**Ankenævnet for Forsikring**

Den 7. marts 2018 blev i sag nr. 91382:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende et anmeldt forhold af fugt og skimmel i den forsikrede bygnings krybekælder.

Ifølge klageren har selskabet ydet dækning til østfløjen af krybekælderen på 30 m2 ud af krybekælderens samlede areal på 56,5 m2. Klagerens krav er, at selskabet dækker de resterende 26,5 m2 af krybekælderen med 101.583 kr. svarende til en tilsvarende pris pr. kvadratmeter som for østfløjen. Klageren ønsker desuden erstatning i forhold til udvikling af astma på grund af forhøjede skimmelniveauer i huset og stresssymptomer begrundet med selskabets lange skadebehandling og manglende accept af genhusning.

Selskabet har anerkendt at dække en øget ventilation af krybekælderen og har udbetalt en kontanterstatning på 110.000 kr. efter fradrag af selvrisiko baseret på et udbedringsforslag fra en ingeniør. Selskabet har afvist at udbetale yderligere.

Den forsikrede bygning er opført i 1942 som sommerhus og er nu helårsbolig. Det oprindelige hus var en trefløjet bygning med ventileret krybekælder, som senere er blevet tilbygget og ombygget, senest i 1978. På et tidspunkt er krybekælderen i østfløjen ble-

vet efterisoleret. Forsikringen trådte i kraft den 23/3 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/6 2014. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

I klageskema af 26/9 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "1. Baggrundsviden om sagen – gennemgang af skadesanmeldelse fra d. 25.03.2015 til Frida forsikring. En skade som Frida kun delvist har dækket.
>
> Vi flyttede ind i huset på [adresse] den 1. marts 2014.
> Huset er købt bl.a. på baggrund af en pæn tilstandsrapport, som skulle sikre os mod væsentlige renoveringsarbejder. Imidlertid opdagede vi hurtigt efter indflytning, at krybekælderen gav anledning til muglugt i beboelsesrummene, hvorfor vi undersøgte den. Den viste sig at være plaskvåd og fyldt med skimmelvækst, hvilket vi anmeldte til forsikringsselskabet d 25.03.2015. Tilstandsrapporten har således ikke givet et retvisende billede af husets tilstand, eftersom kælderen er meget mere våd, end man kan forvente af krybekældre – også i et hus fra 1942.
> Siden da har vi haft en omfattende korrespondance med Frida hos hvem vi har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring), som er mundet ud i følgende dækningstilsagn.
> Kort fortalt har Frida anerkendt skaden i 30 m2 af krybekælderen, som de har ønsket at udbedre 100 %. Der er dog uenighed om:
>
> 1. Omfanget af skaden – Frida dækker kun 30 m2 ud af 56,5m2
>
> 2. Metoden til udbedring af skaden – Frida følger ikke alm god byggeskik i deres tilbud.
> Forsikringstager anmeldte den 20.03.2015 en skade i krybekælderen til Frida Forsikring. Efterfølgende har Fridas taksator fra [firma] og [ingeniør] inspiceret ejendommen og på baggrund af dette udfærdiget to rapporter. I forbindelse med, at forsikringstager anmeldte skaden, indhentede denne også tilbud hos [tømrer 1], som netop er specialister i forhold til krybekældre af denne karakter. Dette tilbud afslog Frida. [Tømrer 1] ønskede ikke at foretage udbedring af skaden på den måde, som [ingeniør] foreslog, men gav et tilbud på, hvordan de ville udføre det, såfremt det skulle udbedre skaden korrekt.
> Sagen medførte hurtigt en ubehagelig dialog mellem forsikringstager og Frida, hvilket resulterede i, at forsikringstager hyrede [bygningssagkyndig].
> Eftersom flere håndværkere afslog at give tilbud på den udbedringsmetode, som [ingeniør] foreskriver, inddrog forsikringstager [skimmelrådgiver] (Bygningsbiologisk rådgivning) for at få fastslået skadens omfang af uvildige specialister.
> Der blev efterfølgende afholdt møde med forsikringstagerne, Frida, [husforsikring], [bygningssagkyndig] samt [skimmelrådgiver] den 6.oktober 2015, hvor [skimmelrådgivers] rapport blev gennemgået for at fastslå skadesomfanget i fællesskab (se vedhæftede referat). Alle deltagere ved mødet var efter fælles inspektion af krybekælderen enige om, at [skimmelrådgivers] rapport gav en fyldestgørende beskrivelse af skadesomfanget. Efterfølgende har Frida dog ikke forholdt sig til store dele af skaderne (tager ikke stilling til 26,5 m2 ud af 56,5 m2 krybekælder) – og fastholder, at skaden kan udbedres ved den metode, som [ingeniør] (Fridas taksator) har foreslået. Dette på trods af, at [skimmelrådgiver] har påvist et mere omfattende skadesomfang. Hertil bør nævnes, at [skimmelrådgiver] har benyttet sig af konkrete målinger af fugt- og skimmelniveau, som er blevet laboratoriebehandlet. Som forsikringstagere er vi naturligvis glade for, at Frida har anerkendt en del af skaden, men udbedringen er yderst vigtig for os, da fugtniveauerne i krybekælderen påvirker vores daglige liv med bl.a. fugtgener. Vigtigst af alt er niveauerne af fugt sundheds-

skadelige. Dels har [klageren] astma og støvallergi, som netop er blevet påvist, da forsikringstager havde boet i huset et stykke tid (se vedhæftede lægeerklæring). Dels er vi yderst bekymrede for, at skimmel- og fugtniveauet vil påvirke især børnenes helbred på sigt. Vi har derfor også ansøgt om genhusning, hvilket Frida har afslået under henvisning til, at der ikke er påvist at huset er sundhedsskadeligt at bebo. Der er således følgende overordnede uoverensstemmelser:

2. Tiden mellem skadesanmeldelse og genoptagelse af sagen

Forsikringstager har selv betalt for udbedring af skaderne i forhold til de foreskrifter, som [skimmelrådgiver] har givet.

3. Beskrivelse og begrundelse for at genoptage ovenstående sag.
Hermed genoptages skadessag [sagsnummer] omhandlende skader i krybekælder på [adresse]. Frida mangler at betale for skader.
a. Frida har betalt 115.000 kr til udbedring af skader i 30 m2 af kælderen og har ikke forholdt sig til skaden i de resterende 26.5 m2.
b. Frida har efter jeg har udbedret skader i krybekælder betalt det fulde beløb for rapport [sagsnummer] [skimmelrådgiver] og på den måde anerkendt forholdene beskrevet i rapporten. Rapporten anbefaler en nedlæggelse af hele krybekælderen 56.5 m2 pga. forhøjet fugt med råd og skimmel som følge.
c. [Husforsikring] har i sag [sagsnummer]; [adresse] anerkendt at dække rådskader som følge af fugt fra den del af kælderen 26.5 m2, som Firda ikke har fundet dækningsberettiget.
d. store dele af murværket under gamle forsatsvægge over den del af krybekælderen som frida ikke har anerkendt skader i, har haft løst puds, som følge af opfugtning netop fra krybekælder præcis som [skimmelrådgiver] har beskrevet i deres rapport.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
1. På baggrund af ovenstående NYE forhold forventes det, at Frida dækker de resterende 26.5 m2 af kælderen med en tilsvarende kvadratmeter pris som for de 30 m2. I bedes overføre 101.583 kr. til forsikringstager.

2. Er der mulighed for at søge erstatning fra forsikringsselskabet i forhold til a. udvikling af astma pga. forhøjede skimmelniveauer i huset og stresssymptomer. – Frida har haft en urimelig lang skadebehandling på +8 måneder. Frida ville [ikke] genhuse familien under den meget lange skadesbehandling ombygning samt den meget lange skadebehandlingstid for dårlig behandling med"

Selskabet har i brev af 8/11 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi må fastholde, at det anmeldte forhold ikke på nuværende tidspunkt berettiger vores kunde til yderligere erstatning ud fra de foreliggende oplysninger end vi allerede har tilbudt vores kunde og som vores kunde for længe siden har accepteret via sin rådgivende advokat.

På det foreliggende grundlag må vi derfor fastholde, at vi har erstattet det anmeldte forhold med manglende ventilation og følgeskader heraf i krybekælderen i overensstemmelse med, hvad vi er forpligtet til.

…

Vores kunde har den 8. april 2015 skriftligt anmeldt til os, at:
'Jeg har varslet Frida forsikring, ang. evt. fugtskader i krybekælder og tilstødende bygningsdele ...'
Vores eksterne byggetekniker besigtigede det anmeldte forhold den 14. april 2015. Hans konklusion var, at der manglede ventilation i krybekælderen og at der var følgeskader af den grund.
Efterfølgende har [ingeniør] været på besigtigelse og har udarbejdet en rapport over forholdene i krybekælderen. Vi vedlægger rapporten.
Vi har ved flere lejligheder oplyst vores kunde om, hvordan krybekælderen var omfattet af Ejerskifteforsikringen dækningsmæssigt. Vi henviser i den forbindelse fx til vores mail fra den 22. oktober 2017, hvor vi blandt andet skrev til vores kunde:
Vi bekræfter, at vi erstatter, at få udbedret forholdet med krybekælderen med udgangspunkt i [ingeniørs] forslag. … har undersøgt en mulig leca-løsning, hvilket ikke umiddelbart er muligt.
Leca oplyser, at der er to måder, at udbedre forholdet på. Den ene er at bibeholde eksisterende konstruktion – den anden er at etablere en ny terrændækskonstruktion. Vi har valgt den første måde, som også er den måde, som [ingeniør] foreslår. Vi citerer fra [ingeniørs] rapport:
Til forbedring af fugtforholdene i kælderen generelt foreslås derfor følgende i nævnte rækkefølge:

- Forøgelse af ventilationshuller til mindst det dobbelte.
- Etablering af mekanisk ventilation med afkast over tag i østfløjen.
- Krybekælderens bund i østfløjen afdækkes med en mindst 0,2 mm polyethylenfolie som fugtspærre. Fugtspærren bør ikke klæbes til vægge.
- Fugtspærren kan holdes på plads med et tyndt sandlag/betonfliser eller lignende, især hvor der skal være adgang til installationer. I en isoleret krybekælder bør installationer frostsikres

Vi venter på, at I indhenter et vederlagsfrit specificeret tilbud.
Som I kan se af det første dot-punkt, så var det en del af dækningen, at der blev skabt den fornødne ventilation i hele krybekælderen. Arbejdet i øst-fløjen var mere omfattende end for den anden del af krybekælderen.

Tilbuddet fra [tømrer 2] så sådan her ud:

<u>Tilbud vedr. udbedring at skader, ifølge rapport fra [ingeniør], [klagerens adresse]</u>

Tilbuddet omfatter følgende:
Forøgelse at ventilationshuller i sokkel til dobbelt størrelse.
Der er regnet med 11 stk. Kr. 16.500.00

Etablering at mekanisk ventilation med fra krybekælder med afkast over tag i øst fløjen, hvor spirorør monteres til ny taghætte. Der monteres rørkasse i stueetage om spirorør. Kr. 28.000.00

I krybekælder i øst fløj støvsuges gulv og der udlægges 0,2 mm dampspærre. Kr. 19.000,00
Oven på dampspærre, udlægges et tyndt sandlag for at holde på denne.
Ca. 36 m2

Optagning af gulv i øst fløj for nedgang til kælder under udførelse af arbejdet i krybekælder, montering af nyt gulv, isolering, paneler mm. Ca. 12 m2. Kr. 15.500.00

Ekskl. moms Kr. 79.000.00
Moms 25% Kr. 19.750,00
I alt inch. moms Kr. 98.750.00

Med 11 ventilationshuller èr der skabt den fornødne ventilation i denne ældre sommerhus-krybekælder.
…
Vi gav vores kunde et samlet tilbud om erstatning for krybekælderen på 115.000 kroner med fradrag af selvrisiko 5.000 kroner = 110.000 kroner:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *31.05.2016* | *…* | *udbetaling* | *kontanterstatning* | *... [Klageren] Registreringsnummer: … Kontonummer: …* | *110000,00 DKK* |

For en udbedring til 98.750 kroner har vi i øvrigt tilbudt at erstatte 115.000 kroner før selvrisiko. Det betyder, at vores kunde har modtaget en ekstra erstatning på 16.250 kroner, som – i princippet – er erstatning ud over, hvad det reelt koster at reparere skaden.

Det er derfor vores opfattelse, at vi har erstattet, hvad der er rimeligt og nødvendigt at erstatte i skadesagen.

Vi minder samtidigt om, at krybekælderen i forbindelse med skadesagen blev gennemgået på kryds og tværs af flere forskellige rådgivere, herunder også vores kundes egen rådgivende byggetekniker.

Husforsikringen oplyste til os, at de dækkede for følgeskaderne, men ikke for at etablere ventilationen:
…
***Krybekælderen under køkkengulvet hører til den anden del af krybekælderen, som ikke er betegnet som østfløjen og dermed den del af krybekælderen, som vores kunden nu påstår er skadet i samme omfang, som den østlige del til trods for [ingeniørs] rapport, [skimmelrådgivers] rapport, Husforsikringens taksatorvurdering og vurderingen fra vores byggetekniske chef …***

Efterfølgende får vi oplyst, at Husforsikringen har tilbudt at erstatte:

[Husforsikring] (husforsikringens andel at skaden):

- Råd/svampeskade: Skade under Bryggersgulv – Ophugning af 1m2 teglstensgulv. Bortskafning af støbeforskalning under bryggersgulv. Reetablering af samme.
- Råd/svampeskade i bjælkelag: Skade i værelse mod øst gammelt gulv med nedgang til Krybekælder. – 5 bjælker. Nedtagning af isolering. Kanthugning, svampebehandling, eventuel forstærkning. Reetablering af samme.

Det er således heller ikke Husforsikringens konklusion, at der var omfattende rådskader efter opfugtningen, som har svækket trækonstruktionens bæreevne.

Vores kundes advokat har på vores kundes vegne modtaget og accepteret vores tilbud om erstatning på i alt 115.000 kroner før selvrisiko for en rimelig og nødvendig udbedring af hele krybekælderen, som var skadet i et forskelligt omfang, hvor den østlige del havde større skade end den øvrige del.

Herudover har Husforsikringen ydet erstatning ligesom der har været andre medvirkende årsager til, at der kunne ske opfugtning, blandt andet at der her er tale om et ældre sommerhusbyggeri, der er opført efter tidligere tiders byggeskik og mangel på krav til effektive fugtstandsende foranstaltninger ved byggeriets opførelse. At huset er et ældre sommerhus fra år 1942 bidrager i sig selv til opfugtning, hvilket vores kunde med rette kan forvente i en ældre krybekælder, der er konstrueret i byggeriet med henblik på at opfange fugt, dog skal denne fugt naturligvis kunne bortventileres fra krybekælderen i et nødvendigt omfang.

Vi har ikke tilbudt, at genoptage skadesagen på det foreliggende grundlag og betale yderligere erstatning for et forhold i krybekælderen, som allerede er erstattet via Ejerskifteforsikringen og Husforsikringen. Erstatningen er herudover opgjort og betalt med et ekstra beløb fra Ejerskifteforsikringen før selvrisiko på 16.250 kroner over det foreliggende tilbud på udbedring fra et tømrerfirma."

Klageren har i mail af 15/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"1. I Fridas svar den 08.11.2017 skriver Frida med fed skrift, at min anmeldelse omhandler krybekælder under køkkengulvet. Dette er ikke korrekt da dette forhold er fuldt og helt dækket af [husforsikring]. **Denne anmeldelse går på den del af krybekælderen, som er under opholdsstuen(sydfløjen) og har ca. samme fugtniveau som østfløjen**. I forbindelse med renoveringen, som har fundet sted, er der fundet fugt bag forsatsvægge med skader på ydervægge og skimmelvækst som følge (forhold som Frida delvist har dækket) og råd i 4 gennemgående bjælker (forhold som husforsikringen til fulde har dækket). Frida misforstår igen skadesanmeldelsen samt omfang og forhold af skader på ejendommen (bevidst eller ej?).
2. Frida refererer gentagende gange til ejendommen som 'et ældre sommerhus' i tilstandsrapporten beskrives ejendommen som et 'Murermesterhus/Bedre Byggeskik'.
3. Som det fremgår af Fridas løsningsforslag til skadesudbedring, så omhandler arbejdet i krybekælderen primært ca.36 m2 i østfløjen.
4. Fridas løsningsforslag til udbedring af skade ved, at forøge ventilationshuller til dobbelt størrelse (30cm X 20cm) samt fordoble antal af ventilationshuller til 11 og yderligere lave mekanisk ventilation med udkast over tag er en løsning vil skæmme huset. Og 1 sal ikke vil kunne blive benyttet i samme udstrækning (afhængig af om den mekaniske ventilation føres inde i huset eller uden på huset).
5. Vedhæftet finder i [tømrer 1s] tilbud på udbedring af skader i krybekælder. 'Tilbud 1. uddybende stue'. Følgende er [tømrer 1's], mail med tilbud samt kommentar til den skadesudbedring, som Frida anbefaler: Hej [klageren]. Ja, det er en større mundfuld. Men her er diverse tilbud på udbedringer. Jeg har dog ikke regnet på at udbedre ved at kravle rundt i krybekælderen, det lønner sig ikke. Det er ikke fysisk muligt eller forsvarlig at skimmelafrense i så lav en krybekælder. Personerne skal være i heldragt med friskluft m.m. Med venlig hilsen [tømrer 1]
6. Vi fandt ikke nogen bemærkninger ved krybekælderen da vi før køb af ejendommen kiggede tilstandsrapporten igennem. Vi valgte, at stole på Frida og tegnede vores 10 års

udvidede ejerskifteforsikring. Vi havde aldrig forestillet os, at et forsikringsselskab i Danmark har lov til, at behandle deres kunder så dårligt og upassende!"

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

Af en ingeniørrapport af 17/6 2015 om undersøgelse og vurdering af funderingsforhold og fugtforhold fremgår bl.a.:

"Ventilationsriste er placeret i overkant sokkel, svarende til lige under trægulve over krybekældre.

I adskilt krybekælder i vestfløj ses 2 ventilationsriste mod nord. I østfløj ses 2 ventilationsriste mod nord, 3 ventilationsriste mod øst og 3 ventilationsriste mod syd (i østfløj og opholdsstue), 1 ventilationsrist mod øst.

Krybekælder:
Der er krybekælder i østfløjen, opholdsstue (sydlige del af mellembygning), samt en del af oprindelig vestfløj hen til badeværelse. Endvidere en mindre adskilt krybekælder under den nordligste del af vestfløjen.
Krybekælderen under østfløjen og opholdstue er besigtiget fra nedgang i østfløjen.

Højden af krybekælderen er målt til ca. 0,85 – 0,9 m fra gulvoverside ved nedgangen.

I vestfløj er krybekælderens bund relativ tør. Krybekælderens dæk er træbjælkelag og træpladegulv. Der ses ikke væsentlige tegn på fugt- og rådskader. Krybekælderdækket er uisoleret (foto 7).
…
I opholdsstue er krybekælderens bund relativ tør. Krybekælderens dæk er opbygget af ståldragere hvilende af på murede søjler og gulv i betonelementer. Der ses ikke væsentlige tegn på fugt- og rådskader. Krybekælderdækket er uisoleret (foto 8).

I østfløj er krybekælderens bund relativ våd og med tegn på slam fra krybekælderens bund, der indikerer indtrængende vand i perioder. Krybekælderens bund består af et tyndt betonlag, der er revnet flere steder (foto 10). Krybekælderens dæk er træbjælkelag og trægulv (foto 9). Der ses ikke væsentlige tegn på fugt- og rådskader på trækonstruktioner. Krybekælderdækket er isoleret med 200 mm batts. Der er konstateret indbygget dampspærre i form af alucraft mellem træbjælkerne. Der kan konstateres vandperler på underside af isolering i østfløjen.
…
Ventilationsriste er placeret helt oppe under dæk i krybekælderen. Der er i begrænset omfang skåret ud i isoleringen for luftpassage.
…
**Vurdering**
…
Fugtforhold
Det permanente grundvandsspejl vurderes at være beliggende væsentlig lavere end krybekældergulvsniveau. Vandet truffet i gravningen vurderes at være sekundære vandspejl over de trufne leraflejringer.

Omfangsdrænet er placeret i ca. niveau med eller lidt højere end krybekælderens bund. Når funderingsniveauet tillader det, ville omfangsdrænet normalt være placeret under kældergulvsniveau, hvilket vil give en bedre sikring mod fugt udefra / nedefra til krybekælderen. Det nuværende omfangsdræn med drænplade er givetvis af nyere dato, formentlig udført i 2005, som angivet i Tilstandsrapportens sælgeroplysninger. Det trufne drænrør kan være fra det oprindelige omfangsdræn.

Drænpladen er ført ned til under krybekælderens bund. Med drænplade langs kældervæggen vurderes omfangsdrænet at ville bortlede en væsentlig del af tilstrømmende overfladevand. Ved større og kraftige regnskyl vil der dog kunne forekomme en vis vandtilstrømning under drænets placering, alene fordi jorden har været omgravet og er varierende. Med jordbundsforhold overvejende bestående af ler fra underside krybekælderniveau og nedefter og med fundament støbt mod lerjord vurderes risikoen for vandtilstrømning udefra og ind i krybekælderen via jordbunden at være minimal. Det forudsætter dog, at omfangsdrænet er fuldt funktionsdygtigt, og kan bortlede tilstrømmende vand.

Virkningsgrad og afløb fra omfangsdræn kan ikke erkendes ved nedstik i brønd tæt ved husets sydøstlige hjørne, men placeringen af drænet i højdemæssig henseende kunne indikere afløb til ovennævnte brønd (dræn i ca. samme niveau som regnvandsafløb i gravning på sydsiden). Det er heller ikke muligt at erkende eventulle rensebrønde eller om oprindelig omfangsdræn rundt om oprindelig krybekælder, f. eks. sydsiden af østfløjen er virkende og tilsluttet nuværende nyere dræn. Selve udførelsen af omfangsdrænet og drænplade vurderes udført håndværksmæssig korrekt i de foretagne gravninger.

**Forbedringsforslag**

Indledningsvist bør afløb og virkningsgrad af omfangsdræn bør afgjort undersøges, f. eks. ved en TV inspektion. Viser denne, at afløbsforholdene ikke er optimale, skal dette forhold udbedres. Det skal bemærkes at omfangsdræn og tilslutninger skal udføres af autoriseret kloakmester. Endvidere bør omfangsdrænet under alle omstændigheder renses for at sikre en hensigtsmæssig virkning.

Det vurderes vanskeligt at opnå tilstrækkelig naturlig ventilation alene ved etablering flere ventilationshuller.

Den utætte bund i østfløjen vurderes at forværre fugtforholdene og dermed øge kravet til ventilation.

Til forbedring af fugtforholdene i kælderen generelt foreslås derfor følgende i nævnte rækkefølge:

- Forøgelse af ventilationshuller til mindst det dobbelte.
- Etablering af mekanisk ventilation med afkast over tag i østfløjen.
- Krybekælderens bund i østfløjen afdækkes med en mindst 0,2 mm polyethylenfolie som fugtspærre. Fugtspærren bør ikke klæbes til vægge.
- Fugtspærren kan holdes på plads med et tyndt sandlag / betonfliser eller lignede, især hvor der skal være adgang til installationer. I en isoleret krybekælder bør installationer frostsikres.

**Diverse**

Det bør undersøges, at der ikke er utætte afløb eller forsyningsledninger på grunden, som kunne give en forøget fugttilførsel.

Det bør endvidere sikres, at terræn generelt falder væk fra bygninger, for at minimere vandnedsivning langs krybekælderens fundamenter."

Af brev af 27/8 2015 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"**Genhusning**
Vores kunder mener, at de bør genhuses.

Vi mener ikke, at genhusning bliver nødvendigt i forhold til udbedring af de arbejder, som vi allerede har anerkende at erstatte for. Det vil være muligt at bebo huset for en familie.

Gulvet optages i det gult markerede værelse og der arbejdes her fra og ud under de to tilstødende værelser i østsiden:
…
Resten af huset er fuldt beboeligt mens arbejderne bliver udført. Der bliver naturligvis opsat en afspærring ved værelset, hvor gulvet tages op, så der ikke kan spredes byggestøv og eventuelle skimmelsporer, så vi allerede nu kan imødegå de bekymringer i den forbindelse, som vi er klar over vores kunder vil have. Afspærringen afhænger ikke af om det er undersøgt eller ikke undersøgt om der er en forekomst af skimmelsvampesporer, men sker som en helt sædvanlig foranstaltning ved sådanne arbejder."

Af en skimmelsvampe- og fugtundersøgelse af ejendommen af 4/9 2015 fremgår bl.a.:

"Krybekælderdækket (gulvkonstruktionen) var udført i 3 forskellige varianter:

**Fløj mod øst**

- Plankegulve som gulvbelægning.
- Træbjælkelaget var udført med 145 mm høje egetræsbjælker samt med ældre træbjælker (5 stk.) mod haveside.
- I bjælkelaget udført med egetræsbjælker var der isoleret med mineraluld mellem bjælkerne samt med 50 mm mineraluld på undersiden af bjælkelaget, i alt ca. 200 mm.
- I det ældre bjælkelag var der isoleret mellem bjælkerne.
- I det ældre bjælkelag var der monteret alu-kraft dampspærre på undersiden af bjælkelaget (kold side), i egetræsbjælkelaget var der monteret alu-kraft dampspærre på undersiden af gulvplankerne.
- Træbjælkelaget var understøttet på punkt- og rendfundamenter.
- Rendfundamentet var udført i beton og punktfundamentet var udført med teglsten. Der var etableret grundmursplader langs med rendfundamentet (ydervæg).
- Der var monteret ventilationsriste i rendfundamentet. Flertallet af ventilationsristene var kun delvist funktionsdygtige.
- Terrændæk i krybekælderen var udført som betondæk (der blev registreret sporadiske sætninger i terrændæk).
- Hulrummet mellem terrændæk og underside af krybekælderdæk var ca. 85 cm.

…

**Mellembygning**

- Plankegulve, flydespartel, masonit som undergulv og tæppe som gulvbelægning.
- Træbjælkelaget var opklodset på betondæk, Afstand mellem gulvplanker og betondæk var 90 mm. I krybekælderen var der udlagt træbetonplader med en tykkelse på ca. 100 mm. Det blev ikke registreret om der var etableret 2 stk. betondæk (træbeton og beton) eller om der kun var udført træbeton.
- Træbetondækket var understøttet med l-jern på punkt- og rendfundamenter.
- Rendfundamentet var udført i beton og punktfundamentet var udført med teglsten. Der var indsat papfugtspærre 3-4 skifte op.
- Der var ingen synlige tegn på ventilation af krybekælderen.
- Terrændæk i krybekælderen var udført som betondæk.
- Hulrummet mellem terrændæk og underside af krybekælderdækket var ca. 65 cm.

…

**Fløj mod [vest] (køkken)**

- Teglsten som gulvbelægning.
- Krybekælderdækket var opført som betondæk udstøbt på spånplader understøttet af trækonstruktion.
- Rendfundamentet var udført i beton.
- Der var ingen synlige tegn på ventilation af krybekælderen.
- Terrændæk i krybekælderen var udført som betondæk.
- Hulrummet mellem terrændæk og underside krybekælderdæk var ca. 65 cm.

…

Bemærkning: Der var udført krybekælder under [vest]fløj i et mindre område mod haveside, konstruktionen blev ikke undersøgt.

…

Der var opført lette forsatsvægge langs med yder- og indervæggene i varierende omfang, se tegning 2. Forsatsvæggene var opbygget som angivet nedenstående:

- 1 lag gips som vægbeklædning.
- Alu-kraft dampspærre.
- Ca. 50 mm mineraluld.

Der var passage fra krybekælderen og op bag forsatsvæggene i varierende omfang, med deraf følgende risiko for opstigende fugtig luft fra krybekælderen,

…

**4. Metode**

Krybekælder, stueplan samt tagkonstruktion blev gennemgået visuelt. Der blev foretaget destruktive indgreb i gulv- og vægkonstruktionerne.

…

Vi har udtaget 6 stk. Mycometer-test.

MycoMeter-testen angiver mængden af biomassen baseret på enzymaktivitet, testen er udelukkende kvantitativ og inddeles i 3 kategorier.

Mycometer-værdier på op til ca. 200 i prøver udtaget i gulv-, væg- og tagkonstruktioner skal betragtes som acceptabelt.

**5. Resultat**

**Krybekælder**

Der blev registreret sporadisk forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe i følgende konstruktioner i varierende omfang:

- Bjælkelag (østfløj og køkken) samt på underside af spånplade i køkken.
- Underside af alu-kraft i østfløj i det 'ældre' bjælkelag.
- Rørisolering i hele krybekælderen.
- Underside af træbeton i mellembygning.
- Overside af terrændæk (betondæk) i hele krybekælderen.
- Overside af betondæk (strøkonstruktion) i krybekælderdæk i mellembygning.

Analyseresultat er angivet i bilag.

Der blev registreret en kraftig afgasning fra skimmelsvampe (MVOC'er) i hele krybekælderen.
…
Der blev generelt registreret et forhøjet træfugtniveau i træbjælkelaget i hele krybekælderen med træfugtniveauer på op til over 27 % (træfibermætningspunktet).
I terrændæk samt i punkt- og rendfundamenter blev der generelt registreret kraftige opfugtninger i hele krybekælderen med måleværdier på over 150 digits.
Opfugtningerne i rend- og punktfundamenter var generelt ikke aftagende op i krybekælderen. Der blev generelt ikke registreret aftagende fugt i teglstensfundamenter over vandret papfugtspærre.
Der blev registreret aftagende fugt i ydervægge over vandret papfugtspærre, se fig. 5.
Der blev registreret en relativ luftfugtighed på 95 % ved 16,3 °C i krybekælderen på besigtigelsestidspunktet.
Der blev registreret blankt 'kondensvand' på undersiden af mineraluldsisoleringen i østfløj, se fig. 8.
…
I krybekælderdæk i østfløj udført med ældre bjælkelag (5 stk.) blev der registreret nedbrydninger og angreb af Gul tømmersvamp (*Coniophora puteana*) af rådagtig karakter og råd i 4 stk. bjælker, se fig. 9.

I trækonstruktion (bjælker og stolper) i krybekælderen under køkken blev der ligeledes registreret sporadiske nedbrydninger af træværket.

**Forsikring:**

Nedbrydningerne af er efter vores skøn rådskader ifølge Definitionen af svamp og råd af 20. november 2000.
Vi vurderer at nedbrydningerne i bjælkelaget i østfløj har forårsaget styrkesvækkelse og vi anbefaler udbedring. Anvisning er ikke angivet i nærværende rapport.
…
Det var ikke muligt at vurderer om svækkelser i trækonstruktionen i krybekælderen under krybekælderdækket i køkken, kan give anledning til sætninger i betondækket i gulvkonstruktionen i køkken.

I mellembygning blev der registreret et forhøjet fugtniveau i betondæk i krybekælderdækket, med en måleværdi på op til 150 digits, se fig. 10.

Der blev registreret et forhøjet fugtniveau i underside af gulvplanke på 18 - 20 %.

…

**6. Konklusion**

**Krybekælder**

På baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet vurderer vi, at krybekælderdækket (isoleringsmateriale, bjælkelag, spånplade, træbeton og alu-kraft) generelt indeholder sporadisk forhøjede skimmelsvampeniveauer i hele ejendommen.

Yderligere vurderer vi at der er forhøjede niveauer af skimmelsvampe på terrændæk og rørisolering hele i krybekælderen.

Vi vurderer at årsagen til de registrerede forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer i krybekælderen skyldes nedenstående forholde:

- Når temperaturen i krybekælderen er lav i sommerhalvåret, skønsmæssigt 14 - 16 °C, vil det medføre en øget risiko for, at evt. indtrængende fugtig ude- og indeluft vil afkøles i krybekælderen og afgive fugt til krybekælderen. Risikoen for kondensdannelse øges markant i sommermånederne når den relative fugtighed og temperatur i udemiljøet er høj, se byg-Erfa (19) 09 12 30. Krybekældre fremstår generelt med størst opfugtning i sommerhalvåret.
- I ældre ejendomme er der risiko for, at betondækket i krybekælderen (terrændæk) er opfugtet pga. manglende kapillarbrydende lag i terrændækket. Der blev registreret sporadiske sætninger i terrændækket. Yderligere er der normalt ikke foretaget fugtisolering samt fugtstandsende foranstaltninger af krybekælderkonstruktionen.
- Ventilationen af krybekælderen var generelt mangelfuld. Der var udført flere om- og tilbygninger som har lukket for ventilationen i rendfundamentet.
- I østfløj under gavlværelse mod haveside var der monteret alu-kraft dampspærre på undersiden af krybekælderdækket (kold side). En dampspærre må aldrig monteres på den 'kolde side' i en bygningskonstruktion, da der opstår risiko for kondensdannelse på oversiden af dampspærren dvs. inde i bygningskonstruktionen.
- I krybekælderdækket i østfløj opbygget med egetræsbjælker var isoleringstykkelsen i alt ca. 200 mm, hvilket overstiger den maksimale anbefalede isoleringstykkelse på 150 mm. Vores erfaring er at der makismalt kun bør isoleres med 50 – 100 mm i krybekælderdækket, da 'varmetab' til krybekælderen har en udtørrende effekt.

På baggrund af mange erfaringer med krybekældre, vurderer vi, at nærværende krybekælder fremstår med et fugt- og skimmelsvampeniveau, som langt overstiger et forventeligt niveau.

Det er vores erfaring at der ikke kan udføres tilfredsstillende fugtisolering samt ventilation af krybekælderen som den undersøgte, da det vil kræve en meget omfattende renovering af krybekælderen, se Byg-Erfa SfB (19) 121108, som efter vores skøn ikke vil være realistisk at udføre.

Vi anbefaler at krybekælderkonstruktionen nedlægges i hele ejendommen, og der etableres nyt terrændæk, se nedenstående.

Alternativt anbefaler vi at krybekælderen saneres, som angivet i nedenstående *Forslag til renovering/sanering.*

…

**7. Sammenfatning**
På baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet er det vores vurdering, at der risiko for, at indeklimaet i ejendommen er negativt belastet af påvirkninger fra skimmelsvampe, som kan forårsage helbredsgener hos følsomme personer. For yderligere information vedr. helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger, henviser vi til pjece fra Sundhedsstyrelsen, som kan downloades på www.sst.dk/skimmel.

Normalt vil der være en opadgående luftstrøm fra krybekælderen og op i beboelsesrummene. Dermed kan der spredes partikler og lugt (MVOC'er) op i indeklimaet fra krybekælderen i områder fra fx overgang fra gulve til vægge.

Den samlede udbredelse og intensitet af skimmelsvampe i bygningskonstruktionerne omfatter gulv-, væg- og tagkonstruktioner, og dermed må ejendommen betragtes som værende meget belastet af skimmelsvampe.
…
**Bilag 1. Laboratorieanalyse Mycometer-surface**

Mycometer-surface angiver mængden af skimmelsvampebiomasse på en overflade baseret på enzymaktivitet.

Enzymet findes i både mycelium (væv) og sporer i svampe. Mycometer-surface er udelukkende kvantitativ og inddeles i 3 kategorier:

[Grøn] = **Mycometer-surface værdi ≤ 25**. Niveauet af skimmelsvampe er ikke over normalt baggrundsniveau.

[Gul] = **25 < Mycometer-surface værdi ≤ 450**. Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelsen af ældre udtørrede skimmelsvampe.

[Rød] = **Mycometer-surface værdi > 450**. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultater i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvampe."

| **Prøve** | | | | **Prøvested** | | **Kvantificering af svampebiomasse** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Prøve nr.** | **Afrensning** | | **Myco værdi** | **Rum** | **Bygningsdel** | | **Værdi** | |
| | Før | Efter | | | | **≤ 25** | **26-450** | **> 450** |
| P1. | X | | 1154 | Krybekælder, værelse midt i østfløj | Underside egetræsbjælke i krybekælderdæk | | | **X** |
| P2. | X | | 567 | Krybekælder, mellembygning | Overside terrændæk (betondæk) | | | **X** |
| P3. | X | | 566 | Krybekælder, mellembygning | Underside træbeton i krybekælderdæk | | | **X** |
| P4. | X | | 1480 | Krybekælder, køkken | Underside spånplade i krybekælderdæk | | | **X** |
| P5. | X | | 653 | Stueplan, børneværelse | Ydervæg bag forsatsvæg | | | **X** |
| P6. | X | | 414 | Stueplan, mellembygning | Gulv, overside betondæk | | **X** | |

14. 91382

Af mail af 16/9 2015 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

> "Vi har tidligere oplyst, at skader relateret til det anmeldte forhold i krybekælder øst vil være dækket med en andel, fordi der er konkurrerende skadeårsager. [Skimmelrådgiver] har konstateret sporadisk skimmel også andre steder i krybekælderen, hvilket vi anerkender, at betale for bliver sprøjtet med Protox Hysan eller lignende produkt i forbindelse med behandlingen af den allerede anerkendte behandling andet steds i krybekælderen. Denne yderligere behandling andre steder i krybekælderen erstattes også med 1/4 af udbedringsbeløbet for behandlingen.
>
> Der er konstateret sporadisk nedbrydning (overfladeråd) nogle steder i krybekælderen, hvilket ikke har medført en reel svækkelse af bæreevnen i gulvkonstruktionen over krybekælderen. Derfor er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen, fordi overfladeråd uden svækkelse ikke i sig selv opfylder forsikringens skadebegreb.
> …
> Vi gentager de fire grunde til, at erstatningsbeløbet fordeles ud over skadeårsager:
>
> 1. En krybekælder i et sommehus fra år 1942 kan sagtens periodemæssigt have mindre opfugtning. Det er ikke ualmindeligt og skyldes tidligere tiders byggeskik og mindre fugtstandsende foranstaltningen end nyere tiders byggerier har. Sælger har udført fugtspærrende foranstaltning (drænplade) på fundamenterne, så der vil kunne bortledes en del grundfugt øst og syd fra siden. Denne foranstaltning standser ikke nedefra kommende grundfugt. Almindeligt og forventeligt forekommende grundfugt i en krybekælder er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen
> 2. Flisebelægning øst og syd for ejendommen kan afvande til kældervæg og uanset den fugtspærrende foranstaltning, som sælger på et tidspunkt har fået udført, kan det have en indflydelse ved større intense regnskyl, hvor vand kan blive opstuvet og overstige den fugtspærrende foranstaltning. Haveanlæg er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen
> 3. Dræn er lagt og umiddelbart ikke lagt i overensstemmelse med de krav, der gælder for dette arbejde. Dræn er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen
> 4. Manglende ventilation, fordi isolering dækker for nogle af ventilationshullerne. Dette forhold er omfattet af Ejerskifteforsikringen.
>
> Som vi ser det, så er der umiddelbart 4 grunde til, at der sker en uhensigtsmæssig opfugtning af krybekælderen. Vi erstatter den foreslåede udbedring med 1/4 af beløbet og på baggrund af konkrete tilbud på arbejdet, hvor billigste tilbud danner baggrund for erstatningsberegningen.
>
> Det betyder derfor, at hvis der kunne påvises en massiv forekomst af sundhedsskadelige skimmelsvampesporer i selve beboelsesrummene, erstatter vi 1/4 af, hvad en skimmelsanering vil koste i beboelsesrummene, så skimmelniveauet nedbringes til et niveau, som er forventeligt og almindeligt for et ældre hus, der bebos af personer, der ikke er ganske særligt følsomme over for skimmel.
>
> Bevisbyrden for om der eventuelt er en sundhedsskadelig massiv forekomst af skimmelsvampesporer i beboelsesrummene påhviler fortsat vores kunde. Vi mener ikke, at dette er påvist på nuværende tidspunkt."

15. 91382

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
> **A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> **B** Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> **C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> **7. Erstatningsopgørelse**
>
> En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7-8.
> …
> Skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted."

**Nævnet udtaler:**

Nævnet lægger til grund, at nærværende klage alene angår forhold omkring krybekælderen, hvor klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse. Nævnet har derfor ikke taget stilling til de i sagsbilagene omtalte forhold vedrørende vægkonstruktioner i stueplan. Nævnet har i sag 88931 taget stilling til en klage over selskabets opgørelse vedrørende tagkonstruktionen.

Den forsikrede bygning er opført i 1942 som sommerhus og er nu helårsbolig. Det oprindelige hus var en trefløjet bygning med ventileret krybekælder, som senere er blevet tilbygget og ombygget, senest i 1978. På et tidspunkt er krybekælderen i østfløjen blevet efterisoleret.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 23/2 2015, og klageren anmeldte den 8/4 2015 fugtskader og skimmel i krybekælderen.

Selskabet anerkendte at dække en øget ventilation af krybekælderen, og der opstod uenighed om erstatningsopgørelsen. Ved mail af 16/9 2015 anerkendte selskabet at dække sprøjtning af "sporadisk skimmel" i krybekælderen med et skimmelsvampedræbende middel med en fjerdedel af udgiften. Den 30/11 2015 anerkendte selskabet at stille en kontanterstatning på 110.000 kr. efter fradrag af selvrisiko til rådighed for klageren, som ønskede at ændre krybekælderen til en terrændækskonstruktion. Erstatningen blev baseret på et udbedringsforslag i en ingeniørrapport af 17/6 2015. Selskabets erstatningsopgørelse oversteg et indhentet tilbud på udbedring med 16.250 kr. Erstatningsbeløbet er udbetalt den 31/5 2016.

Ifølge klageren har selskabet med denne erstatning ydet dækning til østfløjen af krybekælderen på 30 m2 ud af krybekælderens samlede areal på 56,5 m2. Klagerens krav er, at selskabet dækker de resterende 26,5 m2 af krybekælderen med 101.583 kr. svarende til en tilsvarende pris pr. kvadratmeter som for østfløjen. Klageren ønsker desuden erstatning i forhold til udvikling af astma på grund af forhøjede skimmelniveauer i huset og stresssymptomer begrundet med selskabets lange skadebehandling og manglende accept af genhusning.

Selskabet har afvist at genoptage sagsbehandlingen. Selskabet har henvist til, at det var en del af dækningen, at der blev skabt den fornødne ventilation i hele krybekælderen, og at rådskaderne i krybekælderdækket er blevet erstattet af klagerens husforsikring. Selskabet har endvidere anført, at der har været andre medvirkende årsager til opfugtningen, idet der er tale om et ældre byggeri, der er opført efter tidligere tiders byggeskik og mangel på krav til effektive fugtstandsende foranstaltninger.

Af en ingeniørrapport af 17/6 2015 fremgår om forbedringsforslag i krybekælderen: "Det vurderes vanskeligt at opnå tilstrækkelig naturlig ventilation alene ved etablering flere ventilationshuller. Den utætte bund i østfløjen vurderes at forværre fugtforholdene og dermed øge kravet til ventilation. Til forbedring af fugtforholdene i kælderen generelt foreslås derfor følgende i nævnte rækkefølge: • Forøgelse af ventilationshuller til mindst det dobbelte. • Etablering af mekanisk ventilation med afkast over tag i østfløjen. • Kry-

bekælderens bund i østfløjen afdækkes med en mindst 0,2 mm polyethylenfolie som fugtspærre. Fugtspærren bør ikke klæbes til vægge. • Fugtspærren kan holdes på plads med et tyndt sandlag/betonfliser eller lignende, især hvor der skal være adgang til installationer. I en isoleret krybekælder bør installationer frostsikres".

Af en rapport om "Skimmelsvampe- og fugtundersøgelse i ejendommen" af 4/9 2015 konkluderes, at krybekælderdækket – isoleringsmateriale, bjælkelag, spånplade, træbeton og alu-kraft – generelt indeholdt sporadisk forhøjede skimmelsvampeniveauer i hele ejendommen, og at der var forhøjede niveauer af skimmelsvampe på terrændæk og rørisolering i hele krybekælderen. Årsagen til de registrerede forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer blev vurderet til at være sommerkondens, opfugtning af betondækket på grund af manglende kapillarbrydende lag og fugtstandsende foranstaltninger, mangelfuld ventilation af krybekælderen, forkert placering af dampspærren under krybekælderdækket i et værelse i østfløjen og en isoleringstykkelse på i alt 200 mm i krybekælderdækket i østfløjen. Det fremgår endvidere af rapporten: "På baggrund af mange erfaringer med krybekældre, vurderer vi, at nærværende krybekælder fremstår med et fugt- og skimmelsvampeniveau, som langt overstiger et forventeligt niveau. Det er vores erfaring, at der ikke kan udføres tilfredsstillende fugtisolering samt ventilation af krybekælderen som den undersøgte, da det vil kræve omfattende renovering af krybekælderen, se Byg-Erfa SfB (19) 121108, som efter vores skøn ikke vil være realistisk at udføre. Vi anbefaler at krybekælderen nedlægges i hele ejendommen, og der etableres et nyt terrændæk ... Alternativt anbefaler vi at krybekælderen saneres".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 7, at skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted. Nævnet finder, at klageren ikke har krav på dækning af udgifterne til at erstatte krybekælderen med en terrændækskonstruktion, men at selskabet skal dække en udbedring, således at krybekælderen får et fugtniveau, som kan forventes af en krybekælder af den pågældende alder, hvor der efter datidens byggeskik ikke er udført kapillarbrydende lag og fugtisolering.

Efter en gennemgang af sagen har nævnet ikke grundlag for at kritisere det udbedringsforslag, som ligger til grund for selskabets erstatningsopgørelse. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at udbedringsforslaget er udarbejdet af en ingeniør, der har besigtiget krybekælderen, og at der ved udbedringen skabes øget ventilation i hele krybekælderen ved at øge antallet af ventilationshuller og ved at etablere en aftrækskanal fra krybekælderen til over taget. Nævnet finder, at en aftrækskanal placeret i eller uden på bygningen ikke går ud over, hvad klageren må tåle. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke er tegn på sætninger af betondækket i mellembygningen og vestfløjen, og at der udlægges en fugtspærre på betondækket i østfløjen, hvor betondækket har sat sig og er revnet.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet har været et massivt angreb af skimmelsvamp i krybekælderen, der har påvirket brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt, således at skimmelsvampen i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er foretaget skimmelprøver af indeklimaet. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at forhøje erstatningen med udgiften til skimmelsanering af krybekælderen.

Selskabet har i en mail af 16/9 2015 anerkendt at dække sprøjtning af "sporadisk skimmel" i krybekælderen med et skimmelsvampedræbende middel. Selskabet har anerkendt at dække en fjerdedel af udgiften begrundet i konkurrerende skadesårsager til skimmelforekomsten. Selskabet har ikke direkte medtaget en post til dette arbejde i sin erstatningsopgørelse. Nævnet finder, at klageren må forvente en vis forekomst af skimmel i en ventileret krybekælder af den pågældende alder, hvor der efter datidens byggeskik ikke er udført kapillarbrydende lag og fugtisolering, og at klageren ikke kan kræve en total afrensning af skimmelen som en følgeskade af den mangelfulde ventilation. Nævnet finder, at klageren er blevet kompenseret for en behandling af "sporadisk skimmel" i selskabets forhøjelse af erstatningen med 16.250 kr. i forhold til udbedringstilbuddet.

19. 91382

Nævnet har noteret sig, at rådskaderne i krybekælderdækket er erstattet af husforsikringen, hvorved forholdet med den forkert placerede dampspærre også bringes i orden.

Nævnet finder, at de dækkede udbedringsarbejder i krybekælderen ikke vil gøre huset ubeboeligt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at arbejdsadgang til krybekælderen vil berøre et af seks værelser, og at selskabet har oplyst, at der vil blive opsat en støvvæg ved værelset, hvor gulvet tages op. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at forhøje erstatningen med udgifter til genhusning. Hvis opsætningen af en støvvæg ikke er indeholdt i det tilbud, som ligger til grund for selskabets erstatningsopgørelse, finder nævnet, at klageren er blevet kompenseret for udgiften i selskabets forhøjelse af erstatningen med 16.250 kr. i forhold til udbedringstilbuddet.

Klageren har oplyst, at han har pådraget sig astma som følge af påvirkningen fra skimmelsvamp og stresssymptomer som følge af selskabets skadebehandling. Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen ikke dækker personskade. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabet har begået ansvarspådragende fejl, der kan begrunde, at selskabet ifalder erstatningsansvar på et almindeligt erstatningsretligt grundlag over for klageren for personskade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt