Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. juni 2018 blev i sag nr. 91206:

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for skimmelsvamp i gulvkonstruktionen og forkert udført terrændæk.

Selskabet har bl.a. anført, at det anmeldte forhold vedr. skimmelsvamp ikke udgør en skade og heller ikke er forårsaget af dækningsberettigende fejl ved huset.

Den forsikrede ejendom er opført i 1974. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/3 2017.

2. 91206

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K2	Der mangler gulv i køkken/alrum.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej
...			
6.	**Gulve**		
6.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
6.2	Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene? Hvis ja, hvilke og hvor? **Køkkengulv, spånplader og isolering fjernet pga. mistanke om rørskade. Vvs-firma har lavet trykprøve i år og ingen skade fundet.**	☒	☐

Af klageskemaet af 11/8 2017 til nævnet fremgår bl.a.:

> **"2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)**
> Der nedlægges fra forsikringstagers side påstand om, at Dansk Boligforsikring tilpligtes at anerkende, at Dansk Boligforsikring på ejendommen … er forpligtet til at dække den skade, der er anmeldt til byggeskadeforsikringen den 18.05.2017 vedrørende skimmelsvamp, herunder betale de omkostninger, der er forbundet med udbedring af manglen, tekniske erklæringer i forbindelse med konstatering af forholdene samt advokatomkostninger."

Klagerens advokat har i brev af 11/8 2017 til nævnet supplerende anført:

> "[Klageren] købte med overtagelsesdag den 01.04.2017 ejendommen beliggende … …
>
> Som det fremgår af salgsopstillingen …, var der tale om en pæn og regulær villa med en rigtig god beliggenhed, dog med oplysning om at gulvet i køkken/alrum er opbrudt.
> …
> I forbindelse med godkendelse af handlen, blev der, jfr. skrivelse af 20.03.2017 …, stillet krav om, at sælger skulle afgive yderligere oplysninger om resultatet af de undersøgelser, der er foretaget vedrørende mistanke om rørskade i køkkenet (omfang, årsag, udbedring).
>
> Sælgers advokat meddelte den 21.03.2017 …, at *'[Sælgers husforsikring] har stået for udredning vedrørende gulvet i køkkenet, hvor gulvet 'løftede sig'. Taksator meddelte, at årsagen til den høje fugtighed var, at underlaget med en form for fugtspærre under gulvbelægningen var placeret forkert. Gulvbelægning, underlag, spånplader, strøer og isolering blev fjernet, dog ikke under køkkenskabene, herunder blev der foretaget trykprøvning af VVS firma, og der blev ikke konstateret utætheder'*. På baggrund af disse oplysninger, blev handlen endelig godkendt.
>
> [Klageren] tegnede parcelhusforsikring i … Forsikring og modtog den 11.04.2017 kopi af policen ... Der er ingen forbehold i policen.
>
> I forbindelse med overtagelsen konstaterede [klageren], at der var problemer med de øvrige trægulve i ejendommen, og der blev derefter foretaget anmeldelse til forsikringsselskabet, hvorefter

der blev foranlediget en svampeundersøgelse af Teknologisk Institut. Resultatet heraf vedlægges ...

Som det fremgår af skrivelsen af 20.04.2017 fra Teknologisk Institut er der konstateret Gul Tømmersvamp i gulvstrøerne i stue ved væg til soveværelse. Teknologisk Institut anbefalede, at nedbrudt træ blev udskiftet med nyt træ, herunder at der blev iværksat skimmelsvamp undersøgelse for at fastlægge omfanget at skimmelsvampvækst og få angivet omfang af materialer, der skulle afrenses eller udskiftes. Der blev herefter den 18.05.2017 sendt ligelydende skrivelse til [husforsikringen … og Dansk Boligforsikring …, hvor [husforsikringen] og Dansk Boligforsikring blev anmodet om indbyrdes at afklare, hvordan omkostningerne til udbedring, genhusning m.v. skulle fordeles.

Dansk Boligforsikring meddelte ved skrivelse af 30.05.2017 …, at skimmelsvamp under gulvkonstruktionen efter deres vurdering ikke kunne siges at være forårsaget af en fejl ved huset, som kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen, jfr. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1. De i skrivelsen af 30.05.2017 nævnte fugt- og mikrobiologiske undersøgelser vedlægges …

Det fremgår af erklæringen fra Teknologisk Institut under sammenfatningen at *'der er konstateret opfugtning og massiv skimmelsvampevækst i strøgulvkonstruktionen. Der er konstateret angreb af Gul Tømmersvamp i gulvstrøer (svampeskade). Der er ikke målt kraftig opfugtning i betonklaplaget, selvom det tilsyneladende ikke opfylder gældende krav (på opførelsestidspunktet) angående fugtsikring. Trægulvkonstruktionen skal udskiftes, og betongulv samt nederste dele af skillevægge og indervægge skal overflademæssigt skimmelafrenses. På grund af sundhedsrisiko i forbindelse med kraftig skimmelforekomst bør huset ikke benyttes til længerevarende ophold inden de anførte saneringsarbejder er gennemført'*. Teknologisk Institut anfører på side 2, at samtlige strøgulve inkl. isolering skal optages og fjernes, herudover skal der foretages skimmelafrensning af den nederste halve meter af alle skillevægge, og det bør overvejes at ophugge det eksisterende betonklaplag og etablere et nyt tidssvarende terrændæk for at tilvejebringe den fugtsikring, der tilsyneladende ikke var tilstede ved husets opførelse.

Som følge af anmeldelsen har [husforsikringen] ved skrivelse af 24.05.2017 … taget forbehold for dækning indtil forholdene konstateret i rapporten af 17.05.2017 er udbedret. Svaret fra Dansk Boligforsikring er af [klageren] videresendt til Teknologisk Institut, der den 01.06.2017 … har meddelt *'Der er tale om en skade (kraftig skimmelsvamp og trænedbrydende svamp) som ligger lagt ud over hvad man bør kunne forvente i et hus af den alder og konstruktion. Tilmed er der tale om en skade som i høj grad nedsætter husets handels- og brugsværdi, idet det er forbundet med sundhedsrisiko at opholde sig i huset!!'*.

[Klagerens advokat] fremsendte den 02.06.2017 … skrivelse til Dansk Boligforsikring, hvor det fra forsikringstagers side blev gjort gældende, at angrebet af skimmelsvamp i forhold til forsikringsbetingelserne kan betragtes som en *'aktuel skade'*, uanset om der er tale om en ulovlig bygningsindretning eller andet, blot det ikke er forsikringstagers egne forhold eller almindelig slid og ælde, der er årsagen. Der er derved tale om en dækningsberettiget skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Der er ikke tvivl om, at de konstaterede forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger. Jeg vedlægger til orientering kopi af afgørelse fra Forsikringsankenævnet i sag nr. 88270, afsagt den 16.12.2015 …, hvor det udtrykkeligt

fremgår, at angreb af skimmelsvamp – anses som en 'skade', når det nedsætter ejendommens brugsværdi, uanset om det skyldes en ulovlig bygningsindretning eller andet.

Jeg vedlægger … skrivelse af 14.06.2017 fra [husforsikringen] til [klageren], der efter en fornyet besigtigelse af ejendommen udvider omfanget for udskiftning af selve træ-gulvkonstruktionen, der er angrebet af rådsvamp, men det er præciseret, at opfugtningen og skimmelvækst i trækonstruktionen ikke anses som en dækningsberettiget skade. I forbindelse med behandling af ansøgningen om retshjælpsdækning opfordres [husforsikringen] til at genoverveje spørgsmålet om, hvorvidt opfugtning af skimmelvækst i trægulvkonstruktion og vægge bør anses for en dækningsberettiget skade, idet det er en følgeskade af den mangel ved gulvkonstruktionen, der er anerkendt som dækningsberettiget skade.

Dansk Boligforsikring fastholder ved mail af 22.06.2017, bilag 18, afvisningen, og henviser til de af Teknologisk Institut vurderede mulige årsager til skimmelforekomsten. Det bemærkes i den forbindelse, at overdrevet gulvvask ville være konstaterbar på trægulvene – hvilket ikke er tilfældet. Det bemærkes, at der, jfr. de tidligere oplysninger fra sælger og [sælgers husforsikring], ikke har været tidligere rørskader eller lækager, hvorfor dette forhold kan udelukkes. Det bemærkes, at årsagen vedrørende opfugtning som følge af manglende opvarmning i den periode huset har stået tomt, heller ikke kan være årsagen, idet bygningen alene har stået tom 1-2 måneder før overdragelsen til [klageren].

Undersøgelsen fra Teknologisk Institut er foretaget i en periode på året, hvor der ikke har været meget nedbør, og hvor grundvandsstanden sandsynligvis er lav, herunder er det voldsomme angreb, der er konstateret på gulvstrøkonstruktionen, næppe opstået over en periode på få måneder.

Idet ejendommen er ubeboelig for klager anmoder jeg venligst om at sagen behandles som en hastesag."

I brev af 3/11 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Supplerende sagsfremstilling

…

Klager har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. …

Den 6. april 2017 anmeldte vores kunde, at hun havde fjernet det gamle gulv i stuen og konstateret svamp under gulvet. …

En besigtigelseskonsulent besigtigede forholdet den 18. april 2017. …

Den 20. april 2017, modtager Dansk Boligforsikring A/S en svampeundersøgelse fra Teknologisk Institut. Det fremgår af svampeundersøgelsen, at der bl.a. er konstateret *'Gul Tømmersvamp af rådagtig karakter'* i gulvstrø i stuen. ...

Den 21. april 2017, rykker klagers … telefonisk for en afgørelse. Klagers … informeres om, at Dansk Boligforsikring A/S ikke kan behandle sagen før husforsikringen (… som dækker råd og svampeangreb se klagers bilag 7), har behandlet forholdet vedrørende Gul Tømmersvamp, jf. forsikringsbe-

tingelsernes punkt 7.2. Klagers far gøres endvidere opmærksom på, at såfremt [husforsikringen] ikke dækker forholdet, skal han fremsende en skriftlig afgørelse, hvorefter Dansk Boligforsikring A/S vil behandle forholdet under ejerskifteforsikringen.

Den 1. maj 2017, oplyser klager telefonisk, at [husforsikringen] har afvist sagen og henvist til ejerskifteforsikringen. Dansk Boligforsikring A/S beder klager om, at fremsende afgørelsen.

Den 18. maj 2017 modtog Dansk Boligforsikring A/S et brev fra klagers advokat … med en rapport indhentet hos Teknologisk Institut. …

I mail af 19. maj 2017 gøres advokat … opmærksom på, at Dansk Boligforsikring ikke kan behandle sagen før der fremsende en afgørelse fra [husforsikringen]. …

Den 24. maj 2017 fremsender advokat … en taksatorrapport, en udbetalingsmeddelelse og en klausul fra [husforsikringen]. …

Det anmeldte forhold omkring skimmelsvamp og spørgsmålene omkring terrændækskonstruktionen, som fremgår af rapporten fra Teknologisk Institut, afvises i afgørelsen af 30. maj 2017 …

Den 2. juni 2017 fremsender advokat … kommentarer til afgørelsen …

I mail af 12. juni 2017 fremsender Dansk Boligforsikring A/S svar til kommentarerne. ... I svaret bedes advokat … få [husforsikringen] *'til at redegøre for, hvorfor de kun dækker rådskader i stuegulv, når teknologisk institut har konstateret, at der* ***generelt*** *ses omfattende nedbrydning af Gul Tømmersvamp på undersiden af gulvstrøer'*. Når denne redegørelse foreligger vil Dansk Boligforsikring tage stilling til om forholdene i de øvrige rum er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Den 17. juni 2017 modtager Dansk Boligforsikring A/S en mail fra advokat …, hvor det fremgår at [husforsikringen] har udvidet sin dækning til også at omfatte angreb af Gul Tømmersvamp i de øvrige rum. ...

Dansk Boligforsikring fastholder afvisningen i skrivelse af 22. juni 2017. …

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring, hvor klagers advokat anfører, at Dansk Boligforsikring A/S skal anerkende at Dansk Boligforsikring A/S er forpligtiget til at dække den skade, der er anmeldt til byggeskadeforsikringen den 18. maj 2017 vedrørende skimmelsvamp (vi forstår kravet sådan, at der ønskes dækning til skimmelafrensning), samt betaling af de omkostninger, der er forbundet med udbedring, tekniske erklæringer samt advokatomkostninger.

Den 18. september 2017 kontakter klager telefonisk Dansk Boligforsikring A/S og oplyser, at der løber vand ud på betongulvet omkring badeværelset. En konsulent besigtiger forholdet den 19. september 2017. Ud fra besigtigelsen tyder det på, at fugten stammer fra en rørskade fra badeværelset. ...

Den 29. september 2017, fremsendes oplysningerne fra besigtigelsen den 18. september 2017 til [husforsikringen]. Dansk Boligforsikring A/S beder [husforsikringen] oplyse, hvordan de forholder sig til det og om det er noget de vil undersøge nærmere. ...

Den 6. oktober 2017, oplyser [husforsikringen], at de ikke vil foretage sig yderligere fordi sælger inden salget har fået lavet en trykprøvning. ...

Den 10. oktober 2017, oplyser Dansk Boligforsikring at vi vil foretage en undersøgelse af rørene, idet erfaringer viser, at en trykprøvning af rør som er placeret i beton ikke altid er retvisende. ... Da Dansk Boligforsikring den 11. oktober 2017 kontakter klager for at aftale en tid, til at lave en isotopsporing af rørene, oplyser klager at rørene er blevet udskiftet.

2. Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen
Klagers ejendom er opført i 1974.

Da klager køber ejendommen er gulvet i køkken/alrum fjernet. Det fremgår bl.a. af købsaftalens side 5, at *'Køber gøres opmærksom på at billederne taget er ejendommens køkken er misvisende da gulvet er brudt op efter der blev taget fotos. Køber har besigtiget ejendommen hvor gulvet er opbrudt inden underskrift på nærværende købsaftale'*. Det fremgår endvidere af tilstandsrapportens side 9, at der mangler gulv i køkken/alrum.

Ved konsulentens besigtigelse den 18. april 2017 var gulvet i køkken-alrummet og stuen fjernet og der var fjernet en skillevæg mellem køkken/alrummet og stuen. Forsikringstager oplyser til konsulenten, at gulvene i køkken/alrummet blev fjernet inden købet fordi sælger havde mistanke om en skjult rørskade, men en trykprøvning viste ingen lækager. Konsulenten kunne konstatere lidt svampedannelser på undersiden af pladerne i stuen og begyndende råd på undersiden af en gulvstrø. Der kunne dog ikke konstateres ualmindelig høj fugtighed med indstiksmåler.

Teknologisk Institut har konstateret Gul Tømmersvamp i gulvstrøer samt skimmelsvamp på overside af gulvspånplader.

Det vurderes af Teknologisk Institut at årsagen til skimmelforekomsten muligvis er opstået som en kombination af følgende:

- *'Tilførsel af fugt til strøgulvkonstruktionen oppefra (overdreven gulvvask).*
- *Tidligere rørskader eller lækager fx i forbindelse med vaskemaskine, opvaskemaskine eller lign.*
- *Opfugtning som følgende af manglende opvarmning i den periode huset har stået tomt.'*

[Husforsikringen] har dækket Gul Tømmersvamp på gulvstrøer og i den forbindelse ved spånpladerne ligeledes blive udskiftet.

Hverken konsulenten eller Teknologisk Institut har målt forhøjet fugt i betonklaplaget ligesom Teknologisk Institut ved prøvetagning ikke har konstateret skimmelvækst på betonklaplaget.

På baggrund af ovenstående har Dansk Boligforsikring vurderet, at det anmeldte forhold vedr. skimmelsvamp under gulvkonstruktionen ikke kan siges at være forårsaget af en fejl ved huset, som kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

For at ejerskifteforsikringen dækker afrensning af skimmelsvamp skal skimlen have et sådant omfang, at indeklimaet i boligen er påvirket af skimmelsvamp i en sådan grad at bygningens værdi og brugbarhedsværdi ved overtagelsen er nævneværdigt nedsat.

Prøverne fra Teknologisk Institut er foretager på gulvspånpladerne på et tidspunkt, hvor en skillevæg mellem køkken-alrummet og stuen var væltet og gulvene var fjernet og giver således ikke et retvisende billede af om indeklimaet ved overtagelsen var påvirket af skimmelsvamp i en sådan grad, at bygningens værdi eller brugbarhedsværdi er nævneværdigt nedsat.

Gulvopbygningen er opbygget på følgende måde (set oppefra), jf. rapporten fra Teknologisk Institut …:

- Laminat-gulvbelægning (klik-gulv).
- Trinlydsdæmpende materiale (folie eller fugtplader).
- 22mm gulvspånplader.
- 70mm gulvstrøer/70mm mineraluldsisolering. Gulvstrøer er opklodset på tjærepap og masonit (masonit nederst).
- 80-90mm betonklaplag.
- 400/500 mm sand/grus.

Selvom konstruktionen ikke opfylder kravene vedrørende fugtsikring i gulvkonstruktioner i Bygningsreglementet 1972, dækkes ulovlige terrændækskonstruktioner, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16. stk. 1, litra a, kun hvis betingelsernes i punkt 3.1. også er opfyldt, dvs. at der skal foreligge en skade.

3. Konklusion
På baggrund af ovenstående må klagen afvises."

Klageren har i mail af 30/1 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Efter overtagelsen skulle jeg lave en mindre ombygning – ved denne proces blev der konstateret gul tømmersvamp som beskrevet i tidligere omtalte undersøgelse fra Teknologisk Institut.

Projektet gik i stå – mit hus fik diagnosen 'Kan under ingen omstændigheder ibrugtages til bolig, eller benyttes til længere varende ophold'.

Som det også fremgår af Dansk Boligforsikrings skrivelse af 3. november 2017 har selskabet fra maj til ultimo september 2017 ved talrige breve henvist til [husforsikringen] fremfor at finde en løsning.

Dialogen i hele forløbet har været under al kritik – min husforsikring og ejerskifteforsikring har trods klare opfordringer hertil på intet tidspunkt ønsket eller gjort forsøg på at tale sammen for at afhjælpe den kritiske situation.
…
Eftersom husets skillevægge er opsat ovenpå strøgulv, har det også været nødvendigt at fjerne og genopbygge disse. På denne baggrund synes det at være åbenlyst, at husets brugbarhedsværdi er væsentlig nedsat og årsagen bør oplagt være forsikringsdækket.

Særligt burde det være oplagt for Dansk Boligforsikring som tidligere har været involveret i lignende sager. Se således f.eks. afgørelsen 69.699 fra den 23.04.2007."

Selskabet har i brev af 5/3 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er korrekt, at Dansk Boligforsikring A/S flere gange har henvist klager eller dennes advokat til, at anmelde gulvstrøer, som generelt er angrebet af Gul Tømmersvamp, jf. bilag 8 side 6 til [husforsikringen].

Årsagen til dette er, at [husforsikringen] (som dækker svamp, insekt og råd) går forud for ejerskifteforsikringen.

Klager gøres i forbindelse med henvisningerne opmærksom på, at såfremt [husforsikringen] ikke dækker Gul Tømmersvamp vil Dansk Boligforsikring behandle forholdet under ejerskifteforsikring. Dette bliver dog aldrig aktuelt, eftersom [husforsikringen] accepterer, at dække de øvrige rum. Se bilag J.

Klagers advokat gør i den forbindelse Dansk Boligforsikring A/S opmærksom på, at [husforsikringen] har fremsendt en ny police med en klausul om, at terrændækket skal ændres således at der fremkommer dokumentation for, at der ikke igen sker opfugtning og beskadigelse af gulve. Se bilag J.

Dansk Boligforsikring mener ikke, at det er påvist at årsagen til råd og Gul Tømmersvamp stammer fra terrændækket. Dette begrundes bl.a. med at der ikke kan måles forhøjet fugt på betonklaplaget. Derudover er gulvstrøer opklodset på masonitplader. Se billeder på side 6 i bilag 8, hvor der ikke ses tegn på skader eller opfugtning på masonitpladerne.

Det skal endvidere bemærket at Teknologisk Institut ikke har vurderet, at årsagen skyldes opstigende grundfugt. Ifølge Teknologisk Institut skyldes det en kombination af:

- *'Tilførsel af fugt til strøgulvkonstruktionen oppefra (overdreven gulvvask).*
- *Tidligere rørskader eller lækager fx i forbindelse med vaskemaskine, opvaskemaskine eller lign.*
- *Opfugtning som følgende af manglende opvarmning i den periode huset har stået tomt.'*

På denne baggrund mener Dansk Boligforsikring A/S ikke, at råd og svampeskaderne stammer fra terrændækket og at udgifterne til at ændre terrændækket er en dækningsberettiget skade under ejerskifteskifteforsikringen. En evt. klausul fra [husforsikringen] har ikke i sig selv betydning for ejerskifteforsikringens dækning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/4 2017 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:
Svampeangreb under gulvplader.

9. 91206

Beskrivelse:
…
Huset er et svensk typehus, som er opført i 1974 hvor bagmur og skillevægge er udført som elementer med en kerne af PU-skum. Alle gulve i opholdsrum er udført som strøgulve med spånplader. Da FT overtager huset er gulvet i køkken-alrummet (se billede 19) fjernet. Årsagen er at tidligere ejer havde mistanke om en skjult rørskade. I den forbindelse blev systemet trykprøvet og det viste sig at der ikke var lækager af nogen art.

Efter overtagelsen har FT fjernet skillevæggen mellem køkken-alrummet og stuen (vardagsrummet – se billede 19), og samtidigt fjernet gulvplader og strøer (billede 5).

I forbindelse med afmontering af gulvpladerne konstateres der en mindre svampedannelse på undersiden af pladerne, (billede 1) og begyndende råd på undersiden af en gulvstrø (billede 2). Indstiksmåling i strø (billede 3), og spånplade (billede 4), viser ikke ualmindelig høj fugtighed. Da FT er bekymret for om der er svamp i den resterende del af gulvene foretages der en prøveboring i soveværelset, (billede 18). 2 rækker klikgulvsplanker afmonteres forsigtig, hvorefter der bores et hul i spånpladen. Her er der ikke tegn på svamp på undersiden af gulvpladen.
…
Konklusion:
Har det konstruktiv betydning: Nej
Alderen på det skadet: 43
Er det en lovlig konstruktion: Ja
Er der følgeskader: Nej
Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet: Ja
…
På et meget lille område under stuegulvet opdager man lidt svampedannelser på undersiden af gulvpladerne og begyndende råd på undersiden af et gulvstrø. I øvrigt virker gulvkonstruktionen sund.
…
Udbedring:
Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:
FT har planlagt at udføre terrændæk med gulvvarme og dermed skulle problemet i det område, som er anmeldt være løst."

Teknologisk Institut har i et notat af 20/4 2017 bl.a. anført:

"Svampeundersøgelse
…
Vi har 20. april 2017 modtaget 3 prøver til påvisning af svampe ved mikroskopi. Det er oplyst, at prøverne er udtaget på ovennævnte adresse.

Resultat
Prøve 1, udtaget i gulvstrø i stue ved væg til soveværelse er nedbrudt af Gul Tømmersvamp af rådagtig karakter og har overfladisk vækst af skimmelsvampe.

Vi vurderer skaden forårsaget af Gul Tømmersvamp af rådagtig karakter som en rådskade.

Rådskader er et resultat af en langsomt trænedbrydning forårsaget af svampe og bakterier (jf. 'Definition af svamp og råd', Teknologisk Institut 1990.12.01).

Prøve 2, udtaget i spånplade midt i stue har overfladisk vækst af skimmelsvampe.

Prøve 3 udtaget fra spånplade i ydervæg i soveværelse har overfladisk vækst af skimmelsvampe.

Bekæmpelse
De konstaterede angreb er en følge af opfugtning. Angrebene vil gå i stå når fugtkilden er fundet og fjernet og opfugtede områder er tørret ned.

Det må anbefales, at nedbrudt træ udskiftes med nyt."

I fugt- og mikrobiologisk undersøgelsesrapport af 17/5 2017 fra Teknologisk Institut hedder det bl.a.:

"2. Baggrund
[Klageren] har overtaget huset 1. april 2014. På overtagelsestidspunktet var strøgulvet i køkken/alrum fjernet ned til betonklaplaget, angiveligt fordi sælger havde haft mistanke om en rørskade.

Rørinstallationer er blevet trykprøvet, og der er ikke konstateret tryktab i forbindelse med prøvningen.

Efter overtagelsen af huset har man påbegyndt en mere gennemgribende renovering af gulvene (strøgulve på betonklaplag), og det viser sig, at der er synligt nedbrud i en del af strøerne, og der er hvide misfarvninger på spånplader, fugtplader og laminatgulvplader (klick-gulv).

Der er til Teknologisk Instituts svampelaboratorium indsendt 1 materialeprøve af nedbrudt strø fra soveværelsesgulv, samt 2 materialeprøver af spånplade fra hhv. stuegulv, og ydervæg i soveværelse (rapport af 20. april 2017). Analysen viser, at gulvstrøen er nedbrudt af Gul Tømmersvamp af rådagtig karakter, og har overfladisk vækst af skimmelsvampe. Analysen af spånpladerne viser overfladisk vækst af skimmelsvampe.

[Klageren] og … ønsker Teknologisk Instituts bistand til nærmere vurdering og omfangsbestemmelse af skaderne i gulvkonstruktionen. Skaden er anmeldt til ejerskifteforsikringen, og der er i den anledningen foretaget ophugning i betonklaplaget i stuen.

3. Formål
Ifølge aftale med rekvirenten havde undersøgelsen følgende formål:

- At undersøge fugtforhold i gulvkonstruktionen.
- At vurdere angreb af trænedbrydende svamp og skimmelsvamp ved evt. yderligere prøvetagning.
- At vurdere årsag til svampeangreb.
- At anbefale udbedringstiltag.

4. Data og modtagne informationer
Rekvirenten har oplyst følgende: Se ovenstående afsnit 'Baggrund'. Huset er et Anneberg typehus, opført i 1976.

Huset er opført med formur af kløvede kalksandsten, og med lette bagvægge af træskelet/polystyrolplader, beklædt indvendig med spånplade/karlitplade med tapet/maling. Huset har angiveligt stået tomt i en længere periode, inden [klagerens] overtagelse af huset.
…
6. Sammenfatning
Der er konstateret opfugtning og massiv skimmelsvampevækst i strøgulvskonstruktionen. Der er konstateret angreb af Gul Tømmersvamp i gulvstrøer (svampeskade). Der er ikke målt kraftig opfugtning i betonklaplaget, selvom det tilsyneladende ikke opfylder gældende krav (på opførelsestidspunktet) angående fugtsikring.

Trægulvkonstruktionen skal udskiftes, og betongulv samt nederste dele af skillevægge og indervægge skal overflademæssigt skimmelafrenses.

På grund af sundhedsrisiko i forbindelse med den kraftige skimmelforekomst bør huset ikke benyttes til længerevarende ophold inden de anførte saneringsarbejder er gennemført.

7. Besigtigelse og målinger
…
- Huset er et fritliggende et-plans-hus med ydervægge som beskrevet ovenfor.
- Taget er sadeltag med gitterspær og tagdækning af bølgeeternitplader.
- Gulve er terrændæk med betonklaplag, strøgulve med spånplader og laminatbelægning. Støbte gulve i våde rum.
- Rumtemperatur og luftfugtighed i huset på undersøgelsestidspunktet er målt til 14 °C/56 % RF (åbentstående vinduer og døre).
- Strøgulvet i stuen er taget op, strøgulv i soveværelse og værelser er delvist taget op.
- Der er foretaget udskæring i beton klaplag i stuen.
- Der ses omfattende nedbrydning af Gul Tømmersvamp generelt i undersiden af gulvstrøer.
- Der ses kraftig hvid misfarvning på oversiden af gulvspånplader, fugtskjolder og misfarvning på undersiden af gulvspånplader, og på oversiden af fugtplader i værelse, hvor det overliggende laminatgulv er blevet malet over.

…
Følgende gulvopbygning kan registreres (set oppefra):
- Laminat-gulvbelægning (klik-gulv)
- Trinlyddæmpende materiale (folie eller fugtplader)
- 22 mm gulvspånplader
- 70 mm gulvstrøer/70 mm mineraluldsisolering. Gulvstrøer er opklodset på tjærepap og masonit (masonit nederst)
- 80-90 mm betonklaplag
- 400-500 mm sand/grus (begrænset kapillarbrydende effekt)

Materialeprøve af betonklaplag er udtaget til nærmere fugtanalyse.

Troxlermålinger på/i konstruktioner viser følgende tælletal:

- Betonklaplag i stue: 24, 20, 20, 18, 24, 18, 14 (overvejende tørt)
- Spånpladegulv i værelse 1: 30, 29, 36, 31, 29, 29 (indikation på fugt)
- Spånpladegulv i værelse 2: 29, 28, 33, 29, 30 (indikation på fugt)
- Flisegulv i wc mellem værelse 1 og 2: 19 (tørt)
- Laminatgulv i garderoberum: 32, 29, 32 (indikation på fugt)
- Spånpladegulv i entre: 28, 30 (indikation på fugt)
- Flisegulv i badeværelse: 15, 14, 20 (tørt)
- Spånpladegulv i soveværelse (rest): 27, 29 (indikation på fugt)
- Betonklaplag i soveværelse: 24, 22, 23, 23, 22, 22 (overvejende tørt)
- Ydervæg: 22 nederst, 14 1/2 meter over gulvniveau. Opskæring i ydervæg viser ikke fugt eller skimmel

Træfugtindhold er målt til følgende:

- Gulvstrøer i soveværelse: 23-25 % (forhøjet træfugtindhold)
- Gulvstrøer i stue: 19-21 % (forhøjet træfugtindhold)
- Nederste træliste i ydervæg: 10-14 % (tørt)
- Gulvspånplader stue og værelser: 20 % (forhøjet træfugtindhold)
- Gulvspånplader soveværelse: 20-22 % (forhøjet træfugtindhold)

Temperatur og luftfugtighed i soveværelsesgulv, under og over isolering er målt til 12 °C/88 % RF.

Der er udtaget følgende prøver for skimmelsvampeforekomst:

- Aftrykprøve 1, MycoMeterprøve 1 og Tapeaftryk 1 er udtaget på betonklaplag i værelse (let til moderat skimmelforekomst).
- Aftrykprøve 2, MycoMeterprøve 2 og Tapeaftryk 2 er udtaget på overside af spånplade med hvid misfarvning (kraftig bygningsrelateret skimmelvækst).
- Aftrykprøve 3 er udtaget på overside af misfarvet fugtplade (mellem spånplade og laminatgulv) (kraftig bygningsrelateret skimmelvækst).

8. Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Af skemaet i bilag 10.1 fremgår det, at der er konstateret bygningsrelateret skimmelsvamp følgende steder:

- På overside af gulvspånplade (plade 2)
- På overside af grøn fugtplade (plade 3)

Af skemaet i bilag 10.2 fremgår det, at niveauet for skimmelforekomst ligger langt over normalt baggrundsniveau følgende steder:

- På overside af gulvspånplade (prøve 2)

Af skemaet i bilag 10.3 fremgår det, at der ved mikroskopi af tapeaftryk er konstateret følgende:

- Massiv skimmelvækst på overside af gulvspånplade (prøve 2)

De udtagne skimmelprøver er stikprøver, som vurderes at være repræsentative for strøgulvene i huset som helhed, idet der overalt på pladematerialer (gulvspånplader, fugtplader og laminat-

gulvpaneler) er konstateret kraftige misfarvninger, som jf. ovenstående kan karakteriseres som kraftige og massive skimmelsvampeangreb.

Der er ikke konstateret nævneværdig skimmelvækst på betonklaplaget. Fugtindholdet i betonklaplaget er analyseret ved veje/tørreprøve (se bilag 10.4), og vurderes at ligge indenfor normalniveauet.

Der er visuelt, og ved tidligere prøvetagninger, konstateret angreb af Gul Tømmersvamp i gulvstrøer. På baggrund af omfang, placering og visuel helhedsbedømmelse, karakteriseres svampeangrebet i forsikringsmæssig henseende som et svampeangreb.

Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens udgivelser:
…
Skimmelforekomsten vurderes i høj grad at være en belastning for indeklimaet. Det anbefales, at huset under ingen omstændigheder ibrugtages til bolig, eller benyttes til længere varende ophold inden strøgulvskonstruktionen er fjernet og overfladerne er skimmelsaneret, jf. anbefalingerne i følgende afsnit.

Årsagen til den ekstraordinære kraftige skimmelforekomst i gulvkonstruktionen kan ikke umiddelbart fastlægges.

Fugtmålinger i betonklaplaget og materialeprøven, som er udtaget fra betonklaplaget, viser forholdsvis normalt fugtniveau i betonklaplaget, og der er da heller ikke ved prøvetagning konstateret særlig høj skimmelforekomst på betonklaplaget.

Derimod viser målinger på strøgulvskonstruktionen forholdsvis høje fugtniveauer, og det er da også i den lag-opbyggede strøgulvskonstruktion, at skimmelkoncentrationen er massiv.

Det vurderes derfor, at skimmelforekomsten muligvis er opstået som en kombination af følgende:

- Tilførsel af fugt til strøgulvskonstruktionen oppefra (overdreven gulvvask).
- Tidligere rørskader eller lækager fx i forbindelse med vaskemaskine, opvaskemaskine eller lign.
- Opfugtning som følge af manglende opvarmning i den periode huset har stået tomt.

Huset er angiveligt opført i 1976 og er som sådan omfattet af Bygningsreglement 1972. I bygningsreglementet angives følgende angående fugtsikring af gulvkonstruktioner:
…
Der er konstateret følgende forhold i den konkrete gulvkonstruktion, som ikke opfylder gældende bestemmelser på opførelsestidspunktet:

- Konstruktionen indeholder ingen PE-folie.
- Gulvstrøerne er opklodset på masonitbrikker, udlagt på betonklaplaget.
- Den kapillarbrydende effekt i laget under betonklaplaget er tvivlsom (ikke nærmere undersøgt).

9. Løsningsforslag og anbefalinger
Alle strøgulve inkl. isolering skal optages og fjernes.

Såfremt betonklaplaget bibeholdes skal dette samt nederste 1/2 meter af skillevægge og ydervægge skimmelafrenses med tørdamp efter MicroClean-metoden, eller anden effektiv skimmelafrensningsform.

Det bør overvejes at ophugge det eksisterende betonklaplag, og etablere et nyt tidssvarende terrændæk, dels for at tilvejebringe den fugtsikring, som ikke synes at have været til stede fra husets opførelse, og dels for at etablere en tidssvarende terrændækkonstruktion.

En skillevæg i stuen er fjernet. Man skal være opmærksom på stabiliteten i ydervæggen, idet tværgående skillevægge ofte indgår som stabiliserende elementer i husets statiske system.

Teknologisk Institut er gerne behjælpelig med yderligere undersøgelse og afrensnings-kontrol, hvis det ønskes.

...

Dyrkningssvar, aftryksprøver udtaget den 3. maj 2017

Pladenr.	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	Opholdsrum, gulvkonstruktion, beton	1	*Chaetomium sp.*
		1	*Mucor sp.*
		25	*Penicillium sp.*
2	Opholdsrum, gulvkonstruktion, gulvspånplade	~100	***Aspergillus versicolor***
		>200	***Penicillium sp.***
3	Opholdsrum, gulvkonstruktion, gulvspånplade	>100	***Aspergillus versicolor***
		>100	***Penicillium sp.***
		25	*Cladosporium herbarum*

...

Analyseresultat, Mycometer®-test udtaget den 3. maj 2017

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Mycometer®-værdi	Niveau
1	Opholdsrum, gulvkonstruktion, beton	85	B
2	Opholdsrum, gulvkonstruktion, gulvspånplade	3.068	C

...

Analyseresultat, tapeprøve udtaget den 3. maj 2017

Prøve nr.	Prøveudtagningssted	Sporer	Hyfer/mycelium/vækst
1	Opholdsrum, gulvkonstruktion, beton	+	÷
2	Opholdsrum, gulvkonstruktion, gulvspånplade	-	+++

÷ ingen forekomst
+ ringe forekomst
++ moderat forekomst
+++ massiv forekomst "

Af taksatorrapport af 19/5 2017 (1. taksatorrapport) fra husforsikringen fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden
Skade er besigtiget og vurderet den 25. april.

Ved besigtigelsen oplyser du, at du i forbindelse med køb af ejendommen har konstateret svampelignende vækst på gulve i huset. Du udtager 3 prøver og indsender til Teknologisk Institut for nærmere undersøgelse. Svar på svampeundersøgelse foreligger den 20. april, hvor resultatet er følgende:

Prøve 1, udtaget i gulvstrø i stue ved væg til soveværelse er nedbrudt af Gul Tømmersvamp af rådagtig karakter og har overfladisk vækst af skimmelsvamp. Teknologisk Institut vurderer skaden forårsaget af Gul Tømmersvamp af rådagtig karakter som en rådskade.

Prøve 2 og prøve 3 viser begge vækst af skimmelsvamp, hvilket ikke en en nedbrydende svamp, og derfor ikke dækket af bygningsforsikringen.

Dog er der aftalt en erstatning for trægulvkonstruktionen i din stue iht. til prøve 1.

Du oplyser i samme forbindelse, at du gerne vil have undersøgt husets gulvopbygning nærmere for evt. skader.

Teknologisk Institut kommer på sagen primo maj måned til en nærmere undersøgelse af gulvopbygningen og rapport herfor fremsendes den 18. maj.

Sammenfatningen af rapporten viser, at der er konstateret opfugtning og massiv skimmelvækst i strøgulvkonstruktionen, samt Gul Tømmersvamp med rådskade til følge. Der er ikke målt nævneværdig opfugtning af betonklaplaget, selvom det ikke opfylder gældende krav på opførelsestidspunktet ang. fugtsikring.

Der er ikke fremkommet nye oplysninger i rapport fra Teknologisk Institut, der påviser, at der er yderligere skade der skal dækkes på bygningsforsikringen.

Det er ikke muligt at konstatere skadeårsag til opfugtning af trægulvkonstruktionen. Opfugtning og skimmelvækst i trægulvkonstruktionen er ikke en dækningsberettiget skade. Skade herfor er afvist.
…
Øvrige bemærkninger
Med denne rapport bedes udbetalt kr. 22.194,- til forsikringstager."

I brev af 24/5 2017 fra husforsikringen til klageren hedder det bl.a.:

"Vedr. konstaterede skader i gulvkonstruktion.
Vedlagt fremsendes erstatning vedr. rådskade i stuegulv.

Som det fremgår af sagen, er der ud over ovennævnte skade konstateret massiv skimmelvækst i gulvkonstruktionen i øvrige rum.

I forlængelse af sagen må vi herefter henvise til Fællesbetingelserne punkt 10.3, hvoraf bl.a. fremgår at 'Efter enhver anmeldt skade er såvel du som selskabet indtil 14 dage efter erstatningens betaling berettiget til skriftligt at opsige forsikringen med 14 dages varsel'.

Som følge af de konstaterede forhold må vi herefter meddele dig, at der pr. 7/6 2017 kl. 24.00 vil blive indsat følgende klausul i din bygningspolice - policenr. …:

'Indtil forholdene konstateret i rapport fra Teknologisk Institut den 17. maj 2017 er udbedret, vil skader, der opstår i og udbreder sig fra gulvkonstruktionen i ejendommen være undtaget svampe /insekt- og råddækning'."

Klageren har fremsendt det indklagede selskabs afvisningsbrev af 30/5 2017 til Teknologisk Institut, der i mail af 1/6 2017 til klageren bl.a. har anført:

"På samme måde som jeres advokat, er jeg meget uenig i forsikringsselskabets udmelding.

Jeg synes ikke sagen er så kompliceret. Der er tale om en skade (kraftig skimmelsvamp og trænedbrydende svamp) som ligger langt ud over hvad man bør kunne forvente i et hus af den alder og konstruktion. Tilmed er der tale om en skade som i høj grad nedsætter husets handels- og brugsværdi, idet det er forbundet med sundhedsrisiko at opholde sig i huset!!

Uanset hvad der ligger til grund for skaden er det ikke noget som burde kunne forefindes."

Af taksatorrapport af 14/6 2017 (2. taksatorrapport) fra husforsikringen fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden
Skade er genbesigtiget den 6. juni. Ved besigtigelsen oplyser din …, at der i forbindelse med køb af ejendommen er konstateret svampelignende vækst i gulvkonstruktion i huset.

Siden den første besigtigelse, har Teknologisk Institut foretaget nærmere undersøgelse. Gulvkonstruktion er kun optaget i soveværelse men ikke optaget i værelse 1 og 2, entre samt depotrum.

Ved besigtigelsen optager din … derfor gulvstrøer i værelse 1, for nærmere afklaring af strøer/gulvkonstruktion. Der fremsendes nye billeder af optaget gulvkonstruktion til … fra Teknologisk Institut, for nærmere vurdering herfor.

Ved tlf. samtale med [medarbejder fra Teknologisk Institut] den 9. juni, oplyser [medarbejder fra Teknologisk Institut], at de fremsendte billeder ligner meget det samme angrebne gulvkonstruktion fra soveværelse, hvor gulvstrøer er blotlagt.

Der er derfor dækning for udskiftning af trægulvkonstruktionen i de rum, der er opført med trægulvkonstruktion. Der er lavet en ny samlet opgørelse for husets trægulvkonstruktion.

Der er stadig ikke fremkommet nye konkrete oplysninger i sagen omkring årsag til opfugtning af trægulvkonstruktion. Opfugtning og skimmelvækst i trægulvkonstruktionen og vægge er derfor ikke en dækningsberettiget skade.

Erstatning for genhusning og opmagasinering af indbo vil svare til den tid, det vil tage at genopbygge din trægulvkonstruktion igen. Der er erstattet med en mdr. genhusning. Erstatningen herfor er kr. 7.500,- inkl. kørsel. Videre er der erstattet med en mdr. opmagasinering til kr. 2.000,-.

Nyt terrændæk skal være opført jf. bygningsreglementet, hvis klausul på gulvkonstruktion ønskes slettet.
…

Skadeopgørelse

Tekst	**Samlet Nyværdi**
Tømrer-arbejder	54.796,91
Teknologisk Institut	14.900,00
Genhusning	7.600,00
I alt	77.296,91
Moms	19.324,23
Skadeopgørelse	**96.621,14**
- Selvrisiko	0,00
Erstatningsopgørelse	**96.621,14"**

I selskabets besigtigelsesnotat af 19/9 2017 – indhentet under klagesagen – hedder det bl.a.:

"Beskrivelse:
Ved besigtigelsen har FT demonteret alle skillevægge/strøgulve og opskåret et hul i betondækket uden for badeværelse og bryggers, således at det kun er badeværelse og bryggers som er bibeholdt se billede 0523 og 0524.

På billede 0524 ses at badeværelset og bryggerset er forhøjet og støbt ovenpå betonklaplag, så det matcher strøgulvkonstruktionen. I hjørnet i bryggerset ses manglende gulv formentligt fra fjernelse af fjernvarmeunit. På billedet ses endvidere en del rørføringer fra bryggersdækket.

På billede 0523 ses der en nyere rørføring (pexrør) til brusenichen. Måling i de tilbageværende strøer viser ikke forhøjet fugt se billede 0516.

På billede 0512 og 0513 ses det at FT har etableret et hul i klaplaget, som viser at det underliggende materiale består af sand. Her kan jeg ikke konstatere fugt.

FT's … oplyser, at han 2 dage før besigtigelsen demonterede det resterende strøgulv ind mod badeværelset og at der i den forbindelse kunne ses fugt på oversiden af betonklaplaget. Se billede 0499. Strøer ses misfarvet fra opfugtning, de første 20-30 cm, hvor der er kontakt til badeværelset. Længere ude ses strørne uden tegn på nedbrud, hvilket indikerer at der ikke har været vedvarende fugtpåvirkning fra underliggende konstruktioner.

Brusevæggene er udført i laminatplader, se tilstandsrapporten.

Bundremmen af skillevægge mellem bryggers og værelse er endnu ikke fjernet. Her kunne jeg konstatere, at træværk og spånplader er nedbrudte. Se billede 0500.

Konklusion:
Blandt andet på baggrund af billede 0500 må det konkluderes, at fugten relatere sig til den forhøjede bryggers-/badeværelseskerne. Dette bygges bl.a. på, at fugten er afvigende jo længere jeg bevæger mig væk fra badeværelseskernen (20-30 cm) samt at spånplader på kernesiden ses med sortfarvning og nedbrud. På den modsatte side mod værelset ses spånplade uden misfarvninger og nedbrud.

På baggrund af ovenstående er det min vurdering, at årsagen til fugten omkring bryggers/badeværelseskernen må tilskrives rørinstallationerne."

18. 91206

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"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.
>
> **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.
>
> Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.
>
> Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
>
> Undtagelser til pkt. 16.1:
> a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1974. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2017 og har anmeldt, at der er konstateret gul tømmersvamp og skimmelsvamp i strøgulvkonstruktionerne, og at terrændækket ikke er udført i overensstemmelse med BR-72.

19. 91206

Husforsikringen, der er tegnet i et andet forsikringsselskab end det indklagede, har anerkendt, at angrebet af gul tømmersvamp – men ikke skimmelsvamp – er dækningsberettigende, og har tilbudt dækning for udskiftning af trægulvkonstruktionen i de rum, der er opført med trægulvkonstruktion.

Det indklagede selskab har afvist, at klageren er berettiget til forsikringsdækning under ejerskifteforsikringen vedrørende øvrige forhold ved ejendommen.

Klageren har indhentet en undersøgelsesrapport af 17/5 2017 fra Teknologisk Institut. Af rapporten fremgår det, at der – undtagen i våde rum – er en gulvopbygning set oppefra med laminat-klikgulv, folie/fugtplader, 22 mm spånplader, 70 mm gulvstrøer opklodset på tjærepap og masonit med 70 mm mellemliggende mineraluldisolering, 80-90 mm betonklaplag og 400-500 mm sand/grus med begrænset kapillarbrydende effekt. Betonklaplaget måles overvejende tørt og inden for normalniveauet, mens der måles forhøjes fugtindhold i gulvstrøer og gulvspånplader. Visuelt ses omfattende nedbrydning af gul tømmersvamp generelt i undersiden af gulvstrøer og kraftig misfarvning på begge sider af gulvspånplader. Aftrykprøver, Mycometer-tests og tapeprøver viser massiv, bygningsrelateret skimmelvækst på overside af gulvspånplade, mens der ikke blev konstateret nævneværdig skimmelvækst på betonlaget.

Teknologisk Institut anfører, at skimmelforekomsten i høj grad vurderes at være en belastning for indeklimaet, og det anbefales, at huset under ingen omstændigheder ibrugtages til bolig eller benyttes til længerevarende ophold. Årsagen til den ekstraordinære, kraftige skimmelforekomst i gulvkonstruktionen kan ikke umiddelbart fastlægges, men vurderes muligvis at være opstået som en kombination af tilførsel af fugt oppefra (overdreven gulvvask), tidligere rørskader eller lækager fra vaskemaskine/opvaskemaskine eller lignende samt opfugtning som følge af manglende opvarmning i den periode, hvor huset har stået tomt. Det anføres videre, at gulvkonstruktionen ikke er udført i overensstemmelse med BR-72, idet der ikke er PE-folie, gulvstrøer er opklodset på masonitbrikker, og den kapillarbrydende effekt i laget under betonlaget er tvivlsom.

Teknologisk Institut anbefaler, at alle strøgulve inklusiv isolering optages og fjernes. Hvis betongulvet skal bibeholdes, skal dette samt den nederste ½ meter af skillevægge og ydervægge skimmelafrenses. Det anføres, at det bør overvejes at ophugge det eksisterende betonklaplag for at tilvejebringe fugtsikring og etablere en tidssvarende terrændækkonstruktion.

Klagerens husforsikring har meddelt, at husforsikringen fremover ikke kan forsikre mod svamp/insekt/råd, der opstår i eller udbreder sig fra gulvkonstruktionen, før der er etableret nyt terrændæk, jf. bygningsreglementet.

Nævnet bemærker, at klageren har tegnet udvidet dækning, der blandt andet dækker ulovlige bygningsindretninger, men at denne dækning i henhold til forsikringsbetingelserne ikke omfatter ulovlige terrændækkonstruktioner. Den anmeldte skade skal derfor bedømmes i forhold til forsikringens basisdækning. I forhold til basisdækningen udgør det efter nævnets opfattelse ikke i sig selv en skade, at der er forhold ved terrændækkonstruktionen, der ikke er opført i overensstemmelse med bygningsreglementet på opførelsestidspunktet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved konstruktionen af terrændækket og gulvene, som udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at Teknologisk Institut ikke har fundet opfugtning af betondækket, men har vurderet, at skimmelsvampen er opstået som følge af fugt oppefra, tidligere rørskader eller lækager eller opfugtning som følge af, at huset har stået tomt. Nævnet finder det ikke bevist, at konstruktionen af terrændæk og gulve er årsag til de anmeldte skader i trægulvkonstruktionen vedrørende nedbrydende svamp og skimmelsvamp.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at betale for at foretage ændringer i konstruktionen af terrændækket. Det kan ikke føre til andet resultat, at husforsikringen har indsat en klausul i dækningen for svamp/insekt/råd med henvisning til terrændækkets konstruktion.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var et angreb af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, der i sig selv udgør en dæk-

ningsberettigende skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på det oplyste i rapporten af 17/5 2017 fra Teknologisk Institut om omfanget af skimmelsvamp, herunder at Teknologisk Institut har betegnet forekomsten af skimmelsvamp som ekstraordinært kraftig og anbefalet, at huset under ingen omstændigheder ibrugtages til bolig eller benyttes til længerevarende ophold. Nævnet finder, at skimmelsvampen derved i sig selv nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Nævnet finder, at selskabet skal yde forsikringsdækning for, at alle strøgulve inklusiv isolering optages og fjernes, og der foretages skimmelafrensning af betondæk og den nederste ½ m af skillevægge og ydervægge, jf. anbefalingerne i rapporten fra Teknologisk Institut.

Nævnet finder, at klageren endvidere er berettiget til forsikringsdækning for afholdte udgifter til sagkyndig bistand fra Teknologisk Institut, der har bidraget væsentligt til afdækning af dækningsberettigende skade, og for dækning af advokatudgifter for 10.000 kr. inklusiv moms, som nævnet efter en samlet vurdering af sagens omstændigheder finder udgør et rimeligt og nødvendigt beløb for juridisk bistand, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Nævnet bemærker, at det fremgår af taksatorrapporten af 14/6 2017 fra husforsikringen, at husforsikringen i forbindelse med dækning for gul tømmersvamp har betalt 54.796,91 kr. eksklusiv moms for tømrerarbejde, der skal dække udskiftning af trægulvkonstruktion i de rum, der er opført med trægulvkonstruktion, 14.900 kr. eksklusiv moms for udgifter til Teknologisk Institut og 7.600 kr. ekskl. moms for genhusning, svarende til genhusning i 1 måned.

Da klageren ikke har krav på dækning to gange for samme udgifter, er det indklagede selskab berettiget til ved erstatningsopgørelsen at fradrage, hvad klageren har fået dækket af sin husforsikring.

Nævnet finder – som sagen foreligger oplyst – ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for genhusning af klageren ud over, hvad husforsikringen har dækket.

22. 91206

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at skimmelsvamp i gulvkonstruktionen udgør en dækningsberettigende skade og skal yde forsikringsdækning for, at alle strøgulve inklusiv isolering optages og fjernes, og der foretages skimmelafrensning af betondæk og den nederste ½ m af skillevægge og ydervægge, jf. anbefalingerne i rapporten af 17/5 2017 fra Teknologisk Institut. Selskabet skal endvidere dække klagerens afholdte udgifter til sagkyndig bistand fra Teknologisk Institut og klagerens udgifter til advokatbistand med 10.000 kr. inklusiv moms. Selskabet er ved erstatningsopgørelsen berettiget til at fradrage, hvad klageren har fået dækket af sin husforsikring.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings