Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. februar 2019 blev i sag nr. 92666:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Huset er opført i 1964 og tilbygget i 1974. Klageren har overtaget ejendommen den 1/11 2014. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 13/8 2014, indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Klageren har i klageskema af 16/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Efter i længere tid at have konstateret primært lugtgener i vores ejendom, får vi i 2017 udført en mikrobiel undersøgelse af vores ejendom ... Undersøgelsen konstaterer høje fugtværdier / skimmelsvampværdier flere steder i husets strø/gulvkonstruktion. Med afsæt i undersøgelsen anmodes TRYG 1. september 2017 om at vurdere og taksere skaderne. Det anføres fra vores advokat, at der antages at være en konstruktionsfejl (fugtspærre ikke fungerer efter hensigten) og at skimmelsvampniveauet er så højt, at det er potentielt sundhedsskadeligt.
>
> I løbet af efteråret 2017 foretages diverse besigtigelser af ejendommen, både TRYG ejerskifte og TRYG bygning er involveret (breve og mails er medsendt denne klage). I januar 2018 svarer TRYG på anmeldelsen fra september. Tryg Ejerskifte anfører, at der '*På baggrund af besigtigelsen er det taksators vurdering, at fugt og skimmelniveauet i den traditionelt ikkefugtsikrede terrændækskonstruktion fra 1964, ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende gulve af samme materiale og samme periode.*' En konstateret kloakskade, der er blevet opdaget under undersøgelserne, bliver lagt videre som en husforsikringssag (ikke ejerskifte).
>
> Via vores advokat bedes der fra TRYG om en revurdering af sagen. TRYGs svar på dette kommer den 21 februar, hvor TRYG ikke forholder sig til niveauet af fugt/skimmel og det centrale, nemlig indeklimaproblemet. Efter at TRYG husforsikring fastslår, at kloakskaden ikke kan have forårsaget

den omfattende opfugtning, som selskabet så fortsat ikke mener er en dækningsberettiget skade, klager vi over afgørelsen til TRYGs kvalitetsafdeling.

Svaret fra kvalitetsafdelingen kommer den 9. maj, hvor det igen meddeles, at skaden, der formodes at stamme fra opstigende grundfugt, ikke er dækningsberettiget. I de to sidste svar fra TRYG (21. feb og 9. maj) nævnes de generelle grundvandsforhold omkring ejendommen (data fra dingeo.dk). Dette forhold har TRYG ikke nævnt/taget forbehold for ved indgåelse af aftale om ejerskifteforsikring på ejendommen. Det anføres videre i brevet fra TRYGs kvalitetsafdeling, at vi jo har boet og fortsat bor i ejendommen, hvilket er korrekt. Men som familie med en almindelig økonomi har vi desværre ikke haft noget valg, dvs. haft mulighed for at etablere/flytte til en anden ejendom.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Med denne klage ønsker vi at få anerkendelse af, at det omfattende måling af fugt og skimmel i ejendommen ligger udover, hvad der med TRYGs ord må kunne tåles i ejendom fra denne periode. Og at skaden derfor bør være dækningsberettiget."

I brev af 24/7 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"2.0 Kort indledning
Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning til skimmelsanering af klagerens bygning over den tegnede ejerskifteforsikring.
…
Forsikringen er tegnet for en femårig periode med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.
…
3.0 Kort sagsfremstilling
Den 1. september 2017 modtog vi en henvendelse fra klagerens advokat. … Med brevet fulgte kopi af rapport fra [ingeniørfirma]. …

Vi anmodede vores taksator om at besigtige ejendommen, og den 4. september meddelte taksator, at det var klagers rådgivers opfattelse, at der skulle fortages en undersøgelse af rørene i ejendommen …

Den 13. september 2017, sender sagsbehandleren en status til taksatoren, og af denne fremgår det blandt andet, at der ikke er konstateret brud eller lignende på rørsystemet. Der har været et tidligere brud på et rør, men det har tilsyneladende lukket sig igen.

Herefter rekvirerede Husforsikringen en kloakmester, der konstaterede dækningsberettigende forskudte samlinger ved kloakken. Disse blev dækket over den tegnede husforsikring. Det fremgår dog samtidig af taksatorrapporterne, at disse forskudte samlinger ikke kan forklare en eventuel opfugtning af ejendommen.

Ejerskiftetaksatoren besigtigede herefter ejendommen den 15. december 2017, og den 20. december 2017 modtog vi en rapport fra vores taksator. … På baggrund af denne rapport sendte vi den 5. januar 2018 et brev til kunden, hvori vi meddelte, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring …
…

Ejendommen
Der er tale om et traditionelt opført enfamiliehus, opført i 1964 (Bilag … Byggesagsmappe 1964) med en tilbygning godkendt i 1971 (bilag … byggesagsmappe 1971) og udført og godkendt udført efter reglerne i 1974 (bilag … Byggesagsmappe 1974).

Ejendommen er etableret med grundvandspumpe.

Tilstandsrapport & købsaftale
Der er hverken i tilstandsrapporten eller købsaftalen oplysninger af betydning for vurdering af sagen.
…
Vores vurdering
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at klager overtog ejendommen den 1. november 2014, og den 1. september 2017 anmeldte, at der var konstateret skimmelsvamp i ejendommen.

Skimmelsvamp kan i sig selv være en dækningsberettigende skade, men det forudsætter at angrebet på overtagelsestidspunktet havde en sådan intensitet og udbredelse, at ejendommen på overtagelsestidspunktet ikke kunne anvendes som beboelse.

Henset til, at skimmelsvampen først er konstateret og anmeldt næsten tre år efter overtagelsen af ejendommen, samt at klager har kunnet anvende ejendommen som beboelse i denne periode, finder vi det ikke dokumenteret, at skimmelsvampeangrebet havde en sådan udbredelse og intensitet på overtagelsestidspunktet.

Skimmelsvampeangrebet vil derfor i sig selv ikke udgøre en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Spørgsmålet er herefter, om angrebet er en følgeskade af et forhold, der er dækningsberettigende over den tegnede ejerskifteforsikring.

Ved at sammenholde plantegning fra salgsopstillingen med de oprindelige tegninger kan det konstateres, at tilbygningen, der er ansøgt og givet tilladelse til i 1971, og som er godkendt opført efter reglerne i 1974, omfatter en del stuen og kælderen i henhold til plantegningen.

Af rapporten fremgår det endvidere, at der er fortaget følgende steder, og med følgende resultater:

Børneværelse (oprindelig bygning)
Selve gulvkonstruktionen afviger ikke fra, hvad der var sædvanligt på opførelsestidspunktet. Træværk er tørt, og mursten og lecablokke under skillevæg konstateredes tør.

Køkken (oprindelig bygning)
Selve gulvkonstruktionen afviger ikke fra, hvad der var sædvanligt på opførelsestidspunktet. Gulvbrædder blev på undersiden målt tørre, og der kunne ikke konstateres nævneværdige misfarvninger, fugtskjolder eller lignende.

Stuen (henset til, at der er konstateret grus under betondæk: oprindelige del)
Selve gulvkonstruktionen afviger ikke fra, hvad der var sædvanligt på opførelsestidspunktet. Der blev målt fugtniveauer mellem halvtørt til vådt.

Bryggers (oprindelig bygning)
Tørt på flisegulv.

Badeværelse (oprindelig del)
Der blev målt fugtniveauer på flisegulvet varierende fra fugtigt til vådt.

Kælder (tilbygning, ikke godkendt til beboelse)
Der er etableret trægulv i kælderen. Opbygningen afviger ikke fra opbygningen af trægulve. I betongulvet måles fugtniveauer varierende mellem fugtigt og vådt, og der kunne måles træfugt i træværk.

Det kan således, at bortset fra kælderen er foretaget undersøgelser af den oprindelige del af ejendommen fra 1964.

I [ingeniørfirmas] rapport på side 5 fremgår det blandt andet, at opfugtningen af boligens gulvkonstruktioner i henholdsvis stueetagen og kælderen er forårsaget af opstigende grundfugt fra underliggende jordlag.

Af hjemmesiden dingeo.dk fremgår blandt andet følgende:

> *'! Høj befæstelsesgrad*
> *Den gennemsnitlige befæstelsesgrad i området omkring … er 50 procent. Det betyder, at ca. 50 procent af overfladen er bebygget eller belagt med asfalt, fliser, brosten mv., der hindrer regn- og overfladevand at sive ned i jorden.*
>
> *! Hydraulisk ledningsevne*
> *I perioder med kraftig nedbør vil det øverste jordlag have en lav hydraulisk ledningsevne på <50 mm/dag i området omkring ... Selv i ubebyggede områder vil regnvand derfor blive på overfladen og kun meget langsomt trænge ned i jorden.*
>
> *Grundvand*
> *… ligger i et område hvor grundvand kan udgøre et problem.*
>
> *! Grundvand i perioden 1991-2010*
> *I perioden 1991-2010 er den gennemsnitlige grundvandsdybde i området vurderet at være 0.1 meter. I perioder med meget nedbør lå grundvandet helt op til overfladen.*
>
> *! Fremtidige grundvandsstigninger i perioden 2021 -2050*
> *Baseret på en såkaldt våd klimamodel vurderes det at det gennemsnitlige grundvandsspejl i perioden 2021-2050 vil stige 0 meter. Det betyder at den gennemsnitlige grundvandsdybde i området kan forventes at stige til 0.1 meter.'*

Disse oplysninger, sammenholdt med, at der på ejendommen er etableret grundvandspumpe underbygger efter vores opfattelse konklusionen om, at årsagen til skimmelforekomsten skal findes i grundvandsdybden og opstigende grundfugt i ejendommen.

I rapporten fra [ingeniørfirma] er der endvidere beskrivelser af opbygningen af gulvkonstruktionerne i den oprindelige del, og i relation til stuegulvet er det oplyst, at der er anvendt gruslag som kapillarbrydende lag.

Opbygningen af gulvkonstruktionerne afviger ikke fra den måde, som man opførte gulve på i henholdsvis 1964, og i 1964 blev grus anvendt som kapillarbrydende lag.

Der er således ikke i forbindelse med besigtigelserne herunder rapporten fra klagers egen rådgiver påvist byggetekniske forhold, der afviger fra, hvorledes man opførte ejendomme på i henholdsvis 1964. Eller med andre ord er der ikke påvist byggetekniske forhold, der afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet har i en række sager tidligere taget stilling til sager, hvor der efter en periode er konstateret skimmelsvamp under gulvene, hvor disse er opbygget på sædvanligvis i forhold til opførelsestidspunktet, og hvor årsagen til skimmelsvampen skal findes i opstigende grundfugt. Vi kan i den forbindelse henvise til følgende kendelser 91302, 90429, 85541 og 87588. Det er vores opfattelse, at disse kendelser har præjudiciel afsmitning på denne sag, hvorfor vi må fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning i sagen.

Kælder (tilbygningen)
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der er søgt og givet byggetilladelse til opførelsen af kælderen i 1971, samt at den i henhold til byggesagsarkivet fra 1975 er godkendt færdigopført efter gældende regler. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Dengang var blev kældre opført anderledes end de gør i dag, og det er ikke usædvanligt, at der kan konstateres fugt i tilsvarende kældre af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er endvidere ikke usædvanligt, at der kan konstateres fugt i ældre kældre, når grundvandsstanden har den højde, som er oplyst i dingeo.dk. Henset hertil kan det være uhensigtsmæssigt at anvende organiske materialer i sådanne kældre.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at klageren den 15. februar 2016 anmeldte, at grundvandspumpen ikke fungerede hvorfor der var sket vandskade i kælderen. Denne skade blev anerkendt som dækningsberettigende skade, og kælderen blev affugtet til normalt kælderniveau, og i vores mail af [11/4 2016] meddelte vi klager, at det var uhensigtsmæssigt at anvende organiske materialer til udbedringen af kældergulvet. Desuagtet må klager have valgt at lægge det pågældende gulv.

I relation til ejerskifteforsikringen må det konstateres, at der ikke er tale om det gulv, som var til stede ved overtagelsen af ejendommen, hvorfor opfugtningen af det nuværende gulv ikke har været til stede ved overtagelsen af ejendommen, hvilket er en forudsætning for dækningen af forholdet.

Sammenfattende vedrørende kælderen er det således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, samt at opfugtningen af gulvet, der er lagt efter overtagelsen, ikke har været til stede ved overtagelsen af ejendommen."

Klageren har i brev af 20/9 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Tidspunkt for skadernes forekomst
TRYG skriver i sit høringssvar, at der efter deres opfattelse ikke er dokumentation for, at fugt/svamp skaderne forekom ved overtagelsen af ejendommen.

Der er efter min opfattelse omvendt heller ikke oplysninger i sagen, der kan dokumentere eller endda sandsynliggøre, at skaderne er opstået specifikt i tidsrummet efter vores overtagelse af ejendommen. I og med at ejerskifteforsikringen er tegnet for en 5-årig periode bør udgangspunktet vel rettelig være, at konstaterede skader kan meldes ind i denne periode.

Nævneværdig nedsat værdi og brugbarhed
Det anføres videre i brevet fra TRYGs kvalitetsafdeling, at vi jo har boet og fortsat bor i ejendommen, hvilket er korrekt. Men som familie med en almindelig økonomi har vi desværre ikke haft noget valg, dvs. haft mulighed for at etablere/flytte til en anden ejendom.

Både vi som forsikringstagere, vores advokat og [ingeniørfirma] mener uden tvivl, at både bygningsværdi og brugbarhed er nedsat nævneværdigt. Det kan jeg ikke se, at TRYG i sin afgørelse eller i høringssvar til ankenævnet forholder sig til.
…
Skal Tryg Forsikrings svar forstås således, at man som husejer må acceptere disse høje og sundhedsskadelige værdier? Det fremgår af samme rapport, at indeklimaet er særdeles påvirket. Dette er dokumenteret med DNA test, hvor der er registreret E og F værdier, dvs. den næsthøjeste og højeste værdi.

Omfangsdræn kælderen (tilbygning)
Det er korrekt, at der omkring kælderen (tilbygningen) på ejendommen er etableret et omfangsdræn med tilhørende pumpe. Det er imidlertid efter min vurdering en væsentlig pointe for sagen, at denne installation kun omfatter selve kælderdelen og ikke den oprindelige del af bygningen, hvor omfattende fugt/svamp er målt.

Oplysninger fra dingeo.dk
TRYG har også i sagens forløb inddraget oplysninger fra dingeo.dk om de generelle grundvandsforhold i området. Jeg skal gøre opmærksom på, at disse forhold ikke fra TRYGs side er blevet nævnt endsige medtaget som forbehold ved indgåelse af aftale om ejerskifteforsikringen."

Hertil har selskabet i brev af 24/9 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedrørende tidspunktet for skadernes forekomst

Som det fremgår af betingelserne er det en forudsætning at skaden eller risikoen for skaden var til stede ved overtagelsen. Det afgørende for dækningen er således ikke, hvornår forholdet blev konstateret, men om forholdet var til stede ved overtagelsen.

Det fastholdes, at der ikke på overtagelsestidspunktet var en så intens skimmelforekomst, at skimmelsvampen i sig selv udgør en skade.

Vedrørende nævneværdig nedsat værdi og brugbarhed
Det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed. Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at der er byggetekniske forhold, der afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vedrørende omfangsdræn
Omfangsdræn er ikke en del af bygningen, hvorfor manglende funktion eller manglende omfangsdræn ikke er en del af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Vi kan blandt andet henvise til Højesteretsdommen gengivet i UfR 2015.962 H, samt blandt andre Ankenævnets kendelser nr. 90599 og 90021.

Oplysninger fra dingeo.dk
Klager er af den opfattelse, at vi på baggrund af oplysningerne skulle have indført en klausul inden aftalens indgåelse. I henhold til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer kan der alene indføres klausuler, hvis oplysningerne fremgår af tilstandsrapporten. Vi ville således ikke kunne indsætte klausuler vedrørende oplysningerne fra dingeo.dk.

Imidlertid er det fortsat vores opfattelse, at disse oplysninger underbygger, at der er tale om opstigende grundfugt, samt at forholdet ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, når de befinder sig på samme sted.

Sammenfattende indeholder klagers indlæg ikke nye oplysninger, der kan medføre en anden opfattelse af sagen."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne, mails af 6/11 og 5/12 2018.

Et uddrag af sagens øvrige bilag gengives i det følgende.

Af rapport af 7/7 2017 fra et ingeniørfirma, rekvireret af klageren, fremgår bl.a.:

"Mikrobiel indeklimaundersøgelse
…
Baggrunden for undersøgelsen var, at … periodisk havde registeret mislugt/muglugt i boligen. Den periodiske mislugt var registeret siden de overtog huset for ca. 2,5 år siden. Mislugten kunne hovedsageligt registreres omkring gangarealet, samt børne- og soveværelserne. … og [barn] havde desuden oplevet periodiske helbredsmæssige gener ved længerevarende ophold i boligen.

Formålet med undersøgelsen var, at fastlægge om der var forhold i boligen som kunne forårsage de oplevede gener f.eks. skimmelvækst, og påvirke boligens indeklima negativt. I bekræftende til-

fælde ønskedes en handlingsplan på stikordsniveau opstillet, til fjernelse af skimmelvæksten, samt årsagerne hertil.
…
Bygningshistorik
Følgende oplysninger er hentet hos BBR, hvor det fremgår, at huset er opført i 1964. Boligens kælderareal blev tilbygget i 1976. Det blev af … oplyst, at kælderarealet tidligere havde været vandskadet som følge af en defekt drænpumpe. Skaden havde formentlig stået på over en periode, da vandskaden først blev opdaget, da der kom visuelle fugtskader på kælderens vægge.

Observationer
For fotodokumentation henvises der til bilag. 1

Generelt
Der kunne generelt måles tørt i boligens yder- og skillerumsvægge (50-80 digits) jf. foto 1, med undtagelse af væggen mellem bryggers og entreen, hvor der lokalt kunne måles fugtigt (100-110 digits) over fodpanelet.

Børneværelse
Der blev i forbindelse med undersøgelsen etableret en konstruktionsåbning i gulvet i børneværelset, hvor følgende konstruktionsopbygning kunne konstateres, set oppefra:

- 25 mm parketgulv
- 55 mm strøer
- Ca. 110 mm uventileret luftlag (fra underkant gulv til beton)
- 50 mm Rockwool/mineraluld
- Betondæk

Der blev målt fugtniveauer i betondækket varierende mellem fugtigt og meget fugtigt (105-130 digits), indtil ca. 30 cm fra skillerumsvæggen og ind mod værelset jf. foto 2. Hvor der efter de ca. 30 cm kunne måles halvtørt til fugtigt (70-90 digits).

Der kunne i gulvkonstruktionens træværk måles tørt (ca. 13% træfugt). Der kunne registreres muglugt i konstruktionsåbningen.

Det blev i konstruktionsåbningen konstateret, at skillerumsvæggen i bunden var konstrueret som en lecablokvæg, som var placeret oven på en mursten. Der blev i henholdsvis lecablokken- og murstenen målt tørt (50-55 digits).

Køkken
Der blev etableret en konstruktionsåbning i køkkenets gulvkonstruktion, hvor det kunne konstateres, at gulvkonstruktionen var opbygget tilsvarende den i soveværelset.

Det blev i konstruktionsåbningen konstateret, at der var indstøbt en installationskanal i betondækket jf. foto 3. Der var i installationskanalen 2 vandførende rør, som begge blev målt med en overfladetemperatur på ca. 17 °C.

Der blev i betondækket omkring installationskanalen, samt i bunden af installationskanalen målt vådt (155-180 digits) jf. foto 4. Der blev på undersiden af gulvbrædderne målt tørt (ca. 13%

træfugt). Der kunne ikke konstateres nævneværdige misfarvninger, fugtskjolder eller andre indikationer på vandskade i konstruktionsåbningen jf. foto 5.

Stuen
Der blev etableret en konstruktionsåbning midt i stuens gulvkonstruktion, hvor det kunne konstateres, at gulvkonstruktionen var etableret som følgende, set oppefra:

- 25 mm parketgulv
- 55 mm strøer
- Ca. 110 mm uventileret luftlag (fra underkant gulv)
- 50 mm mineraluld
- 80 mm betondæk
- Fugtspærre af PE-folie
- Grus

Der kunne måles fugtniveauer varierende mellem halvtørt til vådt (85-140 digits) jf. foto 6.

Bryggers
Der blev målt tørt på flisegulvet i bryggerset (60-80 digits).

Badeværelse
Der blev målt fugtniveauer på flisegulvet i badeværelset, varierende mellem fugtigt og vådt (100-140 digits).

Kælder
Det kunne konstateres, at der var direkte adgang mellem stueetagen og kælderen, dvs. uden separerende dør eller lignende. Yder- og skillerumsvægge af murværk i kælderen kunne generelt måles tørre (50-80 digits).

Der blev etableret en konstruktionsåbning i kælderens gulvkonstruktion, hvor følgende konstruktionsopbygning kunne konstateres, set oppefra:

- 18 mm trægulv
- Gulvfilt
- 25 mm gulvspånplade
- 75 mm mineraluld (fuldisoleret hulrum)
- Fugtspærre af PE-folie
- Betondæk

Der kunne i betondækket måles fugtniveauer varierende mellem fugtigt og vådt (110-140 digits) jf. foto 7. Der kunne i træværk måles 14-15% træfugt.
…
Mikrobielle forhold
Aftryksprøver
…

Prøve nr.	Område	Materiale	CFU	Skimmelsvampe (CFU)
1	Børneværelse – terrændæk	Beton	>>100 1	*Aspergillus versicolor* *Absidia sp.*
2	Køkken – terrændæk	Beton	>50 ~50 ~15 5 3 1 1	*Sporothrix sp.* *Acremonium sp.* *Aspergillus versicolor* *Calcarisporium arbuscula* *Penicillium sp.* *Chaetomium globosum* *Chaetomium sp.*
3	Stue (midt på gulv) – terrændæk	Beton	~50 ~30 ~30 ~20 ~10 1	*Aspergillus versicolor* *Acremonium sp.* *Penicillium sp.* *Sporothrix sp.* *Calcarisporium arbuscula* *Chaetomium sp.*
4	Kælder – terrændæk	Beton	>100 >50 ~20 1	*Aspergillus versicolor* *Penicillium sp.* *Acremonium sp.* *Chaetomium sp.*

Tabel 1: Mikrobielle prøver udtaget ved hjælp af aftrykprøver.

Af et dyrkningssvar ses forekomster af levedygtige skimmelsvampesporer i udtagne prøver. Dyrkningssvarene deles op i følgende kategorier:

0 kolonier: Ingen vækst

10 kolonier: En forekomst af skimmelsvampesporer, der normalt altid er acceptabel, undtaget de steder, hvor særlige svampeforekomster som f.eks. Stachybotrys chartarum er dominerende.

11-50 kolonier: En forekomst af skimmelsvampesporer, der kan være uacceptabel, når det drejer sig om en følgeskade efter en vandskade eller et fugtproblem. Hvor det drejer sig om en støvophobning anses forekomsten oftest for at være acceptabel.

> 50 kolonier: En forekomst af skimmelsvampesporer, der altid er uacceptabel, når det drejer sig om en følgeskade efter en vandskade eller et fugtproblem. Hvor det drejer sig om en støvophobning kan forekomster være acceptabelt.

Dyrkningssvarene angiver, hvor mange skimmelsvampekolonier der fremvokser på aftrykspladerne i forbindelse med inkubering. Angivelsen dækker ikke over det forhold, der visuelt kan registreres på prøveudtagningsstederne.

<u>DNA-test</u>

Der blev udtaget en DNA-prøve til påvisning af skimmelforekomster i støv. Prøven er efterfølgende analyseret af ... Prøveresultaterne fremgår af nedenstående tabel samt af bilag 2. Følgende steder blev der udtaget materialeprøver til analyse:

Prøve nr.	Lokale	Prøveresultat	Bemærkninger
1	Gangareal – på billede	Kategori F	
2	Soveværelse – på billede	Kategori E	
Tabel 2: DNA-prøve til påvisning af skimmelsvamp i sedimenteret støv.			

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

Vurdering
På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Det vurderes, at opfugtningen af boligens gulvkonstruktioner i henholdsvis stueetagen og kælderen er forårsaget af opstigende grundfugt fra underliggende jord/gruslag. Formentlig grundet ikke-tætsluttende, eller perforeret fugtspærre under terrændækket. Da den registrerede mislugt periodisk blev registreret kraftigst omkring gangarealet, børne- og soveværelser, samt at der kunne måles fugtigt i badeværelset, kan det ikke udelukkes, at der også kan være en potentiel lækage på de vandførende installationer, eller spildevandsinstallationer. Dette bør undersøges nærmere.

De forhøjede fugtniveauer har medført skimmelvækst i boligens gulvkonstruktioner under PE-folien, i henholdsvis stueetagens og kælderens gulvkonstruktioner jf. aftryksprøverne.

Jævnfør DNA-prøveresultaterne er der påvist et negativt påvirket indeklima, som følge af skimmelsvampe. Årsagen vurderes at kunne spores til de fugt- og skimmelramte gulvkonstruktioner i stueetagen og kælderen.

Det vurderes derfor, at være sandsynligt, at den konstaterede skimmelvækst kan være årsag til de oplevede helbredsmæssige gener hos beboerne, samt forårsage de periodiske lugtgener i boligen. Jævnfør By og Byganvisning 204 er der stor risiko for negativ påvirkning af indeklimaet i boliger, hvor der kan registreres muglugt og dels konstateres vækst af skimmelsvampe i gulve.

Da tagrummet fremstod uden nævneværdige misfarvninger, må det trods ringe ventilation- og mindre overisolering vurderes, at det er usandsynligt at tagrummet er årsag til det påviste forringede indeklima.

Konklusion
Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Opstigende grundfugt har forårsaget opfugtning af boligens gulvkonstruktion i stueetagen og kælderen.
  - Potentiel lækage på vandførende, eller spildevandsinstallationer i badeværelset kan være medvirkende årsag til opfugtningen af boligens gulvkonstruktioner.
- Opfugtningen af boligens gulvkonstruktioner har forårsaget uacceptabel skimmelvækst.
- Skimmelvækst i boligens gulvkonstruktioner, har forårsaget et negativt påvirket indeklima i boligen.

Handlingsplan
<u>Generelle tiltag</u>

- Der udføres undersøgelse af boligens vandførende installationer, samt spildevandsinstallationer, med henblik på at fastlægge, om der er eventuelle lækager på rørføringen. I bekræftende tilfælde udbedres disse.

…
Nedrivning
…
Skimmelsanering
…
Reetablering
- Der udlægges fugtspærre af egnet smøremembran blotlagte terrændæk.

…"

Klagerens advokat har i brev af 1/9 2017 til selskabet bl.a. anført:

"Efter overtagelsen konstaterede mine klienter omfattende lugtgener, hvilket de antog skyldtes, at huset havde stået tomt i længere tid kombineret med, at der konstateredes skadedyr i ejendommen. Skadedyrene blev bekæmpet ved en aut. skadedyrsbekæmper, men lugtgenerne fortsatte. I tilknytning hertil oplevede/oplever … og [barn] periodiske helbredsmæssige problemer, som mistænkes at kunne skyldes indeklimaproblemer.
…
Det fremgår af rapporten [fra ingeniørfirma], at opbygning af terræn- og gulvkonstruktion umiddelbart lader til at være korrekt – der er således bl.a. anvendt en fugtspærre i størstedelen af huset.

Ved undersøgelserne er der imidlertid konstateret massiv skimmelsvamp i gulvkonstruktionen og indeklimaet. Jeg henviser til rapportens resultater. Forekomsten af skimmelsvamp har et niveau, som er sundhedsskadeligt. Det vurderes derfor, at årsagen er en kombination af opstigende grundfugt og en perforeret/ uvirksom fugtspærre. Var fugtspærren lagt korrekt, burde der ikke være fugt/skimmelsvamp i det omfang der er konstateret. På det foreliggende grundlag er det derfor nærliggende at antage, at der foreligger en fejlkonstruktion."

Af VVS-rapport af 13/9 2017 fremgår bl.a.:

"Årsag til skaden	Skade har lukket sig på koldtvand i køkken skab
Omfanget af skaden	Fugt på sokkel under skab
…	
Tidligere tiltag	Ja 1 år siden afløb brønd stoppet til kælder"

I selskabets besigtigelsesrapport af 20/12 2017 hedder det bl.a.:

"Fugt i gulvkonstruktioner
…
Følgende rapporter foreligger i sagens bilag:

- Rapport fra [ingeniørfirma], dateret den 7. juli 2017.
- TV inspektion udført af aut. Kloakmester …, dateret den 23. oktober 2017.
- Besigtigelsesrapport fra VVS …, dateret den 13. september 2017.

…

Oprindelig bolig

Den oprindelige bolig, der er opført i 1964, blev opført i 1 plan og med et bebygget areal på ca. 125 m2.

Ifølge myndighedstegninger lokaliseret på byggesagsarkivet, kan det observeres at konstruktionsopbygningen for terrændækskonstruktionen i 1964, er følgende gængse og for opførelsesperioden normale konstruktion (se bilag):

- 22 mm egetræ lamelparket
- Plastfolie
- Imprægnerede strøer på mursten
- 5 cm Rockwool A-batts
- 10 cm beton
- Plastfolie
- 20 cm groft grus

Det skal bemærkes, at der i forbindelse med besigtigelse af boligen kan konstateres, at det er de originale 53 år gamle egetræ lamelparket strøgulve, der fortsat forefindes i boligen.

Gulvbelægningen fremstår generelt uden fugtskader eller andre defekter som delaminering. Delaminering som normalt ses som en direkte skade, som følge af høj fugtighed i trægulve med gulvbelægning af lamelparket.

Funktion af plastfolie udlagt under betondækket, har udelukkende været som et støbeunderlag og ikke en fugtspærre. Rent praktisk vil det aldrig være muligt, at etableret en effektivt fugtspærre af løst udlagt plastfolie - direkte på et grus underlag. I forbindelse med selve støbe arbejdet, vil denne plastfolie uvægerligt blive perforeret i et større omfang.

Der kan henvises til SBi anvisning nr. 7 (1957) og SBi anvisning nr. 40 (1958) der beskriver udførelse af terrændækskonstruktioner i denne tidsperiode, hvor u-ventilerede gulvkonstruktioner begyndte at blive en mere udbredt byggemetode.

Det er min vurdering, at fugt og skimmelniveauet i den traditionelt ikke fugtsikrede terrændækskonstruktion fra 1964, ikke afviger nævneværdigt fra andre gulve fra perioden. Det skal bemærkes at det først er ved udgivelse af SBI 72 (1969) er der første gang, at der blev beskrevet et effektivt kapillarer-brydende (grundfugt standsende) lag, som ved den viden der er på området i dag – reelt fungere.

Idet der ikke forefindes et effektivt kapillarer brydende lag, vil fugtniveauet i terrændækskonstruktionen naturligt følge de årstidsbestemte ændringer, mht. fugt i jordlag umiddelbart under boligen. Ændringer der er særligt afhængigt af nedbørsmængderne for perioden.

Kloakskade

Undersøgelse af kloakstikledninger under boligen, har dog beskrevet en rørbrud (klasse 4) på stikledningen fra toilet, og ud mod den i rapport benævnte brønd B. Rørbruddet er værende under boligen idet på bilaget (plantegning) markeret område.

Hvorvidt denne markante skade kan medføre lokal forhøjet fugt i terrændækskonstruktion er umiddelbart svært at vurderer, men kan ikke udelukkes. Ft oplyser da også, før forholdet bliver drøftet under mødet, at de netop i dette område af boligen periodevis oplever lugtgener, lugtgener som skønnes at komme fra gulvkonstruktionen.

Hvorvidt denne kloakskade er omfattet af husforsikring, der er tegnet i Tryg forsikring er ikke afklaret. Tryg ejerskifteskade bør rette henvendelse om til husforsikringen, med kopi af kloakrapport.

Tilbygningen
Tilbygningen der er opført i 1974, er opført i 2 plan og med et bebygget areal på ca. 50 m2 i kælderplan og 50 m2 højt beliggende stueetage. Overside kældergulve er værende ca. 1,6 meter under udvendig terræn.

Ifølge dækket skade på husforsikringen, har der på grund af en defekt grundvandspumpe været en omfattende vandskade i kælderetagen, med skadedato den 15. februar 2016.

I denne forbindelse har samtlige trægulve på kældergulvet været demonteret, affugtning foretaget og ny trægulv konstruktion etableret.

Vedrørende gulvkonstruktionen i kælderetagen, er forholdene er derfor ændret markant siden overtagelse af boligen i 2014.

I forbindelse med omfattende vandskader på betondæk, støbt på et ikke fugtsikret underlag, kan det efterfølgende være nødvendigt at foretage en fugtsikring af betondækket, ved en effektiv fugtmembran der klæbes/smøres direkte mod betondækket. Dette begrundes ved, at når udtørring af betondækket er afsluttet, bevirker det nedtørrede betondæk at dette efterfølgende fugtmæssigt stabilisere sig med fugten i de underliggende jordfugtige underlag.

Hvorvidt det beskrevne lag af 200 mm RAL under betondækket har en kapillarer-brydende effekt, er ikke undersøgt på nuværende tidspunkt.

Note: Ft oplyser under mødet, at han i forbindelse med skadeudbedringen af vandskaden i kælderen, ikke er blevet gjort bekendt med det uheldige forhold, vedrørende etablering af trægulve i en kælder fra 1974. Ifølge mail fra bygningstaksator … dateret den 11. april 2016, oplyses der netop specifikt om dette forhold!"

Klagerens advokat har i brev af 25/8 2018 til selskabet som svar på selskabets afvisningsbrev af 5/1 2018 bl.a. anført:

"Det anføres i brevet, at:

'Taksator oplyser, at gulvbelægningen fremstår generelt uden fugtskader eller andre defekter som eksempelvis delaminering, hvilket almindeligvis ses som følge af høj fugtighed i trægulve belægning af lamelparket.'

Jeg har forelagt denne oplysning for [ingeniørfirma], som oplyser, at delaminering af gulve ganske rigtigt ofte ses som følge af kraftig opfugtning i gulvkonstruktionen. Et typisk eksempel på en sådanne skade kunne være et rørbrud i gulvkonstruktionen eller lignende. Den pågældende gulvkonstruktion var etableret med fugtspærre af PE-folie ovenpå betondækket, hvilket i helt eller delvist omfang har reduceret luftfugtigheden mellem gulvbrædderne og oversiden af PE-folie. [Ingeniørfirma] oplyser, PE-folien ikke er tæt langs kanter mv., så der vil stadig kunne forekomme skimmeleksponering til boligens indeklima i en undertrykssituation, som oftest forekommer i en gulvkonstruktion af denne type. Ifølge By og Byg Anvisning 204 'Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger' foreskrives der i tabel 18, at der er stor risiko for eksponering til indeklimaet fra boligens skjulte gulvkonstruktion, da det må skønnes, at den samlede antal skjult skimmevækst overstiger 10 m2, samt der er registreret muglugt i gulvkonstruktionen.

Som tidligere oplyst er der lugtgener, og mine klienter oplever helbredsgener. Alle de klassiske tegn på en skimmelsvampeinficeret bygning er således til stede. Det er min vurdering, at der foreligger en skade, som forringer brugbarheden af bygningen, og at skaden er dækket under ejerskifteforsikringen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen
3.1 Skader og fysiske forhold
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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
3.4 Tidsmæssige forudsætninger
Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1964 og tilbygget i 1974. Klageren har overtaget ejendommen den 1/11 2014 og har den 1/9 2017 anmeldt, at familien oplever lugtgener og periodiske

helbredsmæssige problemer i huset, og at der ved ingeniørrapport af 7/7 2017 er påvist skimmelsvamp og opfugtning i terrændækkonstruktionen i stueetage og kælder. Selskabet har anført, at gulvkonstruktionen ikke afviger fra, hvad der er sædvanligt på opførselstidspunktet, og at der ikke forhold – herunder skimmelsvamp – som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade.

Ejendommen har delvis kælder. Af de sagkyndige erklæringer fremgår det, at der i stueplan i værelser, stue og køkken er parketgulv på strøer med 50 mm mineraluld. Nævnet lægger til grund, at der er udlagt fugtspærre som et element i det etablerede terrændæk, som er etableret med støbt betondæk på et kapillarbrydende lag af grus. I kælder er der trægulv på gulvfilt, spånplade, 75 mm mineraluld, plastfugtspærre og betondæk.

Af ingeniørrapport af 7/7 2017 fremgår det blandt andet, at der i både stueplan og kælder kunne måles varierende fugtniveauer i betondæk under trægulve op til meget fugtigt og vådt, mens der generelt kunne måles træfugt svarende til tørt (ca. 13 %). Yder- og skillevægge var generelt tørre, dog måltes lokalt opfugtning i væg mellem bryggers og entré. I konstruktionsåbning i gulv i køkken kunne der ikke konstateres nævneværdige misfarvninger, fugtskjolder eller andre indikationer på vandskade. Ingeniørfirmaet har foretaget skimmelprøver på betondæk i børneværelse, køkken, stue og kælder samt DNA-prøver fra støv i gangareal og soveværelse.

I rapporten vurderes det, at årsagen til opfugtningen er opstigende grundfugt, formentlig idet fugtspærren under terrændækket ikke er tætsluttende. Den registrerede mislugt er værst omkring gang, soveværelse og børneværelse, og det kan ikke udelukkes, at der er lækage på vandførende installationer. De forhøjede fugtværdier har efter ingeniørfirmaets vurdering medført uacceptabel skimmelvækst i gulvkonstruktioner under PE-folie, jf. aftrykprøver. Det vurderes videre, at DNA-prøveresultaterne viser, at indeklimaet er negativt påvirket som følge af skimmelsvampe, og at dette kan være årsag til de konstaterede helbredsmæssige gener og lugtgener. Det anbefales, at der udføres skimmelsanering og udlægges fugtspærre i form af smøremembran på det blotlagte terrændæk.

17. 92666

Selskabets taksator har i rapport af 20/12 2017 anført, at der er tale om de originale 53 år gamle strøgulve. Gulvbelægningen fremstår generelt uden fugtskader eller andre defekter som delaminering. Taksator vurderer, at fugt- og skimmelniveauet i den traditionelt ikke-fugtsikrede terrændækkonstruktion fra 1964 ikke afviger nævneværdigt fra andre gulve i perioden. Der forefindes ikke et effektivt kapillarbrydende lag, og fugtniveauet i terrændækkonstruktionen vil derfor naturligt følge de årstidsbestemte ændringer. Der er konstateret brud på kloakrør under boligen, og det kan ikke udelukkes, at dette lokalt har kunnet medføre forhøjet fugt i terrændækkonstruktionen. I kælder har der i 2016 været omfattende vandskade på grund af defekt grundvandspumpe, og samtlige trægulve er i den forbindelse blevet udskiftet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionerne, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det må lægges til grund, at gulvkonstruktionerne er tidstypisk udført og ikke adskiller sig fra forholdene i mange andre tilsvarende huse af samme alder. Der er ikke påvist opfugtninger af trækonstruktioner eller isolering eller tegn på tidligere opfugtninger af disse.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der efter nævnets vurdering ikke ved de fremlagte sagkyndige erklæringer er påvist skimmelsvamp i gulvkonstruktionen af en sådan omfattende karakter, at det på overtagelsestidspunktet har påvirket indeklimaet i et omfang, så bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat. Nævnet finder det således ikke bevist, at skimmelsvampen i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemærker, at det er sædvanligt forekommende i huse af pågældende alder, at det kapillarbrydende lag ikke effektivt hindrer opstigende grundfugt i betonklaplag, og dette kan give anledning til en vis forekomst af skimmelsvamp på betonlaget. Forholdet er først anmeldt til selskabet godt 2½ år efter overtagelsen, og der er ikke påvist vækst af skimmelsvamp over plastfolien på betonlaget i gulvkonstruktionen.

18. 92666

Nævnet har for så vidt angår kælder endvidere lagt vægt på, at trægulvene er blevet udskiftet i forbindelse med udbedringen af en vandskade i 2016, hvor der blandt andet ifølge taksator blev foretaget udtørring af betondæk. Nævnet finder, at det nu anmeldte forhold for så vidt angår kælder ikke kan siges at have været til stede på overtagelsestidspunktet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings