Ankenævnet for Forsikring

Den 6. december 2017 blev i sag nr. 90787:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at dække forhold som følge af en utilstrækkelig udbedring af en forsikringsdækket skade på afløb i bryggerset og over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt vedrørende manglende ventilation på loftet.

Klageren har den 7/3 2016 anmeldt, "at afløbet i nuværende bryggers og det badeværelse vi netop har renoveret ikke slutter tæt. VVS'eren siger, at skålen der nede i, ikke når op til kanten og at der derfor har kunnet flyde vand ud under gulvet i revner mm.". Selskabet har anerkendt skaden som dækningsberettigende, og har i mail af 24/5 2016 anerkendt at dække skaden med 55.287,50 kr. Selskabet har efterfølgende i mail af 30/6 2016 rettet dette til 49.500 kr. Klageren er efterfølgende ikke tilfreds med den udbedring, der er foretaget. Hun klager derfor over, at "omfangsbestemmelsen er ukorrekt med mere". Klageren gør blandt andet gældende, at der er skader i de tre værelser, der støder op til de områder, hvor selskabet har anerkendt skaden.

Klageren har endvidere den 1/6 2016 anmeldt, at der ved tagkonstruktionen "ikke er den nødvendige udluftning på minimum 1/500 del af bebygget areal jævnt fordelt over hele tagkonstruktionen", og at dette "bevirker vækst af skimmelsvamp i isoleringslaget, som giver alvorlige indeklimaproblemer, med skimmelsvampesymptomer".

Klageren har således anmeldt to forhold overfor selskabet. Forhold 1 vedrørende skader som følge af afløbet i bryggerset, og forhold 2 vedrørende manglende ventilation på loftet. Klageren har overfor nævnet gjort gældende, at der under forhold 1 skal tages stilling til udbedring og skimmelsanering, genhusning, øvrige udgifter og unødvendig udtrækning af sagen. Hun har også gjort gældende, at der vedrørende forhold 2 skal tages stilling til manglende ventilation og knækkede tagplader. Klageren har opgjort sit samlede krav til 1.435.625,76 kr.

Selskabet har for så vidt angår forholdet vedrørende skader som følge af afløbet i bryggerset afvist at yde forsikringsdækning og henvist til, at klageren "ikke har sandsynliggjort, at den meddelte dækning ikke skulle have været tilstrækkelig til at udbedre de anmeldte forhold" og at der ingen oplysning er "i sagen, som peger på, at huset på overtagelsestidspunktet skulle have været ubrugeligt på grund af fugt og skimmel".

For så vidt angår forholdet vedrørende loftrummet har selskabet henvist til, at selskabet har "anerkendt at dække udgiften til reetablering af ventilationen", og "har tilbudt, at etablere yderligere ventilation ved at tilskære isoleringen indefra. Klager har i stedet fremsendt et tilbud, hvor ventilationen etableres ved hjælp af en betydeligt dyrere udbedringsmetode, som indebærer at taget åbnes udefra".

Klageren har for så vidt angår forholdet vedrørende skader som følge af afløbet i bryggerset anført, at der "1) er meget skimmel i huset, 2) at skimmelsaneringen ved [virksomhed2] ikke har været god nok/professionel nok" og "3) arbejdsområdet (Zone A) dels har været vurderet for lille og dels saneringen indenfor zonen er udført mangelfuldt".

For så vidt angår forholdet om loftrummet har klageren anført, at det indhentede tilbud tager "udgangspunkt i at udbedre skaden på loftet korrekt og ikke bare skære isoleringsmaterialet til uden anden indsats".

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i et plan opført i 1970. Klageren overtog ejendommen den 11/3 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/11 2010, der ikke indeholder oplysninger af relevans for sagen.

I klageskema af 17/4 2017 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**

7.3.16 anmeldes en skade vedr. fugt, skimmel og utæt afløb. Fugt og skimmel findes under gulvet i 3 rum. Denne 1. del af skaden anerkendes, afløbet skiftes og huset skimmelsaneres. Der sættes beløb af til genopbygning i de berørte rum, ligesom udgifterne til genhusning bliver dækket i 5 uger. Da vi flytter hjem, oplever vi hurtigt, at skaden ikke er udbedret til fulde. Vi bliver straks syge/får symptomer igen. Vi flytter ud igen. DBF afviser, at der kan være mangler eller sammenhænge med den skade de har fået udbedret. Vi rekvirerer DNA-test ved [virksomhed1], som viser, at der ER meget skimmel i huset. Der er skimmel og tydelige tegn på tidligere opfugtning på fodlister mm., i de tre værelser, der støder op til den udbedrede zone. DBF anerkender ikke sammenhængen, hvorfor vi rekvirerer [virksomhed1] til at undersøge huset. [Virksomhed1] slår fast at omfangsbestemelsen er ukorrekt med mere... (se vedhæftede)

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
1. Dækning af ovennævnte skades fulde omfang, genhusning i nu 12 mdr., udgifter til rapporter og anden bistand.
2. Dækning af fundne konstruktionsfejl, hvilket vi flere gange spurgte til og påpegede når forsikringens folk var i huset – forholdene blev afvist.
3. Skade 2 som ligeledes er anmeldt til DBF og anerkendt, men som der ikke er fundet endelig løsning på ift. beløb og dækning.
…
I forlængelse af den indledende sagsfremstilling på blanket, vedhæftes yderligere vedr. sagen i nærværende dokument:

I vedhæftede findes følgende:
1) Punktopstilling over hvad vi klager over
2) Kronologiske nedslag med enkelte kommentarer
3) Uddybende kommentarer til ovenstående, et skema og en økonomioversigt
4) Billedkatalog – div. billeder fra skaden og forløbet
(Alt skrevet med kursiv er uddrag fra andre stedet)

1) Klagepunkter
Vi klager over følgende i forbindelse med 2 anmeldte forhold i huset (F1 og F2):

Forhold 1 (F1):
- Mangelfuld udbedring og skimmelsanering ved anerkendt skade på afløb.
- Mangelfuld erstatningsopgørelse ved ovenstående.
- Manglende anerkendelse af fundne konstruktionsfejl i forløbet, og dækning vedr. disse.
- Manglende anerkendelse af, at skadesomfanget i første omgang er fejlvurderet og dermed manglende accept i forhold til at dække udgifter til udbedring, yderligere skimmelsanering og genopbygning af huset.

- Manglende dækning af genhusning i pt. 12 mdr. ud af de 13 mdr. vi ind til videre ikke har kunnet bo i vores hus.
- Manglende dækning af øvrige udgifter i forbindelse med sagen (fx [viksomhed1]-rapport, flytninger, DNA-prøve, forsikringsmægler, advokat, osv.).
- Selskabets håndtering, inhabilitetsspørgsmål, og deraf mange måneders unødvendig udtrækning af sagen.

Forhold 2 (F2):
- Manglende anerkendelse af at pris vil overstige 5.000 kr. og manglende forståelse for udbedringernes omfang ved en ellers anerkendt og dækningsberettiget skade i tagrum: Manglende ventilation, øget fugt, skimmel og med risiko for yderligere øget forekomst af skimmelsvamp. Herudover ligeledes knækkede tagplader i undertag af asbestholdige tagplader.

2) Kronologiske nedslag:
07.03.16 anmelder vi fund af skimmel og fugt under gulve, der tilsyneladende kommer fra utætte afløb flere steder i huset. Her ses anmeldelsen:

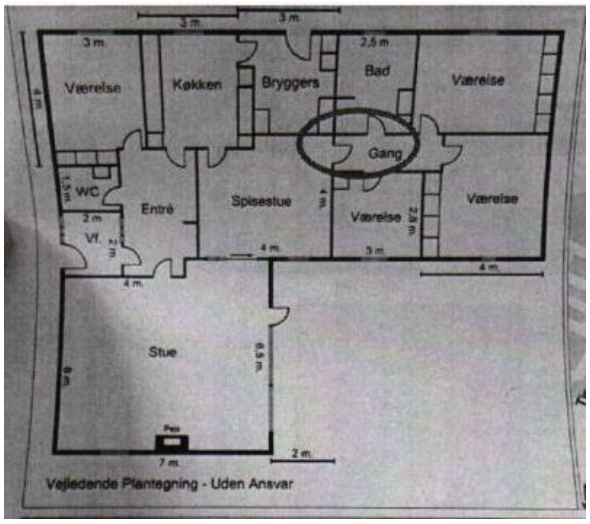
'*Skaden består i at afløbet i nuværende bryggers og det badeværelse vi netop har renoveret ikke slutter tæt. VVS'eren siger, at skålen der nede i, ikke når op til kanten og at der derfor har kunnet flyde vand ud under gulvet i revner mm. Disse afløb burde have stået som en K3'er i tilstandsrapporten, men der står ikke noget herom. Jeg kan kun gisne om at det er samme problem på vores gæste toilet, hvor fra vi i ny og næ har lugtgener (kloak mm. er undersøgt sidste sommer og der er ikke noget galt med den del.). Havde vi været vidne om at der var et problem havde vi naturligvis kunnet prioritere anderledes og have haft renoveret bad, wc og bryggers da vi flyttede ind i stedet for at stå med dette problem nu.*
Vi har en datter på 1.5, der i hendes første 1,5 leveår har været indlagt 8 gange på …hospital med astmatisk bronchitis, så det er vigtigt for os, at vi kommer til bund i det og bliver skimmel fri.'

I perioden før under og efter anmeldelsen er hele familien ofte ramt af sygdom, og vi ender med at fraflytte huset pludseligt d. 19. marts. Vi forstod pludselig sammenhængen med skimmelproblematikken, og da vores yngste datter ender med at hoste blod op ud over hele vores seng denne morgen, pakker vi vores tasker og rykker hjem til noget familie. Vores anden datter på 2 år har længe været så træt, at bare den mindste gåtur eller leg på gulvet udmattede hende. Hun hostede konstant i hjemmet, særligt om natten hvor det førte til opkast. Ved juletid blev hun tjekket med bl.a. blodprøver fordi vi var bekymrede for hende og fordi vi oplevede, at det påvirkede hendes udvikling og trivsel mere og mere. Begge mine drenge (som kun bor hos os hver 2. uge) har fået konstateret/har fået allergi lign. symptomer i mens vi boede i huset. Min mands bronchitis forværredes og han fik ligeledes konstateret allergi i 2014 (noget han aldrig har lidt af før). Mine egne allergier (flere slags) var blevet voldsomt forværret, således jeg i god tro om at det var min allergi overfor husstøvmider, påbegyndte et selvbetalt vaccinationsprogram hos øre, næse og halslægen i 2014, herudover blev jeg allerede tilbage i januar 16 sygemeldt, med hvad jeg troede var stress, grundet overvældende træthed, hukommelsesproblemer, svimmelhed, hovedpine.
…
3) Uddybende kommentarer til den kronologiske fremstilling:
…
Det skal siges at familiens samtlige 6 medlemmer i de 5 år vi har boet i huset er blevet mere og mere syge. Med forskellige symptomer, og senest har vores yngste piger på hhv.

2 og 3 været voldsomt syge med hoste, astmatisk bronchitis, allergi m.m. Med den yngste tilskrev vi det, at hun var født for tidligt, og vi var indlagt med hende hvad der svarer til hver måned hendes første leveår. Da vi forlader huset d. 19. marts, fordi det ender med hun hoster blod op, går der 2-3 uger og så er hun pludselig medicinfri (for første gang siden 1,5 mdr. efter hun er kommet hjem som spæd, hvor det hele startede for hende.) Resten af familien slipper også af med vores symptomer som hovedpine, svimmelhed, kvalme, ekstrem træthed (børn som voksne) allergisymptomer, bronchitis, blod i næsen når vi pudser den, svien i øjnene, hævede ben – ja kort sagt en helt masse ting, som vi ikke dengang anede hang sammen med en skimmelproblematik.

Uanset vores oplevelse så afviste forsikringen som skrevet på blanketten, at det kunne hænge sammen med skaden, og at vi jo kunne være allergiske over for andet i huset, så som billig maling eller asbest. Vi testede derfor ved Teknologisk Institut om der var asbest i gulvet. Det var der ikke.

Vi blev bedt om at bevise, hvis der var en ny skade eller et fortsat problem, derfor rekvirerede vi en DNA-test fra [virksomhed1], som blot 2-3 uger efter endt sanering viste alt for meget skimmel i huset (se bilag 2 DNA-test) og se herunder.
…
Herefter kommer forsikringsfolkene på besøg sammen med [virksomhed2] og [person1] (der ikke længere er ved [virksomhed2]). De har en skimmelhund med. Hund og ejer (afdelingsleder ved [virksomhed2]) skal kontrollere deres eget arbejde og finde ud af om der er skimmel på værelserne, der har relation til skaden fra bryggers afløbet. De går ned bag lukkede døre og gennemsøger værelserne og gangen for evt. skimmel. Se plantegning (den røde ring markerer hvor vi først opdagede fugten). De vurderer ikke at den skimmel der er i huset nu hænger sammen med skaden.



Næste dag kontakter vi [medarbejder2] ved DBF ([medarbejder2] er chef og klageansvarlig, og det er ham vi har haft kommunikationen med siden starten af april 16, da der intet skete i sagen).

Vi skriver, at hvis de underlag der er på to af værelserne er kilden/årsagen, som hans folk antager, så er det dejligt, men at det må kunne bevises. SÅ jeg tilbyder at sende to udskårne stykker ind til undersøgelse ved Teknologisk Institut, så vi kan få vished for, at sammenhængen mellem skimmelen i huset og de defekte afløb er udelukket. Det melder de ikke positivt retur på. Som foreskrevet af forsikringen tager vi gulvene op næste dag,

fjerner underlagene og fodlister og opdager, at listerne, der vender ind mod indervæggene er helt eller delvist sorte af tidligere fugt og skimmel. Ligeledes er alle søm rustne. Med dette fund i værelserne, der støder op til der, hvor vi fandt fugten og opdagede skaden fra afløbene, kræver vi en ny skimmelsanering af huset, hvor omfanget udvides, således lister, dørkarme og indbyggede skabe, der alle hviler ned på den beton, der tidligere har været fugtig bortskaffes og erstattes. Forsikringen mener fortsat ikke, at den nu synlige skimmel hænger sammen med afløbsskaderne, så de afslår at gøre yderligere i sagen.

Da vi flyttede ind i huset i 2011, havde huset stået tomt med varme på i ca. 1 års tid. I den tid har den fugt, der måtte være udledt fra de tidligere ejeres brug være tørret op. I hvert fald var der ikke synlig fugt på betondækket eller lign., da vi lægger nye gulve. Fodlisterne skiftes ikke ved lægning af gulv, og derfor opdages problemet ikke allerede der. Men for os giver det god mening at omfanget af fugt på 42 år må være nået længere ud i værelserne, end det vi kan se vi har forårsaget på de 5 år vi har boet i huset med de utætte afløb. Den logik følger forsikringen ikke. Og de tager ikke ansvar for denne del, af den tydeligvis ældre skade i huset, som de bør som ejerskifte forsikring, når vi har anmeldt en fugt og skimmelskade.

Der sker videre det, at vi i sagens løb i maj måned 16 havde ønsket, at forsikringsfolkene også kiggede op på loftet, i det forsikringens folk afviste at der var andet galt nede i huset. Jeg skrev d. 28. maj til [medarbejder2] (skadeschefen), at jeg gerne ville have, at de kiggede op på loftet, når de skulle komme den dag med skimmelhunden for at vurdere om det var her fra skimmelproblematikken kom. Det afviste de blot på dagen ved, at hunden ikke havde stillet sig på bagbenene og, at der derfor ikke var et problem deroppe. Vi hyrede derfor et firma, [firma1] ved [rådgiver2] til at undersøge forholdene på loftet, for at få vished om hvorvidt her var en yderligere årsag til fugt og skimmel problematikken.

[Rådgiver2] konstaterer, at der slet ikke er ventilation nok på loftet og at dette kan medføre skimmel. Forsikringen anerkender, at det hører under dem, at dække vedr. manglende ventilation på loftet, og de sender så [Rådgiver1] ([virksomhed3]) op og se på, hvad der skal til, tage prøver vedr. skimmel og måle fugt. Han er enig. Der er manglende ventilation, men prøverne viser ikke nævneværdig skimmel siger han, hans rapport viser dog noget andet se bilag 11. (OBS: Forsikringen har altså efter at [person1] er stoppet ved [virksomhed2] og angiveligt arbejder sammen med [virksomhed3] valgt, at bruge netop den uvildige rådgiver, som vi ved sagens begyndelse har rekvireret, som vores mand. Den samme mand som frifinder huset for skimmel efter [person1s] arbejde, men som flere senere test skal vise sig ikke holdt stik – huset er fortsat fyldt med skimmel).

Vi får et endeligt svar fra forsikringen om at den manglende ventilation på loftet kan laves for ca. 5.000 kr. og at det ligger under selvrisikoen, hvorfor de ikke forventer at gøre yderligere i sagen.

I sommeren 16, beder vi [virksomhed1] lave en grundig gennemgang og rapport af huset, som så må kaste lys over hvad der er op og ned, på alt det vi står med, da vi tydeligvis er blevet kastebold i forsikringens hænder.

Den viser med al tydelighed, at der:
1) er meget skimmel i huset
2) at skimmelsaneringen ved [virksomhed2] ikke har været god nok/professionel nok
3) arbejdsområdet (Zone A) dels har været vurderet for lille og dels at saneringen indenfor zonen er udført mangelfuldt.

Huset har på intet tidspunkt været skimmelfrit og [virksomhed3s] test kan ifølge [rapporten fra virksomhed1] ikke have været rigtig. Disse fejlagtige resultater bør således ikke anvendes i denne forsikringssag.

Ligeledes er klagen rettet mod forsikringen vedr. det forhold at de begynder at bruge vores mand i sagen fra [virksomhed3], der er tydeligvis en interessekonflikt i at de pludselig repræsenterer forsikringen (formelt vedr. sagen på loftet – uformelt ved deres gode relation til, [person1], som de 14 dage efter besøget i vores hus, skal samarbejde med. Man kan derfor antage, at de har en interesse i at godkende [person1s] arbejde i huset, og dermed vurdere det skimmelfrit, så [virksomhed2s]-indeklima sag for forsikringen i vores hus bliver lukket hurtigst muligt, så han kan komme videre og samarbejde med dem.

Det er værd at påpege, at der nu er gået 1 år siden de godkendte huset, og at forsikringen ikke har villet godkende yderligere omfang til trods for grundige og uvildige rapporter, og dette udelukkende på baggrund af en rapport, som [virksomhed3], der midt i vores sagsforløb bliver 'gift' med [person1] (tidligere [vikrsomhed2]), som forsikringen sendte ud. Dette bør, der stilles stort spørgsmålstegn ved. Alt hvad vi har fået foretaget af rapporter og test er blevet negligeret, og det mener vi bør have konsekvenser og give anledning til dels at rette op på sagen ved at få gjort det der skal gøres i huset nu vedr. de fundne og anmeldte forhold, og ved at kompensere for den store svie og smerte det har påført hele vores familie. Herunder kan nævnes et 8 mdr. sygeforløb for mig selv fra min stilling som leder på en skole, grundet skimmelreaktioner og stress som følge. Min samlever …, har ligeledes været sygemeldt og har mistet sit job som følger her af. Alt i alt en ulykkelig situation vi er endt i pga. firmaernes indbyrdes forbundethed, kammerateri og inhabilitet.

I det nedenstående har vi prøvet at sætte nogle argumenter, påstande osv. op over for hinanden, så det kan ses i en sammenhæng:

Forhold	Forsikringen	Boligejere
Vedr. forhold på gæstetoilet (afløb og følgeskader).	Problemet med afløbet på gæstetoilettet afvises med, at man kan tætne afløbet med epoxy for under selvrisikoens pris.	- Der er målt høj fugt omkring afløbet, kort efter vi boede i huset. - Fugten har medført skade med skimmel og trænedbrydende svampe som bl.a. ses bag fodliste i det tilstødende værelse (sovevær.). - Det må forventes at det er samme 'billede' bag dørkarm og det indbyggede skab, der ligeledes støder ind mod gæstetoilettet side om side med den fodliste, der er hårdt medtaget. - Se [virksomhed1]-rapport bilag 3 s.6, billedet nederst på side 5 og 9 bagerst i [virksomhed1]-rapporten, hvor billederne findes. Se endelig sidste side med markeringen skade B). - Afløbet er allerede nævnt i den oprindelige skadesanmeldelse, hvorfor det og følgeskaderne naturligvis bør udbedres.
Konstruktionsfejl under gulv/vægge	At der overhovedet skulle være fejl i konstruktionerne har forsikringens folk gen-	- Jeg har gentagne gange fremlagt tegningerne over konstruktionen (se billede af dette på sidste side i billedkataloget). Vi har sagt igen og igen at det ikke er som vist der

	tagne gange afvist når de har været i huset og vi har spurgt ind til det. Dels da der blev åbnet op og tjekket for fugt. Senere da der blev brudt helt op og det kunne ses tydeligt hvorledes lagene var under betondækket. Dels i mail á 20/4.	på, hvorfor vi stillede os tvivlende overfor om konstruktionen er som den skal være og dermed kan frifindes i forhold til at være medvirkende årsag til fugtspredningen i huset. - [Virksomhed1]-rapporten beskriver konstruktionsfejlene i deres rapport bilag 3, s. 14-15 punkt E, F og G, samt i billederne bagerst i deres rapport s. 7-8.

Manglende ventilation i tagrum	Forsikringen er enig i det forhold, at der er manglende ventilation i tagrummet, og at skaden skal udbedres. Forsikringen mener at skaden kan udbedres for under 5.000 kr., hvorfor vi selv skal sørge for videre eller vende retur med tilbud. Forsikringen har ikke vendt retur vedr. det tilbud vi har fået på udbedring.	- Følgende har konstateret manglende ventilation:
		  - [Firma1] ([rådgiver2]), [virksomhed1]
		  - Forsikringens udsendte [virksomhed3] ([rådgiver1]).
		- Under [virksomhed1s] gennemgang af huset forklarede [medarbejder3], hvordan et sådant forhold udbedres korrekt. Dette har vi spurgt til og fået på skrift, således tager det indhentede tilbud udgangspunkt i at udbedre skaden på loftet korrekt og ikke bare skære isoleringsmaterialet til uden anden indsats.

Skimmel i tagrum	Mener ikke at der er nævneværdig skimmel i loftrummet, og de mener ikke at det der er har indflydelse på boligzonen. De har imidlertid valgt ikke at acceptere at vi ønskede at få lavet en doorblower test for at undersøge om der er tæt nok til at konkludere om den skimmel der er har adgang til opholdszonerne og således er medvirkende til at inficere disse.	- Bevis for skimmel i tagrummet forefindes på bilag 10 og 11. Bilag 11 er en test forsikringen selv har bedt [virksomhed3] om at udføre, og denne viser endog meget højt niveau af skimmel, med et målt tal markeret med rød på 1.200, alt i mens der på samme side står at kategori C = MM-tal > 450. - Ved skimmel i tagrum i kategori C, må vi ligeledes forvente en skimmelafrensning, udskiftning af isolering mv., hvilket der er taget højde for i enkelte tilbud på udbedringer af alt i hele huset samlet. (Her taler jeg ikke om tilbuddet om udbedring af den manglende ventilation).
Fugt og skimmel i boligen.	Efter skimmelsaneringen i april 16, har forsikringen nægtet at der fortsat skulle være skimmel i boligen, som følge af det an-	- Bevis for at der fortsat var og er skimmel i huset efter endt sanering er flg. - Bilag 2, [viksomhed1s]-DNA test. - Bilag 3, [viksomhed1s]-rapport. - Bilag 10, [virksomhed1]. - Bilag 11, [virksomhed3].

	meldte forhold. Man nægter ligeledes at boligen fortsat havde et fugtproblem. Efter besøg med skimmelhund konkluderede [virksomhed2] og forsikringens mand [teknisk konsulent], at den skimmel der var tilbage i huset ikke hang sammen med den oprindelige anmeldte skade.	- Bevis for at den skimmel der fortsat er i huset, hænger sammen med dels det forsikringen oplever som den første anmeldte skade – nemlig de defekte afløb er i Bilag 13. - At huset var og vil blive fugtigt igen ved ibrugtagning afviser forsikringen, til trods for de fugtmålinger [firma1], ved [rådgiver2] har lavet på væggene på værelserne (Bilag 8) - [Medarbejder1], som var den første forsikringen sendte ud målte ligeledes høj fugt i væggene på værelserne. Dette står desværre ikke i hans rapport, men hans måleudstyr hhv. bippede og lyste rødt, ligesom han udtalte at han godt kunne forstå vi blev syge af at bo der så fugtigt som der var. - Yderligere må tilføjes at vi har anmeldt forhold med fugt og skimmel og at vi peger på at den er gal med afløbene betyder ikke at den skade vi anmelder kun begrænser sig hertil. Det første vi opdager er fugt og skimmel og som ikke fagmænd, men med hjælp fra en VVS'er, der var i huset opdager vi afløbene. Vi kunne på dette tidspunkt ikke vide om dette var eneste kilde til skaden, men blot påpege at de var defekte. At der også var konstruktionsfejl under gulvene eller problemer på loftet kom frem imens forsikringen arbejdede på sagen/huset. Når dette sker er vi blevet oplyst ved forsikringsoplysningen om at det selvfølgelig fortsat hører ind under ejerskifteforsikringen. - Der er almindelig forsikringsskik at man anmelder en skade umiddelbart efter den er opdaget, for blandt andet at begrænse skadens omfang. Dette burde ud fra Dansk Bolig Forsikrings håndtering af dette hedde; at man først skal anmelde den, når man har fået afdækket hele skadens omfang vha. byggesagkyndige. Forsikringen vender det blinde øje til, når vi sammen kiggede på konstruktionerne og når vi spurgte, om der gemte sig et problem her. Da rapporten er udarbejdet forholder man sig til fundene som noget der ikke har med sagen at gøre.
Asbest	Forsikringen har ikke forholdt sig til dette der fremkom under undersøgelser på	- Der er konstateret brudte asbestholdige tagplader, som bør fjernes således der ikke er brudt asbest i huset. Fjerner man enkelte plader bør det hele fjernes, da der vil

	loftet i forbindelse med det anmeldte forhold. Ej heller vedr. de brudte asbestholdige tagplader i undertaget.	fremkomme nye brud ved udbedring og deraf sundhedsfare. Se Bilag 3, [viksomhed1]-rapport vedr. asbest s. 16 punkt J. Det er bekræftet af flere at der er tale om asbestholdige plader bl.a. [rådgiver2] – [firma1].

Hermed en oversigt over, hvad vi har haft udgifter til, som endnu ikke er dækket, og hvad der forventes at komme af udgifter til forestående udbedring af skaderamte forhold i huset såvel vedr. F1 og F2. Beløbet nederst er dermed det vi samlet set klager over, at forsikringen ikke accepterer at dække skaderne for. I nedenstående er der udgifter til genhusning mm. i i alt 12 mdr. Vi er velvidende om, at det er den tid vi max kan få dækket udgifterne her til via forsikringen, hvorfor vores udgifter fra d. 01.05.17 og frem til sagens endelig bliver på egen regning, dog vil vi gerne klage over hele sagens langstrækning og dermed anmode om at forsikringen bliver stillet til ansvar også for vores ekstra husleje efter de 12 mdr. (Dette fremgår dog ikke af nedenstående). Vi har frem til nu betalt selv i 12 mdr., hvorfor en rente må forventes tilskrevet udgifterne til genhusningen.

15.750 kr. er tidligere udbetalt (ved en fejl mener [medarbejder2]) og derefter varslet fratrukket beløb fra genopbygning, hvilket ikke accepteres og er en del af det klagen vedrører.

Genhusning	Sommerhus 15 uger	18.777,50 kr.
Genhusning	[Adresse1] pr. 01.08.16	39.000 kr.
Genhusning	[Adresse2] pr. 01.10.16	70.200 kr.
Genhusning	Istandsættelse af lejemål efter 6 mdr.	16.000 kr.
Genhusning	[Adresse3] pr. 01.04.17	9.000 kr.
Genhusning	Depositum [adresse3]	24.000 kr.
Genhusning	Renter ved en rente på 6% pa.	15.927,95 kr.
[Virksomhed1] DNA-test		2.500 kr.
[Virksomhed1]-rapport		27.000 kr.
[Rådgiver2] rapport		6.906,25 kr.
Vaskeriregning		4.000 kr.
Renseriregning		1.400 kr.
Øvrige udgifter til vask på renseri og benzin for kørsel … vurderet til		1.500 kr.
Dørkarm		1.300 kr.
Box-it		3.520 kr.
Trailerleje ved gentagne flytninger minimum		1.000 kr.
Flyttefirma ved ind- og udflytning på [adresse 2]		6.000 kr.
Advokat 1		30.000 kr.
Advokat 2	Anslået	40.000 kr.
Forsikringsmægler		6.200 kr.

I alt fra forrige side: 314.231,75 kr.

Herudover kommer følgende udgifter som vi derfor stiller krav om dækning af:

Sanering jf. tilbud 121.394 kr.

Jf. Vedhæftede tilbud, der udbedrer såvel konstruktionsfejlene, som loftrum, asbestplader, gæstetoilettets afløb og genopbygger huset igen med skimmelfrie skabe, dørkarme, døre, gulve, nye lister osv. beløber den del sig til ca. 1.000.000 kr.

De forventede kommende udgifter beløber sig til i alt	1.121.394 kr.
I alt samlet set	1.435.625,76 kr."

Selskabet har i brev af 26/5 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**

Klager overtog ejendommen beliggende … d. 11. marts 2011. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 4. november 2010 (bilagt af klager).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 10.000 pr. skade, i alt kr. 28.000 i forsikringsperioden på 5 år. Police med betingelser fremlægges som **bilag B**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 7. marts 2016, at det i forbindelse med renovering af badeværelse, var konstateret, at et gulvafløb ikke var tæt og, at der som følge heraf var opstået en fugtskade på gulve i bryggers, gang og en del af køkkenalrum. Skadeanmeldelsen vedlægges som **bilag C**.

Dansk Boligforsikring A/S har dækket udgiften til en reparation af det pågældende gulvafløb. Reparationen blev foretaget på klagers foranledning. Efterfølgende har selskabet besigtiget ejendommen, for at afdække følgeskader. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**.

På baggrund af besigtigelsen, tog Dansk Boligforsikring kontakt til et eksternt firma, [virksomhed1], som kunne forestå registrering og udbedring af fugtskader på ejendommen.

[Virksomhed1] repræsentant kunne ved besigtigelsen afgrænse fugtskaden til betondæk i gang og bryggers. Henset til, at det ville være en langvarig proces, at få udtørret betongulvet, blev det besluttet, at ophugge gulvene i de to rum, hvorefter der kunne gennemføres en skimmelsanering.

Den 7. april 2016 har [virksomhed3] på klagers foranledning udført en skimmelprøve, som viste en del skimmel i et værelse. **Bilag E**.

Medio april 2016 blev de opfugtede betongulve fjernet af en lokal entreprenør, og der blev gennemført en rengøring og skimmelsanering af huset.

Efterfølgende har [virksomhed3] d. 20 april 2016 igen gennemgået ejendommen og har udført en sædvanlig kontrolrapport, der har kunnet godkende skimmelsaneringen (**bilag F**).

Der er endeligt indhentet tilbud på reetablering af gulve m.m. og Dansk Boligforsikring har opgjort erstatningen vedrørende reetablering af betongulve til kr. 55.287,50 inkl. moms.

Klager flyttede herefter ind i huset, men vendte efter kort tid tilbage, da hun oplevede symptomer, som hun mente kunne henføres til skimmel. Klager fik et DNA-prøvesæt fra [virksomhed1], som firmaet efterfølgende analyserede. DNA-prøven blev af klager udtaget på en sengegavl i et værelse, og analysen viste en del skimmel her.

På baggrund heraf, foretog selskabet endnu en besigtigelse, hvor der blev foretaget fugtmålinger i værelserne, og udtaget skimmelprøver, der hvor klager havde udtaget DNA-prøven. Prøverne blev sendt til analyse ved Teknologisk Institut, men ingen prøver viste skimmel af betydning (**bilag G**).

Dansk Boligforsikring har herefter fastholdt, at der ikke er grundlag for yderligere dækning. E-mail af 24. maj 2016 fremlægges som **bilag H**.

Klager har d. 1. juni 2016 anmeldt endnu et forhold (sag 2), idet det er konstateret, at der ikke i tagrummet er den fornødne ventilation (svarende 1/500 af det bebyggede areal).

Forholdet er blevet gennemgået af [virksomhed3], som ikke har fundet fugt eller gunstige levebetingelser for skimmel i tagrummet. Der er fundet skimmel på overflader i loftrummet. Der er dog tale skimmelarter som et almindeligt forekommende i udeluften. De relativt høje værdier skyldes ifølge rapporten, at der naturligt vil ske en ophobning af skimmelsporer i støvet i et loftrum, som typisk ikke bliver gjort rent (**bilag I**).

Dansk Boligforsikring anerkender, at ventilationen i loftrummet ikke svarer til forskrifterne, men det er selskabets vurdering, at forholdet kan udbedres ved at bortskære noget isolering. Udbedringen vil derfor ikke overstige klagers selvrisiko. E-mail af 29. juli 2016 fremlægges som **bilag J**.

Klager har efter klagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring, fremsendt et tilbud på etablering af øget ventilation, som selskabet dog foreløbigt ikke har kunnet godkende. Sagen er endnu ikke afsluttet, og behandles derfor ikke yderligere.

Det bemærkes at sag 2 er helt uden sammenhæng med den oprindelige sag.

Klager har d. 14. juli 2016 ladet huset gennemgå af en repræsentant for [virksomhed1], som d. 29. juli 2016 har udarbejdet en rapport vedrørende fugt- og skimmel i klagers ejendom. Der er ikke i den forbindelse konstateret fugt i ejendommen, men der er udtaget nogle luftprøver som igen viser skimmel.

Det er ikke selskabets opfattelse, at klager på baggrund af denne rapport har påvist yderligere skader i huset, eller at det skulle være sandsynliggjort, at den dækning selskabets har meddelt vedrørende den oprindelige skade, ikke skulle være tilstrækkelig.

Der henvises til selskabets breve til klagers advokat af hhv. 17. november 2017 (**bilag K**) og af 26. januar 2017 (brevene har ved en fejl fået samme dato) (**bilag L**).

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

Klagers ejendom er opført i 1970, og grundkonstruktionerne er fortsat de oprindelige. Klager overtog huset d. 11. marts 2011, og det er først efter 5 år, at klager anmelder problemer med fugt og skimmel.

Dansk Boligforsikring har dækket reparationen af et utæt gulvafløb, og selskabet har i den forbindelse også dækket den deraf følgende fugtskade, uanset at denne med sikkerhed ikke var tilstede da klager overtog huset.

Selskabet kender ikke til de præcise omstændigheder, der har ledt til, at der skete en opfugtning af betongulvet i bryggers og gang. Gulvafløbet er husets oprindelige, og det må lægges til grund, at der ikke, da klager overtog huset, var skader på gulvet. Klager har således selv fjernet gulvtæpper og udlagt et flydende trægulv i gang og spisestue.

Havde der dengang været fugt i gulvet, må det antages, at klager ville have bemærket det. Det er i øvrigt oplyst, at klager i værelserne, har udlagt flydende trægulve ovenpå de oprindelige tæppeunderlag. Klager har herefter boet i huset i 5 år, uden at der tilsyneladende i denne periode har været indeklimamæssige problemer.

Den mest sandsynlige årsag til fugtskaden, må antages at være, at afløbet har været stoppet. Det kan heller ikke udelukkes, at der kan være en forbindelse til den renovering af badeværelset, som klager har udført, evt. i form af midlertidig ændret brug.

Klager har selv fjernet de fugtskadede trægulve, og har selv entreret med en VVS-installatør, som har udskiftet gulvafløbet. Dansk Boligforsikring har som sådan ikke haft mulighed for selv at undersøge konstruktionerne, med henblik på at fastlægge skadeårsag og omfang.

Selskabet har alene besigtiget med henblik på at konstatere en fugtskade, og efterfølgende har selskabet betalt professionelle firmaer for at fastslå skadens omfang og at foretage forsvarlig udbedring.

Det er efterfølgende kritiseret, at disse firmaer ikke har foretaget en tilstrækkelig afdækning af det opfugtede område. Hertil skal det bemærkes, at der i forbindelse med, at der skete ophugning af betongulve, blev foretaget en forsegling af rummene. Da klager allerede selv havde optaget de fugtskade gulve, var det dog ikke muligt for hverken Dansk Boligforsikring eller [virksomhed2] at udføre en afskærmning, som evt. kunne have hindret spredning af svampesporer.

Efterfølgende undersøgelser af huset har vist skimmel bag på alle fodpaneler i huset, dvs. også i rum der med sikkerhed aldrig kan have været påvirket af fugt fra gulvafløb. Der er dog ingen af disse fodpaneler, som er konstateret fugtige.

[Virksomhed1] har, forelagt disse oplysninger, udtalt, at der med meget stor sandsynlighed er tale om gammel byggefugt, fra husets opførelse. Forholdet skyldes, at fodpanelerne er blevet opsat, før byggefugten var ude af materialerne.

Det må lægges til grund, at skimlen bag på fodpanelerne har været der siden huset blev opført 1970, og det er ikke noget, der tidligere har haft betydning for bygningens værdi eller brugbarhed. Forholdet er således også først konstateret efter policens udløb.

Det er ikke selskabets opfattelse, at de luftprøver der er foretaget i huset i juli 2016 kan sige noget om, hvordan forholdene var i april, hvor der blev foretaget skimmelsanering og efterfølgende kontrol. Støvprøver afhænger helt naturligt af rengøringen i huset og at det generelle udendørs niveau. Tilsyneladende er der ikke her foretaget en obligatorisk udendørs reference prøve, men undersøgelserne er foretaget i juli måned, hvor niveauer for de fleste svampearter er højt.

Endelig må det også antages, at spredningen af skimmel fra fodpanelerne har haft betydning for de resultater som fremgår af rapporten fra [virksomhed1] af 29. juli 2016. Selskabet har efter dækningen af et utæt afløb, fået foretaget den nødvendige skimmelsanering, jf. kontrolrapport af 20. april 2016. Dette medfører dog ikke at selskabet har påtaget sig nogen videregående garanti for, at der aldrig igen vil kunne forekomme skimmel i klagers ejendom.

Skimmel findes overalt i naturen, og skimmelsporer ophober sig naturligt der hvor de får lov at blive liggende i støvet. Det er ikke en skade og der findes heller ingen forskning som tyder på, at denne type skimmel påvirker mennesker.

Det skal for god ordens skyld fastholdes, at husets konstruktioner også i juli måned blev konstateret tørre. Dette er væsentligt i forhold til bedømmelsen af indeklimaet, da der ikke findes nogen grænseværdier eller sundhedsmæssige anbefalinger, som vedrører tilstedeværelsen af skimmel, hvor der ikke samtidigt er fugt.

Der er derfor intet der tyder på, at husets brugbarhed, objektivt set, skulle være nævneværdigt nedsat som følge af skimmel, hverken i dag eller da klager overtog huset i marts 2011. Det må derfor afvises, at klager skulle have krav på dækning, herunder vedrørende genhusning, udover hvad selskabet allerede har anerkendt.

3. Konklusion

Klager har 5 år efter overtagelsen af ejendommen, anmeldt en fugtskade, som er opstået længe efter klagers overtagelse af ejendommen. Dansk Boligforsikring har dækket udgiften til udbedring af det utætte afløb, og til fjernelse af fugt og skimmel, som følge heraf.

Klager har ikke sandsynliggjort, at den meddelte dækning ikke skulle have været tilstrækkelig til at udbedre de anmeldte forhold. At klager muligvis ved selv at have fjernet skimmelbegroede gulve og gulvunderlag kan have medvirket til en uhensigtsmæssig spredning af skimmelsporer, ses ikke at kunne have betydning for erstatningens størrelse.

Endelig er der ingen oplysninger i sagen, som peger på, at huset på overtagelsestidspunktet skulle have været ubrugeligt på grund af fugt af skimmel

Det må herefter fastholdes, at klager ikke har krav på yderligere dækning."

Til dette har klageren fremsendt mail af 26/6 2017, hvor det bl.a. er anført:

"**Kommentarer til DBF's del 1. Indledning**

DBF skriver, at betongulve blev fjernet af en 'lokal entreprenør' og der blev gennemført en rengøring og skimmelsanering.

Jeg vil gerne gøre opmærksom på, at dette ikke var vores folk, men nogen DBF via [Person1] fra [virksomhed2] satte på sagen.

DBF skriver, at [virksomhed3] d. 20. april gennemgår ejendommen og godkender skimmelsaneringen.

Jeg vil gerne henlede opmærksomheden på, at dette besøg er betalt af DBF. Og ligeledes vil jeg henlede opmærksomheden på det faktum, at rapporten udfærdiget i forbindelse med dette besøg godkender huset for skimmel i sin helhed (der blev taget luftmålinger i 5 rum). Denne godkendelse af huset som skimmelsaneret synes modstridende sammenholdt med DBF's kommentarer i øvrigt i det fremsendte. Disse kommentarer peger i tre forskellige retninger:

1. At vi skulle have forårsaget spredning af skimmel i marts måned inden denne sanering. DBF lægger altså her op til at skimlen målt i juli, kan stamme fra før den ellers godkendte sanering (jf. tidligere fremsendte bilag fra [virksomhed3]). I så fald er vi helt enige i, at skimmelsaneringen ikke har været fyldestgørende og så må spørgsmålet være om skimlen er noget vi har spredt, eller om der er tale om den skimmel, der beviseligt jf. [virksomhed1] fortsat findes i det der betegnes som zone A.
2. At skimlen i huset kan være kommet flere måneder senere.
3. At det kan stamme helt tilbage fra husets opførelse. Igen lægger DBF op til at skimmel målt i hhv. maj og juli, kan stamme tilbage fra før den sanering som [virksomhed2] fik udført og som [virksomhed3] godkendte. Jeg må igen henlede opmærksomheden på forbundetheden mellem [person1] [virksomhed2] og [virksomhed3].

Til dette må vi bemærke, at det synes som spredt fægtning for at gardere sig mod det forhold, at den skimmel vi konstaterer og får afdækket gentagne gange, via [virksomhed1] rent faktisk hænger sammen med de anmeldte forhold vedr. skade 1 (anmeldelsen vedlagt som bilag 1), som beskrevet af [virksomhed1]. DBF bad os flere gange dokumentere dels skimmel, dels evt. nye skader og anerkender ikke den første test vi rekvirerer ved [virksomhed1] i maj, da den er udtaget og indsendt af os (se tidligere fremsendte bilag herom). Den manglende anerkendelse og forsikringens fortsatte henvisninger til, at der måtte være en anden årsag eller skade, ledte til at vi bestilte [virksomhed1] til at undersøge huset, med henblik på, at finde ud af hvad der var op og ned, så vi vidste, hvad vi stod med. [Virksomhed1] og uddybende kommentarer dertil, som tidligere er fremsendt som bilag, dokumenterer netop, at der er en sammenhæng mellem den oprindeligt anmeldte skade samt spredningen af tidligere fugt og tilstedeværende skimmel i huset. Ligeledes at saneringen ikke er korrekt udført. Således fandt [virksomhed1] skimmel bag gerigter i den zone, som netop blev vurderet hårdest ramt af fugt og skimmel. (Se bl.a. side 10, 11, 12 og 13 i [virksomhed1]-rapporten)

DBF skriver, at de udtog prøver samme sted, som vi havde taget prøven, som blev indsendt til [virksomhed1].

DBF lavede to aftrykprøver, som de sendte ind til teknologisk institut. Jeg stiller mig tvivlende overfor om de svar vi har fået er svar på netop de prøver, der er udtaget hos os. Desuden må bemærkes at prøverne er udtaget 2 andre steder end på den pågældende sengegavl og med en helt anden type prøve, nemlig en aftrykprøve, der stiller andre krav til hvor og hvordan prøven tages.

DBF kommenterer vedr. sag 2, *at det er deres vurdering, at den manglende ventilation på loftet kan afhjælpes alene ved at skære isoleringsmaterialet til.*

Det er ikke den vurdering andre fagfolk har på sagen, hverken [virksomhed1], eller div. håndværkere (…, …, … – se tidligere fremsendte tilbud), der har skulle se på, hvordan de evt. kunne afhjælpe problemet. Ved blot at skære isoleringen til skaber man nye problemer med kuldebroer og mulig skimmel som følge se bilag 'Uddybende kommentarer fra

[virksomhed1]', som er vedlagt i det oprindeligt fremsendte. Der er i klagen vedhæftet en beskrivelse af, hvordan det bør gøres, således nye problemer ikke opstår, som følge af tilskæringen, og dette kræver jf. samme bilag, at de nederste tagplader tages af, og at der laves korrekt vindskærm. Desuden fjerner tilskæringen af isoleringsmaterialet ikke skimmel i isoleringsmaterialet. Jeg har modtaget mail fra forsikringen med tilbud om udbedring ved at tilskære isolering. Et tilbud på 7.000 kr. (Se nærværende bilag 6) Dette kan ikke accepteres og jeg fastholder at sagen vedr. loftrummets manglende ventilation og skimmel fortsat er en del af nærværende klagesag. Se også vores svar på fremsendte tilbud i nærværende bilag 7.

DBF skriver, at vi d. 14. juli har ladet huset undersøge af [virksomhed1] og at der ikke blev målt fugt ved denne lejlighed.

Det er helt korrekt. På det tidspunkt har vi ikke boet i huset i 4 mdr. med undtagelse af den lille uge hvor vi var hjemme og konstaterede, at vi blev syge igen, først børnene så os selv. Derfor har ingen brugt vand i husets fortsat defekte afløb på gæstetoilettet og deraf ingen fugt der, da denne er udtørret af den varme vi fortsat har haft på i huset. I den anden ende af huset var afløbet udbedret og derfor heller ikke nogen ny tilført fugt i dette område. Den manglende fugt i huset mere end 4 mdr. efter anmeldelsen indikerer intet, om fugtniveauet på tidspunktet for skadesanmeldelsen eller tidligere. Det gør derimod de synligt fugt- og skimmelramte fodlister, der er i dele af huset – vel at mærke i de områder i huset, der er nærmest de defekte afløb. At denne fugt stammer fra afløbene ses af mønstret i hvor i huset listerne er angrebet. Dette uddybes senere.

DBF skriver, at det ikke er deres oplevelse at [virksomhed1] rapporten er fremkommet med yderligere skader.

Hvis det er tilfældet, så kan jeg herved konstatere at DBF på dette tidspunkt var bekendt med at huset har konstruktionsfejl, hvilket de tidligere havde afvist var en mulighed såvel telefonisk og ved tilstedeværelse i huset. Det indikerer også, at de var bekendt med at disse konstruktionsfejl netop gør, at fugten fra afløbene/undergrunden kan spredes til fodlister, gerigter og skabe på værelserne, som det netop har gjort (se tidligere fremsendte bilag [virksomhed1]-rapport s. 12, 13 og 14 samt bilag med uddybende kommentarer fra [virksomhed1]).

DBF skriver, at det ikke er sandsynliggjort, at den dækning selskabet har meddelt vedr. den oprindelige skade, ikke skulle være tilstrækkelig.

Dette er netop sandsynliggjort ved gentagne mails om at omfangsbestemmelsen ikke har været korrekt (se mailkorrespondance tidligere indsendt som bilag til klagen), og at der således ikke er givet tilsagn om dækning af op til flere mindre såvel som graverende forhold i huset – herunder afløbet på gæstetoilettet, genopbygning af bryggers og de konstruktionsfejl, der bidrager til skadens udbredelse med fugt og skimmel i større områder i huset. Det er ligeledes sandsynliggjort ved [virksomhed1]-rapportens vurdering og konklusion, der beskriver, at der er en sammenhæng mellem det oprindeligt anmeldte forhold og den tilbageværende skimmel i huset. Slutteligt kan nævnes de tilbud, der er indhentet til udbedring af forholdene – såvel vedr. de fejl og mangler, der var indenfor zone A (det område hvor gulvene er banket op osv.) som i husets værelser i øvrigt.

Kommentarer til DBF's del 2. opfattelse af sagen:

DBF skriver, at vi tilsyneladende ikke har haft indeklimaproblemer i de 5 år vi har boet i huset.

Dette er ikke korrekt. Vi har gentagne gange pointeret overfor DBF og deres folk ([medarbejder1], …, [medarbejder2] og [teknisk konsulent]) såvel telefonisk som pr. mail, at vi har haft mange symptomer. Vi har bl.a. i mail af 18. marts 2016 (se nærværende bilag 4) nævnt vores ene datters mange indlæggelser grundet gener i luftvejene/astmatisk bronchitis, hvilket hun har døjet med siden hun kom hjem til huset fra sygehuset som spæd. Ligeledes vedhæftes der denne skrivelse, som bilag 2 mange uddrag af børnenes såvel som mine journaludskrifter, som dokumentation for, at vi længe har haft fysiske gener. Gener som vi dengang ikke vidste skyldtes skimmelsvamp, og som derfor står noteret ved lægen som Høfeber (også i november måned), hoste, bihulebetændelse osv. Vi har siden vi flyttede ind i huset (marts 2011) haft mange gener hvor vi blandt andet troede det var voldsomme allergireaktioner, astmatisk bronchitis, astma mm. Allerede i nov. 2011, bliver undertegnede testet for allergi overfor skimmel, fordi allergigenerne var tiltagende og uudholdelige. Jeg blev testet negativ, derfor frafalder vores mistanke om at dette skulle være årsagen til de øgede symptomer. Problemet med skimmel er bare at det ikke kun er farligt for allergikere. Alle kan blive syge hvis de bliver udsat for store mængder i længere tid, hvilket igen indikerer at det allerede stod slemt til i huset da vi flyttede ind. (for dokumentation af gener fra 2011 og frem, se vedhæftede bilag 2 (vedhæftet i flere dele).

Trods negativ allergitest for skimmel aftager vores gener og symptomer ikke. Efter 2 graviditeter i hhv. 2012-2014 opstarter undertegnede i selvbetalt vaccinationsbehandling ved øre-næse-halslæge …, idet generne blev mere og mere livskvalitetsforringende. Allergivaccinationerne retter sig mod husstøvmider, men jeg ved nu, at det har været spild af penge og medicin, for den store synder har uden tvivl været skimlen (til trods for jeg ikke har allergi overfor dette). Al forskning viser netop at skimmelarter som lever i fugtskadede bygninger er farlige og skadelige for enhver, ikke blot allergikere (se nærværende bilag 3 for forskningsmæssig dokumentation). Man bliver syg af langvarig skimmeleksponering i en sådan grad og med de typer af skimmel, der fandtes og findes i vores hus. I den tid vi har boet i huset er alle familiens medlemmer blevet mere og mere syge og har enten udviklet allergi eller fået flere typer allergi samt forværret almentilstand såvel sygdomsmæssigt som allergisk. Mine drenge og samlever var alle 'ikke allergikere' da vi flyttede ind i huset, men har nu udviklet flere typer allergi, hvilket forskningen ligeledes peger på er en typisk reaktion på at have været overeksponeret for skimmel. Min yngste datter har gentagne gange været indlagt med svære luftvejsproblematikker og hendes små lunger er muligvis skadet permanent. Hun skal have foretaget kontrolrøntgen af lungerne denne sommer (se indkaldelse – vedlagt som nærværende bilag 5).

DBF skriver, at de har dækket reparationen af en fugtskade, som helt sikkert ikke var der, da vi overtog huset.

Jeg må kommentere, at DBF kun har dækket denne reparation, fordi dette netop er en dækningsberettiget skade/følgeskade ved det defekte afløb i husets bryggers. Hvis ikke dette er og var en dækningsberettiget skade, havde DBF helt sikkert ikke dækket det. Desuden må igen nævnes, at dækning af tilsvarende og anmeldte skade på andet afløb i huset fortsat ikke er anerkendt og dækket.

DBF skriver, at der ikke var skader på gulvet da vi overtog huset, så ville vi have set dem da vi lagde gulv.

Da vi overtog huset havde det stået tomt i godt et år med varme på, da ejer var flyttet på plejehjem, men ikke havde været klar til at sælge huset tidligere. Der var således ikke brugt vand i de pågældende afløb i lang tid, hvorfor der formentlig ikke kunne ses fugtige plamager på betondækket.

DBF skriver, at den mest sandsynlige grund til fugten må være at afløbet var stoppet.

Dette argument har vi ikke mødt før i sagens lange forløb. Det synes at være ren gætteri fra [medarbejder2s] side (DBF). Afløbet var ikke stoppet, det havde et stort hul, og det sluttede ikke tæt ved kanter, og var således defekt. Det ved DBF alt om, og det har de også anerkendt og derfor accepteret udskiftning af afløb samt udbedring af dele af skaden i det omkringliggende. Da afløbet blev undersøgt og hugget op havde vi [medabejder4] i røret, som sagde god for det, og vi aftalte at gemme afløbet til senere besigtigelse, hvilket også fandt sted dels af [medarbejder1] og yderligere en mere som forsikringen sendte ud. Alt dette gik lige efter bogen. Afløbet var ikke var stoppet – blot defekt og ikke tætsluttende.

DBF skriver, at fugtskaden også kunne have forbindelse til renoveringen af badeværelset.

Dette kan bl.a. afvises ved, at det selv samme problem er til stede i den anden ende af huset på gæstetoilettet (hvor vi ikke har renoveret). De samme symptomer gør sig gældende her. Dels det defekte afløb, der ikke slutter tæt, dels den målte fugt, dels det forhold at fugten har spredt sig til fodlister på modsatte side af væggen (og formodet gerigter og skabe på samme væg i soveværelset) se billeder og [virksomhed1]-rapport som tidligere er fremsendt. Der var ikke andre skader på badeværelset, men som i bryggers og på gæstetoilettet, var der også her et afløb af samme beskaffenhed. Det afløb har vi selv erstattet og fået udskiftet af autoriseret VVS'er i forbindelse med totalrenoveringen af badeværelset.

DBF skriver, at de ikke har haft mulighed for at undersøge konstruktionerne, fordi vi selv entrerede med VVS der udskiftede afløbet.

Det er ikke korrekt. Som skrevet tidligere havde jeg [medabejder4] i røret, der sagde god for det der skete. [Medabejder4] talte også selv med den VVS'er der var til stede i huset (… VVS). Ligeledes har det været muligt at besigtige afløbet efterfølgende, såvel som de gulvkonstruktioner vi igen og igen har spurgt ind til, fordi vi kunne se, at det der var under klaplaget ikke stemte overens med tegningerne. Sidstnævnte konstruktioner har været mulige at se for alle de folk DBF har sendt til huset, såvel i bryggers og gang og siden på værelserne – og det er fortsat muligt, da der ikke er sket udbedringer i huset siden april måned 2016.

DBF skriver, at der er påvist skimmel bag på alle fodpaneler i huset.

Dette er ikke korrekt. Der er ikke skimmel bag på listerne i stuen, eller på listerne i alrummet, ligesom der *ikke* er skimmel bag på de lister der på værelserne er at finde længst væk fra skadens udspringssted (afløbene). Igen er det tydeligt, at i de rum i huset, hvor der ikke er eller har været defekte afløb i nærheden, der er der heller ingen tegn på tidligere opfugtning og deraf skimmel. Imens det er tydeligt, at der er skimmel som følge af fugten fra afløbene i og omkring væggen mellem soveværelse og gæstetoilet, den væg, der støder op til gæstetoilettets vaskafløb. Ligeledes i de vægge, der ligger i den ende af huset, hvor det defekte bryggersafløb er at finde. At vandet/fugten her fra har spredt sig

bredere må skyldes at dette afløb er blevet brugt væsentligt mere end det der blot hang sammen med vasken på gæstetoilettet.

DBF skriver, at forholdet med de mange fodlister først er opdaget efter policens udløb.

Her må jeg henlede jeres opmærksomhed til at listernes tilstand opdages i sagens løb vedr. den skade der er anmeldt d. 7. marts 2016 (inden forsikrings ophør). DBF beder os tage gulvene på værelserne op og det er i den forbindelse vi opdager udbredelsen til listerne. Skaden på listerne er ikke en skade i sig selv, men en følgeskade af den oprindelige skade og fugt fra afløb (se igen [virksomhed1]-rapport tidligere fremsendt) og derfor bør det forhold dækkes af DBF. På samme måde som konstruktionsfejlene under gulvet opdages i forbindelse med det anmeldte forhold og ligeledes spiller disse en rolle i, hvorfor fugten netop har kunnet sprede sig fra værelse til værelse (grundet fejlene vedr. fugtspærre, for lavt sat pap under vægge mv.). Forsikringsoplysningen har oplyst os (á flere gange), at det ikke er os som forsikringstager, der skal kunne omfangsbestemme og analysere lagene under gulvet, og da det fremkommer i en anmeldt sag og tilmed har en sammenhæng med omfangets udbredelse, så er det en klar ejerskiftesag, og forholdene bør dækkes af DBF. Ingen af de forhold vi har anmeldt eller berørt i kontakten med forsikringen eller klagesagen er forhold, der ikke var til stede da vi købte huset. Vi har desværre bare ikke holdt fast i, at der var en kobling mellem problemerne med vores helbred og huset. Held i uheld får vi en lille datter, som reagerer så voldsomt, at vi flygter den dag hun hoster blod op. På det tidspunkt har hun hevet efter vejret i knap 2 år, så at udtale, at vi ikke har haft gener af husets indeklima er i den grad en underdrive. At vi opdager skimlen og fugten i forbindelse med afslutningen af renoveringen af badeværelset, efter at have lidt under dets tilstedeværelse i 5 år, er kun heldigt fordi vi således endelig kan komme væk fra huset og fordi vores udvidede ejerskifteforsikring endnu ikke er udløbet. Således bør tidspunktet for anmeldelsen ikke spille nogen rolle. Havde vi vidst bedre tidligere havde det kun sparet os, for alt det vi har lidt gennem de 5 år vi nåede at bo i huset.

DBF skriver, at det må antages at spredningen af skimmel fra fodpaneler har haft betydning for det der måles i juli 2016

Hertil må bemærkes at disse lister er taget af på DBF opfordring, da de mente at de underlag der lå under gulvene på to af værelserne kunne være skimmelkilden. De antog, at fik vi fjernet gulvene og de underlag, så ville problemet være væk. Således tog vi næste dag lister og gulve op for at fjerne underlagene og fandt der en tydelig sammenhæng mellem fugt fra afløb og spredning til omkringliggende værelser. Der er således skimmel på de nærmeste lister, ikke på de der sidder længst væk fra skaden (jf. tidligere fremsendte mailkorrespondance).

Kommentarer til DBF's del 3. Konklusion:

DBF skriver, at der ikke er oplysninger i sagen, som peger på at huset på overtagelsestidspunktet skulle have været ubrugeligt på grund af fugt og skimmel.

Dette har gennem hele forløbet været sandsynliggjort ved orientering om vores voldsomme sygehistorik. Jeg husker [medarbejder4] i starten af forløbet sagde, at han sorterer den slags oplysninger fra, da det ikke er en sundhedsforsikring, således er de informationer jeg giver videre fra vores samtaler til konsulenterne, kun omhandlende det rent bygningstekniske. Det er således fra selskabets side ikke blevet prioriteret at forholde sig til, at huset længe før skadens opdagelse, havde store påvirkninger på vores helbred og således egentlig var ubrugeligt. I mail af 3. juli, fremsendt i tidligere mailkorrespondance står

det igen anført, at vi har haft symptomer længe, men at vi ikke vidste at det var grundet skimmel, før vi opdager skaden.

Afslutningsvis må jeg bemærke at DBF ikke forholder sig til det afløb de fortsat ikke har anerkendt, at de mangler at udbedre, samt følgeskaderne i den forbindelse – herunder den fortsatte skimmel i huset, som ligeledes er at finde på alt det organiske materiale, der sidder på væggen ind mod gæstetoilettet (fodliste, dørgerigter og indbyggede skabe). Skimmelkilderne er således flere steder, på områder DBF ikke har taget ansvar for endnu og på steder DBFs folk ikke har fået afrenset og omfangsbestemt korrekt fra starten af. Det har næppe noget at gøre med den første meter gulv vi tog op i huset, da vi opdagede at der var vådt langs listen. Derimod er det tydeligt at huset aldrig har været fri for skimmel, og deraf heller ikke burde være blevet godkendt af [virksomhed3].

Vi fastholder således fortsat vores krav om dækning jf. den oprindeligt fremsendte klage."

Hertil har selskabet i brev af 25/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Klager fremhæver, at man bliver syg af langvarig skimmeleksponering, og der henvises bl.a. til sundhedsstyrelsens anbefalinger fra 2009.

Det bemærkes, at sundhedsstyrelsens anbefalinger alene vedrører forhold, hvor der konstateres fugt og skimmel, hvilket også er årsagen til, at selskabet lægger vægt på, at der foretages fugtmålinger og, at fugten så vidt muligt fjernes fra bygningen.

Det fremgår tydeligt af de uddrag, som klager henviser til, at tilstedeværelsen af fugt er en nødvendig forudsætning. Der er på intet tidspunkt konstateret fugt andre steder end i gulve i gang/bryggers, og de fugtige betongulve er hurtigt efter skadens anmeldelse blevet fjernet.

Selskabet har ingen grund til at tro, at der forud for den anmeldte skade skulle have været fugtproblemer i bygningen. Der er ikke i forbindelse med nogen af selskabets besigtigelser konstateret unormale fugtforhold i bygningen udover, som følge af det anmeldte gulvafløb.

Der er i øvrigt, selskabet bekendt, ingen medicinsk forskning der nogensinde har påvist, at mennesker skulle kunne blive syge af at opholde sig i bygninger med skimmelsvamp.

Er man allergisk overfor skimmel, vil man kunne opleve gener – tilsvarende høfeber – men der er tale om gener, der forsvinder igen, når man ikke længere udsættes for de relevante allergener.

Selskabet har fra [læge1], overlæge ved lungemedicinsk afdeling og arbejdsmedicinsk klinik ved … Hospital, modtaget vedhæftede nyere amerikanske forskning.

Af konklusionen fremgår bl.a., at skimmelsvamp findes overalt og generelt er ufarligt for mennesker samt, at man normalt ikke ved at bo i et hus med skimmel udsættes for tilstrækkelige mængder af toksin til at kunne udvikle sygdom.

Det anføres at teorien om 'syge huse' mere handler om massehysteri end nogen fysiologisk sygdom. Skimmelsvampe alene er med stor sikkerhed ikke årsag til de mange forskellige symptomer og sygdomme, som ofte tilskrives dem.

Overlæge og forsker [læge1] erklærer sig meget enig i undersøgelsens konklusioner.

Det skal bemærkes, at det forhold, at en person oplever allergiske symptomer eller gener ved ophold i et hus, ikke i sig selv er afgørende for ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

For god ordens skyld bemærkes, at selskabet ikke i det hele kan tilslutte sig klagers fremstilling af sagen. Der henvises til selskabets bemærkninger af 26. maj 2017."

Heroverfor har klageren i mail af 13/8 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"I det modtagne brev, med supplerende bemærkninger, skriver Dansk Boligforsikring ganske kort om det byggetekniske, og en del mere vedr. skimmel og sygdom – eller mangel på samme.

Vi vil indledningsvist forholde os til den sparsomme del, der handler om selve skaderne og bygningen. Herefter vil vi kommentere og supplere i forhold til, den af forsikringen fremlagte artikel mv.

Dernæst et afsnit vedr. loftdelen og de vedhæftede skrivelser herom.

Slutteligt et afsnit vedr. vores tidligere påståede sammenhæng mellem [person1] (tidligere [virksomhed2]) og [virksomhed3] og deraf den inhabilitet der spiller en stor rolle i sagens forløb.

Vedr. kommentarer til det bygningsmæssige:

DBF skriver følgende to ting:

1.) *at de ikke har grund til at tro, at der forud for den anmeldte skade skulle have været fugtproblemer i bygningen.*

Og fortsætter:

2.) *der er på intet tidspunkt konstateret fugt andre steder end i gulve i gang/bryggers, og de fugtige betongulve er hurtigt efter skadens anmeldelse blevet fjernet.*

AD1)
Vi må først og fremmest påpege, at det ikke er nok, at DBF tror, der ikke var fugt. DBF har i hele sagens forløb selv været meget optaget af beviser, hvorfor det heller ikke var nok, at vi troede, der var skimmel efter saneringen, da vi kom hjem, og vi og vores børn desværre reagerede med symptomer og sygdom igen. (Se tidligere fremsendte lægejournal under d. 12.05.16, hvor [klagerens] læge nævner, at vi må sælge huset fordi vi bliver syge af at være i det).

AD2)
Vi må påpege, at det ikke er korrekt, hvad DBF skriver vedr. fugt og skimmel andre steder. DBF er og var vidende om fugt andre steder end i gangen og bryggerset (se mailkorrespondance…). Herunder nævnes i hvilke sammenhænge fugten blev konstateret, af fagfolk, i perioden marts 2016 – maj 2016. Forsikringen er orienteret om den forhøjede fugt hver gang:

1. gang der måles forhøjet fugt: Deres egen udsendte mand [medarbejder1] målte ved første besøg i huset, fugt i flere værelser bl.a. på pigeværelset ved siden af badeværelset. Hans måleinstrument lyste rødt og bippede og han udtalte på stedet, at der var meget fugtigt, og at han godt kunne forstå, at vi blev syge af at bo der.

2. gang der måles forhøjet fugt: [Rådgiver1] fra [virksomhed3] målte i forbindelse med kontrollen af skimmelsaneringen for høj fugt på gæstetoilettet i den anden ende af huset, hvilket han oplyste os telefonisk da han orienterede os om at tallene for målingerne i huset var ok, og vi kunne flytte hjem. Igen er der tale om forhøjet fugt et andet sted i huset, end det DBF nævner og igen er der tale om en fugtmåling som DBF er vidende om (bilag 10).

3. gang der måles forhøjet fugt: Ved gennemgang af hus og loftrum målte [rådgiver2] fra [firma1] fugtigheden i væggene på værelserne til at være for høj. Disse målinger findes i rapporten på den oprindeligt fremsendte klage og som billeddokumentation. Disse målinger blev målt slut maj og sendt til forsikringen start juni.

AD1 og 2)
Der var således fugt andre steder end i gang og bryggers da omfangsbestemmelsen fejlagtigt blev vurderet. At der ligeledes var såvel fugtproblemer som skimmel tidligere, og allerede da vi købte huset, er der heller ingen tvivl om. Fugten stammer i begge ender af huset fra defekte afløb – afløb, der har været der i hele husets levetid, og som deraf altid har afgivet vand og fugt til det omkring liggende fundament. Fugten i fundamentet har adgang op i væggene og ud i andre rum pga. de konstruktionsfejl, som ligeledes er afdækket og påpeget i sagens forløb. Alle disse fejl og mangler var til stede, da vi købte huset, ligesom konstruktionernes opbygning under gulvene ikke svarer til de tegninger vi har fået vist af konstruktionerne ved huskøbet. Dette forhold er ligeledes blevet forsikringen oplyst, tegningerne fremvist osv. Problemet er blevet negligeret og undgået af DBF. [Medarbejder2] skriver i en mail: 'at det med konstruktionerne vel ikke er så akut'.

DBF skriver, at fugten i gang og bryggers blev fjernet hurtigt i forbindelse med saneringen. Vi er ikke enige i, at det var hurtigt, da der gik 1,5 md., en periode hvor skimlen havde gunstige levevilkår.

Vedr. sygdom som følge af skimmelpåvirkning

DBF er, til trods for at dette er en bygningsforsikringssag, optaget af at bevise, at skimmel i huse ikke gør mennesker syge. Vi ville gerne være blevet på sporet i denne sag, så den ikke blev trukket yderligere i langdrag, men bliver nød til at kommentere på DBF og overlæge [læge1] fra … misfortolkede argumentationsgrundlag. DBF henviser til videnskabelig litteratur, som denne er blevet henvist til via nævnte overlæge. Vi har læst den medsendte artikel, og kan ikke anerkende denne forskning, som værende et udtryk for den generelle holdning blandt forskere til sammenhænge mellem eksponering af skimmelsvampesporer og symptomer på allergi, rhinitis og sygdom. Ligeledes er det heller ikke svarende til, hvad vi selv har oplevet. Dog vil vi fremhæve, at den fremsendte artikel i konklusionen skriver: 'The diseases that molds can cause are restricted to allergies, hypersensitivity pneumonitis and infection'. Således er vi enige i, at skimmel kan give infektioner, hvilket stemmer overens med vores oplevelse af sygdom grundet skimmel. Symptomerne forsvinder nemlig ikke så snart du forlader en skimmelramt bygning, men efterlader såvel os som vores børn syge med infektioner fra få dage og op til flere uger, ligesom vi oplever samme ved udsættelse for mykotoksiner.

Vi vil gerne henvise til to andre og langt mere grundige værker vedr. skimmelforskning. Grundlaget for værkerne er systematiske reviews og meta-analyser, som netop påpeger sammenhængen mellem skimmel og sygdom (se bilag 5 og bilag 6).

…

Vedr. Loftdelen

Vedr. den verserende del om loftforholdene og den manglende ventilation som selskabet har erkendt som dækningsberettiget tilbage i 2016, men hvorom der fortsat ikke er opnået enighed om, hvori behovet for udbedring består – og ligeledes om beløbets størrelse hertil, fremlægger vi bilag 1, som er DBF svar på vores mail til dem af 25. juni (mailen af 25. juni fremsendes igen. Nu som bilag 3). DBF gør i svaret klart, at de ikke ændrer holdning til beløb og udbedring, men fastholder deres beslutning i tidligere mail af 09.06.17 med et beløb på 7.593,75 kr., inden fradrag af selvrisikoen på 10.000 kr.

Vi kan fortsat ikke godtage de godt 7.500 kr. som fyldestgørende for udbedring af den ventilationsfejl + skimmel, der er på vores loftrum (vi medsender igen svaret fra 09.06.17. Nu som bilag 2). Vi henviser til tidligere fremsendte beskrivelse fra [virksomhed1], om hvordan loftskaden med manglende isolering skal udbedres. Der er ikke tale om at vi ønsker forbedringer i forhold til husets oprindelige form. Dog skal skaden udbedres og det er ikke blot at skære hul. Det må i øvrigt bemærkes, at den fejlagtige efterisolering ikke er lavet tilbage i 1960'erne, men formodet i 1990'erne eller i 00'erne. Og forholdet skal også rettes op efter denne tids standarter, med vindskærm osv. Manglerne på loftet var ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor vi naturligvis havde en forventning om at alt var, ikke nyt, men i orden på loftet.

Vedr. sammenhængen mellem [person1] (tidligere [virksomhed2]) og [virksomhed3]

…

Alt i alt fastholder vi fortsat vores klage på alle punkter og betragter nu loftdelen som en ikke verserende del, men som en endt sag, som vi ikke er nået til enighed med DBF omkring. Denne hører derfor fortsat med i ankesagen som del 2."

Selskabet har herefter i brev af 25/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende opfugtning af huset, skal jeg præcisere, at selskabets er bekendt med at klager/klagers rådgiver mente at kunne konstatere fugt i et værelse. Selskabet har dog ikke selv kunnet eftervise disse måleresultater.

Det fastholdes, at der ikke ved vores besigtigelser er konstateret fugt ud over, hvad der fremgår af tidligere fremsendte kommentarer/bilag. Klagers oplysninger om, at selskabet/[virksomhed3] skulle have konstateret fugt andre steder i huset, kan ikke bekræftes.

Som tidligere oplyst, har Dansk Boligforsikring i den sag bedt et eksternt skimmelfirma, [virksomhed2], om at besigtige ejendommen med henblik på at få afgrænset fugten samt igangsætte de nødvendige foranstaltninger med henblik på udbedring af fugtskaden.

Det var [person1] (dengang [virksomhed2]), der besigtigede ejendommen og foretog de nødvendige fugtmålinger. [Person1] har lang erfaring med den type arbejde, og selskabet har ingen grund til at tro, at hans udbedringsanvisning ikke har været tilstrækkelig. Der er ingen af de fugtmålinger eller skimmelprøver som selskabets efterfølgende har foretaget, der viser andet. [Person1s] nuværende ansættelsesforhold kan ikke være relevante for sagen.

I forhold til den sundhedsmæssige forskning er jeg enig med klager i, at dette som udgangspunkt ikke er relevant for ejerskifteforsikringens dækning, da der jo er tale om en bygningsforsikring. Det må dog fastholdes, at sundhedsstyrelsens anbefalinger vedrører fugt og skimmel, bl.a. baseret på Skoleundersøgelsen i København fra 2000 (Meyer HW, Bispebjerg Hospital).

Det fastholdes derfor også, at afdækningen af fugtkilder og unormale fugtforhold, forsat er afgørende ved vurderingen af bygninger, hvor der er konstateret massiv skimmelvækst. Dårligt indeklima og høje skimmelværdier kan således skyldes mangelfuld rengøring eller andet, som aldrig vil være relevant for ejerskifteforsikringen, hvorimod unormal høj fugt i beboelsen, typisk skyldes konstruktive forhold.

Vedrørende loftrummet har selskabet anerkendt at dække udgiften til reetablering af ventilationen. Der er ikke i loftrummet konstateret unormale skimmelforekomster eller forhøjet fugt. Såvel [virksomhed3] som [virksomhed1] har konkluderet, at skimmelforekomsterne ligger indenfor det normale/acceptable for udeluftsventilerede loftrum.

Selskabet har tilbudt, at etablere yderligere ventilation ved at tilskære isoleringen indefra. Klager har i stedet fremsendt et tilbud, hvor ventilationen etableres ved hjælp af en betydeligt dyrere udbedringsmetode, som indebærer at taget åbnes udefra.

Erstatningen er opgjort iht. et konkret tilbud på tilskæring af isoleringen. Ved denne udbedringsmetode reetableres den oprindelige ventilation af tagrummet. Det ses ikke bestridt, at udbedringsmetoden vil kunne reetablere ventilationen, og det er derfor lidt uklart, hvad det er klager ønsker. Det bemærkes, at det tilbud klager har indhentet ikke indeholder en skimmelsanering, men alene en dyrere måde hvorpå der kan etableres ventilation.

Der er enighed om, at problemet er opstået i forbindelse med at loftet er blevet efterisoleret, idet man ved udførelsen af dette arbejde, ikke har efterladt en ventilationsspalte mellem tag og isolering. Det er derfor i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, at erstatningen opgøres ud fra prisen på en reparation/genopretning af det bestående."

Af notat fra firma1 indhentet af klageren vedrørende fugtmåling og skimmelsvamp fremgår bl.a.:

"Rekvirent: Klageren
…
Operatør: [Rådgiver 2]
Dato for undersøgelse: 24. og 31. maj, samt 6. juni 2016

Fejlbeskrivelse:
Der ønskes udført en bygningsundersøgelse, på grund af fugt og skimmelsvamp i en del af boligen.

Beskrivelse af undersøgelsen:
Der blev udført en visuel gennem gang af huset. Fugtkilden til skaden har været et gulvafløb ude i bryggers der har tilført fugt til gulvkonstruktionen, følgende steder i huset, badeværelse, gang og tre børneværelser.

Der blev udført fugtmålinger på indervægge og gulvkonstruktionen med en GANN Hydrorette Uni1:-måler.

Målinger viste at væggene flere stede ned mod gulvkonstruktionen, ikke var helt tørre, på nuværende tidspunkt kunne der måles følgende: 35-100 digits. Fugtighedsmålinger udført d. 24 maj 2016.

Murværk beboelse: Tørt 25-40 digits
Murværk beboelse: Fugtig 100-150 digits

Alle fodlister var blevet afmonteret og på listerne var der tydelige spor af vækst af skimmelsvamp.

Alle fodlister hvor der er misfarvning bør afmonteres og fjernet fra huset, samt kørt på forbrænding.

Tagrummet blev inspiceret tirsdag d. 31 maj 2016.

Forsikringstager har efter anvisning fra undertegnede, banket et hul i gulvet inde på hvert af værelserne for at få et visuelt billede af gulvkonstruktionen.

På tegnings materialet over huset er gulv opbygningen følgende, Grov beton, 80-100 mm Rockwool og et klaplag/pudslag.

Såfremt der i gulvkonstruktionen, var et mineraluld eller stenulds isoleringsmateriale som var opfugtet ville det være umuligt at få gulvkonstruktionen tørret.

Men i huset viser det sig at gulvkonstruktionen er opbygget af sand, sten (kapillærer brydende lag), en plastfolie og der ovenpå grov beton, som isoleringsmateriale er der anvendt LECA klinger som er støbt, og til sidst er der et klaplag/pudslag.
Ovenstående gulvkonstruktion vil også være muligt, at får udtørret efter en fugtskade.

Efter som husejer stadig har store problemer med indeklimaet, symptomer på skimmelsvamp blev huset undersøgt yderligere for at se om der kunne være andre stede i huset hvor der kan være en skimmelsvampekilde.

Ved gulvkonstruktionen, i området hvor der har været fugt skade, er alt omkring gulvet der er af organisk materiale fjernet og man har fjernet fugtkilden, der var et defekt gulvafløb.

Ved ydervægge og indervægge er der ikke noget der indikere eller der tyder på at der skulle være skimmelsvampeproblemer.

Derfor blev udført en visuel inspektion af tagrummet tirsdag d. 31 maj 2016, hvor forholdende også blev registreret ved foto som kan findes på de efterfølgende sider i notatet.

Der var udlagte isolering over hele tagrummet, helt ud mod taget således at der ikke er nogen form for naturligt ventilation omkring tagfoden hele vejen rundt i tagrummet.

Ved kippen er der heller ingen naturlig ventilation, der findes tre meget små ventilationsspalter ved de tre murede gavle.

Huset er sandsynligvis født med 80-100 mm isolering af Glasuld. På et eller andet tidspunkt har man efterisoleret tagrummet med yderlig 150 mm Rockwool oven på den eksisterende lag Glasuld.

Da efterisoleringen var blevet udført sandsynligvis af et firma, har de sandsynligt lagt den nye isolering helt ud mod eksisterende tag, og fået lukket for den naturlige ventilation omkring tagfoden.

Der skal være en ventilation spalte hele vejen rundt ved tagfoden på minimum 10 mm. Kravet til samlet ventilation af tagrummet 1/500 del af husets grundareal.

Huset blev besigtiget af en taksator fra forsikringsselskabet mandag d. 6 juni 2016, kl. 11.00.

Her udførte Taksatorer … nye fugt målinger ved vægge og fugtindholdet var faldet ned til omkring 45-55 digets de steder hvor der blev udført målinger.

Huset er opført i 1970, hvor man ikke havde ret meget fokus på at dampspærren skulle være tæt, man monterede en dampspærre og så var det alt.

Når man har en dampspærre der ikke er udført således at den skal være luft og damptæt har man en øget risiko for man akkumulere fugt i isoleringsmaterialet.

Fakta om Dampspærres funktion. (Kilde BYG-ERFA Erfaringsblad (37) 151230)
Dampspærren anvendes for at undgå optrængning affugt fra opvarmerede rum til koldere bygningsdele i tagrummet. Fugten kan transporteres med opstrømmende luft gennem utætheder i konstruktionen som for eksempel, huller i dampspærren eller manglende dampspærre, spalter mellem bygningsdele.

I fyringsperioden hvor man har en temperaturforskel (delta-T mellem ude og inde på fra ca. 10-25 °C), vil der blive tilført meget fugt til tagrummet gennem utætheder i loftets tæthedsplan og videre op i isoleringsmaterialet. På grund af ringe og meget lidt naturlig ventilation i tagrummet, vil tagrummet særdeles isoleringsmaterialets være fugtig det meste af denne periode.

Når man har isoleringsmateriale der er fugtigt i længere perioder, vil der være en øget risiko for at der vil udvikles vækst af skimmelsvamp, på grund af det organiske bindemiddel der er i isolering, og organisk støv der over tid vil komme til i et tag-rum.

Vil man læse mere om ovenstående problematik kan man se BYG-ERFA Erfaringsblad (37) 151230

For at få visualiseret om hver stor problemet er med utætheder i tæthedsplanet, ved loftkonstruktionen, vil en undersøgelse være nødvendig, hvor man anvender en BlowerDoor, til at sætte hele bygningen i et undertryk, på - 50 Pa. Ved denne øvelse kan man også måle hvor tæt eller utæt huset er i forhold til omgivelserne.

Med en BlowerDoor, undersøgelse vil man kunne lokalisere hvor der er der er utætheder eller ej ved tæthedsplanet i tagkonstruktionen, supplere med termografi, måling af lufthastigheden ved eventuel utætheder.

De steder hvor der lokaliseres utæthed vil jeg anbefale der bliver taget prøver af isoleringen og sendt til et laboratorie til analyse for skimmelsvamp.

Forslag til laboratorium: Teknologisk institut, eller … A/S.

Konklusion:
Når man ud fra ovenstående kender omfanget af utætheder og omfanget af skimmelsvamp, kan der iværksættes en plan for, hvorledes at huset kan gøres fugt og skimmelfrit."

Af rapport af 29/7 2016 indhentet af klageren fra virksomhed1 fremgår bl.a.:

"**Baggrund**
Der er tale om et parcelhus opført som vinkelhus i ét plan. Ejendommen er placeret på en hjørneparcel i byen … Ejendommen er opført i 1970 og har et boligareal på i alt 167 m2 (jf. BBR).
…
I forlængelse af en allerede konstateret vandskade omkring gulvafløbet i bryggers ønskes foretaget en uvildig undersøgelse af husets fugt- og skimmelsvampemæssige forekomster mere generelt. I rapporten er der desuden foretaget beskrivelse af byggetekniske forekomster fejl og mangler, som vurderes enten helt eller delvist at være årsag til de konstaterede fugt- og/eller mikrobiologiske forekomster. Mistanken om generelle indeklimaproblemer i hjemmet vækkes på baggrund af beboernes tilbagevendende helbredsmæssige gener efter tilbageflytningen ultimo april samt efterfølgende af DNA test fra 12-05-2016. Huset var derfor ikke beboet på besigtigelsestidspunktet.

Analysehistorik
Husejer fremsender den 09-05-2016 en materialeprøve af beton til analyse for asbest. Prøven analyseres på vores laboratorium og benævnes A01. Prøven oplyses at være udtaget fra betonlag, og resultatet viser 'ikke asbest'. Der indsendes samtidig en støvprøve fra boligen – husstøv som analyseres på vores bygningslaboratorium. Der er tale om en såkaldt DNA prøve, der tegner en mikrobiologisk profil på baggrund af ejendommens husstøv. Resultatet viser forekomst af skimmelsvampe, som er over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Særligt fremtrædende er skimmelsvampeslægterne Penicillium og Aspergillus, herunder Aspergillus fumigatus og Aspergillus versicolor. Forekomsten af fugtskadeskimmelsvampen Chaetomium globosum er også forhøjet, hvilket vidner om perioder med høj fugtpåvirkning. Der henvises til vores DNA prøvenummer … af 11-05-2017. Den 06-07-2016 har vores laboratorium analyseret yderligere en prøve fra ejendommen. Denne gang er der tale om en materialeprøven MA1, som er oplyst udtaget fra loftsrummet. Materialeprøven fra isoleringsmaterialet viser 'vækst' med dominans af slægten Cladosporium.

[Virksomhed1] rekvireres nu til at udføre en gennemgang af ejendommen med henblik på detektering af eventuel aktuel fugt og skjulte vækstområder af betydning for indeklimaet.

På besigtigelsestidspunktet var ejendommen ubeboet og derfor ikke i normal rengørings- og brugstilstand.

Tilstede ved besigtigelsen var husejere samt undertegnede fra OBH.

Følgende er oplyst af relevans for undersøgelsen:

- At huset blev overtaget i marts måned 2011
- At der blev tegnet udvidet ejerskifteforsikring med 5 års dækning gældende fra den 11-03-2011 (Forsikringsselskab: Dansk Boligforsikring A/S via Willis Forsikringsservice I/S)
- At husforsikringen omfatter dækning for både 'råd og svamp' samt 'skjulte rørskader'
- At der på ejerskifteforsikringen allerede er givet tilsagn om dækning af en vandskade relateret til gulvafløb i bryggers. Skaden er forsøgt afhjulpet af [virksomhed2], ligesom øvrige retableringsarbejder relateret til skaden er uafsluttet
- At husets badeværelse for nyligt er renoveret
- At huset danner ramme om en familie på 6
- At hele familien har oplevet øget sygdom siden indflytning i form af luftvejsirritationer. De helbredsmæssige gener varierer fra person til person, men beskrives overordnet som vejr-trækningsbesvær, slimhindeirritation, allergi, hoste, astmatisk bronkitis, hovedpine, udtalt træthed og nedsat immunforsvar

Forinden vores rapportskrivning har forsikringstager, foruden diverse mailkorrespondance, fremsendt følgende materiale til orientering:

- Grundplanstegning
- Skimmelsvampeundersøgelse af [virksomhed3], dateret 7. april 2016
- Resultatrapport af [virksomhed3], dateret 21. april 2016
- Notat vedr. fugtmåling og skimmelsvamp fra [firma1], uden datering, men notatet omhandler undersøgelser udført 24. og 31. maj samt 6. juni 2016
- Skadeshistorik fra husejer, dels på skrift og dels ved mundtlig gennemgang på stedet
- Bygningsundersøgelse af [virksomhed3], dateret 11. juli 2016
- Undersøgelsesrapport fra [firma2], dateret 28. juli 2016

Formål
Formålet med undersøgelsen er at klarlægge omfanget af fugt [note 1]- og skimmelsvampevækst samt forsøge at belyse byggetekniske forhold af negativ betydning for indeklimaet. Der ønskes samtidig belyst, hvorvidt der i bygningen forekommer andre potentielle fugtkilder.

[Note 1: 1 Flere undersøgelses- og forskningsresultater viser, at fugt er bedre korreleret med sundhedssymptomer end eksponering af mikrosvampe (pga. manglende dosis-respons sammenhæng). Tilstedeværelsen af fugt i bygninger er derfor problematisk i sig selv.

Et dårligt indeklima kan medføre uoplagthed, træthed, hovedpine, irritation af slimhinder i øjne, næse, svælg og luftveje, men kan også være årsag til eller forværre alvorlige sygdomme. Kilde: Sundhedsstyrelsen.]
…
Undersøgelsesresultater
Fugtregistreringer i konstruktionen
På baggrund af stikprøvevise fugtmålinger i ejendommens bag- og skillevægge kan vi konstatere, at fugtniveauet på besigtigelsestidspunktet generelt er lavt. Eksempel på stikprøvevise fugtmålinger er vist på foto 10, 11 og 12. I resultatet skal det dog bemærkes, at målingerne er foretaget uden for fyringssæsonen, og at huset ikke havde været beboet i

cirka 4 måneder inden besigtigelsen. I arbejdszonen har der jf. det oplyste tidligere været opstillet affugtere (type, effekt og affugtningsperiode er dog ukendt). Måleresultaterne udelukker derfor ikke, at fugtniveauet, når huset er i brug, er eller har været højere.

Eneste områder med aktuel fugt er koncentreret til vestgavlen, hvor der sporadisk forekommer områder på ½ til 1 m2 størrelse med forhøjede fugtværdier. I et enkelt område ved stuens vestvendte vindue registreres også forhøjet fugtniveau i bagvæggens nedre del omkring fodlisten, se foto 26. Registreringer og observationer fra den vestvendte facadegavl fremgår også af foto 16-18.

Gulvafløb i gæstetoilet (WC)
Gulvafløb fremstår korroderet og med synlig betonkant mellem afløbsskål og ramme. Et ubenyttet tilløb er på tilsvarende vis forsøgt afblændet med beton, se foto 13 og 14. Ved demontering af fodliste på den modsatte side af skillevæggen (værelse 4), konstateres det, at fugtniveauet tidligere har været stærkt forhøjet, eftersom fodlisten er nedbrudt (rådskade), se foto 15.
…
Fodlister
Ved inspektion af de forinden demonterede samt egne demonterede fodlister konstateres det, at fodlistemes bagside fremstår fugtaftegnet og med spredt synlig skimmelsvampevækst, lokalt med angreb af trænedbrydende svamp, se foto 15. Samtlige søm fra demonterede fodlister fremstår korroderet, som eksempel se foto 25.

Tagrum
Ved gennemgang af tagrummet konstateres, at ventilationsspalte mellem underside af tagbelægning og isoleringsmateriale var tilstoppet i forbindelse med en tidligere udført efterisolering, se foto 28.

Loftslemmen henstod uden tætningsbånd, se foto 29. Træfugten måles til 11% træfugt (FK), se foto 30 og 31. I to lokale områder registreres mindre brud på den nederste/oprindelige tagbelægning af eternitskifer, som eksempel se foto 32. Såfremt tagbelægningen er asbestholdig, anses brud som uacceptable. I bygninger må der ikke forekomme asbestholdige materialer med brud.

Laboratorieresultater
Kimtal (KI)

Prøvenr.	Lokale/overflade	Identifikation	CFU/m^3
KI1	Opholdszone, værelse 4, 2 min. aktiv opsamling (200l), se foto 7	*Penicillium spp. 236* *Cladosporium spp. 23* *Aspergillus versicolor 15* *Rhodotorula gær 8* Sterilt mycelium 4	*1430*
KI2	Opholdszone, stue, 2 min. aktiv opsamling (200l), se foto 8	*Penicillium spp. 240* *Cladosporium spp. 20* *Aspergillus versicolor 36* *Aspergillus ochraceus 4* *Rhodotorula gær 11* Sterilt mycelium 2	*1565*

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

<100 cfu/m3	Ringe risiko for sundhedsmæssig effekt. Anses for at være en forekomst på normalt baggrundsniveau.
100 - 300 cfu/m3	Svag risiko for sundhedsmæssig effekt. Anses for at være en forekomst på normalt eller let forhøjet niveau.
300 - 500 cfu/m3	Middel risiko for sundhedsmæssig effekt. Anses for at vore en forekomst på let forhøjet niveau.
>500 cfu/m3	Stor risiko for sundhedsmæssig effekt. Anses for at være en forekomst på væsentligt forhøjet niveau.

NB! Betydelige forekomster af SBAS svampe i opholdsrum, såsom Stachybotrys, Chaetomium, Aspergillus versicolor mv., er altid i kategorien 'stor risiko', uanset hvor stort et areal, der er angrebet.

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

Kontaktaftryk (KA) og tapeaftryk (TA)

Prøvenr.	Lokale/overflade	Identifikation	CFU	Vækst
KA/TA3	Værelse 1, bag dørgerigt, se foto 9	*Penicillium spp. >200* *Cladosporium spp. >150* *Aspergillus versicolor 23* Sterilt Mycelium *Gær* *Fungi imperfectum*	>373	Vækst

Prøvenr.	Lokale/overflade	Identifikation	CFU	Vækst
KA/TA5	Tagrum, skot ved loftslem, på krydsfiner, se foto 21	*Penicillium spp. 75* *Rhodotorula gær 25* *Aspergillus versicolor 1*	101	Vækst

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

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

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

Træprøve (P)

Prøve id	Lokale / Overflade	Identifikation	Råd/svamp*
P4	Værelse 4, fodliste mod skillevæg, se foto 27	**Almindelig råd**, herunder **Gul Tømmersvamp *(Coniophora puteana)***	**Råd**

...

Vurdering

Luftprøver

Prøverne KI1 til KI2 er såkaldte øjebliksmålinger. Ved aktiv opsamling over 2 minutter opnås et billede af luftens indhold på det aktuelle besigtigelsestidspunkt. Jf. SBi anvisning 204 med titlen: 'Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger' er der ingen sundhedsmæssig risiko, hvis måleresultaterne <100 cfu/m3, svag risiko ved 100-300 cfu/m3, middel risiko ved 300-500 cfu/m3 og stor risiko ved >500 cfu/m3. Tilstedeværelsen af SBAS svampe er en skærpende omstændighed. Et kvantificeret måleresultat som det omhandlede vil variere naturligt pga. årstidsvariationer, og for juli måned (besigtigelsestidspunktet), er det eksempelvis ikke unormalt, at der forekommer >1.000 cfu/m3 i udeluften, forårsaget af Cladosporium.

Prøverne KI1 og KI2 er opsamlet i ejendommens 'opholdszone' (se afgrænsning på bilag 2), og de viste henholdsvis 1.430 og 1.565 cfu/m3, hvilket betyder, at der er stor sundhedsmæssig risiko ved ophold. Der ses en tydelig dominans af skimmelsvampeslægten Penicillium og en fremtrædende biologisk betydende forekomst af den specifikke skimmelsvampeart Aspergillus versicolor, som tilhører gruppen af SBAS svampet. Samlet set vurderes prøverne fra opholdszonen at være forurenet som følge af vækstområder i bygningen. Det vurderes, at den målte indeklimamæssige belastning nedsætter bygningens brugbarhed i nævneværdig grad.

Der er ikke udtaget prøver i 'arbejdszonen', eftersom der på gulvene lå tydeligt skimmelsvampeangrebne fodlister. Det kan derfor konkluderes uden nærmere prøveudtagning, at der i større eller mindre grad også må forventes luftbåret skimmelsvampebelastning inden for 'arbejdszonen', se bilag 2.

Prøve fra bygningsoverflader

…

Prøven KA/TA5 er udtaget i tagrum med nedsat ventilation. Formålet med prøven var at belyse, hvorvidt den nedsatte ventilation i tagrummet havde givet anledning til perioder med forhøjet fugtniveau og dermed øget og/eller afvigende vækstforekomster i tagrummet. Prøven KA/TA5 viser dominans af Penicillium og sekundære forekomster af henholdsvis Gær og Aspergillus versicolor. Den konstaterede art- og slægtssammensætning afviger således ikke fra andre velfungerende udeluftsventilerede tagrum. Vækst af skimmelsvampe i udeluftsventilerede tagrum er naturligt og uundgåeligt som følge af årstidsbestemte fugtforhold. Det hører derfor til sjældenheder, at der udføres nogen bekæmpelse af vækstforekomsterne, med mindre omfanget og niveauet afviger fra det forventelige.

Hvorvidt omfanget/vækstintensiteten er forhøjet som følge af det årelange ventilationsproblem, kan ikke afvises, men visuelt fremstår både spær, lægter og underside af tagbelægning uden atypiske misfarvninger og begroninger. Henset til husets opførelsestidspunkt og deraf forventet manglende lufttæthed af dampspærren kan det ikke afvises, at indeluften periodisk infiltreres af sporer og fragmenter fra tagrummet, som ved særlige trykforhold finder vej gennem utætheder i loftets tæthedsplan. Jf. SBi anvisning 204 'Un-

dersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger' er risikoen for eksponering af skimmelsvamp svag, når væksten foregår i tilstødende rum uden direkte luftadgang, som f.eks. det omhandlede loftsrum. Det må bemærkes, at smitterisikoen 'svag' er et udtryk for eksponeringsrisikoen under normale bygningsfysiske forhold, hvor dampspærren/ tæthedsplanen i det store hele kan betegnes som tæt.

På det foreliggende undersøgelsesgrundlag er det vores vurdering, at den indeklimamæssige effekt ved afrensning af spær, udskiftning af isoleringsmateriale etc. er minimal under forudsætning af, at den indvendige loftskonstruktionen er lufttæt (hvis ikke, anbefales det at opsætte en ny dampspærre).

Hvorvidt skimmelsvampevækst i tagrum udgør et indeklimamæssigt problem, er altså primært et spørgsmål om konstruktionens lufttæthed. En forbedring af loftets tæthedsplan vil kunne højne både indeklimakomforten og energiforbruget på både kort og lang sigt. Som minimum må det anbefales, at alle lofter eftergås for utætheder, sprækker og andre luftlækager, som tillader lufttransport mellem indeluft og konstruktionsluft. Der er primært tale om tætning omkring ejendommens lampeudtag, loftslem og langs skyggelister. En blower door test med lækagesporing ved røggas vil i detaljer kunne udpege problemområderne. [vikrsomhed1] kan være behjælpelig med udførelse af en blower door test.

Ventilation i tagrummet skal forbedres, således at det ikke udvikler skade på sigt.

Prøve fra konstruktionsdel
Træprøven P4 har afsløret vækst af trænedbrydende svampe, i form af Almindelig Råd. Resultatet er et udtryk for tidligere tiders fugtniveau >20% træfugt. Supplerende undersøgelse i område anbefales, således at skaden kan omfangsbestemmes.

Vurdering og konklusion
I det følgende refereres til forhold A-J, og deres placering i bygningen fremgår af bilag 2 og 3. I nedenstående punktopstilling er der oplistet forhold, som vurderes at have betydning for husets indeklima uagtet ansvarsforhold. Vi har ikke taget stilling til, hvorvidt de enkelte forhold er dækket af en gældende forsikring (entreprise-, byggeskade-, hus- og/eller ejerskifteforsikring). Undersøgelsesresultaterne kan dog danne baggrund for en sådan afgørelse:

A. Gulvafløb i bryggers
På baggrund af den oplyste skadeshistorik samt observationer og registreringer på stedet, har vi på bilag 2 indtegnet et anslået omfang af den allerede dækningsberettigede skade i bryggers, se blå markering på bilag 2.

På baggrund af resultatet af den udtagne DNA prøve, vores luftprøver (KI1 og K12) samt de observerede forhold på adressen i øvrigt vurderes følgeskaderne for den allerede dækningsberettigede skade endnu ikke at være afhjulpet. Foruden manglende adskillelse/støvvæg mellem opholdszone og arbejdszone (se lilla stiplet streg på bilag 2) og dermed målbare luftbåret skimmelforurening af HELE ejendommen, konstateres det også, at der inden for det skadesramte område er tilbageværende skimmelsvampevækst bag eksempelvis dørgerigter jf. analyseresultat af KA/TA3.

[Virksomhed1] deltager gerne i udarbejdelse af en konkret handlingsplan for effektiv skimmelsvampebekæmpelse samt rengøring af ejendommens løsøre. På baggrund af skadens omfang og karakter anbefales det, at de enkelte arbejdsprocesser kvalitetssikres af en ekstern rådgiver som [virksomhed1].

B. Gulvafløb i WC
Der er tale om et tilsvarende gulvafløb som under pkt. A., hvor selve afløbsskålen betragtes som den udløsende skadesårsag. Det kan ikke afvises, at fugt fra gulvafløb i WC har været en konkurrerende skadesårsag allerede på samme tidspunktet som de oprindeligt anmeldte forhold omkring fugt i gulvbelægning og terrændæk i gang.

På baggrund af den oplyste skadeshistorik samt observationer og registreringer på stedet har vi på bilag 2 indtegnet et anslået omfang af den allerede dækningsberettigede skade i bryggers, se blå markering på bilag 2.
…
E. Placering af horisontal fugtspærre i skillevæg
I dagældende bygningsreglement fra 1966 (BR66) kap. 7 stk. 1. står der, at *'Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden*'. I pkt. 2 står der endvidere, at '*I ydervægge og skillevægge af murværk skal der anbringes et for fugtighed uigennemtrængeligt isoleringslag i en højde af cirka 15 cm over terræn*'.

I det omhandlede tilfælde er fugtspærren placeret cirka et murskifte (6-7 cm) under gulvkoten, se foto 20. Eftersom terrændækket ikke indeholder hverken kapillarbrydende lag eller effektiv fugtspærre [note 3: PE folien under grovbetonen kan ikke påregnes som effektiv fugtspærre], er der risiko for, at der periodisk trænger fugt op i terrændækket og videre op i væggene. Det skal dog bemærkes, at vi på besigtigelsestidspunktet ikke har registreret forhøjet fugtniveau i de blotlagte terrændæk og skillevægge. Det er imidlertid vores vurdering, at skillevæggenes horisontale fugtsikring er fejlplaceret og burde være placeret et murskifte højere.

F. Terrændæk – manglende kapillarbrydende lag
I dagældende bygningsreglement BR66 kap. 7 stk. 1. står der, at '*Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden*'. I kapitel 5.6.5 stk. 2. står der, at '*Under gulvkonstruktionen udlægges et mindst 15 cm tykt kapillarbrydende drænlag bestående af et ikke-fugtsugende uorganisk materiale*'.

Forholdet udtrykkes mere eksplicit i SBi Anvisning 72, som på opførelsestidspunktet betegnes som værende alment teknisk fælleseje. Her står bl.a., at '*Beskyttelse imod kapillærtopsuget fugt skal altid foretages. Dette opnås ved under terrændækket at indskyde et såkaldt kapillarbrydende lag, dvs. et lag, som har en så grov porestruktur, at den kapillære stighøjde i materialet bliver så ringe, at vand ikke kan suges gennem den anvendte materialetykkelse. Kapillarbrydning kan også etableres med en kraftig plastfolie, men en sådan er næppe tilstrækkelig effektiv, da den for let kan gennemhulles*'.

Videre i SBi Anvisning 72 uddybes: '*Det kapillarbrydende lag bør bestå af stenmateriale med en mindste kornstørrelse på 4 mm. Af prismæssige grunde er det her mest hensigtsmæssigt at anvende singels eller nøddesten. Sand og usorteret grus bør ikke anvendes, da det er stærkt kapillarsugende. Slagger bør heller ikke anvendes, da de som regel indeholder for meget finkomet materiale. Det kapillarbrydende lag skal være mindst 15 cm tykt, og det bør vibreres eller på anden måde komprimeres for at undgå senere sætninger i laget*'.

I den omhandlede sag er der udlagt mellem 90 og 120 mm lecabeton jf. foto 22-24. Lagtykkelsen er dermed <150 mm, som var lovkravet iht. BR66. Desuden kan materialet 'lecabeton' ikke betegnes som værende kapillarbrydende, idet strukturen er så relativt kompakt, se foto 24.

…
J. Mulig asbest i tagbelægning
Den oprindelig tagbelægning anbefales undersøgt for eventuelt indhold af asbest. Hvis tagbelægningen viser sig af være asbestholdig, må der ikke forekomme eternitskiferplader med brud. Det vurderes umiddelbart, at der er tale om ganske få brud, men det kan ikke afvises, at der sker/er sket infiltration med asbestfibre i tagrummet generelt. I relation til arbejdsmiljø og velfærdsforanstaltninger synes det relevant at foretage nærmere undersøgelser, inden der iværksættes støvende arbejder i tagrummet. [Virksomhed1] kan være behjælpelig med både laboratorieanalyser og prøveudtagning på stedet."

Af brev af 17/10 2016 fra rådgiver1 fra virksomhed1 fremgår bl.a.:

"I forlængelse af Deres brev af 14. oktober 2016 kan det bekræftes, at vi i ovennævnte ejendom har konstateret skimmelsvampeforekomster, som efter vores vurdering kan henføres til mangelfuld skadesafhjælpning. Vi har konstateret tilbageværende vækstområde inden for den oplyste behandlingszone samt skimmelsvampeforurening i boligen som helhed. Desuden er vi blevet oplyst om, at der ikke har været monteret en støvvæg for lufttæt afgrænsning i spisestuen (læs under pkt. A i vores rapport).

Luftbåret såvel som støvbundet skimmelsvampemateriale kan ikke kildebestemmes nærmere end til slægts- og/eller artssammenfald, hvorfor det ikke er muligt ved prøver alene at vurdere eksponeringsstyrken fra hver af de enkelte smittekilder. På baggrund af skadesbilledet på stedet, fugtmålinger samt prøveresultater af vores rapport af 29. juli 2016 har vi på bilag 2 anslået to fugtskade-ramte områder, som er vist med progressiv blå markering. Det illustrerede skadesbillede er vores bud på en afgrænsning af skaderamte områder relateret til fugtudsivning fra gulvafløb i henholdsvis bryggers og gæstetoilet. Såfremt forsikringsselskabet har en anden optegnelse, som afgrænser, hvad De betegner som skaderamt område, kommenterer vi gerne på det.

Den af [virksomhed3] udførte kvalitetssikring har efterfølgende vist sig IKKE at være retvisende. På tidspunktet for [virksomhed3] kvalitetssikring forekom der stadig betydelige skjulte smittekilder bag fodlister og stedvist bag dørgerigter, og det til trods lykkedes det dem at godkende arbejdet bl.a. på baggrund af tilfredsstillende prøveresultater.

Det er rådgiverens opgave på baggrund af erfaring og know how at bedømme arbejdsprocessen, vurdere arbejdsmetode og saneringseffekt samt udtage stikprøvevise og retvisende prøver ved egnede prøvemetoder, hvorpå der drages en samlet konklusion. Vi stiller os derfor meget uforstående overfor, at forsikringsselskabet stadig ser konklusionen i [virksomhed3s] rapport som valid, eftersom konklusionen tydeligvis er fejlagtig.

'Vi anbefaler derfor, at [virksomhed3s] ansvar som rådgiver gøres gældende. Alternativt kan der udpeges en tredje rådgiver, som bedømmer sagsforløbet."

Af forsikringsbetingelserne (W.1.1.07) fremgår det bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

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

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

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

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

…

5. Erstatningsberegning

…

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

…

16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder de fremsendte lægelige bilag og artikler.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1970 og blev overtaget af klageren den 11/3 2011.

Afløb og skimmelsvamp i beboelsesdelen

Klageren har den 7/3 2016 anmeldt, "at afløbet i nuværende bryggers og det badeværelse vi netop har renoveret ikke slutter tæt". Ved mail af 24/5 2016 anerkendte selskabet, at skaden var dækningsberettigende. Klageren er utilfreds med den udbedring, der

var foretaget. Hun har på denne baggrund klaget over, at "omfangsbestemmelsen er ukorrekt med mere".

Selskabet har afvist at yde yderligere forsikringsdækning og henvist til, at klageren "ikke har sandsynliggjort, at den meddelte dækning ikke skulle have været tilstrækkelig til at udbedre de anmeldte forhold" og at der ingen oplysning er "i sagen, som peger på, at huset på overtagelsestidspunktet skulle have været ubrugeligt på grund af fugt og skimmel". Selskabet har tillige anført, at skimmel bag fodpaneler efter alt at dømme skyldes, at disse blev opsat før byggefugten var ude af byggematerialerne, og at klageren efter overtagelsen i gang og spisestue har fjernet gulvtæpper og lagt et flydende trægulv, og at der i soveværelserne er lagt flydende gulve oven på gulvtæpperne.

Selskabet har yderligere henvist til, at virksomhed3, efter der blev udført en skimmelsanering af ejendommen, i kontrolrapport af 20/4 2016 konstaterede normal skimmelforekomst.

Klageren har blandt andet anført, at hendes familie fortsat oplever betydelige gener, når de opholder sig i ejendommen, og at generne er af en karakter, der kan skyldes skimmelsvamp, samt at generne fortager sig, når de ikke opholder sig i ejendommen. Endvidere er det anført, at der er skader i de tre værelser, der støder op til de områder, hvor selskabet har anerkendt skaden. Klageren har gjort gældende, at der "1) er meget skimmel i huset, 2) at skimmelsaneringen ved [virksomhed2] ikke har været god nok/professionel nok" og "3) arbejdsområdet (Zone A) dels har været vurderet for lille og dels saneringen indenfor zonen er udført mangelfuldt". Endvidere har klageren anført, at der et afløb ved husets gæstetoilet, der ifølge vurderingen i virksomhed 1's rapport af 29/7 2016 sandsynligvis har medført skader svarende til dem der er konstateret i bryggerset. Af virksomhed 1's rapport af 29/7 2016 fremgår det i øvrigt, at der muligvis er problemer med opstigende fugt i indervæggene mm.

Vedrørende udbedringen af afløbet i bryggerset fremgår det af rapporten af 29/7 2016 fra virksomhed1, der er rekvireret af klageren, blandt andet følgende: "A. Gulvafløb i bryggers. På baggrund af den oplyste skadeshistorik samt observationer og registrerin-

ger på stedet, har vi på bilag 2 indtegnet et anslået omfang af den allerede dækningsberettigede skade i bryggers, se blå markering på bilag 2. På baggrund af resultatet af den udtagne DNA prøve, vores luftprøver (KI1 og K12) samt de observerede forhold på adressen i øvrigt vurderes følgeskaderne for den allerede dækningsberettigede skade endnu ikke at være afhjulpet. Foruden manglende adskillelse/støvvæg mellem opholdszone og arbejdszone (se lilla stiplet streg på bilag 2) og dermed målbare luftbåret skimmelforurening af HELE ejendommen, konstateres det også, at der inden for det skadesramte område er tilbageværende skimmelsvampevækst bag eksempelvis dørgerigter, jf. analyseresultat af KA/TA3. [Virksomhed1] deltager gerne i udarbejdelse af en konkret handlingsplan for effektiv skimmelsvampebekæmpelse samt rengøring af ejendommens løsøre. På baggrund af skadens omfang og karakter anbefales det, at de enkelte arbejdsprocesser kvalitetssikres af en ekstern rådgiver som [virksomhed1]".

Klageren og selskabet har tilsammen fået udarbejdet otte målinger, undersøgelser og analyser af fugt- og skimmelforekomsten i den forsikrede ejendom. Den første af disse er udfærdiget på baggrund af en undersøgelse af den forsikrede ejendom den 7/4 2016, hvilket er mere end fem år efter klageren overtog ejendommen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det uden yderligere undersøgelser og vurderinger og uden parts- og vidneafhøringer ikke er muligt at træffe afgørelse i sagen, herunder vedrørende 1) om der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der konstituerede skade eller nærliggende risiko for skade, 2) spørgsmålet om udbedringen af afløbet i bryggerset har været tilstrækkelig, og herunder om der fortsat er forekomst af skimmelsvamp som følge af den anerkendte skade, der skal dækkes som følgeskade, og 3) om de gulve som klageren har lagt i en del af beboelsesrummene efter overtagelsen har påvirket indeklimaet i negativ retning, samt betydningen af den fugtbelastning som klageren og hendes familie har bevirket i de ca. 5 år de havde boet i ejendommen forud for anmeldelsen af skaden på afløbet til selskabet.

Denne del af sagen, herunder spørgsmålene, om selskabet helt eller delvist skal betale for klagerens udgifter til sagkyndige, advokater og genhusning, må herefter finde sin

afgørelse ved domstolene, og nævnet afviser derfor denne del af sagen, jf. vedtægternes § 4.

Loftet

Klageren har oplyst, at firma1 den 31/5 2016 foretog besigtigelse og konstaterede, at der ikke var tilstrækkelig ventilation af loftet.

Ved mail af 29/7 2016 anerkendte selskabet, at der ikke var tilstrækkelig ventilation i loftsrummet, men afviste at forholdet var dækningsberettigende med henvisning til, at omkostningen til udbedring ikke ville overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Ved mail af 9/6 2017 har selskabet anerkendt skaden og opgjort erstatningen til 7.593,75 kr., før fradrag for selvrisiko på 10.000 kr.

Klageren har anført, at skaden skal udbedres, og at dette ikke kan ske "bare ved at skære isoleringsmaterialet til uden anden indsats". Klageren har fremlagt overslag af 10/11 2016 på en udbedring, der blandt omfatter en udskiftning af ejendommens tag. Overslaget lyder på 436.250 kr. inkl. moms.

Det følger af almindelig forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed og størrelsen af det.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at den reparationsløsning, som selskabet har tilbudt at dække, er utilstrækkelig til at etablere en forsvarlig ventilationsløsning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at hun ikke har godtgjort, at det er nødvendigt at etablere vindbrædder eller udskifte taget for at opnå tilstrækkelig ventilation eller forebygge skader på bygningen.

Klageren har overfor nævnet endvidere gjort gældende, at der er knækkede tagplader i undertaget, og at disse indeholder asbest, og at der er skimmel på loftet i et omfang der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, så der skal ske skimmelsanering.

39. 90787

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de knækkede tagplader bevirker en sundhedsrisiko ved at færdes på loftet, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af rapporten fra virksomhed1, at "den oprindelige tagbelægning anbefales undersøgt for eventuelt indhold af asbest. Hvis tagbelægningen viser sig at være asbestholdig, må der ikke forekomme eternitskiferplader med brud".

Hvad angår skimmelsvamp i loftsrummet, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er forekomster i et omfang eller af en karakter, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har navnlig lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at skimmelsvampen nedsætter brugbarheden af ejendommens beboelsesdel i nævneværdigt omfang.

Det som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Vedrørende de anmeldte forhold i beboelsesdelen af ejendommen, udgifter til sagkyndige, advokater og genhusning kan nævnet ikke afgøre sagen.

Vedrørende de anmeldte forhold på loftet får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt