Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. maj 2019 blev i sag nr. 92463:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring.

I klageskema af 19/6 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Sagen drejer sig om, at min kæreste og jeg i marts skal flytte ind i et nyt hus vi har købt fra 1966. Vi vil fjerne et gammelt skab i soveværelset. Da vi fjerner skabet, er der synlige skimmelsvampe bag på væggene, hvor skabene har stået. Vi bliver selvfølgelig noget forskrækkede, da der intet står i tilstandsrapporten omkring skimmelsvampe- og sporer. Vi får fat i Skimmelrens Aps for at sikre os, at det kun er i området langs væggene og kun i soveværelset. Vi skal også have det renset - så derfor kontakter vi som sagt Skimmelrens. De konstaterer hurtigt, at problemet er omfangsrigt. De tager test 3 forskellige steder under gulvene i huset samt i loftet. De konstaterer skimmel alle stederne. Alle i svær grad eller høj ende af moderat. Gulve og lofter i huset er ikke konstrueret korrekt eller hensigtsmæssigt (og ikke efter oprindelige standarder for tiden) i forhold til fugt- og dampspærrer. Flere håndværkere konstaterer dette. F.eks. er der slet ingen fugtspærrer i lofterne, hvorved fugten jo selvfølgelig ikke stoppes. I gulvene er damp og fugtspærrer enten mangelfulde eller placeret forkert, så fugt har nemme vilkår og dermed kommer skimmelsvampe- og sporer. Problemet er, at vi selvfølgelig ikke vil bo eller flytte ind i et hus fyldt med skimmelsporer - noget Dansk Boligforsikring ikke kan se noget problem i. Deres udsendte besigtigelseskonsulent mente, at hvad der er under gulvene, skal blive under gulvene. Det er vores helbred, vi taler om her. Det er korrekt, at selve huset ikke er ved at falde fra hinanden. Det handler Dansk Boligforsikrings afslag meget om. Vi er med på, at bygningen ikke er ved at styrte sammen, men vi har købt et hus, hvor der skal renses for skimmel og sættes nye lofter og gulve i, da disse ødelægges ved rensning. Dette beløber sig i 400000kr. Det er helt urimeligt, at vi skal betale for noget, som vi ikke har haft en kinamandschance for at vide og opdage. Vi får også at vide, at skimmel findes i natu-

ren, da jeg påpeger, at man kan blive meget syg af at bo i skimmel. Jeg er godt med på, at det findes ude i naturen, men i et indeklima har jeg svært ved at forstå, at det er standard, at man som køber af et hus i Danmark må forvente, at huset er fyldt med skimmelsvampe- og sporer. Sporerne skulle være meget sundhedsskadelige. Vi får også at vide, at der har boet mennesker i huset i 50 år, så vi kan vel også bo der. Nu ved vi jo ikke, hvordan de mennesker har det. Dog har vi hørt, at en tidligere beboer lider voldsomt af lungesygdom. Jeg ved godt, at det ikke kan anvendes som dokumentation, men hvordan kan det så omvendt bruges som bevis for, at man godt kan bo i huset. Vi bor ikke i huset, og har i 3 mdr. stået uden hjem. Genhusning vil Dansk Boligforsikring heller ikke tilbyde os. Det er selvsagt en meget stressende situation for min kæreste og vores tre børn. Jeg flytter ikke mine børn ind i et hus med de dokumentationer, som foreligger fra Skimmelrens Aps og TI - Teknologisk Institut. Nogen ville måske tage chancen, men kan det virkelig være rigtigt, at det er sådan at købe et hus i Danmark, at hvis man opdager skimmelsvampe- og sporer i hele huset efter at man havde købt det, så er det bare ærgerligt. Der står i ejerskifteforsikringen, at hvis huset værdi er i spil, så har det betydning for dækningen. Vores hus er da umuligt at sælge igen. Værdien af det er da langt under de 2.5 mill vi gav, efter at vi har opdaget det her. Så kan det godt være, at bygningen ikke styrter sammen, men huset er ikke meget værd og umulig at sælge med dokumenterede skimmelsvampe- og sporer overalt. Vi har gjort alt for at få selskabet i tale. Vi har skiftet advokat to gange og brugt en formue på det også. Intet hjælper. Vi er afvist to gange, og nu anker vi. Vi kan ikke bruge mere tid og penge på at få Dansk Boligselskab til at hjælpe os. Det er unfair, at vi som lovlydige borgere køber et hus i god tro, og så når der desværre er brug for ejerskifteforsikringen, så vil de ikke have noget med os at gøre. Jeg tillader mig i øvrigt at henvise til Ankenævnet for Forsikringsafgørelser i sagerne: 70.846, 71.989 og 75.760. …

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at selskabet træder til og dækker for rensningen og genopbygningen af gulve og lofter på ejendommen."

I mail af 28/6 2018 til nævnet har klageren endvidere anført:

"Jeg tillader mig herved at oploade billeder fra i går den 27.06.2018. Situationen er den, at vi efter 3 mdr. uden tag over hovedet og med dyre test og prøver, som alle viser skimmelsvampe- og sporer i lofter og gulve på ejendommen …, er gået igang med at få renset skimmelsvampene væk, da vi ikke under nogen omstændigheder vil sætte vores børns og vores eget helbred på spil.

Som prøverne hele tiden har forudsagt er der massiv skimmel samt konstruktionsfejl og mangler i loft og gulve. Disse nye billeder samt … kommentarer vedhæfter jeg derfor som ekstra bevismateriale. Jeg hæfter mig ved, at Dansk Boligforsikrings kommentarer om, at en af grundene til de ikke vil dække disse for os totalt skjulte skader, skulle være argumentet om, at der har boet mennesker i huset i 50 år. Vi kan ikke selv opholde os derinde særlig længe ad gangen uden at begynde at få kløende øjne og næse/hoste. Dansk Boligforsikring har ikke dokumenteret, at de tidligere ejere ikke er syge. Vi ved (har ikke inddraget kommentarer, men kan jeg evt. gøre), at forrige ejer er meget syg med lungeproblemer/astma. Jeg hæfter mig også ved, at Dansk Boligforsikring stadig ikke mener, at vores indeklima er påvirket. På baggrund af samtlige billeder og prøver og kommentarer fra eksperter, er det for os en helt utrolig arrogant tilgang til skimmelsvampe og disses påviste forringelse af indeklimaet. Vi bliver også oplyst om, at skimmelsvampe findes naturligt i vores miljø, naturen. Dette ved vi naturligvis godt, men det har jo intet med vores ejendoms situation at gøre. Vi har også hele tiden forsøgt at påvise og forklare, at huset har konstruktionsfejl.

Dette mener Dansk Boligforsikring ikke er tilfældet. Men billederne dokumenterer i vores optik, at det jo netop er disse konstruktionsfejl (manglende fugtspærrer, dampspærrer), som er skyld i overdreven fugtdannelse, som så igen giver miljø og grobund for skimmel.

Samlet set, kan vi ikke forstå, at der ikke er tale om en forringelse af ejendommens værdi.

Da vi sidder lige nu med en regning på over 400000kr. - føles det i hvert fald som en forringelse. Sælger og [ejendomsmægler], som har solgt os ejendommen har vi forsøgt at få til at tage ansvar også. Men de henholder sig til, at de har fulgt reglerne. Det har de også. Det har jeg og min familie også. Men det er os, der står med katten i sækken. Jeg ved, at de appellerende patos- fyldte sætninger, som jeg her afslutningsvis skriver ingen betydning har for Jeres vurdering. Jeg er ikke advokat, men jeg håber, at jeg trods alt har formuleret tingene på en måde, så de er til at vurdere udfra."

Selskabet har i brev af 8/2 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører skimmel. Kort efter overtagelsen konstaterer klager dårlig lugt fra et indbygget klædeskab i soveværelset. Klædeskabet blev fjernet og huset er efterfølgende blevet undersøgt af SkimmelRens ApS, og klager kræver dækning til afrensning af skimmel m.m. Dansk Boligforsikring har afvist dækning da det ikke vurderes, at der er fugt og skimmel i videre omfang end normalt for et hus fra 1965. Konstruktionerne er de oprindelige, og der er ikke konstateret fugtskader i lofter eller gulve.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 16. marts 2018.

Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 5. februar 2018.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 10 år.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 20. marts 2018, at der var konstateret fugt og dårlig lugt bag et skab i soveværelset, **bilag B**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 28. marts 2018, **bilag C**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 8. maj 2018, da der ikke er konstateret unormal fugt/skimmel i bygningen.

Skadebehandleren har i brev af 14. juni 2018 uddybet den trufne afgørelse, **bilag D**. Klager har ikke påklaget afgørelsen overfor Dansk Boligforsikrings klageafdeling.

3. Dansk Boligforsikring A/S´opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1965 – 1966 og fremstår de fleste steder med originale gulve og lofter.

Huset er iht. sædvanlig byggeskik for tiden, udført med dårligt isolerede ydermure og sokler.

Det er derfor sædvanligt at opleve mørkfarvning (skimmel), som følge af kuldebroer, typisk bag større møbler som fx indbyggede skabe. Se bl.a. tilstandsrapportens hustypebeskrivelse, OBS-punkter.

Tilsvarende er det flade tag en vedligeholdelseskrævende konstruktion, og der vil kunne opstå utætheder, specielt ved gennembrydninger, som fx ovenlysvinduer.

Klager har fået gennemgået konstruktionerne af SkimmelRens ApS. Af rapporten fremgår, at det primært er i soveværelset bag de indbyggede skabe, at der er konstateret tegn på fugt og skimmel. Ved gennemgangen d. 26. marts 2018 kunne der registreres 17,2 % og 17,7 % træfugt i strøerne ud mod ydervæggen. I vægge og fodpaneler kunne der ikke måles fugt, og betondækket var let opfugtet.

I resten af huset kunne der ikke registreres fugt i gulvene, men omkring brusenichen var det muligt at registrere fugt i den nederste del af skillevæggen. Fugten omkring badeværelseskernen må tilskrives de i tilstandsrapporten beskrevne skader på fliser og gulvafløb.

<u>Ad soveværelset</u>
Bag skabene kunne konstateres synlig mørkfarvning, dels på væggen og dels omkring det indvendige regnvandsnedløb. Ved Mycometer test er der fundet skimmelværdier på B-niveau på klaplaget.

Der er enighed om, at fugten må tilskrives periodiske kondensdannelser på den kolde ydermur/sokkel. Under trægulvet er der udlagt Alu-kraft, og SkimmelRens anfører, at Alukraften i gulvet forhindrer en naturlig ventilation af gulvkonstruktionen. Det anføres dog alligevel, at fugt fra gulvkonstruktionen er blevet ventileret op bag skabene.

Selskabets besigtigelseskonsulent anfører, at han ikke mener at Alu-kraften har en fugtstandsende funktion. Gulvet er i udgangspunktet en uventileret konstruktion, og der er ikke nogen ventilation mellem parketgulvets samlinger, som det anføres af Skimmerens.

Gulve fra den periode vil typisk være samlet med fer og not og med lim i samlingerne.

Gulvkonstruktionen skal ikke være ventileret, men derimod vil der forekomme en naturlig fugtvandring gennem gulvet, da trægulve kan betragtes som diffusionsåbne materialer.

Besigtigelseskonsulenten vurderer ikke, at alu-kraften er tæt, så den kan have haft en fugtstandsende effekt. Fugten har kunnet passere forbi samlinger, og mod væggene har der også været åbent. Fugtmålingerne og strøernes tilstand tyder ikke på unormale fugtforhold under gulvene.

Såvel SkimmelRens som besigtigelseskonsulenten oplyser, at den fugt og skimmel som klager har oplevet, skal tilskrives kondensfugt, der er opstået i det uventilerede hulrum bag skabene, hvor både ydermuren, soklen og regnvandsnedløbet udgør kuldebroer.

Der er ingen skader på trægulvene, eller de underliggende strøer. At der registreres op til 17,7 % træfugt i strøerne ud mod soklen skyldes, at undersøgelsen fandt sted i marts måned, hvor der stadig var frostgrader udenfor og følgeligt kondensfugt i de konstruktioner, som ligger ud mod den kolde sokkel.

Det er velkendt, at randområderne i et hus med en kold betonsokkel vil være mest udsat for fugt, og af samme grund har man også imprægneret endetræet med grøn kobber.

Det er kun i området bag skabene, at der er fundet synlig skimmel, og de udtagne skimmelprøver har kun vist skimmel på et moderat niveau. Det er ikke usædvanligt, at der kan registreres skimmel i lukkede konstruktioner mod klaplag eller ydervægge i et hus fra 1965, og der er ikke grund til at tro, at forholdene skulle have nævneværdig betydning for husets indeklima. Der kan fx henvises til Ankenævnets kendelse ANK 89.006.

Ad lofter

Det er konstateret, at lofterne i den oprindelige del af bygningen fra 1965 – 1966 er udført uden dampspærre. Der er dog kun isoleret med 100 mm, hvorfor konstruktionen følger anbefalingerne fra Statens Byggeforskningsinstitut (SBi). SBi anbefaler, at der etableres dampspærre i lofter ved isoleringstykkelser over 150 mm.

Der var i 1965 ingen lovkrav vedrørende dampspærre og jf. anbefalingerne fra SBi vil der heller ikke være nogen risiko for fugtskader som følge af skadelig kondens.

Der er udtaget en enkelt aftrykprøve umiddelbart ved siden af et ovenlysvindue. Prøven viser ikke om der er tale om vækst, eller om resultatet skyldes en ophobning af støv.

Der vil naturligt samle sig en del skimmelsporer i støvet i et lukket, ventileret tagrum over en periode på 53 år, hvorfor resultatet af aftrykprøven ikke kan stå alene. Som det også anføres af Teknologisk Institut bør resultatet sammenholdes med observationer på stedet.

Klagers billeder af loftet indikerer, at der gennem tiden kan have været utætheder i tagpapbelægningen omkring gennemføringer (ovenlysvinduer, aftræksrør m.m.) og resultatet af aftrykprøven kan således også have sammenhæng med en lokal (tidligere) utæthed.

Der blev ikke i forbindelse med undersøgelsen målt aktuel fugt i tagkonstruktionen, og der er heller ikke udtaget andre skimmelprøver (aftryk eller Mycometer) i loftskonstruktionen. Der er herefter intet grundlag for at afgøre, om der er tale om skimmelvækst i loftskonstruktionen, eller om der bare gennem tiden er sket en ophobning af skimmelsporer i støvet.

Det er herefter selskabets opfattelse, at tagkonstruktionen, der er udført som et klassisk build up tag fra 1960erne, ikke fremstår anderledes end andre tilsvarende tagkonstruktioner (jf. bl.a. hustypebeskrivelsen) og at der ikke fra klagers side er påvist forhold ved tagkonstruktionen, som ud-

gør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller som kan antages at have påvirket husets indeklima i nævneværdig grad.

Det bemærkes, at klager har valgt at foretage en meget omfattende renovering af ejendommen, og oplyser, at have haft udgifter for kr. 400.000. Dette beløb står ikke i forhold til, at det reelt kun er i soveværelset bag de indbyggede skabe, at der er konstateret dårlig lugt og synlig skimmel.

Det gøres herefter gældende, at − klagers ejendom fremstår forventelig i forhold til alder og hustype, − den anmeldte skimmel bag skabene skyldes naturligt forekommende kuldebroer, − der ikke efter mere end 50 år er konstateret skader i form af svækkelse/nedbrud i trægulve eller lofter, − der kun er fundet moderate skimmelforekomster og − der i øvrigt ikke foreligger undersøgelser eller oplysninger, som dokumenterer, at husets indeklima skulle være påvirket."

Klageren har i brev af 9/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vores sag/problem handler om skimmelsvampe- samt sporer. Den handler også om et hus, som har konstruktionsfejl, som har ført til fugtproblemer, som så igen fører til selve skimmelsvampen. Fugt skal være til stede for at skimmelsvampen opstår, men grunden til, at vi ikke tør at bo i vores hus er, at vi er frarådet det af folk, som har forstand på sundhedsrisikoen ved at bo i huse, som er ramt af skimmelsvampe og sporer. Dansk Boligforsikring nægter at vedkende, at huset er befængt af skimmelsvampe- og sporer, og at værdien af huset jo selvfølgelig derfor er væsentligt forringet. Deres forsøg på at negligere det faktum, at der er konstateret skimmelsvampe- samt sporer og gøre det til noget ”normalt” for huse fra 1965´erne, synes vi er under lavmålet. Deres fokus er på, at bygningerne ikke fejler noget.

Noget vi er enige med dem i, men det har bare ikke noget at gøre med risikoen ved at bo i skimmelbefængt hus.

Det er bevist adskillige gange (jævnfør vedlagte resultater, rapporter og billeder), at der er masser af skimmelsvampe- sporer i huset. Det vil Dansk Boligforsikring gerne have, at I (Ankenævnet og resten af Danmark) opfatter som noget helt naturligt for huse bygget midt i 60´erne. Ligesom Dansk Boligforsikring også gerne vil have, at vi (klager) og I (Ankenævnet) skal forstå, at det ikke påvirker indeklimaet i et hus at bo i skimmelsvampe. Dansk Boligforsikring ved, at det ikke skader indeklimaet at bo i skimmelsvampe. Hvorfra de har denne viden, kan jeg ikke gennemskue? De er ikke uddannet indenfor medicin eller allergiformer eller har nogen form for baggrund for at vide noget som helst om sundhedsmæssige risici forbundet med at bo i huse med skimmel, men alligevel vurderer og fastslår de, at det sker der ikke noget ved. Et af deres gentagne argumenter er, at der har boet mennesker i huset i 50 år. Er det et argument? Det er det vel kun, hvis Dansk Boligforsikring så har en viden om, at ingen af de tidligere beboere er påvirket af skimmel. Vi ved, at en af de tidligere beboere er lungesyg.

Det her handler om, at vi ikke tør løbe den risiko, som vi ved fra sundhedsstyrelser, vores læge og eksperter i skimmelsvampe (jævnfør) Skimmelrens ApS, at det vil være at bo i et hus med de fund af skimmel, som er gjort i gulve, ,vægge og lofter.

Jeg tillader mig at indsætte denne kilde: Statens Serum Institut har de senere år konstateret flere dødsfald på grund af resistente svampeinfektioner, og det bekræftes af …, der er overlæge på … Sygehus og formand for …medicinsk Selskab.

Nogle skimmelsvampe udskiller mycotoksiner, der er rene giftstoffer. Disse kan give udslæt, hvis man rører ved svampene. Skimmelsvamp er farligt, er konklusionen. I forkortet udgave.

Dansk Boligforsikring bruger også bevist formildende adjektiver, når de vurderer resultaterne fra DTI. Således er der nærmest pludselig ingen eller få eller moderate koncentrationer af skimmelsvampe- og sporer. Mens Skimmelrens Aps bruger en noget anden retorik i deres vurdering og beskrivelse af ovennævnte. Den høje ende af middel er for høj, (tæt på grænsen til voldsom) får vi at vide. Mens Dansk Boligforsikring sprogligt bruger ordet moderat eller nærmest ingen.

Juristen fra Dansk Boligforsikring kan altså vurdere, at det ikke er farligt for os at bo i huset, da konstruktioner ikke er ved at falde ned omkring ørerne på os. Igen må jeg henlede opmærksomheden på, at sundhedsrisikoen for os som familie ikke handler om, hvorvidt bygningen er ved at falde sammen af råd og fugt eller ej. Den handler om en eneste ting: Skimmelsvampe og skimmelsporer. Jeg kan læse mig til, at skimmelsporer faktisk er endnu mere forbundet med risiko at være omkring end selve svampene.

Selvom alle sundhedsmyndigheder samt læger og allergiforbund fraråder, at man bor i huse/hjem med skimmelsvampe, så ved Dansk Boligforsikring, at det kan vi sagtens. Og de påpeger, at det må man forvente, når man køber et hus fra den periode – altså midt tresserne. Det mener vi ikke er rigtigt. Vi har set tal, (Bolius) der siger, at ca. 2-3 procent af bygninger fra denne periode er ramt af skimmelsvampe. Det er vel ikke det samme som alle bygninger. Igen et forsøg på sprogligt at manipulere med sandheden. Havde vi vidst omfanget af skimmel, havde vi jo selvfølgelig ikke købt huset. Vi kunne ikke se svampene før skabene blev revet ned. Vi kunne ikke se under gulvene og oppe under loftet. Disse er i øvrigt konstrueret med store mangler. Et faktum, som igen af Dansk Boligforsikring slås hen med, at sådan byggede man dengang. Det gjorde nogen måske i få tilfælde (vores f.eks), men da ikke alle.

Der bliver hele tiden nævnt, at der nærmest ingen skimmel er, og at værdierne er lave. Det er svært for os at forstå, når der nu foreligger resultater med vedhæftede kommentarer fra eksperter, der siger præcis det modsatte. Vi kan ikke skrive i juristsprog, og vi kan på ingen måde ofre flere timer på advokater. Noget som ikke har ført andet end yderligere regninger med sig.

Vi kan kun håbe på, at vi ikke efterlades i det her kaos ene og alene. Sælger og ejendomsmægler er for længst over alle bjerge. Den varer de har solgt os, lever ikke op til de flotte billeder, salgstalen og tilstandsrapporten – desværre. Hvis det er ok, at man må forvente at bo i skimmelbefængte huse i Danmark, når man køber et hus, selvom det var en viden, vi ikke kunne få, før vi stod i huset, jamen så har vi selvfølgelig ikke en chance. Hvis det er forsikringsbranchens holdning, at det må man bare bo og flytte ind i, så står vi skidt i det her. Vi har ikke haft et hjem i snart 5 mdr. Det er psykisk en stor belastning. Økonomisk er det helt uoverskueligt. Vi afventer jeres afgørelse."

Selskabet har i brev af 16/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har følgende yderligere kommentarer til sagen:

Det må lægges til grund, at der er enighed om, at huset er opført som det var almindeligt i 1966, og at den skimmel som anmeldes, derfor ikke er en følge af en (eller flere) konstruktionsfejl ved huset.
Det er selskabets opfattelse, at skimmel der alene skal tilskrives opstigende grundfugt og kuldebroer, som kan siges at være naturligt forekommende i et hus fra 1966, ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen. Til eksempel kan henvises til en nyere afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring i ANK 91.718 hvor nævnet når frem til at opstigende grundfugt og skimmel i gulvkonstruktionen på et hus fra 1962, ikke er en skade.

Det bemærkes, at der i det pågældende hus også blev konstateret skimmel på B-niveau på oversiden af klaplaget, hvilket i den sag blev vurderet som forventeligt.

Ankenævnet lægger i sin afgørelse bl.a. vægt på at der alene er udført skimmelprøver i konstruktionerne udenfor beboelsen (fx på overside klaplag).

Ved vurderingen af husets indeklima, kan sådanne målinger ikke tillægges samme betydning, som prøver udtaget i selve beboelsesrummene.

Det bemærkes, at der ikke findes grænseværdier for skimmel. Sundhedsstyrelsens anbefalinger på området vedrører alene forhold, hvor der i beboelsen konstateres fugt og skimmel på et vist niveau, og med en vis udbredelse. Skimmel som alene skyldes ophobning i støvet, fx i gulv– eller tagkonstruktioner, vil normalt ikke være omfattet af sundhedsstyrelsens anbefalinger.

I nærværende sag er der ikke konstateret fugt (eller skimmel) i beboelsen, og den meget begrænsede fugt, som kunne måles i gulvkonstruktionen, ud mod fundamenterne skyldes med stor sandsynlighed kondens, som vil være naturligt forekommende i perioder.

Klager har ikke fremlagt nye oplysninger i sagen, og det må derfor antages, at sagen nu vil kunne behandles på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren fremsendt mail af 4/11 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Der nævnes indledningsvis fra Dansk Boligforsikrings side, at der nu må være enighed om, at vores hus er opført som ethvert andet hus i 1966, og at det er opført uden konstruktionsfejl. Vi kan på ingen måde genkende denne enighed? Hvornår blev vi enige om det? Vi er lodret uenige. Vi har påvist, at der er tale om tydelige konstruktionsfejl i huset, som er opført uden damp- og fugtspærrer i både loft og gulve.

Man lavede fugt- og dampspærrer i huse på denne tid - blot ikke i vores. Dette har skabt grundlaget for de fugt- og skimmelsvampeproblemer, som vi har fundet efter køb af ejendommen.

Dansk Boligforsikring henviser til en anden afgørelse i Ankenævnet, som handler om prøver, der er taget udvendig. Vi kan ikke se sammenhængen i de to sager? Og vi mener ikke, at den afgørelse, som henvises til, kommer vores sag ved. Vi har fået foretaget prøver, som TI (Teknologisk institut) har lavet indendørs. Vi opdager, som nævnt og dokumenteret med billeder skimmelproblemerne, da vi tager et skab ned i vores soveværelse. Væggene er fyldt med synlige skimmelsvampe. Altså et indendørs problem? Hvis ikke det påvirker indeklimaet med skimmelsvampe nedad væggene, under gulve og i lofter, så forstår vi ikke, at alle eksperter fraråder os at bebo bo-

ligen. Vi forstår ikke, at der henvises til en sag, hvor der kun er udtaget prøver udendørs og sammenligner den med vores.

Vi vedlægger endnu engang billeder af væggene i vores soveværelse med skimmelsvampe.

Sundhedsrisikoen for at opholde sig i huse med de påfund, som DTI har påvist i vores huse, kan Dansk Boligforsikring stadig vurdere - som ikke sundhedsskadelige - uden nogen form for uddannelsesmæssig baggrund. Vi har heller ikke lægelig eller medicinske uddannelser, men kan henvise til forrige kommentarer, hvor overlæge udtaler sig om skimmelsvampe- og sporer. Vi bor pr. dags. dato stadig ikke i vores hus."

Hertil har selskabet i brev af 27/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal beklage, at jeg åbenbart har misforstået klagers bemærkning om, at klager erklærede sig enig i, at bygningen ikke fejler noget (indlæg af 9. august 2018).

Det er dog forsat Dansk Boligforsikrings opfattelse, at huset er opført, som det var almindeligt i 1965 – 1966. Det er desuden selskabets opfattelse, at den synlige skimmel bag skabe i soveværelset skyldes kuldebroer, der er sædvanligt forekommende i tilsvarende huse af samme alder.

Klagers ejendom er opført iht. byggetilladelse fra juni 1965 (BR 61), og der var ikke dengang lovregler vedrørende dampspærre i lofter eller fugtspærre i gulve. Der er ikke konstateret tegn på unormal fugt eller fugtskader som følge af manglende fugt- og dampspærre.

Der er ikke i klagers ejendom konstateret unormale fugtforhold og der er ikke konstateret fugt eller skimmel i beboelsen."

Heroverfor har klagerens repræsentant i brev af 16/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det gøres gældende at forekomsten af skimmelsvamp udgør en skade eller nærliggende risiko for en skade jf. ejerskifteforsikringsbetingelserne punkt 3.1.

Ud fra de fremlagte rapporter og udtalelser fra fagfolk herunder billedmateriale må det lægges til grund, at der både forekommer fugt og uhensigtsmæssige konstruktionsforhold, som giver, og har givet omfattende skimmelsvamp i hele loftskonstruktionen og i det meste af gulvkonstruktionen.

Blandt andet viser prøven af loftkonstruktionens hulrum fra Teknologisk Institut tydeligt, at skimmelsvamp er i vækst, hvilket kun kan lade sig gøre ved de rette forhold herunder fugt.

Med uhensigtsmæssige konstruktionsforhold mener jeg, at gulvet er med 2 fugtspærrer og dermed forhindrer naturlig ventilation ligesom loftet er uden fugtspærre, hvilket ikke er i overensstemmelse med byggetegningerne.

Konklusionen fra undersøgelserne er, at indeklimaet i huset påvirkes negativt af skimmelvækst i konstruktionerne - der er forkert udført - og forekomsterne er langt over, hvad der må forventes for tilsvarende huse opført på samme tidspunkt.

Dermed er ejerskifteforsikringen forpligtet til at dække udbedringsomkostningerne, idet skaden er dækket af ejerskifteforsikringen jf. skadebegrebet i punkt 3 i ejerskifteforsikringsbetingelserne."

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

Af rapport udfærdiget af Skimmelrens ApS af 26/3 2018 fremgår blandt andet:

"[Klageren] oplyser, at hun og hendes familie lige har overtaget huset, og at deres håndværker har konstateret fugt- og skimmelproblemer i husets soveværelset i forbindelse med udskiftning af skabsvæggen.

Ved den fugttekniske gennemgang har vi dels anvendt et hygrometer af typen Gann Hydromette Compact RH-T, Tramex Plus fugtdetektor, kapacitetsfugtmåler af typen Gann Hydromette Compact B samt Gann Hydromette Blue Line indstiksfugtmåler af typen Compact. Efterfølgende er fugtmålinger anført, og det er efterfølgende i parentes angivet vores vurdering af, om målingerne er acceptable set i forhold til de aktuelle forhold.

Som bilag til nærværende dokument er en uddybende forklaring af de enkelte måleinstrumenter.Tilsvarende er der ved måling af skimmelsvampeniveau primært anvendt Mycometer test eller PRO-Clean skimmeltest med efterfølgende angivelse af, om de målte værdier er acceptable eller ej. En nærmere beskrivelse af de enkelte målemetoder er anført i vedlagte bilag 2.

Ifølge www.OIS.dk Ejendomsoplysning er huset opført i 1966, som et parcelhus i et plan. Husets ydervægge er udført i gule teglsten med tilbagetrukne fuger, og tagkonstruktionen er udført som et built-up tag.

Ifølge tegningsmaterialet, hentet på … kommunes byggesagsarkiv, er ydervæggenes bagmur udført i 11 cm lecablokke, og vægkonstruktionen er isoleret med 75 mm. murbats. Loftbeklædningen er udført i malerbehandlede karlit plader. Husets gulvkonstruktion er ifølge tegningsmaterialet udført som et bræddegulv på strøer med følgende opbygning; 1" brædder på 50 x 100 mm. strøer opbygget på 100 x 100 mm gennemimprægneret tømmer på opklodsningspap udlagt på 10 cm. grovbeton. Under grovbetonen er der udlagt plasticfolie på et 20 cm. tørt sandlag. Konstruktionen er ifølge tegningsmaterialet isoleret med 50 mm. Rockwool udlagt på isoleringspap indlagt mellem gulvstrøerne og de underliggende opklodsnings bjælker.

Det er i forbindelse med gennemgangen af tegningsmaterialet konstateret, at der er udarbejdet en optegning af kloaknettet i 2014.

Besigtigelse:
Ved besigtigelsen er huset fraflyttet og under klargøring til indflytning.

Soveværelse:
Væggene i soveværelset er malerbehandlet med tapet, og gulvet består af et aske- eller et egeparket, nedlagt på strøer.

Ved besigtigelsen er skabsvæggen på den vestvendte facadevæg fjernet, og de nedbrudte materialer er bortskaffet. Efter det oplyste var de nedbrudte materialer opfugtet og angrebet af skimmelsvamp.

Derudover oplyser [klageren], at væggen bag den demonterede skabsvæg fremstod opfugtet, samt at isoleringen i gulvet under skabet var kraftigt opfugtet.

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at væggen bag den demonterede skabsvæg fremstår med misfarvninger på det malerbehandlet pudslag og det blotlagte loft som følge af skimmelangreb.

Derudover ses der skimmelangreb på soklen i den åbne gulvkonstruktion. Der ses rester af sundo litt plader, der har været pålimet ydervæggen bag skabsvæggen.

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at der i mellemtiden er sket en udtørring af den blotlagte ydervæg og den åbne gulvkonstruktion under den demonterede skabsvæg.

Ved en undersøgelse af gulvkonstruktionens opbygning kan det konstateres, at der er udlagt alukraft mellem parketgulvet og gulvstrøerne. Alu-kraften er afsluttet løsthængende langs væggene.

Det kan konstateres, at gulvstrøerne er opklodset på lecablokke udlagt på grovbetonen, og at isoleringen er udlagt direkte på grovbetonen. Der ses ingen isoleringspap under isoleringen. Der ses plastikfolie mellem grovbetonen og soklen, og det kan konstateres, at der er indlagt murpap mellem soklen og ydervæggenes murværk.

Den yderste del af strøerne er malerbehandlet med grøn kobber (imprægneringsvæske), og der ses misfarvninger på den ubehandlede del af gulvstrøerne.

Det er bemærket, at der er udført reparationsarbejde på faldstammen til afvanding af tagfladen og på den omkringliggende grovbeton.

Der kan med kapacitetsfugtmåler og Gannmåler ikke konstateres opfugtning af de skimmelangrebne områder på den blotlagte ydervæg bag den tidligere skabsvæg eller på de øvrige vægoverflader i soveværelset.

Der er med Gannmåler målt 86,5 digits (lettere opfugtet) på grovbetonen, og der er med indstiksmåler målt mellem 17,2 og 17,7 % (opfugtet) fugt i gulvstrøerne.

Der er målt en overflade temperatur på mellem 15,7 og 17,1 ^{o}C. på den blotlagte del af ydervæggene. De laveste temperatur et målt på de skimmelangrebne overflader.

En Mycometer test udtaget på et rent område af grovbetonen under isoleringen viser en værdi på 254, hvilket er over normal baggrundsværdi.

Der er med indstiksmåler målt mellem 14,6 og 14,9 % (lettere opfugtet) fugt i fodlisterne i soveværelset. Ved at demontere fodlisten på den sydvendte gavlvæg kan det konstateres, at fodlisten fremtræder med en forholdsvis ren bagside. En Pro-Clean test udtaget på bagsiden af fodlisten viser et udslag svarende til kraftigt aflejringer af skimmelsporer eller skimmelvækst på prøvestedet.

Fordelergang og de to værelser i værelsefløjen:
Der kan med kapacitetsfugtmåler konstateres forskellige fugtforhold på parketgulvene. Det kan dog ikke konstateres kraftigt opfugtning af gulvoverfladerne.

Ved åbne bunden i et af de indbyggede skabe i fordelergangen og udføre en destruktiv undersøgelse af den underliggende gulvkonstruktion kan det konstateres, at konstruktionens opbygning svarer til opbygningen udført i soveværelset. Forsyningsrørene til varmeinstallationen er ført i gulvkonstruktionen på undersøgelse stedet. Konstruktionen i området fremtræder tør, hvilket formodes, at kan skyldes varmen fra forsyningsrør.

En Mycometertest udtaget på grovbetonen under isoleringen viser en værdi på 405, hvilket er markant over normal baggrund.

Badeværelse:
Væggene i badeværelset er udført henholdsvis som malerbehandlet puds eller beklædt med fliser. Der er fliser på gulvet. Det er bemærket, at der er udført en opspartling og malerbehandling af væggene i bruseområdet.

Det kan med kapacitetsfugtmåler konstateres, at den nederste del af skillevæggen i bruseområdet er opfugtet.

Der er med Gannmåler målt mellem 95,1 og 155,1 (opfugtet) digits på den nederste del af væggene i bruseområdet, og der er målt mellem 83,0 og 103,3 (opfugtet) digits på gulvet.

Entreen:
Væggene i entreen er udført som opspartlet og malerbehandlet puds, og der er klinker på gulvet.

Der ses svage fugtskjolder omkring ovenlysvinduet og en mindre misfarvning i hjørnerne på den øverste del af lystunnelen.

Den nederste del af skillevæggen mod badeværelsets bruseområde fremtræder med en ujævn overflade.

Det kan med kapacitetsfugtmåler konstateres, at det pågældende område af skillevæggen er opfugtet, og der er med Gannmåler målt mellem 134,0 og 149,6 (opfugtet) digits på den nederste halve meter af den pågældende væg.

Bryggers:
Væggene er udført som malerbehandlet puds, og der er terrazzo gulv i bryggerset.

Der kan med kapacitetsfugtmåler konstateres forskellige fugtforhold på gulvet, og der er med Gannmåler målt op til 118,0 (opfugtet) digits på terrazzo gulvet.

Det er bemærket, at bundstykket i døren mellem bryggerset og køkkenet er kraftigt angrebet af borebiller.

Fugtmålinger med indstiksmåler viser dog ingen opfugtning af bundstykket.

Køkken:
Der er etableret nyt gulv med gulvvarme i køkkenet. Gulvet formodes at være udført som et svømmende parketgulv nedlagt på parketunderlag på et nystøbt betongulv med indstøbte varmeslanger, eller som gulvspånplader på strøer med udfræsninger til varmeslanger og varmefordelingsplader.

Der er ikke konstateret fugtforhold, der giver anledning til fugtproblemer i køkkenet.

Den øvrige del af huset:
Der er ved besigtigelse af den øvrige del af huset ikke konstateret fugtforhold, der giver anledning til mistanke om fugtproblemer i husets konstruktioner. Der er ligeledes ikke konstateret opfugtning af gulvoverfladerne.

Udvendigt besigtigelse:
Ved den udvendige besigtigelse kan det konstateres, at der er udført en omfugning af huset, hvor de tilbagetrukne fuger er udfyldt. Den malerbehandlede stern fremtræder med mindre udposninger mod vest og en begyndende nedbrydning af overfladen under sternkapslerne.

Konklusion:
Der kan konstateres skimmelangrebne områder på den blotlagte ydervæg, på loftet og soklen bag og under den demonterede skabsvæg i soveværelset.

Det må forventes, at der vil være en naturlig aflejring af skimmelsporer i ældre konstruktioner samt mycometer værdier over 25 i de lukkede konstruktioner. Det kan dog ikke accepteres, at der er visuel skimmelvækst og mycometer-værdier, der ligger tæt på massiv skimmelvækst.

De konstaterede mycometer-værdier på henholdsvis 254 og 405, udtaget på et klaplag uden synlig tegn på skimmelvækst, formodes at skyldes aflejringer af skimmelsporer og skimmelpartikler som følge af skimmelvækst i gulvkonstruktionerne.

Der er ved besigtigelsen konstateret forhold, der giver anledning til mistanke om, at husets gulvkonstruktioner udsættes for periodisk opfugtning med skjult skimmelvækst til følge. Det kan konstateres, at konstruktionen ikke er udført efter beskrivelserne i tegningsmaterialet, og at der er indbygget 2 fugtspærre i konstruktionen.

Alu-kraften under parketgulvet forhindrer en naturlig ventilation af gulvkonstruktionen gennem parketgulvets samlinger. Det kan ikke forventes, at en plastikfolie, udlagt på et sandlag under grovbeton, kan udgøre en 100% tæt fugtspærre.

Den indtrængende fugt, der måtte være, kan ikke ventileres bort gennem alu-kraften under parketgulvet, hvilket medfører, at fugten ophober sig i konstruktionerne. Det må derfor formodes, at der til tider opnås en luftfugtighed i husets gulvkonstruktioner, der giver vækstbetingelserne for skimmelsvamp.

Soveværelse:
Det vurderes, at fugt- og skimmelproblemet i soveværelset bag og under den demonterede skabsvæg skyldes, at området opfugtes af fugt fra gulvkonstruktionen. Den indtrængende og op-

stigende fugt i soveværelsets gulvkonstruktion er blevet ventileret op gennem soklen under skabsvæggen og videre op i skabene, hvor den fugtige luft har medført kondensdannelse på den nedkølede ydervæg bag skabsvæggen i perioder med lave udetemperatur. Det vurderes, at der i kolde perioder kan være foregået en så kraftig kondensering på den nedkølede ydervæg og soklen bag skabsvæggen, at dette har medført vandsamlinger i og under den demonterede skabsvæg.

Det vurderes, at de samme forhold kan gøre sig gældende i alle husets trægulve.

Badeværelse:
Det vurderes, at opfugtningen af skillevæggen mellem badeværelsets bruseområde og entreen samt gulvet i bruseområdet skyldes en manglende vådrumssikring, hvilket ikke var et krav på opførelse tidspunktet.

Det vurderes dog, at der efterfølgende kan være udført en fugtmembran på væggen i forbindelse med, at der er udført en malerbehandling af vægfliserne i bruseområdet.

Det kan dog ikke udelukkes, at opfugtningen kan skyldes en utæthed i forsyningsrørene.

Den øvrige del af huset:
Det vurderes, at borebilleangrebet på dørkarmens bundstykke mellem køkkenet og bryggerset kan skyldes, at der har været udlagt alu-kraft under det oprindelige parketgulv i køkkenet, hvilket har medført, at bundstykket har været udsat for længere tid med høj luftfugtighed. Det vurderes, at problemet er løst ved udskiftningen af gulvkonstruktionen i køkkenet.

Udbedring:
Det anbefales, at der udføres en skimmelsanering af gulvkonstruktionerne i værelsefløjen.

Såfremt de samme forhold kan konstateres i stuen og de tilstødende værelser, skal skimmelsanering omfatte alle rum med oprindelig trægulv.

I værelsefløjen anbefales det, at fodlister og hele gulvkonstruktioner fjernes ned til grovbetonen. Der skal udføres en skimmelsanering af den blotlagte grovbeton og soklerne samt væggene bag fodlisterne.

Efter blotlægningen skal de blotlagte konstruktioner støvsuges med støvsuger påmonteret HEPA-filter (Høj Effektiv Partikelfilter) og afrenses med tørdamp.

I soveværelset skal der ligeledes udføres en skimmelsanering af den blotlagte vægkonstruktion og den blotlagte del af loftet bag den tidligere skabsvæg.

Ved genopbygning af gulvkonstruktionen skal der etableres en korrekt placeret fugtspærre, der kan modstå den opstigende grundfugt. Fugtspærren skal føres op af soklen og fuges eller svejses sammen med den indbyggede fugtspærre i væggene.

Fugtspærren skal om nødvendigt udføres i en tagpap, der er godkendt til formålet.

Tilbud:

Vi vurderer, at der er tale om skimmelvækst, der skal fjernes, jf. bilag 1, og med baggrund i de konstaterede forhold kan vi tilbyde blotlægning og bortskaffelse af de nedbrudte materialer samt skimmelsanering af gulvkonstruktionen i værelsefløjen, som beskrevet nedenfor:
• Etablering af støvvægge og forsegling mod tilstødende rum.
• Etablering af undertryk i arbejdsområder, således der ikke sker spredning mod tilstødende rum.
• Afrensning af betongulv, ca. 45 m².
Ovenstående kan tilbydes for 45.287 kr. inkl. moms.
Genopbygningen af konstruktionen er ikke medregnet.
Afrensningen udføres efter micro clean®-metoden og omfatter følgende arbejdsgange:
• Støvsugning af overflader med støvsuger påmonteret mikrofilter for at fjerne løstsiddende skimmelsvampe.
• Dampbehandling med børstemundstykke for at gøre biomassen flydende og neutralisere denne.
• Damprensning med bomuldsklude monteret på mundstykke for at suge den nu flydende biomasse op i kluden.
• 24 timer efter afrensningen udføres en støvsugning af alle overflader med støvsuger med HEPA-filter.
Vores kvalitetssikring inkl. biologisk slutkontrol, i form af den anerkendte Mycometer-test, dokumenterer, at skimmelsvampe er neutraliseret og fjernet efter tørdampafrensning. For god ordens skyld skal vi bemærke, at hvis fugtkilden ikke er fjernet og konstruktionerne udtørret, vil der være risiko for ny vækst af skimmelsvampe.

Retablering af puds på vægge og efterfølgende malerbehandling udføres efter aftale ikke af SkimmelRens.

Vedrørende retablering bør der anvendes uorganiske materialer, såsom plastik fodlister og diffusionsåben silikatmaling, se også bilag 2.

Af skimmelsvampanalyserapport udfærdiget af Teknologisk Institut af 5/4 2018 fremgår blandt andet:

" Vi har 28. marts 2018 modtaget 3 aftryksplader til påvisning af skimmelsvampe. Det er oplyst, at prøverne er udtaget 26. marts 2018 på ovennævnte adresse. …

På plade 1 og 2 er fremkommet vækst af et moderat antal skimmelsvampe. De fundne skimmelsvampe kan stamme fra svampe i støvansamlinger og i luften, som bliver fanget på materialeoverflader, men kan også ses på opfugtede byggematerialer. Resultatet bør derfor sammenholdes med observationer på stedet. På plade 3 er fremkommet kraftig vækst af Penicillium sp., som hører til gruppen af bygningsrelaterede svampe, som ofte ses vokse i opfugtede konstruktioner og resultatet indikerer dermed vækst på udtagningsstedet. Da *Penicillium sp*. også er rigt forekommende i støv bør resultatet dog sammenholdes med observationer på stedet. … .

Denne rapport udtaler sig kun om forekomst af skimmelsvampe fra det undersøgte materiale. Vi er gerne behjælpelige med yderligere undersøgelser, hvis der er behov for dette.

Bilag 1

Dyrkningssvar, aftrykprøver udtaget den 26. marts 2018
Resultatet opgives i CFU (Colony Forming Units).

Plade nr.	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	Værelse mod nordøst, klaplag	1 3 15 1	*Chaetomium sp.* *Penicillium sp.* *Sporothrix sp.* *Trichoderma vir/harz.*
2	Soveværelse, gulvstrø	10 25	*Aspergillus sp.* *Paecilomyces sp.*
3	Entre, overside af loft	>100 5	***Penicillium sp.*** *Ulocladium oudemansii*

"

Af tillægsrapport udfærdiget af Skimmelrens ApS af 16/4 2018 fremgår blandt andet:

"Som tillæg til den oprindelige besigtigelse har vi udført destruktive undersøgelser, samt udtagning af aftrykprøver d. 26/3 2018. Aftryks prøverne er efterfølgende sendt til undersøgelse ved Teknologisk Institut (TI).

Værelse mod nordøst:
Ved at åbne bunden i det indbyggede skab i værelset og udføre en destruktiv undersøgelse af den underliggende gulvkonstruktion, kan det konstateres, at der er udført en opbygning af konstruktionen svarende til opbygningen i soveværelset og fordelergangen. Fugtspærren under parketgulvet er dog udført i plastikfolie.

Der er ført forsyningsrør til varmeinstallationen i gulvkonstruktionen på undersøgelsesstedet.

Det kan konstateres, at konstruktionen i området fremtræder tør, hvilket formodes, at kan skyldes varmen fra forsyningsrørene.

Der er med gannmåler målt op til 112,3 (fugtigt) digits på klaplaget.

En aftryksprøve, udtaget på grovbetonen under isoleringen viser, ifølge resultatet af skimmelsvampeanalysen af TI, at der er fremkommet vækst af et moderat antal skimmelsvampe.

…

Soveværelse:
En aftryksprøve, udtaget på siden af en gulvstrø, behandlet med grønkobber, viser ifølge resultatet af skimmelsvampeanalysen af TI, at der er fremkommet vækst af et moderat antal skimmelsvampe.
…

Loftkonstruktion i entréen:
Husets tagkonstruktion er ifølge tegningsmaterialet hentet på … kommunes byggesagsarkiv, udført som følger:

17. 92463

Built-up tækning, 12mm. karlitplader på spredt forskalling, 6 cm. høje kiler 4 x 7" spær over stuen og 3 x 6" spær over den øvrige del af boligen, 100 mm. rockwool, 1 x 2" spredt forskaling, alu-kraft og en loftbeklædning bestående af 30 x 120 mm. karlitfliser.

Ved en destruktiv undersøgelse af loftkonstruktionen omkring ovenlysvinduet i entréen kan det konstateres, at opbygningen ikke svarer til den i tegningsmaterialer beskrevne opbygning.

Nedefra ses der en opbygning, bestående af karlitfliser på 1" forskalling, 100 mm. rockwool mellem spærene og træbetonplader over bjælkespærrerne. Der er ikke udført undersøgelse af tagkonstruktionens yderdel.

Der ses ingen dampspærre i konstruktionen.

Det kan konstateres, at bjælkespær og forskallingen fremtræder med en let misfarvet overflade, som følge af periodisk skimmelvækst i konstruktionen.

Der er ikke konstateret opfugtning af konstruktionen på undersøgelsesstedet.

En aftryksprøve, udtaget på oversiden af loftfliserne viser, ifølge resultatet af skimmelsvampeanalysen af TI, at der er fremkommet kraftig vækst af Penicillium sp.

…

Konklusion:
Pga. resultatet af aftryksprøverne samt de konstaterede mycometer-værdier og de konstaterede forhold, vurderes det, at aflejringen af spiringsdygtige sporer i gulvkonstruktionen, skyldes at husets gulvkonstruktioner udsættes for periodisk skimmelvækst, som følge af indtrængende og opstigende grundfugt.

Den indtrængende fugt, der måtte være, kan ikke ventileres bort gennem alu-kraften/ plastikfolien under parketgulvet, hvilket medfører, at fugten ophober sig i konstruktionerne. Det må derfor formodes, at der til tider opnås en luftfugtighed i husets gulvkonstruktioner, der giver vækstbetingelserne for skimmelsvamp.

Loftkonstruktion:
Der kan ved den destruktive undersøgelse konstateres, at der ikke er udført en dampspærre i konstruktionen.

Den manglende dampspærre medfører, at varm og fugtig indeluft frit kan trænge op i tagkonstruktionen med opfugtning af konstruktionen og skimmelvækst til følge.

Det må formodes, at de samme forhold gør sig gældende i den øvrige del af huset.

Udbedring:
Det anbefales, at der udføres en skimmelsanering af husets gulvkonstruktioner, hvor fodlister, parketgulv alu-kraft, strøer og isolering fjernes. Herefter støvsuges det blotlagte klaplag og soklen med støvsuger, påmonteret HEPA-filter og afrenses med tørdamp.

I soveværelset skal der ligeledes udføres en skimmelsanering af den blotlagte vægkonstruktion bag den tidligere skabsvæg.

Ved genopbygning af gulvkonstruktionen skal der etableres en korrekt placeret fugtspærre, der kan modstå den opstigende grundfugt. Fugtspærren skal føres op af soklen og fuges eller svejses sammen med den indbyggede fugtspærre i væggene.

Fugtspærren skal om nødvendigt udføres i en bitumenpap, der er godkendt til formålet.

Loft:
Pga. den manglende dampspærre og resultatet af aftrykprøven anbefales det, at der udføres en skimmelsanering af loftkonstruktionen i hele huset.

Aftrykprøven bør dog suppleres med et par mycometer tests, udtaget i andre rum inden skimmelsaneringen af husets loftkonstruktion igangsættes.

Ved skimmelsaneringen skal loftbeklædning, forskalling og isolering fjernes. Herefter støvsuges den blotlagte konstruktion med støvsuger, påmonteret HEPA-filter og bjælkespærrerne afrenses med tørdamp."

Af et udateret dokument, som klageren har navngivet "sidste svar fra Skimmelrens uddybende", fremgår blandt andet:

"Skimmelrens Aps.

Svar:

Ja det er vores vurdering. Fugtspærrer med forskellig placering i en konstruktion kan skabe et utilsigtet lukket hulrum hvor fugt kan ophobes. Samtidigt er alukraften placeret forkert, på en sådan måde at den forhindrer den naturlige ventilation gennem parketgulvet samlinger.

Ja, det er vores vurdering af der foreligger en fejlkonstruktion. I Bygningsreglement fra 1966 fremgår det af kapitel 7 Fugtisolering, stk. 7 "Mellem tagkonstruktioner af træ og opvarmede rum skal der anbringes et dampstandsende lag på den side af varmeisoleringen, der vender mod det opvarmede rum"

Det er Skimmelrenses vurdering, at indeklimaet i huset påvirkes negativ af skimmelvækst i konstruktionerne og forekomsterne er langt over, hvad der må forventes for tilsvarende huse opført i 60erne. Skimmelforekomsten har været tilstede ved overtagelsen i marts 2018."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 9/4 2018 fremgår blandt andet:

" BESKRIVELSE:
Da FT overtog huset blev hun opmærksom på dårlig lugt og skimmeldannelser på bagbeklædningen af gulv til vægskabene i soveværelset og disse blev fjernet. Billede 2 og 3

19. 92463

Af frygt for yderligere spredning af skimmel har døren til soveværelset efterfølgende været lukket og tapet. Billede 1

På billede 4 og snittegning ses opbygningen af gulvkonstruktionen.

I de impg. gulvstrøer viser indstiksmåling ikke forhøjet fugt. Billede 6 og 8
Måling på ydervæg viser ikke høj fugtighed. Billede 9 og 10
Måling på betonklaplaget viser let forhøjet fugtighed (normalt for hustypen).
På billede 3 ses der skimmeldannelse omkring nedløbsrøret fra taget som har været skjult bag skabene.

Skabsvæggen har været monteret op mod en nordvendt ydervæg. Pa billede 11 og 12 ses den udvendige terrassebelægning ført ind mod soklen med fald bort fra huset.
Gulvene er blevet undersøgt af Skimmel ApS- … for skimmel både i soveværelse og lofter og i skabsgangen. I skabsgangen er der taget en prøve i bunden af et skab. Billede 16,17 og plantegning

Der foreligger endnu ikke en rapport.

ÅRSAG/KONKLUSION:
Ydervæggene i rummet er udført med begrænset isolering. Det samme gør sig gældende med gulvene.

Samtidigt danner den massive betonsokkel en kuldebro nederst pa væggen, hvor den fugtige luft i rummet kondenserer, primært i kolde perioder.

Nedløbsrøret fra taget som er udført i støbejern danner ligeledes en kuldebro, hvor der opstår kondensdannelse.

Denne kondensering giver grobund for skimmelvækst.

Ved besigtigelsen havde skabene i soveværelset været fjernet i 3 dage og en stor del af den fugt som FT oplevede umiddelbart efter at der blev åbnet op for konstruktionen var fordampet i forb. med den tilførte ventilation.

Strøkonstruktionen er afsluttet med alu-kraft monteret med den blanke side op mod undersiden af gulvplankerne, muligvis for at opnå en varmestrålende opadrettet effekt. Alu-kraften skønnes ikke at have nogen fugtstandsende funktion.

Der har ikke kunnet konstateres skader af konstruktiv betydning (råd/svamp) som følge af anmeldte forhold.

Konstruktionerne er de oprindelige, dvs. 53år
Det vurderes at konstruktioner er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.

Er forholdet eventuelt nævnt i tilstandsrapport
Nej

Andre anmærkninger, der kunne have indvirkning på anmeldte forhold:
Nej

Er anmeldte forhold "fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS.
Nej

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:
Da forholdet er opstået p.g.a. byggeskik som kan relateres til opførelsestidspunktet er der ikke behov for skadesudbedring. Der kan naturligvis godt foretages forbedringer som kan mindske problemet med fugt/kuldebroer.

Tillæg:
Jeg har modtaget resultater af skimmelprøver samt SkimmelRens ApS Tillæg af 16. april 2018:
Prøverne fra klaplaget viser moderate værdier. Det er helt normalt for hustypen. Betondækket er uisoleret og almindeligvis dårligt fugtisoleret. Der er ikke fugt i trægulve, og heller ikke tegn på, at der skulle være problemer med unormal fugt i betondækket. Jeg mener stadig, at det er kulde fra ydermure, sokkel og støbejernsnedløb der udgør de væsentligste fugtkilder.

Alu-kraften i gulvet har for mig at se ikke nogen fugtstandsende effekt. Den er ikke udført tæt mod vægge eller tapet i samlinger. Der er ikke tale om en ventileret konstruktion, men der vil ganske rigtigt kunne være fugtvandring gennem trægulvet. Det mener jeg stadig der vil være. Der er ingen tegn pa fugtskader. Hvis Alu-kraften havde en fugtstandsende effekt som kunne bevirke fugtophobning under gulvet, ville vi efter 53 år have set skader.

Vedrørende loftet er prøven umiddelbart ved siden af ovenlysvinduet ikke repræsentativ for hele loftet.

For opførelsestidspunktet er det ikke usædvanligt, at der ikke findes en dampspærre. Det var endnu ikke blevet et krav i bygningsreglementet. I dag er anbefalingen fra Statens Byggeforskningsinstitut, at der udføres dampspærre ved isoleringsmængder over 150 mm. Her er der kun 100 mm, så der vil ikke være risiko for skadelig kondensfugt.

Både for loftrummet og krybekælderen gælder, at det er lukkede konstruktioner, hvor der ikke gøres rent. Selv om der kun periodisk er fugt, vil der med tiden ske en ophobning af skimmelsporer i støvet. Det er helt almindeligt og ikke noget der kan antages at være af betydning for indeklimaet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

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

21. 92463

> Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> 3.5
> Dækningen er betinget af:
> - at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
> - at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
> …

Nævnet har fået forelagt fotos fra ejendommen.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom, der har fladt tag, er opført i 1965-66, og de fleste steder fremstår med originale lofter og gulve.

Selskabet har over for nævnet afvist, at der er forhold, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der efter selskabets vurdering ikke er fugt og skimmel i videre omfang end normalt for et hus fra 1965. Konstruktionerne er de oprindelige, og der er ikke konstateret fugtskader i lofter eller gulve. Huset er ifølge selskabet opført i overensstemmelse med datidens byggeskik, og de konstaterede fugt- og skimmelgener er ikke en følge af konstruktionsfejl, men en følge af kuldebroer og opstigende grundfugt, der er sædvanligt forekommende i ejendomme af tilsvarende alder. Selskabet har uddybende anført, at ejendommen er opført i henhold til en byggetilladelse fra juni 1965 (BR 61), og der dengang ikke var lovregler vedrørende dampspærre i lofter eller fugtspærre i gulve, og at der ikke er konstateret tegn på unormal fugt eller fugtskader som følge af manglende fugt- og dampspærre.

Klageren har anført, at de fremlagte undersøgelser dokumenterer, at der er fugt- og skimmelsvamp i et omfang i ejendommens gulv- og loftkonstruktion, der gør den sundhedsfarlig at bo i, at forekomsterne er langt over, hvad der må forventes for tilsvarende huse opført på samme

tidspunkt, og at årsagen til generne er tydelige konstruktionsfejl. Klageren har herved anført, at prøven af loftkonstruktionens hulrum fra Teknologisk Institut tydeligt viser, at skimmelsvamp er i vækst, hvilket kun kan lade sig gøre ved de rette forhold herunder fugt. Hvad angår uhensigtsmæssige konstruktionsforhold er gulvkonstruktionen udført med 2 fugtspærrer, hvilket forhindrer naturlig ventilation. Endvidere er loftet uden fugtspærre, hvilket ikke er i overensstemmelse med byggetegningerne.

Gulvkonstruktion

Gulvkonstruktionen består af 22 mm. parketgulve på strøer opklodset på lecablokke og udlagt på 10 cm. grovbeton. Der er isoleret med 50 mm. Rockwool i konstruktionen. Strøkonstruktionen er afsluttet med Alukraft monteret med den blanke side op mod undersiden af parketgulvet. Alukraften er afsluttet løsthængende langs væggene. Under grovbetonen er der udlagt plastfolie på et 20 cm tørt sandlag.

Af rapport af 26/3 2018 fra Skimmelrens ApS fremgår det, at der i soveværelset er fjernet en skabsvæg på den vestvendte facadevæg. Der ses her skimmelangreb på det malerbehandlede pudslag, det blotlagte loft og på soklen i den åbne gulvkonstruktion. Grovbetonen blev målt lettere opfugtet og i gulvstrøerne er målt fugtprocenter på 17,2 og 17,7%. Der er målt en mycometerværdi på grovbetonen på 254, hvilket er over normal baggrundsværdi. På bagsiden af fodlisten på den sydvendt gavlvæg i soveværelset kunne der konstateres kraftige aflejringer af skimmelsporer. I fordelergangen er der på overfladen af grovbetonen målt en mycomenter værdi på 405, hvilket er markant over normal baggrund. Det konkluderes blandt andet, at "De konstaterede mycometer-værdier på henholdsvis 254 og 405, udtaget på et klaplag uden synlig tegn på skimmelvækst, formodes at skyldes aflejringer af skimmelsporer og skimmelpartikler som følge af skimmelvækst i gulvkonstruktionerne. Der er ved besigtigelsen konstateret forhold, der giver anledning til mistanke om, at husets gulvkonstruktioner udsættes for periodisk opfugtning med skjult skimmelvækst til følge. Det kan konstateres, at konstruktionen ikke er udført efter beskrivelserne i tegningsmaterialet, og at der er indbygget 2 fugtspærre i konstruk-

tionen. Alu-kraften under parketgulvet forhindrer en naturlig ventilation af gulvkonstruktionen gennem parketgulvets samlinger. Det kan ikke forventes, at en plastikfolie, udlagt på et sandlag under grovbeton, kan udgøre en 100% tæt fugtspærre. Den indtrængende fugt, der måtte være, kan ikke ventileres bort gennem alu-kraften under parketgulvet, hvilket medfører, at fugten ophober sig i konstruktionerne. Det må derfor formodes, at der til tider opnås en luftfugtighed i husets gulvkonstruktioner, der giver vækstbetingelserne for skimmelsvamp".

Af tillægsrapport af 16/4 2018 fra Skimmelrens ApS fremgår det endvidere, at klaplaget ved værelse mod nordøst er fugtigt (112,3 digits), og at der på grovbetonen under isoleringen er vækst af et moderat antal skimmelsvampe. Det anbefales, at der udføres en skimmelsanering af husets gulvkonstruktioner, hvor fodlister, parketgulv, Alu-kraft, strøer og isolering fjernes. Herefter støvsuges det blotlagte klaplag og soklen med støvsuger, påmonteret HEPA-filter og afrenses med tørdamp. I soveværelset anbefales det, at der udføres en skimmelsanering af den blotlagte vægkonstruktion bag den tidligere skabsvæg. Det anbefales ved genopbygning af gulvkonstruktionen, at der etableres en korrekt placeret fugtspærre, der kan modstå den opstigende grundfugt.

Selskabets besigtigelseskonsulent har sin rapport fra april 2018 blandt andet anført, at ydervægge og gulve er udført med begrænset isolering, og at den massive betonsokkel og et indvendigt nedløbsrør fra taget udført i støbejern danner kuldebroer, hvor fugtig luft primært i kolde perioder kondenserer med risiko for skimmelvækst til følge. Han vurderer, at Alukraften, der er placeret op mod parketgulvet, ikke har nogen fugtstandsende funktion. Det vurderes, at konstruktioner er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt. Der er ikke fugt i trægulve, og heller ikke tegn på, at der skulle være problemer med unormal fugt i betondækket. Han anfører konkluderende, at da "forholdet er opstået p.g.a. byggeskik som kan relateres til opførelsestidspunktet, er der ikke behov for skadesudbedring. Der kan naturligvis godt foretages forbedringer som kan mindske problemet med fugt/kuldebroer".

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at gulvkonstruktionens opbygning adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i andre tilsvarende ejendomme af samme alder, eller at forholdene i øvrigt kan anses som skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder, at de konstaterede fugtværdier i betonlaget og gulvkonstruktionen i øvrigt ikke i sig selv kan anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der foreligger ikke oplysninger, der godtgør, at der er sket nedbrudsskade på trækonstruktionerne, og nævnet finder det heller ikke bevist, at der er en nærliggende risiko for sådan skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om den oprindelige gulvkonstruktion fra ejendommens opførelse.

Tagkonstruktionen

Ejendommens tagkonstruktion er et built up tag med en loftbeklædning, der består af 12 mm. Karlitplader på spredt forskalling, spær og 100 mm. Rockwool og træbeton over bjælkespærrene. Der ses ingen dampspærre i konstruktionen, hvilket er i modstrid med det anførte i ejendommens tegningsmateriale.

Af tillægsrapport udført af Skimmelrens ApS af 16/4 2018 fremgår blandt andet, at bjælkespær og forskallingen fremtræder med en let misfarvet overflade, som følge af periodisk skimmelvækst i konstruktionen. En aftrykprøve, udtaget på oversiden af loftfliserne viser, ifølge resultatet af skimmelsvampeanalysen af TI, at der er fremkommet kraftig vækst af Penicillium sp. Det konkluderes, at den manglende dampspærre medfører, at varm og fugtig indeluft frit kan trænge op i tagkonstruktionen med opfugtning af konstruktionen og skimmelvækst til følge, og at det må formodes, at der er tale om et forhold, der gør sig gældende i den øvrige del af huset. Det anbefales, at der pga. den manglende dampspærre og resultatet af aftrykprøven udføres en skimmelsanering af loftkonstruktionen i hele huset. Det anføres herefter, "Aftrykprøven bør dog suppleres med et par mycometer tests, udtaget i andre rum inden skimmelsaneringen af husets loftkonstruktion igangsættes. Ved skimmelsaneringen skal loftbeklædning, forskalling og

isolering fjernes. Herefter støvsuges den blotlagte konstruktion med støvsuger, påmonteret HEPA-filter og bjælkespærrerne afrenses med tørdamp".

Selskabets besigtigelseskonsulent har sin rapport fra april 2018 blandt andet anført, at prøven umiddelbart ved siden af ovenlysvinduet ikke er repræsentativ for hele loftet. Det bemærkes, at det for opførelsestidspunktet ikke er usædvanligt, at der ikke findes en dampspærre, og at dette på opførelsestidspunktet endnu ikke var blevet et krav i bygningsreglementet. Det anføres, at den aktuelle anbefaling fra Statens Byggeforskningsinstitut er, at der udføres dampspærre ved isoleringsmængder over 150 mm. Da ejendommen kun er isoleret med 100 mm, vil der ikke være risiko for skadelig kondensfugt. Da loftrummet er en lukket konstruktion, hvor der ikke gøres rent, vil der, selv om der kun periodisk er fugt, med tiden ske en ophobning af skimmelsporer i støvet. Det anføres, at det er helt almindeligt og ikke noget, der kan antages at være af betydning for indeklimaet.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at tagkonstruktionens opbygning adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i andre tilsvarende ejendomme af samme alder. Nævnet finder det ikke godtgjort af klageren, at fraværet af en dampspærre i tagkonstruktionen udgør en konstruktionsfejl i henhold til det dagældende bygningsreglement, eller at forholdet i øvrigt kan anses som skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder, at de konstaterede tegn på periodevise fugtgener i tagkonstruktion ikke i sig selv kan anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der foreligger ikke oplysninger, der godtgør, at der er sket nedbrudsskade på trækonstruktionerne, og nævnet finder det heller ikke bevist, at der er en nærliggende risiko for sådan skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om den oprindelige tagkonstruktion fra ejendommens opførelse.

<u>Skimmelsvamp</u>

26. 92463

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet finder, jf. det anførte ovenfor om gulv- og tagkonstruktionen, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skimmelmålingerne i det væsentlige er udført på overside af klaplag og fra den lukkede tagkonstruktion, og der foreligger således ikke skimmelmålinger med høje måleværdier fra indeluft eller overflader i værelser. Nævnet finder det ikke godtgjort, at indeklimaet er påvirket i nævneværdigt omfang.

27. 92463

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand