøger ejendommen den 5. februar 2016.

Allerede inden undersøgelsen påbegyndes, argumenterer [skimmelrådgiver 2] for at husets brugbarhed ikke er nedsat, trods familiens oplevede helbredsgener. [Skimmelrådgiver 2] siger, at huset fungerer som det skal, idet det blot skal beskytte mod vind og vejr. På daværende tidspunkt har [skimmelrådgiver 2] efter eget udsagn ikke læst [skimmelrådgiver 1s] rapporter. Efter en times besigtigelse giver [skimmelrådgiver 2], som aftalt, en gennemgang for klager og [skimmelrådgiver 1] af de undersøgelsesmetoder, som [skimmelrådgiver 2] vil anvende.

[Skimmelrådgiver 2] bekræfter i denne forbindelse utvetydigt, at prøvetagning i opholdszonen, herunder luftprøver, ikke er relevant i et ubeboet hus.

Taksator møder herefter uanmeldt op og betoner i alles påhør, at [skimmelrådgiver 2] har 'fuldstændigt frit slag i bolledejen' ift. undersøgelsesmetoder. Da [skimmelrådgiver 1] ikke har nogen indvendinger mod de undersøgelsesmetoder, som ifølge [skimmelrådgiver 2] vil blive brugt, overlades huset til [skimmelrådgiver 2].

Rapport fra [skimmelrådgiver 2] foreligger til selskabets rådighed den 22. februar 2016, **bilag …**

Det viser sig efterfølgende at [skimmelrådgiver 2] stik imod eget udsagn alligevel har foretaget luftprøver. Det er fortsat uvist, hvorfor [skimmelrådgiver 2], imod bedre vidende, har valgt en fagligt forkert undersøgelsesmetode, når selskabet så entydigt havde givet metodefrihed.

[Skimmelrådgiver 2] konkluderer i sin rapport at fugtforholdene i bygningen er sædvanlige, at bygningsdelene i krybekælderen er angrebet af skimmelsvamp, og at skimmelsvampefloraen i bygningens indeklima er sædvanlig.

Den 4. april 2016 foreligger afgørelse fra selskabet, **bilag …** Her afvises det på grundlag af [Skimmelrådgiver 2s] rapport at yde nogen form for dækning. [Skimmelrådgiver 1s] konklusioner og prøveresultater tilsidesættes eller ignoreres.

Revurdering af selskabet
Klager savner substans i både [skimmelrådgiver 2s] konklusioner og selskabets afvisning. [Skimmelrådgiver 1] bedes om at gennemgå og forholde sig til [skimmelrådgiver 1s] rapport. I den forbindelse bemærkes det, at en dyrkningsprøve taget på en stråuldbetonflade viser uacceptabel vækst af skimmelsvampe relateret til fugtbelastede bygninger. Pågældende stråuldbeton findes som indskud på undersiden af gulvbrædderne i hele den oprindelige bygnings etageadskillelse.

Klager beder på denne baggrund [skimmelrådgiver 1] foretage supplerende undersøgelser af bygningen, hvilket finder sted 23. juni 2016. Det viser sig, at der som følge af utilstrækkelig udluftning i kombination med opstigende grundfugt kan konstateres et middel til højt niveau af skimmelvækst med stor udbredelse på stråuldbetonen, hvilket af [skimmelrådgiver 1] betegnes som uacceptabelt. Det konkluderes på denne baggrund, at indekli-

maet er negativt påvirket af skimmelsvampe stammende både fra undersiden af bygningens etageadskillelse og fra krybekælderens betonklaplag, **bilag …**

Da der på tidspunktet foreligger fire rapporter fra hhv. [skimmelrådgiver 1 og 2], beder klager samtidigt [skimmelrådgiver 1] om at skrive en sammenfatning af disse, og på baggrund af samtlige undersøgelser opstille en samlet, overskuelig konklusion i sagen.

I denne sammenfatning konstateres det, at [skimmelrådgiver 1 og 2] er enige i en række væsentlige faktuelle punkter. Men man er uenige om undersøgelsesmetode af det resulterende indeklima i en tom bygning, samt vurderingen af hvorvidt de konstaterede fugt og skimmelproblemer er sædvanlige eller renoveringskrævende. Der konstateres i sammenfatningen en række væsentlige fejl og mangler i [skimmelrådgiver 2s] metodevalg og rapport. Den samlede konklusion samt gennemgang af sagens rapporter fremlægges som **bilag …**

Klagers advokat anmoder den 16. september 2016, på baggrund af ovennævnte materiale, selskabet om at revurdere sagen, **bilag …**

Selskabet indhenter i forbindelse med revurdering et notat fra [skimmelrådgiver 2], hvor [skimmelrådgiver 2] forholder sig til [skimmelrådgiver 1s] seneste rapport og sammenfatning. [Skimmelrådgiver 2] fremfører at skimmelvækst i krybekældre som den omhandlede er uundgåeligt, at skimmellugt ikke er sygdomsfremkaldende, samt at DNA-test af støv ikke nødvendigvis er en bedre måde at bedømme indeklimaforholdene i en ubeboet bygning end de af [skimmelrådgiver 2] anvendte metoder. [Skimmelrådgiver 2] bestrider ikke de substantielle kritikpunkter i [skimmelrådgiver 1s] sammenfatning **bilag …**

I selskabets revurdering af 21. oktober 2016 afvises det stadig at dække forholdene i den oprindelige bygning, mens der gives tilsagn om dækning vedr. tilbygningen, **bilag …** Der tilbydes en meget begrænset dækning af teknisk og juridisk bistand i relation til revurderingen, mens det afvises at dække genhusning.

Anbringender
Under sagen gøres følgende synspunkter gældende:

- Den oprindelige bygning er behæftet med en fejlkonstruktion i form af utilstrækkelig ventilation af krybekælderen.
- Grundet utilstrækkelig ventilation er krybekælder/etageadskillelse i den oprindelige bygning behæftet med en følgeskade i form af skimmelvækst på krybekælderens betondæk samt i stråuldbeton på undersiden af etageadskillelsen.
- Skimmelvæksten har i begge tilfælde et niveau og udbredelse, som er uacceptabel og ikke normalt forekommende i tilsvarende bygninger af samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand.
- Grundet skimmelvækst i krybekælder/etageadskillelse er indeklimaet negativt påvirket i en grad der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt.
- Skimmelsvampen er på grund af udbredelse og intensitet en skade i sig selv.
- Under det givne indeklima har det været nødvendigt for familien at lade sig genhuse.
- Unødig komplicering af sagen og langtrukken og forkert sagsbehandling, hvor selskabet bl.a. har omgjort deres afgørelse uden baggrund i nye oplysninger, har medført omfattende behov for teknisk/juridisk bistand.
- Ovennævnte forhold er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring.
- Selskabets skadesbehandling er kritisabel.

Ad utilstrækkelig ventilation
Det er ubestridt, at ventilationsåbningerne i den oprindelige bygning ikke overholder kravene til størrelsen, antallet og placeringen jf. SBI anvisning 7 fra 1957, jf. bilag …, side 10.

I henhold til Byg Erfa og SBI-anvisning 204 'Fugt i bygninger' skal en traditionel krybekælder ventileres med 150 cm2 pr. 6 meter sokkel for at minimere risikoen for skimmelvækst i krybekælderen. De nuværende ventilationsriste ligger langt under dette åbningsareal, hvorfor både antal og størrelse af ventilationsriste vurderes at være utilstrækkelige. Ligeledes medfører placeringen af ventilationsriste 'døde lommer', hvorfor dele af krybekælderen ventileres meget ringe. Jf. bilag …, side 3.

Ud fra indholdet i tilstandsrapporten i øvrigt må det vurderes, at den byggesagkyndige burde have observeret, at udluftningen af krybekælderen ikke svarede til dansk byggeskik i 1960, dels som følge af, at den oprindelige bygning er underventileret, og dels som følge af, at der i tilbygningen ikke forekommer udluftningsriste i soklen. Dette fremgår ikke af tilstandsrapporten. Jf. bilag …, side 2.

Den oprindelige bygning er således uomtvisteligt behæftet med en fejlkonstruktion i form af utilstrækkelig ventilation af krybekælderen.

Ad følgeskade af utilstrækkelig ventilation
Der er enighed mellem [skimmelrådgiver 1 og 2] om følgende, jf. bilag …, side 1:
- At betonklaplagene i krybekældrene er opfugtede/meget fugtigt.
- At der er skimmelvækst på betonklaplagene i krybekældrene.
- At der er skimmelvækst på stråuldbeton i krybekælder.
- At der er muglugt/lugt af skimmel i bygningen.

Skimmelvækst på betondæk
Selskabet lægger til grund, at fugtmålingerne på betondækket ligger i intervallet 'halvtørt', mens en enkelt måling ligger i den laveste del af intervallet 'fugtigt', jf. bilag …, side 4.

Både [skimmelrådgiver 1 og 2s] Gann-målinger er i rapporterne opgivet i intervallet 'fugtigt' til 'meget fugtigt', jf. bilag … og …, hhv. side 2 og 3.

[Skimmelrådgiver 1] vurderer, at niveauet ligger meget højt i områder, og højere end hvad der erfaringsmæssigt forekommer på terrændæk i bygninger med krybekældre, hvor der er et velventileret krybekælderrum, jf. bilag …, side 11.

Mycometer-Surface prøver taget på betondækket i den oprindelige bygning har vist stor spredning med tre prøver i niveau A, to prøver i niveau B og en prøve i niveau C. Selskabet opfatter disse målinger som sædvanlige i en ældre krybekælder, jf. bilag …, side 4.

[Skimmelrådgiver 1] oplyser dog i sine kommentarer til [skimmelrådgiver 2s] rapport, at Mycometer-Surface-prøveresultater over 200 ikke er normalt i boliger, uden der forekommer eller har forekommet et fugtproblem. Ligeledes at en konstateret Mycometer-værdi op til 5 gange over grænsen for et C-niveau på ingen måde kan anses for normalt på et terrændæk i en krybekælder, jf. bilag …, side 5.

I den oprindelige bygning har [skimmelrådgiver 1] udtaget 3 aftrykprøver på betondækket, som alle viste meget høje niveauer af dominerende skimmelsvampe, dvs. >100 kolonier af hhv. Acremonium sp. og Aspergillus versicolor, jf. bilag …, side 3.

[Skimmelrådgiver 2] har kun udtaget 1 aftrykprøve på betondækket, lige ud for en ventilationsåbning, hvor der kun forekom skimmelvækst i acceptabelt niveau. Baseret på denne prøve konkluderer [skimmelrådgiver 2], at betondækket er angrebet af skimmel, men det hævdes at skimmelsvampene på betondækket har 'lav spiringsevne' jf. bilag …, side 2 og 3.

Det er for klager uforståeligt og kritisabelt, at [skimmelrådgiver 2] baserer en konklusion om hele betondækket på én aftrykprøve (i hvert fald, når man afviser et problem) og ser helt bort fra [skimmelrådgiver 1s] prøveresultater, der siger det modsatte.

Det er jf. bilag …, side 4, uklart om selskabet ligeledes blot ignorerer [skimmelrådgiver 1s] aftrykprøver, eller opfatter målingerne som udtryk for ophobning af skimmel i støv. [Skimmelrådgiver 1] har under sagen oplyst, at når der i By og Byg Anvisning 204, tabel 19 står: 'Støv på prøvestedet kan vise høje værdier uden vækst på stedet', drejer det sig om prøver udtaget i opholdszonen f.eks. på et gulv, en støvet reol eller andre steder, hvor der dels ikke måles fugt, dels ikke registreres muglugt, og dels ikke er en dominerende skimmelsvampetype, som det er tilfældet i støvet på betondækket.

Ses prøvemetoderne i kombination, er der konstateret lokalt varierende, men uacceptabel vækst af skimmelsvampe i samtlige de undersøgte områder af betondækket i den oprindelige bygning, jf. bilag …, side 3-5 og bilag …, side 16-19. Samtidigt er der registreret kraftig muglugt i krybekælderen, jf. bilag …, side 2.

[Skimmelrådgiver 1s] vurdering er, at de konstaterede forekomster af skimmelsvampe på terrændækket ligger nævneværdigt over, hvad der må forventes af en tilsvarende bygning af samme alder med almindelig, god vedligeholdelsesstand jf. bilag …, side 2.

Skimmelvækst på stråuldbeton
Fugtniveauet på undersiden af etageadskillelsen i den oprindelige bygningsdel ligger op til grænsen for skimmelsvampevækst som følge af utilstrækkelig udluftning i den oprindelige bygning og i kombination med opstigende grundfugt. Disse fugtbelastninger har over tid varieret og dermed ført til et middel til højt niveau af skimmelsvamp med stor udbredelse på stråuldbetonen, primært med Aspergillus versicolor eller Acremonium sp. som dominerende skimmelsvampe. Dette betegnes af [skimmelrådgiver 1] som uacceptabelt, jf. bilag …, side 3.

[Skimmelrådgiver 1] har udtaget i alt 5 aftrykprøver, og [skimmelrådgiver 2] har udtaget i alt 1 aftrykprøve, som alle bekræfter dette billede. Stråuldbetonen findes som indskud på undersiden af etageadskillelsen i hele den oprindelige bygnings krybekælder.

[Skimmelrådgiver 1] fastholder sammenfattende, at skimmelvækst på stråuldbeton og på undersiden af gulvkonstruktionen i en velventileret krybekælder ikke er normalt forekommende, jf. bilag …, side 1.

Helhedsvurdering
Årsagen til skimmelvækst i krybekælderen er en kombination af opstigende grundfugt i terrændæk og utilstrækkelig ventilation (konstruktionsfejl) jf. bilag …, side 3. Ligeledes er placeringen af ventilationsriste medvirkende til, at ventilationen af krybekælderen ikke kan udføres effektivt. Jf. bilag …, side 3.

[Skimmelrådgiver 2] og selskabet argumenterer for, at der altid vil forekomme skimmel i en udeluftsventileret krybekælder, jf. bilag …, side 4. Det er der ikke uenighed blandt par-

terne omkring. Men i den konkret sag, er omfanget og intensiteten langt større, end hvad man kan forvente, set i forhold til en tilsvarende intakt bygning i almindelig vedligeholdelsesstand.

Herom skriver [skimmelrådgiver 1] jf. bilag …, side 11: Skimmelforekomsten i krybekælderen såvel på terrændæk som på underside af stråuldbeton har en stor udbredelse, som overstiger de forventelige niveauer til skimmel i en velvedligeholdt bygning fra 1960-1965. Set ud fra analysesvarene er der sammenfald mellem de skimmelsvampe, der er fremtrædende på DNA-prøven, og de skimmelsvampe der er dominerende i krybekælderen og på undersiden af stråuldbetonen. Af den årsag må det fastslås, at indeklimaet i bygningen påvirkes af den skimmelforekomst, der er i krybekælderen.

Grundet utilstrækkelig ventilation er krybekælderen således behæftet med en følgeskade i form af skimmelvækst, som ifølge [skimmelrådgiver 1] er uacceptabel og ikke normalt forekommende.

Der henvises til betænkning nr. 1520, hvor skimmelsvampeangreb, der har årsag i en konstruktionsfejl er dækket af ejerskifteforsikringen.

Ad negativ påvirkning af indeklima
Selskabets vurdering af indeklimapåvirkningen er forkert. For det første tages der ikke udgangspunkt i den korrekte definition af skadesbegrebet. For det andet baseres vurderingen selektivt på [skimmelrådgiver 2s] skimmelmålinger i opholdszonen, som ifølge [skimmelrådgiver 1] ikke er retvisende for en beboelsessituation, og som ifølge Mycometer ikke kan bruges som bevis for at afvise en indeklimapåvirkning.

Definition af skadesbegreb i forhold til indeklimapåvirkningen
Selskabet opererer i sin afgørelse med en alternativ (og forkert) fortolkning af skadesbegrebet. Selskabet skriver i bilag …, side 3:

'I enkelte tilfælde kan skimmelsvamp ligeledes i sig selv udgøre en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, hvilket kræver at beboelsesdelens indeklima på overtagelsestidspunktet er påvirket af skimmel i massivt omfang, så brugbarheden af boligen er nedsat ***væsentligt*** *ud fra en objektiv målestok. At der benyttes en objektiv målestok betyder, at der ikke tages hensyn til evt. individuel overfølsomhed overfor skimmel i vurderingen af om skimmelpåvirkning af indeklimaet nedsætter brugbarheden af bygningen, men at vurderingen foretages på baggrund af bl.a. skimmelmålinger.'*

Det er efter klagers opfattelse en fejlslutning og misforstået tilgang til denne sagstype.

Et forhold skal alene nedsætte husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt (underforstået en lille afvigelse fra det 'normale') for at blive betragtet som en skade i forsikringsretligt forstand.

En køber af et hus fra 1960'erne skal ikke forvente, at der er så meget skimmelsvampe i konstruktionerne, at indeklimaet er negativt påvirket i en grad, så en familie får helbredsgener af at bo/opholde sig i boligen. I givet fald skulle købere oplyses om denne risiko i typehusbeskrivelsen, hvilket ikke er tilfældet. Desuden ville der være et langt større antal sager, end dem vi ser anmeldt hos forsikringsselskaberne.

Hvis en køber som udgangspunkt ikke skal forvente en negativ påvirkning af indeklimaet som følge af skimmelsvamp, (hvilket blandt skimmelsvamperådgivere synes at være den

almindelige opfattelse for huse fra 1960'erne), vil skimmelsvampeangreb, med selv en 'lille' påvirkning af indeklimaet, være dækket af ejerskifteforsikringen, jf. skadesbegrebet, så længe den er underbygget med udgangspunkt i en grundig undersøgelse af ejendommen og udført af en pålidelig rådgiver med erfaring i disse sager.

Denne måde selskabet opstiller skadesbegrebet på og fremstiller gældende ret overfor deres kunde bør i sig selv udløse kritik fra Ankenævnets side.

[Skimmelrådgiver 2s] skimmelmålinger i opholdszonen
Selskabets afvisning af, at forsikringens skadesbegreb er opfyldt, er de facto baseret på skimmelmålinger i opholdszonen udført af [skimmelrådgiver 2] - jf. bilag …, … og …

Selskabet har i den forbindelse ignoreret følgende forhold:

- De pågældende prøvetagninger vurderes ikke af [skimmelrådgiver 1] at give et retvisende billede af en påvirkning af indeklimaet i en beboelsessituation, bilag …, side 5.
- Mycometer-Air metode kan ifølge Mycometer ikke bruges til med sikkerhed at afvise en indeklimapåvirkning
- Ifølge [skimmelrådgiver 1] er Mycometer-Air ikke egnet som prøvemetode til bedømmelse af en inde-klimapåvirkning i en tom ubenyttet bygning. Dvs. at forudsætningerne for [skimmelrådgiver 2s] vurdering er ifølge [skimmelrådgiver 1] fejlbehæftede, bilag …, side 5.
- [Skimmelrådgiver 1] påpeger at der af ovennævnte grunde skal ses bort fra de pågældende luftmålinger, bilag …, side 5.

[Skimmelrådgiver 2] har selv mundtligt under besigtigelsen oplyst, at skimmelmålinger, herunder luftprøver, i en tom ubenyttet bygning ikke er relevante. Dette er ikke efterfølgende bestridt af [skimmelrådgiver 2], jf. bilag …

[Skimmelrådgiver 2s] skimmelmålinger i opholdszonen er således uegnede som vurderingsgrundlag ift. skadesbegrebet, i hvert fald til at afvise forsikringsdækning.

I sin revurdering fastholder selskabet, at påvirkningen af indeklimaet de facto kan vurderes alene ud fra [skimmelrådgiver 2s] skimmelmålinger i beboelsen, idet selskabet opfatter disse som retvisende. Der henvises til at [skimmelrådgiver 2] skulle være uenige med [skimmelrådgiver 1] i, at de anvendte prøvemetoder ikke giver et retvisende resultat, jf. bilag …, side 3. Det må understreges, at [skimmelrådgiver 2] ikke har bestridt [skimmelrådgiver 1s] vurdering. [Skimmelrådgiver 2] bestrider blot, at den af [skimmelrådgiver 1] initialt udtagne DNA-prøve skulle være bedre 'til bedømmelse af indeklimaforholdene i tomme ubenyttede boliger', jf. bilag …, side 1.

Muglugt
Selskabet bestrider at muglugt skal tillægges betydning i forhold til skadesbegrebet, jf. bilag …, side 3.

I relation hertil skal følgende fremhæves:

- [Skimmelrådgiver 1 og 2] er enige om, at der er muglugt/lugt af skimmel i bygningen, jf. bilag …, side 1
- [Skimmelrådgiver 2] anfører at lugt af skimmel ikke er sygdomsfremkaldende, hvilket selskabet ligeledes anvender i sin argumentation. På dette punkt står [skimmelrådgiver 2] noget alene i markedet blandt skimmelsvamperådgivere.

- Det er videnskabeligt underbygget, at muglugt i en bygning er en vigtig indikation ved vurderingen af en bygnings tilstand, og dermed i vurderingen af det resulterende indeklima, jf. bilag …, side 5 og bilag …
- Forekomsterne af skimmelsvampe på terrændækket medfører kraftig muglugt i krybekælderen. Bl.a. fordi krybekælderen er underventileret trænger der muglugt op i boligen, hvilket i særlig grad er gældende for tilbygningen, idet der slet ikke er ventilation af denne del af krybekælderen. Det samme gælder for krybekælderen i den oprindelige del af boligen, hvor der dels er utilstrækkelige ventilationsmuligheder via metalriste i soklen, dels findes mange u ventilerede områder som følge af krybekælderens indretning. Jf. bilag …, side 2.
- [Skimmelrådgiver 2] skiller sig også her ud fra stort set alle andre førende skimmelsvamperådgivningsfirmaer ved reelt ikke at tage muglugten med i vurderingen af indeklimapåvirkningen.

Det gøres gældende, at der ikke kan ses bort fra den kraftige muglugt som udbreder sig til opholdszonen fra krybekælderen, idet muglugten indikerer en negativ påvirkning af indeklimaet, både i forhold til brugbarheden af boligen, (men også til værdien af boligen).

Objektivt vurderingsgrundlag
Ifølge selskabets egen fortolkning af skadesbegrebet, skal det vurderes ud fra en objektiv målestok, hvorvidt brugbarheden af bygningen er nedsat. Dette skal blandt andet ske på baggrund af skimmelmålinger.

Selskabet har i forbindelse med en sådan vurdering ignoreret følgende forhold:

- Med baggrund i de registrerede forhold i kælderen og etagedæk må det ud fra By og Byg Anvisning 204 tabel 17-20 vurderes, at der er stor sandsynlighed for at fugt- og skimmelsvampe kan medvirke til sygdom og symptomer, jf. bilag …, side 5.
- Ovenstående stemmer overens med Sundhedsstyrelsens angivelser i pjecen 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning'.
- Kriterierne i såvel By og Byg Anvisning 204 som i Sundhedsstyrelsens omtalte pjece forholder sig til eksponering fra skimmelvækst i såvel opholdsrum som tilstødende rum, f.eks. en krybekælder som i det aktuelle tilfælde, jf. bilag …, side 7.
- Sammenholdes resultaterne af aftrykprøverne med analysesvaret fra DNA-prøven, som blev udtaget i opholdszonen april 2015 fremgår det, at de dominerende skimmelsvampe her primært er de skimmelsvampetyper, som forekommer på undersiden af etageadskillelsen og på betonklaplaget, jf. bilag …, side 3.

En objektiv målestok findes ikke i disse sager, og det ved selskabet også godt. Det er altid en konkret samlet vurdering ud fra en række af undersøgelser. En målemetode kan aldrig stå alene for en endelig vurdering. Og et måleresultat med én målemetode (også mycometer Air) ikke bruges som bevis for, at der ikke er en påvirkning af indeklimaet.

Helhedsvurdering
Selskabet har ignoreret, at [skimmelrådgiver 1s] helhedsvurdering i hele sagsforløbet har været fuldstændigt klar. Klager føler sig særligt dårligt behandlet, da [skimmelrådgiver 1] oprindeligt i sommeren 2015 i samråd med selskabets repræsentant blev udpeget til at undersøge og vurdere skimmelproblematikken i ejendommen - jf. bilag …

På selskabets foranledning har [skimmelrådgiver 2] bidraget til vurderingen af indeklimapåvirkningen. De her foretagne skimmelmålinger i opholdszonen er imidlertid, som omtalt

ovenfor, uegnede som vurderingsgrundlag. Desuden har [skimmelrådgiver 2] fejlagtigt undladt at inddrage en række forhold i sin rapport, jf. bilag …, side 5-7.

På baggrund af samtlige undersøgelser og rapporter i sagen konkluderer [skimmelrådgiver 1] følgende om det resulterende indeklima:

- At de mange kvadratmeter skimmelvækst på terrændæk og stråuldmåtter medfører en stor eksponeringsstyrke, hvilket giver en negativ påvirkning af indeklimaet set i forhold til tilsvarende velvedligeholdte bygninger af samme alder, vurderet ud fra Sundhedsstyrelsens omtalte pjece, samt By og Byg Anvisning 204 - jf. bilag …, side 1.
- At indeklimaet i opholdsrum er påvirket af skimmel fra krybekælderen, bilag …, side 2.

Helhedsbetragtningen understøttes naturligvis ligeledes af muglugten i indeklimaet samt de oplevede helbredsgener ved selv korte ophold.

Grundet skimmelvækst i krybekælderen er indeklimaet således negativt påvirket i en grad, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt.

Herudover er bygningens værdi på ejendomsmarkedet i praksis nedsat nævneværdigt, da det ikke vil være muligt at sælge ejendommen på normale vilkår, når der er konstateret skimmelsvamp i det omfang som er tilfældet i denne sag.

Ad behov for genhusning
Klager har på intet tidspunkt kunnet bebo ejendommen pga. de helbredsmæssige gener ved ophold i bygningen, både i tilbygningen og i den oprindelige del af bygningen. Familien har således måttet leve med dobbelt husleje i foreløbigt halvandet år.

Familiens oplevelser underbygges af de klare konklusioner vedrørende et negativt påvirket indeklima med stor eksponeringsstyrke til skimmelsvampe, og risiko for helbredspåvirkninger.

Selskabets forkerte afgørelse af sagen har forlænget klagers behov for genhusning betydeligt, hvorfor selskabet skal tilpligtes ud fra erstatningsretlige grundprincipper, at betale for genhusningen i hele perioden frem til efter udbedring af skaden, forudsat at renoveringen igangsættes uden unødigt ophold (fra klagers side) efter en afgørelse af sagen.

Ad behov for teknisk/juridisk bistand
Klager har i denne sag ikke modtaget en fair og ordentlig behandling som forsikringskunde, hvilket har medført et omfattende behov for teknisk og juridisk bistand, som kræves dækket af selskabet.

Klager har i den grad savnet substans i selskabets behandling af sagen. Selskabet har givet forkerte oplysninger angående skadesbegrebet, og har systematisk ignoreret eller tilsidesat oplysninger, som talte for dækning.

Det har således kompliceret sagen unødigt, at [skimmelrådgiver 1s] fagligt velunderbyggede konklusioner er blevet ignoreret eller tilsidesat, og at selskabet i stedet har baseret sig på konklusioner fra [skimmelrådgiver 2]. Det er naturligvis ikke i sig selv kritisabelt at være uenig. Men i den konkrete sag og med baggrund i undersøgelsesmaterialet er det imidlertid.

Selskabets håndtering af sagen har gjort det nødvendigt for klager at rekvirere den medgåede tekniske bistand til at påpege de faglige mangler.

Ved revurderingen og det nyligt afgivne dækningstilsagn vedr. tilbygningen har selskabet dog lagt til grund, at krybekælderen i tilbygningen er udført uden ventilation, og at dette må betragtes som en konstruktionsfejl. Det må her dels bemærkes, at det samme forhold i den oprindelige afgørelse blev tilsidesat, og dels at der efter selskabets eget udsagn ikke er tilført noget nyt i sagen ved revurderingen. Jf. bilag …, side 4 fremgår det entydigt, at der ikke lægges nye oplysninger til grund for revurderingen, men alligevel omgøres afgørelsen. Dækningstilsagnet omfatter dog kun en meget begrænset del af det anmeldte forhold.

I modsætning til selskabets påstand, har hver af de tre rapporter fra [skimmelrådgiver 1] dog bragt nye informationer til sagen, som til stadighed har underbygget den oprindelige vurdering i form af fagligt relevante undersøgelser. Således også den seneste rapport, som bl.a. har undersøgt skimmelvæksten på stråuldbetonen (på baggrund af en enkelt prøve foretaget af [skimmelrådgiver 2]).

Behovet for supplerende dokumentation for underbygning af skaderne ændrer dog ikke på, at selskabet langt tidligere i forløbet burde have indtaget en mere positiv holdning til sagen, hvilket kunne have sparet klager for omkostninger både til teknisk bistand og advokatbistand.

…

Ad kritik af skadesbehandlingen

Klager ønsker at Ankenævnet i videst mulig omfang udtrykker en kritik af selskabets måde at sagsbehandle på, både i forhold til sagsbehandlingstiden og skift mellem eksterne og interne takserings-rådgivere, der reelt betød spild af tid og penge for klager. Men også i forhold til selskabets selektive anvendelse af sagens fakta, hvor væsentlige oplysninger er ignoreret eller tilsidesat i afgørelserne.

Det bør også kritiseres, at selskabet anvender en forkert definition af skadesbegrebet, idet selskabet udtaler at der skal være tale om **væsentlig** nedsættelse af brugbarheden og ikke nævneværdig.

At advokatbistand og teknisk bistand har været nødvendigt fremgår klart ud af sagens faktum. Ankenævnet bør også her gå ind og sætte et eksempel, så forsikringskunder ikke i den grad bliver forsøgt kørt rundt med og pådraget uforholdsmæssige udgifter, uden at det får økonomiske konsekvenser for selskabet efterfølgende, når det viser sig at der er truffet en forkert afgørelse. At afgørelsen har været forkert vedr. tilbygningen fremgår allerede af bilag …, og forhåbentligt vil det også fremgå af ankenævnets afgørelse for så vidt angår krybekælder/etageadskillelse i den oprindelige bygning.

For klager virker det som en bevidst strategi for at køre kunderne træt. Og når det så viser sig, at kunden ikke giver op og truer med Ankenævnet, så giver selskabet kunden medhold i en meget lille del af sagen, som helt fra sagens begyndelse har været åbenbart dækningsberettiget. Selskabet håber muligvis dermed på, at Ankenævnet så for den resterende del af sagen vil give selskabet medhold. Også her bør Ankenævnet udtale en kritik af denne måde at behandle kunderne på.

Endelig er det vigtigt for klager at gøre Ankenævnet opmærksom på, at der gås langt fra selskabets side for at undgå at dække skaden.

Det virker også besynderligt og ikke særlig troværdigt, at [skimmelrådgiver 2] i sager, hvor de repræsenterer forsikringskunder er enig i at metoden ikke er særligt egnet til formålet, men i sager for selskabet alligevel anvender metoden som et tungtvejende bevis for at slutte, at der ikke er en påvirkning af indeklimaet.

Det er klagers klare indtryk af forløbet med [skimmelrådgiver 2] og selskabet, at selskabets ønske om at afvise dækning har vejet langt tungere end ønsket om en fagligt fyldestgørende og korrekt vurdering. Ligeledes har klager følt sig systematisk misinformeret af [skimmelrådgiver 2] og selskabet, langt ud over grænsen for hvad man som forsikringskunde bør tolerere. Klager håber, at Ankenævnet vil sende et signal om, at man som forsikringskunde skal kunne regne med en ordentlig og fair behandling."

Selskabet har i brev af 3/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må efter fornyet gennemgang af sagen fastholde, at det ikke i den oprindelige bygning fra 1960 er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et omfang og med en intensitet, som i sig selv udgør en dækningsberettiget skade, eller i øvrigt er konstateret konstruktionsfejl, som berettiger til dækning af skimmelsvamp som en følgeskade af en dækningsberettigede skadeårsag.

Vi må derfor fastholde omfanget af vores dækning i henhold til dækningstilsagn af 21. oktober 2016 (sagens bilag …).

…

Sagsforløbet

Vi er enige med [advokat] i forhold til det tidsmæssige forløb af sagen og datoerne for de forskellige bilag, som fremgår i klageskriftet side 2-6.

Det er dog efter vores opfattelse adskillige forhold i sagsforløbet, som [advokat] ikke fremstiller korrekt, hvilket vi naturligvis ønsker, at gøre Ankenævnet opmærksom på, før jeres stillingtagen til sagen.

For overskuelighedens skyld har vi valgt at kommentere de enkelte punkter/afsnit i samme kronologiske rækkefølge og under samme overskrift, som [advokat] har benyttet sig af.

<u>Sagen faktiske omstændigheder</u>

Det oplyses af [advokat], at der i tilstandsrapporten ikke er bemærkninger af relevans for sagen.

Dette er efter vores opfattelse ikke korrekt. Som oplyst ovenfor under afsnittet *'Oplysninger i tilstandsrapporten'* er der netop tilføjet en allonge, som viser, at den bygningssagkyndige har besigtiget krybekælderen næsten samtidig med vores kundes overtagelse af ejendommen. Den bygningssagkyndiges besigtigelse af krybekælderen har ikke givet anledning til bemærkninger omkring de påpegede forhold omkring konstruktionen i krybekælderen eller i øvrigt omkring ualmindelig skimmelforekomst eller ualmindelig muglugt.

Den af [skimmelrådgiver 1] vurderede indeklimapåvirkning bliver af [advokat] fremstillet som om, der er tale om en faktisk omstændighed, selvom der reelt er tale om en subjektiv vurdering fra [skimmelrådgiver 1], som reelt ikke understøttes af foretagne skimmelmålinger i beboelsen.

Skadesbehandling via [taksationsfirma]
Det fremstilles af [advokat] med henvisning til bilag … som om, at [taksationsfirma] har accepteret, at [skimmelrådgiver 1s] undersøgelse er endelig, således at Topdanmark dermed skulle være afskåret fra at foretage evt. yderligere undersøgelse.

Dette er ikke, hvad vi er oplyst om fra [taksationsfirma], og det ses da heller ikke at fremgå af mailkorrespondancen i bilag …
Vi fremlægger naturligvis gerne [taksationsfirmas] rapport i sagen, hvor det fremgår, at [taksationsfirmas] indstilling på baggrund af besigtigelserne og de på daværende tidspunkt foretagne undersøgelser i efteråret 2015 var, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade, da hverken konstruktionen i krybekælderen eller de målte skimmelforekomster adskiller sig negativt fra tilsvarende ejendomme af samme alder med en krybekælderkonstruktion. Rapporten fremlægges som bilag …
Sagsbehandling v. taksator, Topdanmark
I stedet for [taksationsfirmas] umiddelbare indstilling til en afvisning af sagen, valgte vi herefter at sætte en intern taksator på sagen med mange års erfaring indenfor sager med skimmelsvamp, så der kunne iværksættes de efter vores opfattelse rigtige og tilstrækkelige undersøgelser til brug for en vurdering af sagen.

På det daværende foreliggende grundlag var vi dog helt på linje med [taksationsfirmas] vurdering af, at de af [skimmelrådgiver 1] udtagne prøver i krybekælderen ikke sandsynliggjorde en dækningsberettiget skade i hverken krybekælder eller beboelse, da der kun i 1 af 5 mycometer surface prøver foretaget på klaplaget i krybekælderen viste et massivt niveau af skimmelsvamp (kategori C), mens 2 øvrige prøver viste et lavt niveau af skimmelsvamp (kategori A), og 2 prøver viste et moderat niveau af skimmelsvamp (kategori B), hvilket efter vores opfattelse er et helt almindeligt niveau i en krybekælder, som den omhandlede.

På denne baggrund anså vi det af afgørende betydning, at der blev foretaget yderligere undersøgelse, hvilket vi på grund af [skimmelrådgiver 1s] meget vidtgående vurderinger (måleresultaterne taget i betragtning) valgte at bede [skimmelrådgiver 2] om at foretage.

Hverken vores interne taksator eller [skimmelrådgiver 2] kan genkende de udtalelser/udsagn, som [advokat] herefter fremstiller på side 3 og side 5 i klageskriftet, som henholdsvis taksator og [skimmelrådgiver 2] mundtligt skulle have udtalt under besigtigelsesmøderne på adressen d. 14. december 2015 og 5. februar 2016.

Vi mener, at det er kritisabelt og useriøst af [advokat], at fremsætte udtalelser i citationstegn (altså citater) fra møder på adressen, da der dels er tale om møder afholdt for ca. et år siden, og dels da [advokat] ikke selv deltog på af møderne.

Luftprøver
[Advokat] kritiserer i afsnittet brugen af Mycometer air test (luftprøver), som prøvemetode i beboelsen, særligt i en ubeboet bygning.

[Skimmelrådgiver 2] oplyser til dette, at de 3 luftprøver er indsamlet aggressivt, hvorfor de på samme måde som de 7 dyrkningsprøver fra støvfasen i beboelsen samt et stk. Housetest giver et indtryk skimmelmængden i aflejret støv i beboelsen.

[Skimmelrådgiver 2s] vurdering af en evt. påvirkning af indeklimaet er udover de 3 Mycometer air tests (luftprøver) baseret på 1 Housetest (DNA-test) udtaget af [skimmelrådgiver 1] *samt* på i alt 7 dyrkningsprøver i støv aflejret i de forskellige beboelsesrum. De kritise-

rede Mycometer air test (luftprøver) udgør således alene 3 ud af 11 prøver foretaget i beboelsesdelen, selvom det i klageskriftet fremlægges som om, at hele indeklimavurderingen er foretaget på baggrund af 3 stk. mycometer air test (luftprøver). [Skimmelrådgiver 2s] vurdering af indeklimaet foretages dog rettelig ligeledes ud fra 8 andre prøver i beboelsen, som ikke er foretaget som luftprøver.

I forhold til den fremlagte mail fra [Mycometer] (bilag …), der udtaler sig om luftprøver, kan det oplyses, at der er tale om en generel mail, som [advokat] har fremlagt i andre forsikringssager, og vi går således ikke ud fra, at der er tale om en specifik forespørgsel i denne konkrete klagesag.

Vi er dog helt enige i de generelle oplysninger i den fremsendte mail fra [Mycometer] i forhold til, at man 1) naturligvis ikke i sig selv kan benytte et lavt niveau af skimmel i en luftprøve i indeklimaet, som bevis for, at der ikke kan være skimmelsvamp i en skjult og lukket konstruktion (det er jo ikke der, man foretager målingen), og 2) at man ikke med fuldstændig sikkerhed kan afvise, at skimmelvækst i en skjult konstruktion kan brede sig til beboelsen og påvirke indeklimaet.

Selvom lave resultater i en luftprøver (kvantitative prøver) således ikke alene kan benyttes som endegyldigt bevis for, at der ikke kan forekomme en påvirkning af indeklimaet, er det dog, når resultaterne sammenholdes med de øvrige foretagne prøver i indeklimaet (bl.a. 7 stk. kvalitative dyrkningsprøver), vores klare opfattelse, at der er tale om en rigtigt god indikation af, at indeklimaet ikke er påvirket nævneværdigt i forhold tit tilsvarende bygninger.

For god ordens skyld bemærkes det ligeledes i forbindelse med den omtalte mail fra [Mycometer], at der jo ikke er omvendt bevisbyrde i skimmelsager, og det er således ikke Topdanmark, der skal bevise, at der ikke er en påvirkning af indeklimaet.

…

Vurdering af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen

…

Ad 1 - Utilstrækkelig ventilation

[Advokat] har i sagsforløbet henvist til flere forskellige konstruktionsmæssige forhold i krybekælderen, som argumentation for, hvorfor skimmelen bør dækkes som en følgeskade af en fejlkonstruktion.

I klageskrivelsen til Ankenævnet, gør [advokat] kun opmærksom på en fejlkonstruktion bestående af utilstrækkelig ventilation i krybekælderen, hvorfor vi udelukkende forholder os til dette i denne besvarelse.

Der er i sokkel ud for den del af den oprindelige bygning, som indeholder krybekælder, konstateret flere virksomme ventilationsriste på begge sider af bygningen.

[Advokat] henviser til krav i SBI anvisning 7 fra 1957, der var gældende, da den oprindelige bygning blev opført.

SBI-anvisning 7 oplyser, at krybekælderen skal være godt udluftet, så træværket ikke rådner, og at dette kan opfyldes ved brug at et rigeligt antal ventilationsriste. Det må således konstateres, at anvisningens formål nu har vist sig opfyldt i mere end 55 år, da der ikke kan konstateres tegn på nedbrydning i det oprindelige træværk i krybekælderen.

Træfugten i krybekælderen ligger desuden ved [skimmelrådgiver 2s] målinger i de 4 inspektionslemme primært i intervallet 6-13 % 'tørt' og ved en enkelt inspektionslem på 11-16 % 'halvtørt', jf. side 3 i rapporten (bilag 14), hvilket betragtes som helt sædvanligt.

Som det ligeledes fremgår af [skimmelrådgiver 2s] rapport af 22. februar 2016 (sagens bilag …) midt på side 1 i bilag 4 bagerst i rapporten, er fugtmålinger i træværket på op til 18-19 % normale og uundgåelige i udeluftventilerede og uopvarmede konstruktioner, som fx tagrum og krybekældre.

Der er således hverken konstateret nedbrydning af træværk i krybekælderen eller i øvrigt målt forhøjet fugt i træværket i forhold til sædvanlige målinger i krybekældre af pågældende alder, hvilket efter vores opfattelse er en klar indikation af, at ventilationsforholdene i krybekælderen er tilstrækkelige i forhold til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

Derudover henviser [advokat] til en anvisning, og selvom om enkelte specifikke anvisningspunkter i forhold til ventilationsristes størrelse muligvis ikke opfyldes helt i forhold til enkelte punkter i SBI anvisning 7, er der naturligvis ikke tale om en fejlkonstruktion, da der dels ikke er lovkrav om at følge en anvisning, og dels da ventilationen/udluftningen netop har opfyldt sit formål i mere end 55 år, således at der ikke sker nedbrydning af træværket i krybekælderen.

[Advokat] omtaler herefter til Byg Erfa og SBI-anvisning 204 (Fugt i bygninger) fra 2003, og benytter den manglende opfyldelse af denne anvisnings ventilationskrav som et argument for, at der på grund af ventilationsåbningernes størrelse er risiko for skimmelsvamp i krybekælderen.

[Advokats] forsøg på at fremhæve en fejlkonstruktion/risiko for skimmel på baggrund af en anvisning fra 2003, når krybekælderen stammer fra 1960, er naturligvis irrelevant for den forsikringsmæssige vurdering af sagen, da en anvisning fra 2003 naturligvis ikke kan bruges som argumentation for en fejlkonstruktion i en oprindelig og ikke-renoveret krybekælderkonstruktion fra 1960.

[Skimmelrådgiver 2] oplyser på side 3 i notat af 20. februar 2017 (bilag …), at skimmel i krybekælderen efter deres opfattelse ikke opstår på grund af ventilationsforholdene i krybekælderen. [Skimmelrådgiver 2] oplyser derimod, at de væsentlige årsager til, at der opstår skimmel på bygningsdele i ældre krybekældre, som den omhandlede er:

1) At beton konstruktionerne er udført traditionelt direkte i jorden uden fugtsikring.
2) At temperaturforholdene i krybekælderen medfører kondens på bygningsdelene

Det er på baggrund af ovenstående vores klare opfattelse, at ventilationsforholdene i krybekælderen er i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1960, og derfor heller ikke adskiller sig negativt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, hvilket da også understøttes af, at ventilationen nu i mere end 55 år har vist sin duelighed og levet op til formålet i daværende SBI-anvisning 7 om at undgå råd i træværket.

På denne baggrund udgør ventilationsforholdene i krybekælderen under den oprindelige bygning efter vores opfattelse ikke et konstruktivt forhold ved bygningen, der berettiger til en dækning af den konstaterede skimmelsvamp som en følgeskade.

…

Ad 2 – Skimmelsvamp som selvstændig skade

Fugtmålinger:
[Skimmelrådgiver 2] fastslår i rapport af 22. februar 2016 (bilag …), at bygningsdele i beboelsen generelt er tørre, bortset fra en lokal opfugtning nederst på væg i fyrrum (del af boligen, som der ikke er krybekælder under).

[Skimmelrådgiver 2] har ved deres fugtmålinger af klaplag i krybekælderen i de 4 inspektionsåbninger med Gannmåler målt henholdsvis ca. 71 digits (inspektionsåbning 1), ca. 72 digits (inspektionsåbning 2), ca. 89 digits (inspektionsåbning) 3, og ca. 93 digits (inspektionsåbning 4). Der henvises til fotodokumentationen bagerst i [skimmelrådgiver 2s] rapport af 22. februar 2016 (bilag …).

Det ses på denne baggrund, at 2 fugtmålinger på klaplag ligger lavt i intervallet 'halvtørt' (intervallet 70-90) grænsende til intervallet 'tørt' (interval 30-70), en enkelt måling ligger i den højere ende af intervallet 'halvtørt', og en enkelt måling i den lave ende af intervallet 'fugtigt' (interval 90-120).

Det er således ikke korrekt, når det anføres af [skimmelrådgiver 1] og [advokat], at der er enighed om, at klaplaget overalt er fugtigt til meget fugtigt, da 3 af 4 målinger med fotodokumentation foretaget af [skimmelrådgiver 2] befinder sig i et interval, som beskriver betonen på klaplaget som halvtør.

[Skimmelrådgiver 2] bekræfter i den forbindelse, at der har rettelig har sneget sig en redaktionel fejl ind i side 3 i deres rapport af 22. februar 2016 (bilag …), hvor intervallet 70-140 Gann digits på klaplaget angives til at dække intervallet 'fugtigt - meget fugtigt'. I stedet dækker intervallet 70-140 Gann digits naturligvis 'halvtørt - meget fugtigt'.

For så vidt angår den murede og støbte betonsokkel ligger alle fugtmålinger i intervallet 'tørt'.

[Skimmelrådgiver 2] oplyser på side 2 i bilag … under 'Resume af vores undersøgelser', at fugtforholdene på de undersøgte bygningsdele, herunder på klaplag i krybekælderen er sædvanlige.

Skimmel i krybekælderen:
Der er i sagen foretaget i alt 8 kvantitative Mycometer surface tests på klaplaget i krybekælderen, hvilket udgøres af 5 stk. i rapport af [skimmelrådgiver 1] af 2. oktober 2015 og 3 stk. af [skimmelrådgiver 2] i rapport af 22. februar 2016.

På trods af at prøverne er udtaget på et fugtigt klaplag i krybekælderen viser 3 af prøverne en Mycometerværdi, der befinder sig i kategori A, 4 af prøverne viser en Mycometerværdi, der befinder sig i kategori B, og kun en enkelt af prøverne udviser et Mycometerværdi, der befinder sig i kategori C (massivt niveau).

Der er i rapporten fra [skimmelrådgiver 2] af 22. februar 2016 og af rapporten fra [skimmelrådgiver 1] af 1. september 2016 foretaget i alt 10 kvalitative skimmelprøver med dyrkningsvar i krybekælderen under den oprindelige bygning fra 1960.
Prøverne er dels foretaget på klaplag, på gulvstrøer og på stråuldsbeton i krybekælderen.
Ved dyrkningsprøver udviser 3 ud af 10 prøver mere end 50 kolonier af specifikke skimmelsvampe, mens der for de øvrige 7 prøvers vedkommende ikke er konstateret over 50 kolonier af specifikke skimmelsvampearter.

Det er således kun 3 af de 10 kvalitative prøver i krybekælderen under den oprindelige bygning fra 1960, hvor der i de kvalitative prøver er konstateret et antal kolonier, som betegnes som massiv vækst af skimmel.

I både de kvantitative og kvalitative prøver fremgår det således, at 4 prøver ud af 18 prøver udviser resultater, der kan betegnes som massiv vækst af skimmel.

At der i krybekælderen for nogle prøvers vedkommende kan konstateres massiv vækst af skimmel, mens der i de fleste andre prøver kan konstateres ringe eller moderat vækst, er efter [skimmelrådgiver 2s] opfattelse ikke usædvanligt i en ældre opfugtet krybekælder, som den aktuelle.
…
Skimmel i beboelsen:
Der er foretaget i alt 11 målinger i beboelsesdelen, herunder både kvantitative måletyper og kvalitative måletyper.

Prøverne består af følgende typer målinger:

1 stk. Housetest (DNA-prøve)
3 stk. Mycometer air (kvantitativ luftprøve)
7 stk. Dyrkningsprøver (kvalitativ prøve i støv)

Alle 3 prøvemetoder er ifølge [skimmelrådgiver 2] beregnet til at give et samlet billede af skimmelmængden i aflejret støv i boligen, jf. side 2 i notat af 20. februar 2017 (bilag …)

Det bemærkes, at den udførte Housetest (sagens bilag …), jf. vejledningen på side 2 ikke er beregnet til at stå alene. Analysesvaret bør, som det fremgår af vejledningen, altid indgå som et delmoment i en fugt-/indeklimaundersøgelse, og skal bedømmes sammen med andre iagttagelser og målinger.

Det er bl.a. derfor, at der udført adskillige kvantitative og kvalitative skimmelprøver af forskellig type i indeklimaet af [skimmelrådgiver 2] til brug for vurdering af en evt. indeklimapåvirkning.

[Skimmelrådgiver 2] vurderer på baggrund af de foretagne prøver i beboelsen, at der ikke er spiringsdygtige skimmelsvampe med betydning for indeklimaet i boligens støv, samt at skimmelniveauet svarer til det niveau, man finder i normale huse uden tegn på vandskade/skimmelsvamp i henhold til konklusionen på side 3 i rapport af 22 februar 2016 (sagens bilag …).

Vores samlede vurdering af sagen
På baggrund af ovenstående er det vores opfattelse, at der ikke er sandsynliggjort en konstruktionsfejl eller anden dækningsberettiget skade i krybekælderen, som medfører, at skimmelsvamp i krybekælderen under den oprindelige bygning fra 1960 kan dækkes som en følgeskade i henhold til vilkårenes pkt. 15 C.

Derimod vurderes fugt- og skimmelforekomsten i krybekælderen at være forårsaget af den oprindelige konstruktion af ejendommen, som ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder med tilsvarende krybekælderkonstruktion.

Det er ligeledes på baggrund af ovenstående vores opfattelse, at der ikke er påvist/sandsynliggjort, at forekomsten af skimmelsvamp i sig selv udgør en dækningsberettiget skade, da der efter vores opfattelse ikke er påvist et massivt angreb af skimmel, der i omfang og intensitet påvirker brugbarheden af først og fremmest ejendommens beboelsesdel nævneværdigt, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Hverken de udokumenterede påstande om, at muglugt fra krybekælderen skulle have betydning for indeklimaet (i form af sporespredning), eller vores kundes oplysningerne om helbredgener, kan efter vores opfattelse føre til et andet resultat.

Der henvises særligt til [skimmelrådgiver 2s] rapport af 22. februar 2016 (bilag …), [skimmelrådgiver 2s] notat af 20. oktober 2016 (bilag …) og [skimmelrådgiver 2s] notat af 20. februar 2017 (bilag …).

Topdanmark kan på dette grundlag ikke tilbyde at dække det anmeldte forhold, udover vores allerede afgivne dækningstilsagn af 21. oktober 2016 (bilag 20), hvor vi har valgt at lade tvivlen komme vores kunde til gode under tilbygningen fra 1965, da der ikke her er etableret ventilationsriste i sokkel.

Udvidet dækning
Det er ikke sandsynliggjort, at der forhold i krybekælderen, som er ulovlige i henhold til byggelovgivningen på opførelsestidspunktet i 1960.

Da den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger ligeledes kun omfatter ulovlige bygningsindretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, kan vi ikke tilbyde dækning i henhold til den udvidede dækning, jf. vilkårenes pkt. 15 D.

Genhusning
Udbedring af det dækningsberettigede forhold i krybekælderen under tilbygningen giver ikke behov for genhusning, da udbedringen kun berører 2 værelser, hvorfor huset dermed ikke er ubeboeligt under udbedringen, jf. vilkårenes pkt. 18 D.

Da der efter vores opfattelse ikke i øvrigt er sandsynliggjort en dækningsberettiget skade, som gør ejendommen ubeboelig, kan vi ikke tilbyde at dække genhusningsudgifter i sagen.

Juridisk bistand
Vores forsikringstager har lige fra anmeldelsen af sagen benyttet sig af [advokat], som juridisk rådgiver.

Vores kunde har naturligvis ret til at benytte sig af juridisk bistand under hele sagens forløb, men det kan efter vores opfattelse aldrig betegnes som hverken rimeligt eller nødvendigt at lade en advokat foretage anmeldelsen og herefter lade advokaten føre hele korrespondancen i forsikringssagen på forsikringstagers vegne.

Det bemærkes, at vi både ved afgørelse af 4. april 2016 (bilag …) og ved revurdering af 21. oktober 2016 (bilag …) har givet vores kunde klagevejledning til bl.a. Ankenævnet for Forsikring, hvorfor vores kunde i hele forløbet har kunnet vælge at indbringe sagen for Ankenævnet, hvis vores kunde ønskede en uvildig vurdering af sagen uden behov for advokatbistand.

Efter vores afgørelse af 4. april 2016 rettede vores kunde gennem [advokat] fornuftigt nok i stedet henvendelse direkte til os med nye oplysninger i sagen, hvorefter vi på baggrund af revurderingen valgte at dække skimmelafrensning af krybekælderen under tilbygningen fra 1965, da denne var udført uden ventilationsriste i sokkel.

Da vi i forbindelse med revurderingen af sagen ændrede vores afgørelse delvist for så vidt angår krybekælderen under tilbygningen, valgte vi også at tilbyde dækning for de rimelige og nødvendige advokatudgifter for det juridiske arbejde, som der efter vores konkrete vurdering var afholdt i forbindelse med advokatens arbejde op til anmodningen om en revurdering i september 2016.

Vi valgte at dække disse udgifter på trods af, at vi allerede ved vores afgørelse af 4. april 2016 havde oplyst til vores kunde, at sagen kunne indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

Da vi ikke modtog et specifikt krav på advokatudgifter, foretog vi derfor i stedet en konkret vurdering af kravets omfang og beskaffenhed, jf. vilkårenes pkt. 18 C, og tilbød på denne baggrund vores kunde betaling af 10.000 kr. inkl. moms til dækning af rimelig og nødvendig advokatbistand i forbindelse med revurderingen, som førte til en ændret afgørelse for tilbygningens vedkommende.

Ved fastsættelsen af beløbets størrelse, har vi naturligvis taget i betragtning, at revurderingen ikke har givet os anledning til at ændre afgørelsen for så vidt angår den oprindelige del af bygningen fra 1960.

Teknisk bistand
Vi har ligeledes tilbudt vores kunde at dække 10.000 kr. inkl. moms, som rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med vores ændrede afgørelse af 21. oktober 2016 (bilag …).

Beløbet er fastsat på baggrund af en konkret vurdering, da vi ikke har modtaget et specifikt krav fra vores kunde i forbindelse med revurderingen.

Som vi også oplyste i forbindelse med revurdering af 21. oktober 2016 (bilag …) kan ejerskifteforsikringen dog ikke tilbyde dækning til hele den forventede udgift til byggeteknisk rådgivning, da det udarbejdede materiale fra [skimmelrådgiver 1] efter vores opfattelse er unødvendigt omfattende, og da vi på baggrund af materialet kun har anerkendt delvis/begrænset dækning.

Ad kritik af skadebehandlingen
Det er vores opfattelse, at sagsforløbets tidsmæssige udstrækning fra anmeldelse til vi får overdraget [taksationsfirmas] indstilling til en afgørelse (bilag …) kunne have været forkortet i en optimal situation.

Vi benytter normalt egne taksatorer i videst muligt omfang, men der kan i spidsbelastningsperioder af driftshensyn være situationer, hvor det ikke er muligt, og hvor vi af hensyn til vores kunders interesse i at få besigtiget og afgjort de anmeldte forhold er nødsaget til at benytte eksterne samarbejdspartnere.

Grundet den konkrete sags forløb havde det været naturligvis i bagklogskabens lys været hensigtsmæssigt, at sagen fra start af var behandlet af en intern taksator med stor erfaring indenfor området for skimmelsvamp.

Som vi har fået oplyst sagen fra [taksationsfirma] er tidsforløbet dog også trukket ud på grund sommerferie hos bl.a. vores kundes rådgivere, hvorfor det først var muligt at foretage en besigtigelse på ejendommen i august 2015.

Herefter forelå rapport med undersøgelse fra [skimmelrådgiver 1] af terrændækket i krybekælderen i begyndelsen af oktober 2015. Efter vores modtagelse af indstilling til sagens afgørelse (bilag …), som vi modtog fra [taksationsfirma] d. 30. november 2015, er det vores opfattelse, at sagen tidsmæssigt har været kørt rimeligt og i et tempo, som er forventeligt for denne type sager.

Det bemærkes i den forbindelse, at det var vores kundes rådgivere, der ønskede at begrænse Topdanmarks metodefrihed i forhold til foretagelse af de efter vores opfattelse yderligere nødvendige undersøgelser, som endnu ikke var udført i sagen. Yderligere undersøgelser kunne derfor først iværksættes, efter der var opnået enighed om metoden.

Efter vores afgørelse af 4. april 2016 på baggrund af de foretagne undersøgelser fra både [skimmelrådgiver 1 og 2], har sagen ligget hos vores kunde i næsten et halvt år, indtil efteråret 2017, hvor vi blev anmodet om en revurdering af sagen. Efter den foretagne revurdering af 21. oktober 2016 har sagen igen ligget hos vores kunde, indtil indbringelsen for Ankenævnet for Forsikring.

Kritikken i forhold til vores benyttelse af fakta i sagen kan vi derimod ikke genkende/acceptere, og vi vil tillade os at rette en del af kritikken tilbage mod [advokat] og [skimmelrådgiver 1], da de efter vores opfattelse i for høj grad i sagen har benyttet subjektive opfattelser og vurderinger, som naturligvis altid kan være forskellige fra én rådgiver til en anden.

Vi har med vores rekvirering af [skimmelrådgiver 2] forsøgt at få foretaget et tilstrækkeligt antal forskellige prøver/målinger (både kvantitative og kvalitative) fra både krybekælder og beboelse, så der har været et tilstrækkeligt objektivt grundlag for rådgiverne at foretage deres vurderinger ud fra.

Vi kender naturligvis også [skimmelrådgiver 1] fra andre sager, og vi ved derfor også, at [skimmelrådgiver 1] vurdering/konklusioner erfaringsmæssigt kan være mere vidtgående, end øvrige rådgiveres vurderinger indenfor samme branche.

Det var efter vores opfattelse vigtigt, at få undersøgt ejendommen grundigt og få foretaget de nødvendige prøver i ejendommen, så der var et tilstrækkeligt grundlag for de forskellige rådgiveres vurderinger.

[Skimmelrådgiver 1] beskriver allerede i sit indledende notat af 7. maj 2015 (bilag …), at den optimale løsning vil være en fjernelse af krybekælderen og etablering af et terrændæk med ny isolering mv.

Det viser efter vores opfattelse tydeligt, at [skimmelrådgiver 1] godt ved, at der i en ældre krybekælder altid vil være fugt og skimmel, og at denne fugt og skimmel kommer igen, selv efter en evt. afrensning af skimmel uanset ventilationsforholdene.

[Advokat] forsøger desuden i klageskriftet, at gøre [skimmelrådgiver 1s] subjektive vurderinger til faktiske omstændigheder, mens moderate niveauer af skimmel i en ældre krybe-

kælder efter vores opfattelse ophøjes til niveauer af skimmel over normalt niveau og af en intensitet langt større end forventeligt.
…
I forhold til de øvrige kritikpunkter om at vi skulle have bevidste strategier om at køre kunderne trætte, er der tale om ren spekulation fra klager. Vi er naturligvis kede af, hvis det opfattes sådan, men det er selvfølgelig langt fra sandheden.

Vi er enige med [advokat] i at en skade realiseres ved at bygningens værdi eller brugbarhed er **nævneværdigt** nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er derfor beklageligt, at vi en enkelt gang har benyttet ordet *'væsentligt'* i en af vores afgørelser i stedet for ordet *'nævneværdigt'*.

Ordvalget har dog ingen reel betydning for vores afgørelse, og vi vedlægger for god ordens skyld udskrift fra Den Danske Ordbog, der viser, at ordet *'nævneværdigt'* og ordet *'væsentligt'* er synonymer for hinanden. Udskriften vedlægges som bilag …

Vi er dermed ligeledes ikke enige med [advokat] i, at de 2 ord medfører en forskellig fortolkning af, hvornår der forligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

[Advokat] oplyser, at skadebegrebet på baggrund af ordet *'nævneværdigt'* skal fortolkes således, at enhver lille afvigelse fra det 'normale', bør betragtes som en skade.

Hvis dette havde været intentionen med ejerskifteforsikringen skadebegreb kunne lovgiver naturligvis blot undlade at have indsat ordet 'nævneværdigt', da en skade herefter ville realiseres allerede, hvis der var tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand (altså enhver lille/minimal afvigelse fra det 'normale').

Det er således vores opfattelse, at årsagen til, at et forhold skal adskille sig **nævneværdigt** fra tilsvarende bygninger netop er, at man ved reglernes udarbejdelse ikke har ønsket, at enhver lille/minimal afvigelse fra det 'normale' skal udgøre en skade i forsikringens forstand. I forhold til dette er vi således uenige med [klagernes advokat].

Nye oplysninger fra vores kunde om nedrivning af ejendommen
Vi har d. 26. februar 2016 modtaget en mail direkte fra vores kunde, selvom sagen er indbragt for Ankenævnet gennem [advokat]. Mail vedlægges som bilag …

Af mailen fra vores kunde fremgår det, at vores kunde uanset evt. forsikringsdækning på baggrund af større planlagte renoveringer nu forventer at nedrive ejendommen og bygge helt nyt hus.

Vi bemærker for god ordens skyld, at vi ved vores dækningstilsagn 21. oktober 2016 (bilag …) har tilbudt vores kunde at afrense skimmelsvamp i tilbygningens krybekælder og etablere ventilationsriste i sokkel under tilbygningen. På trods af vores kundes nuværende oplysninger om, at ejendommen forventes nedrevet, hvilket naturligvis overflødiggør optagning af gulve over krybekælder, skimmelafrensning og etablering af ventilationsriste i krybekælderen, er vi indstillet på at opgøre erstatning på baggrund af vores tidligere tilsagn, og vores kunde vil herefter kunne benytte erstatningen i forbindelse med en evt. nedrivning og nyopførelse af hus.

Vi har derimod i hele sagens forløb afvist, at der foreligger en dækningsberettiget skade for den resterende del af krybekælderen, og vi må på baggrund af vores kundes nye oplysninger om en planlagt nedrivning af ejendommen også oplyse, at vi herefter ikke længere ser tvisten om forsikringsdækning til en evt. renovering af den resterende del af krybekælderen for særlig relevant, da renoveringen af krybekælderen i den oprindelige del af huset overflødiggøres ved den planlagte nedrivning af ejendommen, som vores kunde oplyser at have planlagt, uanset evt. forsikringsdækning.

Vi kan ligeledes ikke tilbyde opgørelse af et hypotetisk renoveringsarbejde, som der efter vores opfattelse ikke er forsikringsdækning for, og som på baggrund af vores kundes nye oplysninger ligeledes ikke forventes udført.

Vi må fastholde vores afgørelse
På baggrund af ovenstående må vi fastholde følgende synspunkter vedrørende krybekælderen under den oprindelige bygning fra 1960:

- Der ikke konstateret konstruktionsfejl eller andre forhold i strid med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1960.
- Fugt- og skimmelforekomster i krybekælderen var på overtagelsestidspunktet sædvanlige i forhold til tilsvarende bygninger med krybekælderkonstruktion fra 1960.
- Der er ikke sandsynliggjort/dokumenteret, at skimmelforekomsten i krybekælderen har et sådan omfang og en intensitet, at brugbarheden af beboelsesrum på overtagelsestidspunktet var påvirket i nævneværdig grad i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.
- Hele krybekælderen må formodes sløjfet i forbindelse med vores kundes oplysninger om planlagt nedrivning af ejendommen og opførelse af nyt hus.

Vi må på denne baggrund fastholde, at der ikke er sandsynliggjort en dækningsberettiget skade i henhold til vilkårenes pkt. 15 C, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning af det anmeldte forhold på den tegnede ejerskifteforsikring."

Klagerne og selskabet er kommet med yderligere bemærkninger i indlæg til nævnet af 6/4 2017, 19/4 2017, 5/5 2017, 1/6 2017, 26/6 2017 og 27/7 2017.

Selskabet har i brev af 19/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Til orientering har vores taksator sideløbende med ovenstående ankenævnssag opgjort erstatningen til etablering af ventilation og skimmelafrensning af tilbygningens krybekælder, som vi ved afgørelse af 21. oktober 2016 har givet dækningstilsagn til.

Tilbygningen er derfor ikke omfattet af ovenstående klagesag.

I forbindelse med taksators opgørelse af erstatningen for tilbygningen har vores kunde ligeledes fremsendt fakturaer for advokatbistand og teknisk bistand i sagen og bedt os om vurdering af disse.

…

Efter vores gennemgang af de fremsendte fakturaer har vi d.d. oplyst til vores kunde, at vi må fastholde vores tilbud om dækning af 10.000 kr. inkl. moms for rimelig og nødvendig advokatbistand, mens vi har forhøjet vores dækning for rimelig og nødvendig teknisk bistand til 25.000 kr. inkl. moms.

…

Ovenstående er blot til jeres orientering."

Klagerne har i mail af 5/5 2017 til nævnet fremsendt deres samlede udgifter til juridisk og teknisk bistand.

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

Af mikrobiel indeklimaundersøgelse af 7/5 2015 udarbejdet af klagernes skimmelrådgiver [skimmelrådgiver 1] fremgår bl.a.:

"Baggrunden for undersøgelsen var, at der efter køb af boligen periodevist blev oplevet muglugt i flere lokaler, og at der derfor var mistanke om, at forekomster af skimmelsvampe kunne være årsag til dette, og medføre et forringet indeklima i boligen.

Formålet med undersøgelsen var derfor, at fastlægge hvorvidt eventuelle forekomster af skimmelsvampe i boligen kunne medføre den oplevede muglugt og eventuelt et forringet indeklima.

…

Mikrobielle forhold

DNA-test

Der blev udtaget en DNA-prøve til påvisning af skimmelforekomster i støv. Prøven er efterfølgende analyseret af HouseTest. Prøveresultaterne fremgår af nedenstående tabel samt af bilag 2.

Følgende steder blev der udtaget materialeprøver til analyse:

Prøve nr.	Lokale	Prøveresultat	Bemærkninger
1	Soveværelse, oprindelig bolig	Kategori D	Muglugt i lokale
Tabel 1: DNA-prøve til påvisning af skimmelsvamp i sedimenteret støv.			

Analysesvaret opdeles i en skala gående fra A til F, hvor kategori A viser lavt niveau af skimmel- og bakteriesekvenser, og kategori F viser højt niveau af skimmel- og bakteriesekvenser.

Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Det må vurderes, at den registrerede muglugt i boligen stammer fra krybekælderen/gulvkonstruktion i både oprindelig bolig og tilbygning.

Årsagen til muglugten skal med overvejende sandsynlighed findes i skimmelvækst i det støv og skidt, som findes på det let opfugtede terrændæk i krybekælderen og tilsvarende i gulvkonstruktion i tilbygning (dette skal dog undersøges nærmere for at kunne bekræftes endeligt). Ligeledes kan lokal indtrængning af fugt ved gavlvæg mod [vej] samt utilstrækkelig og uhensigtsmæssig placering af ventilationsåbninger i krybekælder være medvir-

kende til, at der forekommer skimmelvækst i krybekælderen. Forholdet medfører muglugt i boligen. Hvorvidt varmeflytningsanlægget medfører øget tilførsel af muglugt til indeklimaet kan ikke fastlægges på baggrund af den udførte undersøgelse, men det kan ikke udelukkes at være tilfældet.

Jævnfør Byg Erfa og SBI-anvisning 204 'Fugt i bygninger' skal en traditionel krybekælder ventileres med 150 cm2 pr. 6 meter sokkel for at minimere risikoen for skimmelvækst i krybekælderen. De nuværende ventilationsriste ligger langt under dette åbningsareal, hvorfor både antal og størrelse af ventilationsriste vurderes at være utilstrækkelige. Ligeledes medfører placeringen af ventilationsriste 'døde lommer', hvorfor dele af krybekælderen ventileres meget ringe.

Til trods for den relativt lave placering af ventilationsristene må det vurderes, at dette forhold ikke har medført nævneværdige fugtskader på bygningen.

DNA-prøven fra soveværelset i den oprindelige bolig indikerer en let forhøjet forekomst af skimmelsvamp i indeklimaet. Især arterne Aspergillus versicolor, Aspergillus fumigatus og Penicillium chrysogenum er arter, der hyppigt relaterer sig til fugtskadede bygninger. Da disse er repræsenteret højest i prøven, må det vurderes, at der kan være en kilde til spredning i boligen, og at der kan være en direkte sammenhæng med forholdene i krybekælderen. Da der samtidig registreres muglugt i boligen, må det vurderes at indeklimaet er forringet til et niveau, hvor der kan opleves gener i forbindelse med ophold.

På baggrund af den udførte undersøgelse må det vurderes, at de beskrevne forhold alle har været til stede før nuværende ejeres overtagelse af boligen.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Skimmelvækst i krybekælder medfører muglugt i bolig og et forringet indeklima.
- Årsagen til skimmelvækst i krybekælderen er en kombination af opstigende grundfugt i terrændæk og utilstrækkelig ventilation. Ligeledes er placeringen af ventilationsriste medvirkende til, at ventilationen af krybekælderen ikke kan udføres effektivt.
    - Varmeflytningsanlæg kan ligeledes være en medvirkende faktor til spredning af muglugt til boligen.

Handlingsplan

Med baggrund i ovenstående må det anbefales, at der udføres tiltag til afhjælpning af de konstaterede problemer. I den forbindelse skal det bemærkes, at den optimale løsning altid vil være, at krybekælderen sløjfes, og der etableres et nyt terrændæk med en isolering, der modsvarer gældende forskrifter. Kan dette ikke lade sig gøre, vil nedenstående tiltag være nødvendige at udføre for at opnå den bedst mulige løsning med udgangspunkt i bygningens nuværende konstruktionsopbygning:

Det anbefales med baggrund i ovenstående, at der udføres følgende tiltag:

- Konstruktionsopbygning i værelser i tilbygning fastlægges ved destruktiv undersøgelse. Handlingsplan fastlægges på baggrund af dette.

- Ligeledes undersøges gulvflade af linoleum/vinyl i gangareal i tilbygning.

- Der foretages afrensning af skimmelsvampe på terrændæk og ydervægge i krybekælder under oprindelig bolig.

  - På grund af den ringe tilgængelighed må det vurderes, at det vil være nødvendigt, at gulvkonstruktionen fjernes i denne forbindelse.

- Der etableres øget ventilationsmængde tilsvarende 150 cm2 pr. 6 meter sokkel. Eventuelt i kombination med sug centralt i krybekælder med afkast over tag eller gennem sokkel. Placering af ventilationsåbninger ændres således, at 'døde områder' undgås.

- Hvis muligt sænkes terrænniveau under ventilationsåbninger (der må i den forbindelse ikke etableres fald mod bygning)."

Af mikrobiel indeklimaundersøgelse af 2/10 2015 udarbejdet af klagernes skimmelrådgiver [skimmelrådgiver 1] fremgår bl.a.:

"Formålet med de supplerende undersøgelser var, at fastlægge hvorvidt eventuelle forekomster af skimmelsvampe i krybekælderen kunne medføre den oplevede muglugt og eventuelt et forringet indeklima.
…
Undersøgelserne blev foretaget ved etablering af inspektionsåbninger i gulvet samt via inspektionslem i køkken/viktualierum. Følgende steder blev der foretaget undersøgelse af krybekælderen:

- Værelser i oprindelig bolig
- Gangareal i oprindelig bolig
- Køkken i oprindelig bolig
- Værelse i tilbygning

I alle åbninger kunne der registreres muglugt fra konstruktionen. Der kunne alle steder måles forhøjede fugtniveauer (105-140 digits) i terrændæk og i ydervægge. På terrændækket var der alle steder ansamlinger af støv og skidt. I forbindelse med undersøgelsen kunne det fastlægges, at krybekælder tilbygning var udført helt uden udluftning.

I forbindelse med undersøgelserne blev der udtaget i alt 5 Mycometer-prøver og 3 aftrykprøver på terrændækket i krybekælderen. Prøvesvar fremgår af bilag 1 og 2.

Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes det, at der forekommer opstigende og indtrængende grundfugt i terrændækskonstruktionen og i kælderydervæggene. Opfugtningen medfører flere steder uacceptable niveauer af skimmel på terrændækket.

Forekomsterne af skimmelsvampe på terrændækket og ydervæggene medfører kraftig muglugt i krybekælderen. Bl.a. fordi krybekælderen er underventileret trænger der muglugt op i boligen, hvilket i særlig grad er gældende for tilbygningen, idet der slet ikke er ventilation af denne del af krybekælderen, men også for krybekælderen i den oprindeli-

ge del af boligen, hvor der dels er utilstrækkelige ventilationsmuligheder via metalriste i soklen, men også findes mange uventilerede områder som følge af krybekælderens indretning. Det er vores vurdering, at forholdet medfører en negativ påvirkning af indeklimaet, idet der kan registreres muglugt i boligen.

Det vurderes, at en renovering vil være nødvendig, hvis boligen skal kunne anvendes uden risiko for oplevelse af gener.

På baggrund af den udførte undersøgelse må det vurderes, at de beskrevne forhold alle har været til stede før nuværende ejeres overtagelse af boligen den 1. april 2015. Det vurderes ligeledes, at de konstaterede forekomster af skimmelsvampe ligger nævneværdigt over, hvad der må forventes af en tilsvarende bygning af samme alder med almindelig, god vedligeholdelsesstand.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Skimmelvækst på terrændæk og kælderydervægge medfører muglugt i boligen.
- Indeklimaet i boligen er negativt påvirket som følge af muglugt fra krybekælderen.
- Påvirkningen af indeklimaet i boligen er i et niveau, der er højere, end hvad der må forventes af en tilsvarende bygning af samme alder.
- Renovering af boligen er nødvendig for at sikre et normalt indeklima uden påvirkning fra skimmelsvampe."

Af fugt- og skimmelundersøgelse af 22/2 2016 udarbejdet af selskabets skimmelrådgiver [skimmelrådgiver 2] fremgår bl.a.:

"**Resume af vores undersøgelser**
Nærværende undersøgelser fastslår, at fugtforholdene på og i de undersøgte bygningsdele er sædvanlige. Laboratorieanalyser af prøver udtaget fra bygningsdele i krybekælderen fastslår, at de er angrebet af skimmel, men at skimmelsvampene generelt har lav spiringsevne. Laboratorieanalyser af prøver udtaget fra luft og støv i indeklimaet viser, at skimmelsvampefloraen i bygningens indeklima er sædvanlig.
…
Krybekælderen har støbt betonklaplag. I den oprindelige del af ejendommen er krybekælderen ventileret via 5 stk. 5x20 cm ventilationsriste af støbejern, som vist på tegningsbilag 2, se foto 7-10. I tilbygningen er krybekælderen uventileret.
…
For undersøgelse af indeklimaets skimmelsvampeflora er der udtaget prøver til dyrkning af støvbundne spiringsdygtige skimmelsvampesporer (P1-P7). Dyrkningsprøverne er udtaget fra støvfase i boligen. Dyrkningsprøverne er suppleret af enzymatisk kvantificering af indeklimaets skimmelmateriale (MycometerAir) (MMA1-MMA3), se foto 20-22. Mycometer®Airprøverne er udtaget jf. /5/ ved aggressiv prøveopsamling. Analyserne giver således både kvalitativt og kvantitativt billede af indeklimaets skimmelsvampebelastning. I forbindelse med Mycometer®Air-prøver er rengøringsstandarden vurderet som 'normalt'.
…

For undersøgelse af skimmelsvampe i krybekælderen blev der udtaget dyrkningsprøver (P8-P13), tapeaftryk (T8-T13), materialeprøve (M12) og Mycometer®Surface-test (MMS8, MMS11 og MMS13) fra på bygningsdelene.

…

Konklusion

Fugt:

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at bygningsdelene i boligen er tørre. Der er dog registreret lokal opfugtning nederst på væg i fyrrum.

Tilsvarende er konstruktionerne i tagrummet tørre.

Trækonstruktionerne i krybekælderen er tørre, mens fugtniveauet i krybekælderens betonkonstruktioner varierer fra tørre til meget fugtige.

Skimmel i indeklimaet:

Der er ikke konstateret spiringsdygtige skimmelsvampesporer med betydning for indeklimaet i boligens støv (P1-P7), ligesom skimmelniveauet i MMA15-MMA17 svarer til det niveau man finder i normale huse med uden tegn på vandskade/-skimmelsvamp.

Skimmel på bygningsdele:

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at bygningsdelene i krybekælderen er angrebet af skimmelsvampe.

Mycometer®Surface-test udtaget på betonklaplag (MMS8, MMS11 og MMS13) er i kategori A og B, ligesom dyrkningsprøver udtaget på betonklaplaget generelt viser ringe spiringsdygtighed.

Prøver udtaget fra stråuldbeton (P12/T12/M12) påviser imidlertid skimmelangreb domineret at *Cladosporium, Aspergillus versicolor* og *Penicillium*. Førstnævnte ses typisk i udeluftsventilerede konstruktioner, som tage og lignende, der jævnligt/periodevist opfugtes pga. kondens og sæsonmæssige variationer i udeluften. De to sidstnævnte skimmeltyper forekommer ofte på mere kontinuerligt fugtige bygningsdele.

…

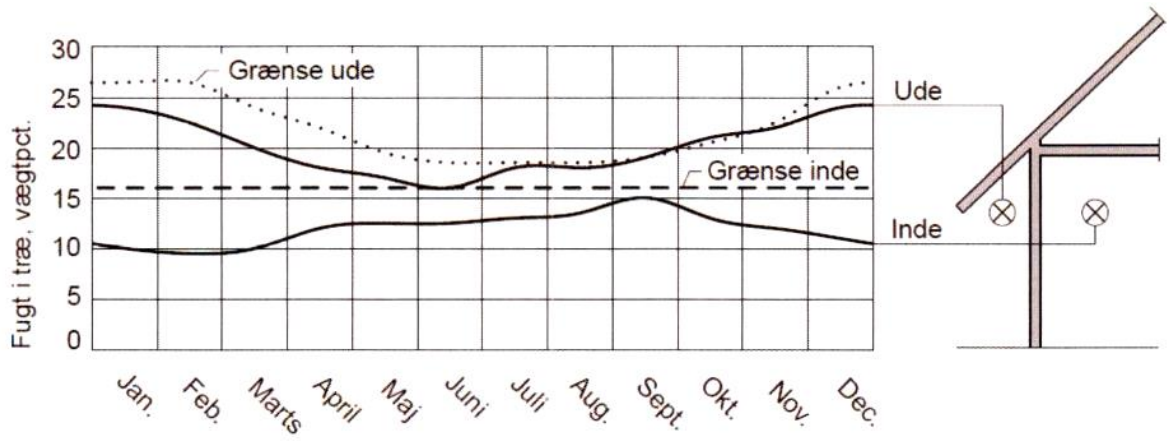
De væsentligste årsager til at der opstår skimmel på bygningsdele i ældre krybekældre som den omhandlede er:

1. at betonkonstruktionerne er udført traditionelt, direkte i jorden, uden fugtsikring.
2. at temperaturforholdene i krybekælderen medfører kondens på bygningsdelene.

Traditionelle betonkonstruktioner, der er støbt eller muret direkte i jorden vil optage fugt fra jorden, og således naturligt være fugtige.

Når temperaturforholdene kan medføre at konstruktionerne opfugtes af kondens, skyldes det de bygningsfysiske forhold i krybekældre. I vinterperioder kan jorden under bygningen være varmere end luften i krybekælderen, hvorved fugt fordamper fra jorden/betonen. I sommerperioder vil luften i krybekælderen ofte være varmere end bygningsdelene under jorden. Forholdene medfører at der afsættes kondens på de kolde dele af konstruktionen.

Derudover vil udeluftens fugtindhold, i perioder af året, også kunne medføre kondens i udeluftsventilerede konstruktioner – forholdet er beskrevet i figur 1 fra /1/ gengivet herunder.



Figur 1: Gennemsnitlige fugtforhold (månedsmiddelværdier) inde og ude i løbet af året relateret til risikoen (grænseværdier) for skimmelvækst. Det ses, at der uundgåeligt vil forekomme perioder i løbet af året (okt. til nov.), hvor fugt- og temperaturforhold i udeluftsventilerede og uopvarmede konstruktioner (som krybekældre og tagrum) understøtter skimmelvækst. Kilde: /1/.

Der vil med andre ord opstå skimmelsvamp i krybekældre, som den omhandle, hvad enten de er ventileret eller ej.

Når bygningsdelene i krybekælderen aktuelt er relativt tørre og skimmel har relativt ringe spiringsevne hænger det efter vor opfattelse sammen med, at ejendommen opvarmes med luft, og at luftrørene er ført frem i krybekælderen og således bidrager til at cirkulere og opvarme luften i krybekælderen.
…
Omfang af og årsag til skimmellugt kan i praksis ikke dokumenteres ved analysearbejde, men det var vores oplevelse ved besigtigelsen, at der lugter af skimmel i bygningen. For god orden skyld skal det nævnes, vi ikke er bekendt med, at skimmellugt kan nå sygdomsfremkaldende niveauer i bygninger.

Øvrige bemærkninger
Af Statens Byggeforskningsinstitut anvisning nr. 7 fra 1957, fremgår det, at 'kryberummet mellem stuegulvet og jorden skal holdes godt udluftet, så træværket ikke rådner'. Det er endvidere anført, at 'Der må aldrig være mere end 7 m mellem riste i samme væg, og ristene må ikke være under 10x15 cm'.

Ventilationsåbningerne i krybekælderen i den oprindelige bygning overholder ikke kravene til størrelsen, antallet og placeringen, mens krybekælderen i tilbygningen er udført uventileret.

Til trods for at træværket ikke er fugtigt eller råddent, kan det derfor fastslås, at krybekælderens ventilationsforhold ikke er i overensstemmelse med SBI anvisning 7.

Forholdet kan bringes i overensstemmelse med anvisningen, ved at etablere ventilation i krybekælderen, i henhold til bilag 5, uddrag af Statens Byggeforskningsinstitut anvisning nr. 7 fra 1957."

Af mikrobiel undersøgelse af 1/9 2016 udarbejdet af klagernes skimmelrådgiver [skimmelrådgiver 1] fremgår bl.a.:

> "Formålet med denne supplerende undersøgelse var, at fastlægge om der var forekomster af skimmelsvamp i boligens krybekælder/etageadskillelse under stue og værelser, og i så fald at identificere årsagerne til dette. Desuden var formålet at inddrage resultaterne af undersøgelsen i et samlet notat.
> …
> Fugtniveauet på undersiden af etageadskillelsen i den oprindelige bygningsdel ligger op til grænsen for skimmelsvampevækst som følge af utilstrækkelig udluftning i den oprindelige bygning og i kombination med opstigende grundfugt. Disse fugtbelastninger har over tid varieret og dermed ført til et middel til højt niveau af skimmelsvamp med stor udbredelse på stråuldbetonen, primært med *Aspergillus versicolor* eller *Acremonium* sp. som dominerende skimmelsvampe, hvilket er uacceptabelt.
>
> Sammenholdes disse resultater med analysesvaret fra DNA-prøven, som blev udtaget i april 2015 fremgår det, at de dominerende skimmelsvampe her er *Pen/Asp/Pae*.-grp. (*Penicillium/Aspergillus/Paecilomyces*-gruppen), *Aspergillus versicolor*, *Aspergillus fumigatus* og *Penicillium chrysogenum*, dvs. primært de skimmelsvampetyper, som forekommer på undersiden af etageadskillelsen og på betonklaplaget. Det skal i denne sammenhæng bemærkes, at med en aftryksprøve med V8-agar alene, er artsbestemmelsen af skimmelsvampen *Penicillium* sjældent mulig, selv om den er en af de hyppigste skimmelsvampe i fugtbelastede bygninger.
>
> Tages der udgangspunkt i Sundhedsstyrelsen pjece 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp –Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning' af 2009 (findes på nettet under SST) fremgår følgende:
>
> *Omfang affugt og skimmelsvampevækst*
> *Som udgangspunkt bør der ikke forekomme fugt og skimmelsvampevækst i bygninger (WHO). Ud fra den videnskabelige litteratur er det imidlertid ikke muligt at angive grænseværdier for, hvornår fugt og skimmelsvamp er sundhedsskadeligt. Dette gælder både i forhold til skimmelsvampeart, luftkoncentration og antal m2 fugt/ skimmelsvampevækst i bygninger. I disse anbefalinger har vi, med baggrund i de anvisninger der foreligger fra Statens Byggeforskningsinstitut (SBi) og Arbejdstilsynet (AT) valgt nedenstående inddeling for omfanget af fugt- og skimmelsvampevækst:*
>
> *Bagatelagtig skimmelsvampevækst*
> *Skimmelsvampevækst der erfaringsmæssigt normalt ikke giver anledning til helbredspåvirkninger. Se nærmere kapitel 3.2 (her fremgår det at det drejer sig om mindre områder op til nogle håndfladers størrelse med fugt/skimmelsvampevækst i rum, som ikke anvendes til ophold, fx et bryggers).*
>
> *Moderat fugt og skimmelsvampevækst*
> *Fugt- og skimmelsvampevækst, der kan give anledning til helbredspåvirkninger. Området mellem bagatelagtig og omfattende skimmelsvampevækst.*
>
> *Omfattende fugt og skimmelsvampevækst.*
> *Fugt- og skimmelsvampevækst, der kan give anledning til helbredspåvirkninger. Skimmelsvampevækst på mange og store flader (dvs. i størrelsesordenen m2) i opholdsrum eller i rum i umiddelbar nærhed af opholdsrum samt i ventilationskanaler.*

I By og Byg Anvisning 204 (SBi-anvisning) 'Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger' fremgår bl.a. følgende af tabel 18:

Risiko for eksponering	Ingen risiko	Svag risiko	Middel risiko	Stor risiko	Bemærkninger
Lugt af mug	Ingen	Ringe	Nogen	Kraftig	Lugten kan stamme fra bakterier, som ikke anses for sundhedsskadelige
Vækst i tilstødende rum, tag, kælder uden eller med direkte lufttilgang.	<3 m Uden lufttilgang	3-10 m^2 Uden lufttilgang	>10m^2 eller mindre, hvis der er utætheder til opholdsrummet, fx utætte skakte og rørføringer	> 10 m^2 og der er utætheder til opholdsrum	Der er ofte undertryk i beboelsesrum i forhold til kælder, og undertryk i loftsrum i forhold til opholdsrum. Velventilerede loftsrum anses for mindre risikofyldte end uventilerede loftsrum.

I tabel 19 fremgår bl.a. følgende:

Eksponeringsstyrke	Ingen	Svag	Middel	Stor	Bemærkninger
Biomasse (MycoMeter Test)	<25 Klasse A	25-450 Klasse B	>450 Klasse C	>>450 (op til mange tusind) Visning 'Over'	Tallet er indikator for biomasse analyseret som nævnt under beskrivelsen af metoden.
Vækst på aftrykspladder (5 cm i diameter)	<10 cfu pr. aftrykspladde	10-50 cfu pr. aftrykspladde	>50 cfu. pr. aftrykspladde	>>50 cfu pr. aftrykspladde (omkring 100)	Aftryksplade på V8 eller DG 18 agar. Støv på prøvestedet kan vise høje værdier uden vækst på stedet.

Colony forming units (cfu) - Levedygtige skimmelsvampe målt ved den nævnte metode (som vi benævner kolonier)

I den konkrete sag er muglugt en indikator på vækst af skimmelsvampe. Fugtniveauet på betondækket er højt til meget højt, mens fugtniveauet på fundamenter i tilbygningen er højt. Forekomsten af skimmelsvampevækst på såvel betonklaplag/terrændæk som underside af stråuldbeton vurderes til mere end 10 m2. Tidligere målinger har vist MycoMetertal på over 450. Skimmelniveauet på betondækket er meget højere end 50 cfu, mens det på stråuldbeton er mellem 10-50 til mere end 50 cfu.

Med baggrund i de registrerede forhold i kælderen og etagedæk må det ud fra anvisningens tabel 17-20 vurderes, at der er stor sandsynlighed for at fugt- og skimmelsvampe kan medvirke til sygdom og symptomer, hvilket svarer til Sundhedsstyrelsens angivelser.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Bygningens krybekælder er opfugtet og med vækst af skimmelsvampevækst i en grad, der påvirker indeklimaet.

- Undersiden af etagedækkets stråuldbeton er lettere opfugtet og med vækst af skimmelsvampe.

- Indeklimaet er negativt påvirket af skimmelsvampe stammende fra undersiden af bygningens etageadskillelse samt fra krybekælderens betonklaplag."

Af et sammenfattende notat af 1/9 2016 udarbejdet af klagernes skimmelrådgiver [skimmelrådgiver 1] med kommentarer til [skimmelrådgiver 2's] fugt- og skimmelundersøgelse af 22/2 2016 fremgår bl.a.:

"Til bedømmelse af indeklimaforholdene i den tomme og ubenyttede ejendom har [skimmelrådgiver 2] som anført udtaget aftrykprøver i sedimenteret støv i udvalgte lokaler samt Mycometer-Air-prøver i tre lokaler.

Min umiddelbare vurdering er, at disse prøvetagninger ikke giver et retvisende billede af en påvirkning af indeklimaet i en beboelsessituation, hvilket naturligvis er en forudsætning for, at vurdere en indeklimapåvirkning korrekt. Desuden skal det anføres, at det ikke fremgår af rapporten, på hvilke overflader aftryksprøverne er udtaget, hvorfor det ikke er muligt at vurdere om prøverne på nogen måde kan være retvisende. Med hensyn til luftprøverne har [Mycometer], oplyst, at metoden ikke er udviklet til bedømmelse af en indeklimapåvirkning i en tom ubenyttet bygning. Dvs. at forudsætningerne for den aktuelle vurdering er fejlbehæftede. Som en tillægsbemærkning skal det anføres, at [skimmelrådgiver 2] oplyste på undersøgelsestidspunktet overfor såvel husejer som undertegnede, at Mycometer-Air-metoden ikke var egnet til vurdering af indeklimaet i en tom bygning. Denne oplysning fremgår desværre ikke af rapporten.

Det skal desuden anføres, at ud fra seneste Abstract 'Comparison of test methods for mould growth in buildings' fra Statens Byggeforskningsinstitut anføres følgende mht. luftprøver: *'In relation to the usefulness of air sampling methods for detecting hid-den mould, we did not find that they could supply reliable information regarding renovation needs'*, dvs. at Mycometer-Air-metoden ikke kan anses for anvendelig til vurdering af forholdene i det resulterende indeklima, hvorfor der skal ses bort fra disse målinger (se bilag: *'Comparison of test methods for mould growth in buildings'*). Følgende fremgår desuden også af samme bilag: *'Especially the olfactory inspection seemed to be indicative of mould growth which is in accordance with research [8, 10] concluding that mouldy odour is an important characteristic that should be included in building health assessments'*. Dvs. der kan ikke ses bort fra at muglugt i en bygning er en vigtig indikation ved vurderingen af en bygnings tilstand, og dermed i vurderingen af det resulterende indeklima.

Det skal pointeres, at DNA-prøven, som blev udtaget af [skimmelrådgiver 1] viste et D-niveau, især med arterne *Aspergillus versicolor*, *Aspergillus fumigatus* og *Penicillium chrysogenum*, som er arter, der hyppigt forekommer i fugtskadede bygninger. Denne oplysning, som [skimmelrådgiver 2] var bekendt med, inddrages ikke i deres rapport, hvilket

må betragtes som en fejl i vurderingen af det resulterende indeklima, da formålet jf. deres rapport blandt andet var, at vurdere indeklimaet i relation til skimmelsvampe."

Af et notat af 20/10 2016 fra [skimmelrådgiver 2] til selskabet fremgår bl.a.:

"Det skal i den forbindelse nævnes, at [skimmelrådgiver 1] baserer sin vurdering af 'indeklimaforholdene' i boligen på 1 stk. DNA-test, i 'soveværelse, oprindelig bygning', jf. 1. Rapport ([skimmelrådgiver 1]), dateret 7. maj 2015.
…
Vores vurdering af indeklimaets skimmelflora baseres på i alt 10 prøver udtaget i boligens opholdsrum. 3 stk. Mycometer®Air-test (1 stk. fra stue og 1 stk. fra værelse 3 og værelse 5) og 7 stk. dyrkningsprøver (2 stk. fra stue og 1 stk. fra hver af boligens øvrige opholdsrum).

At DNA-test af støv er bedre 'til bedømmelse af indeklimaforholdene i tomme ubenyttede boliger' end kvantitativ og kvalitativ undersøgelse af støvet (Mycometer®Air og aftrykprøver) forbliver et postulat.

[Skimmelrådgiver 1] lægger i stedet øget vægt på det forhold, at der lugter af skimmel i boligen og inddrager en artikel udarbejdet af [universitet] for Statens Byggeforsknings Institut (SBi). Det fremgår heraf, at Olfaktion (lugtesansen) er velegnet til bestemmelse af om der er skimmel i en bygning. Det skal i den forbindelse nævnes, at artiklen alene omhandler sammenligning af undersøgelsesmetoder, samt at lugt af skimmel i bygninger ikke er sygdomsfremkaldende.

[Skimmelrådgiver 1] kritiserer endvidere [skimmelrådgiver 2s] brug af Mycometer®Surfacetest på betonklaplaget i krybekælderen, under henvisning til, at vurderingskriteriet (kategori B) er over normalt baggrundsniveau i boliger – velvidende, at prøverne ikke er udtaget i boligen."

Af et notat af 20/2 2017 fra [skimmelrådgiver 2] til selskabet fremgår bl.a.:

"**<u>Kritikken af luftmålinger</u>**
Hertil bemærker vi, at såvel Mycometer®Air-test som HouseTests analyser er udviklet og forhandlet af biologer til undersøgelse af skimmelsvamp i boliger. Ingen metoder på markedet er udviklet til 'bedømmelse af en indeklimapåvirkning i en tom ubenyttet bolig', og alle metoder tager forbehold for korrekt udtagning og fejlfortolkning i form af bl.a. 'falsk negativt resultat'.

Det skal for god orden skyld understreges at Mycometer®Air-testene er opsamlet 'aggressivt'. Prøverne bør derfor rettelig betragtes som 'luft/støv-prøver', og giver – på lige fod med dyrkningsprøver og HouseTest – et billede af skimmelmængden i aflejret støv i boligen.

[Skimmelrådgiver 2s] vurdering af skimmelbelastningen i indeklimaet baserer sig, foruden HouseTesten udtaget af [skimmelrådgiver 1], på i alt 7 stk. dyrkningsprøver fra støvfasen i samtlige boligens opholdsrum og 3 stk. Mycometer®Air-test (luft/støvprøver) fra 3 repræsentative opholdsrum i boligen. [Skimmelrådgiver 2s] vurdering er således ikke baseret på Mycometer®Air-testene alene, som det antydes i klageskriftet.

Fælles for [skimmelrådgiver 1 og 2s] undersøgelser er det imidlertid, at det ikke alene er antallet af prøver der er afgørende, eller det faktum at de, for begges vedkommende, er udtaget i en suboptimal situation. Det afgørende er den faglige udførelse og fortolkning."

Af et notat af 28/3 2017 fra [skimmelrådgiver 1] til klageren fremgår bl.a.:

"**Indeklima**

Ved vurdering af et indeklima gør [skimmelrådgiver 1] brug af flere forhold, og ikke kun den udtagne DNA-prøve, som det anføres af [skimmelrådgiver 2]. Der skal i denne sammenhæng henvises til vort sammenfattende notat af 1. september 2016 side 6. (midt for) og side 7.

Et af kriterierne er muglugt, som i By og Byg Anvisning 204, tabel 18 indgår i en vurdering af risiko for eksponering af skimmelsvampe. Undertegnede har kontaktet professor …, Statens Byggeforskningsinstitut og bedt ham om at oplyse, hvorvidt lugt herunder muglugt kan påvirke en bygnings indeklima i negativ retning, og dermed nedsætte en bygnings brugbarhed. Professor … besvarede spørgsmålet bekræftende. I Abstract*: 'Comparison of test methods for mould growth in buildings'* fremgår det desuden: *'...mouldy odour is an important characteristic that should be included in building health assessments'.*

Et andet af kriterierne er omfanget af skimmel i bygningen, herunder rum i umiddelbar nærhed af opholdsrum, som f.eks. krybekældre. Ifølge Sundhedsstyrelsens pjece side 25 'Anbefalinger' fremgår det i forbindelse med kolonnen: 'Boliger', 'Moderat og omfattende fugt og skimmelsvampevækst' ud for rubrikken 'Andre helbredsproblemer': 'Minimere brug af rummet samt skærpet bolighygiejne (acceptabelt i uger – få måneder)'. Ud fra den registrerede forekomst af skimmelsvampevækst i krybekælderen, er omfanget vurderet som omfattende. Undertegnede er af den klare opfattelse ud fra mere end 30 års erfaringer fra tilsvarende bygningssager, samt ud fra inddragelse af overlæge, dr.med. …, [hospital], Arbejds- og Miljømedicinsk Afdeling i en del sager gennem årene, at fugt- og skimmelniveauet i denne bygning ligger inden for ovennævnte kriterie hos Sundhedsstyrelsen, samt at længerevarende ophold i bygningen med overvejende sandsynlighed vil føre til andre helbredsproblemer, men næppe til Allergisk alveolitis eller sværere astma.

Med hensyn til luftprøver skal der henvises til konklusionen i følgende Abstract: *'Comparison of test methods for mould growth in buildings'* af hvilket det fremgår: *'In relation to the usefulness of air sampling methods for detecting hidden mould, we did not find that they could supply reliable information regarding renovation needs'.* At luftprøverne af [skimmelrådgiver 2] er udtaget som aggressive ændrer ikke på ovennævnte forhold. Der henvises i øvrigt til undertegnedes bemærkninger i det sammenfattende notat af 1. september 2016, om at Mycometer-Air metoden ikke er udviklet til at vurdere indeklimaet i en tom bolig.

Hverken Topdanmark eller deres rådgiver [skimmelrådgiver 2], tager hensyn til, at lugt og selv et moderat omfang af fugt- og skimmelniveau kan påvirke et indeklima i en sådan grad, at det nedsætter en bygnings brugbarhed, hvilket er en fejl.

…

Årsagen til skimmel

[Skimmelrådgiver 2] angiver en traditionel betonkonstruktion direkte i jorden samt temperaturbetinget kondens som de væsentligste generelle årsager til skimmelvækst i krybekældre. Det er dog undertegnedes opfattelse, at sådanne betingelser er til stede i de fle-

ste tilsvarende huse af samme alder og opbygning, uden at det har medført skimmelvækst af nævneværdig betydning, herunder muglugt i beboelsen.

Undertegnede fastholder, at årsagen til fugt- og skimmelproblemer i ejendommen skyldes utilstrækkelig ventilation.

…

Øvrigt

I 1960 blev der i Danmark opført 9.448 fritliggende enfamiliehuse. Det er ikke undertegnedes vurdering, at der generelt eller i større omfang forekommer fugt- og skimmelsvampeproblemer herunder muglugt i disse ejendomme. Derfor er det ikke korrekt at angive, at den konkrete bygning ikke adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder, med mindre at dette kan dokumenteres ved henvisning til konkret litteratur eller videnskabelige undersøgelser. Sådanne undersøgelser findes så vidt vides ikke i Danmark."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.

"**15. Hvilke skader dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker

…

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.

Herudover er forsikringen udvidet – ud over lovens krav – til også at dække følgende:

D Lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af følgende:
1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
2. At indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen og manglende/mangelfuld sikring mod radon er ikke dækket.

…

18. Følgeudgifter
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, jf. punkt 1 5, dækker forsikringen også:

…

B Teknisk bistand
Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Dækningen forudsætter, at udgifterne bliver afholdt efter forudgående aftale med Topdanmark.

Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen.

C Juridisk bistand
Rimelige og nødvendige udgifter til juridisk bistand.

Det bliver afgjort efter en konkret vurdering ud fra kravets omfang og beskaffenhed, om det er rimeligt og nødvendigt, at du søger juridisk bistand.

Hvis du vil være sikker på, at der er tale om rimelige og nødvendige udgifter, beder vi dig kontakte os.

Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen.

D Genhusning
Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1960 og forlænget med en tilbygning i 1965. Klagerne overtog ejendommen den 1/4 2015 og anmeldte den 13/5 2015, at der var konstateret muglugt fra krybekælderen og en let forhøjet forekomst af skimmelsvamp i indeklimaet. Klagerne oplevede helbredsmæssige gener og valgte ikke at flytte ind i huset.

Klagernes krav er forsikringsdækning til udbedring af den utilstrækkelige ventilation i husets krybekælder, skimmelafrensning, genhusning og udgifter til teknisk og juridisk bistand. De klager endvidere over selskabets sagsbehandling.

Selskabet har ydet dækning til etablering af ventilationsriste samt skimmelafrensning i krybekælderen i tilbygningen, hvor der ikke var etableret ventilation. Selskabet har i forbindelse med dækningstilsagnet til tilbygningen endvidere dækket advokatomkostninger med 10.000 kr. inklusive moms og udgifter til teknisk bistand med 25.000 kr. inklusive moms. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til øgning af ventilationen og

skimmelafrensning i krybekælderen i den oprindelige bygning fra 1960, til genhusning og til yderligere udgifter til juridisk og teknisk bistand. Selskabet afviser, at dets sagsbehandling har været kritisabel.

Af rapporterne fra klagernes skimmelrådgiver [skimmelrådgiver 1] fremgår, at der var skimmelvækst i krybekælderen, at årsagen hertil var utilstrækkelig ventilation, og at der var sket en negativ påvirkning af indeklimaet i huset vurderet ud fra muglugten, en DNA-analyse, som indikerede en let forhøjet forekomst af skimmelsvamp i indeklimaet, prøver udtaget fra betonklaplaget og undersiden af etageadskillelsen i krybekælderen og de mange kvadratmeter skimmelvækst i krybekælder.

Af rapporten fra selskabets skimmelrådgiver [skimmelrådgiver 2] fremgår, at ventilationsforholdene i krybekælderen ikke overholdt kravene i SBI-anvisning nr. 7 fra 1957. Af rapporten fremgår endvidere, at der vil opstå skimmelsvamp i ældre krybekældre, hvad enten de er ventilerede eller ej, på grund af gængs konstruktionsopbygning uden fugtsikring og på grund af kondensdannelse som følge af temperaturforholdene. Laboratorieanalyser af prøver udtaget fra bygningsdele i krybekælderen fastslog, at de var angrebet af skimmel, men at skimmelsvampene generelt havde lav spiringsevne. Laboratorieanalyser af prøver udtaget fra luft og støv i indeklimaet viste, at skimmelsvampefloraen i bygningens indeklima var sædvanlig. Det var skimmelrådgiverens oplevelse ved besigtigelsen, at der lugtede af skimmel i bygningen.

Ventilationsforholdene i krybekælderen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at ventilationen af krybekælderen i bygningen fra 1960 udgør en skade eller medfører nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at fugtforholdene ikke har medført nedbrydning af træværket. Nævnet har endvidere lagt vægt på selskabets rådgivers rapport af 22/2 2016 med oplysning om, at skimmel vil forekomme både i uventilerede og ventilerede ældre krybekældre på grund af gængse konstruktionsprincipper og temperaturforholdene.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om et forhold, der er dækningsberettigende over forsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forsikringen dækker ulovligheder i beboelsesrum, og at en krybekælder ikke er et beboelsesrum. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at SBI-anvisninger ikke er lovgivning.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for øgning af ventilationen i krybekælderen i bygningen fra 1960 og at afrense skimmelsvampen i krybekælderen som en følgeskade af utilstrækkelig ventilation.

Skimmelafrensning

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

Klagerne og selskabet har tilsammen fået udarbejdet 4 skimmelrapporter, og klagernes og selskabets skimmelrådgivere har kommenteret hinandens rapporter og målemetoder. Det er nævnets opfattelse, at muglugten ikke i sig selv udgør et bevis for skimmelsvampens påvirkning af indeklimaet, og at der må suppleres med målinger. Nævnet bemærker, at der i rapporterne er anvendt målemetoder, som er alment anerkendte.

Efter en gennemgang af rapporterne, herunder analyseresultaterne af de udtagne prøver fra betonklaplaget, fra undersiden af etageadskillelsen og i beboelsesrummene, og en samlet afvejning, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at krybekælderen på overtagelsestidspunktet var angrebet af skimmelsvamp i et omfang, der har nedsat bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder, at det derfor ikke er bevist, at skimmelsvampen i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at muglugten har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne har købt huset af et dødsbo, at de ikke er flyttet ind i huset, og at det ikke er godtgjort, at muglugten ikke vil kunne afhjælpes ved opvarmning af huset og regelmæssig udluftning.

Genhusning

Selskabet har afvist at betale for genhusning i forbindelse med etablering af ventilation i tilbygningens krybekælder. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til genhusning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at udbedringen kun berører to værelser, og at huset dermed ikke bliver ubeboeligt under udbedringen.

Teknisk og juridisk bistand

Nævnet bemærker, at det følger af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part.

Selskabet har anerkendt at dække etablering af ventilation i tilbygningens krybekælder og har i forbindelse med dette dækningstilsagn anerkendt at dække 10.000 kr. inklusive moms i juridisk bistand og 25.000 kr. inklusive moms i teknisk bistand. Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Selskabets sagsbehandling

Nævnet har noteret sig selskabets bemærkninger om, at sagsforløbets tidsmæssige udstrækning fra anmeldelsen og til, selskabet fik overdraget det eksterne taksationsfirmas indstilling til en afgørelse, kunne have været forkortet i en optimal situation, og at det i bagklogskabens lys havde været hensigtsmæssigt, at sagen fra start af var behandlet af en intern taksator med stor erfaring inden for området for skimmelsvamp.

Nævnet finder, at selskabets sagsbehandling ikke har været kritisabel eller ansvarspådragende, således at selskabet på et erstatningsretligt grundlag skal kompensere klagerne for udgifter til genhusning eller for yderligere udgifter til teknisk og juridisk bistand.

41. 90252

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand