# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. december 2019 blev i sag nr. 93726:

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 ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1962. Klageren har overtaget ejendommen den 15/3 2017. Tilstandsrapport af 6/1 2017 indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

I klageskemaet af 6/5 2019 til nævnet hedder det bl.a.:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Mug og lugt gener efter indflytning. Senge, dyner, tøj og møbler lugter muggent og lugten tager til ved vintertid hvor det ikke længere er muligt at holde døre og vinduer åbne. Vi oplever gener som hoste og slim i halsen. Støvsugning med HEPA filter og gulvvask med rodalon virker ikke.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Udbedring af skimmel i hele huset, samt ny gulvkonstruktion i hele huset udført som i tilbud fra [entreprenør] og OBH Gruppen. Alle udgifter i forbindelse med advokat, byggesagkyndig og video af kloak, samt udbedring af mug/skimmel lugt i møbler, tøj og senge."

Klagerens advokat har i brev af 6/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Hermed skal jeg på vegne af forsikringstageren … klage over Dansk Boligforsikrings … afgørelse, idet selskabet har afvist at dække skader i form af skimmelsvamp under ejerskifteforsikringen.
>
> **Sagsfremstilling:**
> Klager erhvervede ejendommen … den 15. marts 2017, og der blev tegnet ejerskifteforsikring hos selskabet. Købsaftale, police og salgsopstilling fremlægges som bilag 1, 2 og 3.

Ejendommen er opført i 1962 i 1 plan uden kælder. I 1977 er den tidligere garage blevet inddraget til beboelse.

Grundet planlagt renovering af vægge herunder fjernelse af tapet og filt, udskiftning af celutex loftplader, demontering af væg-til-væg gulvtæpper samt etablering af et svømmende trægulv i den tidligere garagedel på eksisterende konstruktion – flytter klager og familien først ind juni 2017. Kort efter indflytning oplever familien lugtgener, slim i halsen, hoste og indeklimarelaterede gener ved ophold og overnatning i ejendommen. Alt tøj lugter muggent i en sådan grad at børnenes institution påtaler dette overfor klager.

I et forsøg på at tage hånd om lugtgenerne udlufter klager jævnligt boligen samt udfører oftere rengøring af boligen henover efteråret og vinteren 2017 uden at lugtgenerne og indeklimaproblemerne forsvinder.

Den 27. marts 2018 anmelder klager lugtgenerne under ejerskifteforsikringen hos selskabet, der oplyser at de ikke udfører fejlsøgning, bilag 4.

Klager rekvirerer OBH Gruppen april 2018, som rådgiver for vurdering af årsagen til generne. Kopi af OBH Gruppens rapport af 18. april 2018 vedlægges, som bilag 5.

Det er OBH Gruppens vurdering, at årsagen til fugt og skimmelsvampe primært skyldes opstigende grundfugt samt mangelfuldt luftskifte/-cirkulation af hulrum og bjælkelagskonstruktion generelt i gulvkonstruktionen (bryggers og badeværelse undtaget grundet støbt gulv). Yderligere vurderer OBH Gruppen, at der sandsynligvis forekommer 'døde zoner' i den ventilerede gulvkonstruktion grundet manglende placering af sokkelventiler, der mindsker et luftskifte af tilstødende områder.

Ved fugtmåling på betonklaplaget kunne OBH Gruppen registrere høje og uacceptable fugtniveauer. Der er konstateret samme type skimmelsvamp under gulvkonstruktionen i garageværelset, som der er konstateret i indeklimaet. På baggrund af rapporten fra OBH Gruppen kan det konkluderes, at der både er konstateret vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen samt moderat til massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer, manglende placering af sokkelventiler og negativt påvirket indeklima.

Der er ikke i tilstandsrapporten advarsler om fugt, skimmelsvamp eller manglende ventilation af i gulvkonstruktionen. Kopi af tilstandsrapporten vedlægges, som bilag 6.

Klager fremsender OBH Gruppens rapport til selskabet, der vender tilbage den 24. maj 2018, bilag 7. Selskabet afviser dækning af skaderne med henvisning til, at der ikke ses nedbrydning eller skader i gulvkonstruktionen der har fungeret gennem 41 år, at klager har ændret gulvbelægningen i garagedelen fra tæppe til et svømmende trægulv samt, at der vokser kraftig beplantning ved enkelte sokkelventiler på langs nord- og sydfacader der mindsker et luftskifte af tilstødende områder. Dog tilbyder selskabet pr. kulance at dække etablering af 3 sokkelventiler i garagedelen.

Efterfølgende indhenter klager et notat fra OBH Gruppen af 6-7. juni 2018, bilag 8. Af notatet fremgår det, at OBH Gruppen vurderer, at der er et mangelfuldt luftskifte/-cirkulation af hulrum

og bjælkelagskonstruktion i generelt hele boligens gulvkonstruktion samt, at indeklimaet har været negativt påvirket før overtagelsen af ejendommen den 15. marts 2017.

Yderligere er det OBH Gruppens vurdering, at det forhold, at klager har fjernet gulvtæppet i garageværelset og monteret et svømmende trægulv, ikke har ændret på den eksisterende gulvkonstruktion, idet det underliggende 'blindgulv'/40mm spånpladegulv ikke er blevet udskiftet i forbindelse med udlægningen af det svømmende trægulv. OBH-gruppen oplyser pr. telefon, at gulvtæppet formentlig har været med til at holde generne lidt nede, men det er OBHs vurdering, at forholdene har været tilstede inden klagers overtagelse af ejendommen.

Som bilag 9 fremlægges klage til selskabet af 19. juni 2018.

På baggrund af klagen vender selskabet tilbage ved brev af 25. juni 2018, bilag 10. Vedrørende gulvkonstruktionen oplyser klager, at på trods af at OBH Gruppen har målt fugt på betonklaplaget, er det ikke selskabets vurdering, at betondækket vil tage skade heraf, idet der er tale om uorganisk materiale. Yderligere er det selskabets vurdering, at kuldebroer fra sokkel periodevis vil kunne give anledning til kondens og deraf skimmelsvamp, og at opstigende grundfugt og kondens er forhold der skyldes sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet, hvorfor skadesbegrebet ikke er opfyldt. Yderligere oplyser selskabet, at nedsat ventilation på grund af beplantning ikke er omfattet af forsikringen.

I forhold til negativ påvirkning af indeklimaet grundet skimmelsvamp er det selskabets vurdering, at der ikke er konstateret skimmelsvamp i et omfang der gør boligen ubeboelig, hvorfor selskabet fastholder deres afgørelse af 24. maj 2018, bilag 7.

Klager fremsender sine kommentarer i brev af 3. juli 2018 til selskabets svar af 25. juni 2018, bilag 11. Klager fastholder, at indeklimaet har været negativt påvirket inden overtagelsen af ejendommen og forsat er det samt, at der er tale om forekomster, der ligger langt over, hvad der må forventes af tilsvarende huse opført i 1960'erne.

Som bilag 12 fremlægges selskabets mail af 30. august 2018, hvor selskabet forsat tilbyder dækning af sokkelriste således, at der etableres et udluftningshul pr. 6 meter ydervæg samt gennemgang af eksisterende sokkelriste for evt. indstoppet isoleringsmateriale som anvist af OBH Gruppen. Selskabet afviser forsat dækning af udbedring af mangelfuldt luftskifte/-cirkulation af hulrum og bjælkelagskonstruktion generelt i gulvkonstruktionen samt skimmelsanering. Dog tilbyder selskabet dækning af halvdelen af udgiften til rengøring af vandrette overflader i boligen som en mindelig løsning.

På baggrund af selskabets mail af 30. august 2018 fremsender klager en mail af 12. september 2018 til selskabet, bilag 13, hvor det fastholdes, at der er tale om en fejlkonstruktion i forhold til mangelfuldt luftskifte/-cirkulation af hulrum og bjælkelagskonstruktion i gulvkonstruktionen, der har medført skimmelsvamp i et omfang, der berettiger til dækning under ejerskifteforsikringen.

Som bilag 14 fremlægges selskabets mail af 14. september 2018, hvor selskabet fastholder, at gulvkonstruktionen er tidstypisk set i forhold til ejendommens alder. Yderligere oplyser selskabet, at såfremt klager forsat er uenig i udbedringen bedes dette uddybes.

Klager anmoder i mail af 17. september 2018 selskabet om en revurdering af sagen, bilag 15.

Selskabet meddeler i mail af 2. oktober 2018, at de pr. kulance nu tilbyder dækning af den samlede udgift til en slutrengøring/skimmelsvamperengøring i det store værelse (tidligere garage) samt halvdelen af udgiften for skimmelsvamperengøring i resten af den oprindelige bolig iht. OBH Gruppens anvisning. Mailen fremlægges som bilag 16.

Klager indhenter tilbud af 12. november 2018 fra [entreprenør], bilag 17, som fremsendes til selskabet den 19. november 2018, bilag 18, som krav i sagen.

Som bilag 19 fremlægges selskabets svar af 23. november 2018, hvor selskabet forsat afviser dækning af udbedring af mangelfuldt luftskifte/-cirkulation af hulrum og bjælkelagskonstruktion generelt i gulvkonstruktionen samt skimmelsanering. Yderligere er det selskabets vurdering, at indeklimaet ikke har været negativt påvirket på overtagelsestidspunktet i en sådan grad, at det berettiger til dækning under ejerskifteforsikringen. Selskabet fastholder deres afgørelse af 30. august 2018, bilag 12, samt 2. oktober 2018, bilag 16.

Klager fremsender den 27. november 2018 sin besvarelse af selskabets mail af 23. november 2018. Besvarelsen fremlægges som bilag 20. Klager gør selskabet opmærksom på, at selskabets foreslåede udbedringsforslag ikke vil fjerne den konstaterede aktive skimmelvækst i krybekælderen og gulvkonstruktionen jf. OBH Gruppens rapport, bilag 5. Klager vil derfor kort tid efter skimmesvamperengøringen er udført forsat opleve negativ påvirket indeklima, idet der sker en pumpe-effekt ved betrædelse af gulvene, hvorved den aktive skimmel fra krybekælderen pumpes op i indeklimaet i beboelsesrummene. Klager gør derfor krav på, at krybekælderen bør skimmelsaneres, og udgiften bør dækkes af selskabet.

Klager indhenter tilbud på skimmelrengøring i beboelsesrummene fra henholdsvis …, bilag 21, og …, bilag 22. Klager fremsender tilbuddene til selskabet den 6. december 2018, bilag 23, og oplyser samtidig, at det ikke er muligt at skimmelsanere krybekælderen udefra, hvorfor selskabet bedes revurdere sagen.

Klager indhenter tilbud af 10. december 2018 på etablering af sokkelriste, bilag 24, som fremsendes til selskabet den 11. december 2018, bilag 25.

Selskabet fremsender erstatningsopgørelse den 20. december 2018, bilag 26, og fastholder deres tidligere afgørelse.

Klager kontakter OBH Gruppen for yderligere spørgsmål omkring skimmelangrebene i krybekælderen den 28. december 2018. OBH Gruppen besvarer henvendelsen den 2. januar 2019, og oplyser, at den mængde skimmelvækst, der forefindes i krybekælderen adskiller sig nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand. Korrespondancen fremlægges som bilag 27, og fremsendes til selskabet den 7. januar 2019, bilag 28.

I mail af 18. januar 2019 fastholder selskabet sin afgørelse, bilag 29.

Klager fremsender sine kommentarer til selskabets afgørelse den 26. januar 2019, der besvarer klager den 7. februar 2019, bilag 30, uden ændring af afgørelsen.

Sagen kan herefter opsummeres som følger:

- Der er enighed om, at der mangler sokkelventiler for udluftning af krybekælder,
- Der er uenighed om, at der er et mangelfuldt luftskifte/-cirkulation af hulrum og bjælkelagskonstruktion generelt i gulvkonstruktionen,
- Der er uenighed om, at hvorvidt klager har ændret selve gulvkonstruktionen i garagedelen efter overtagelsen, ved at demontere tæppebelægning og etablere et svømmende trægulv ovenpå eksisterende blindgulv/40mm spånpladegulv,
- Der er ubestridt konstateret skimmelsvamp, men der er uenighed mellem klager og selskabet, om den konstaterede skimmelvækst i krybekælderen og gulvkonstruktionen har været til stede på overtagelsestidspunktet, i sådant et omfang, at indeklimaet påvirkes negativt i beboelsesrum, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb.
- Selskabet har pr. kulance har tilbudt at dække:
    - 6 stk. ekstra sokkelriste/sokkelventiler (3 af dem i garagedelen)
    - Skimmelsvamperengøring i tidligere garagedel
    - Skimmelsvamperengøring i bolig - dog dækkes kun 50% af udgiften

Klager ønsker, at selskabet anerkender, at den konstaterede skimmelsvamp udgør en dækningsberettiget skade, idet følgende anbringender gøres gældende.

**Anbringender**
Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der er manglende ventilation af krybekælderen og gulvkonstruktionen eller at denne bør undersøges nærmere.

Tilstandsrapporten ses ikke at indeholde relevante bemærkninger vedrørende manglende sokkelventiler.

Klager er ikke blevet gjort opmærksom på/advaret om manglende sokkelventiler eller manglende ventilation af gulvkonstruktionen og krybekælderen.

Gulvkonstruktionen i hele ejendommen er ikke opbygget efter bygningsreglementet omkring ventilation.

Det er dokumenteret, at der er massiv og aktiv skimmelvækst i krybekælderen samt i gulvkonstruktionen, og at skimmelvæksten påvirker indeklimaet negativt i beboelsesrum.

Klager har ikke ændret på den eksisterende gulvkonstruktion ved at fjerne et væg-til-væg tæppe, og efterfølgende etableret et svømmende trægulv ovenpå det eksisterende blindgulv i garagerelset. Der er ikke årsagssammenhæng mellem de konstaterede fugt- og skimmelproblemer i gulvkonstruktionen og krybekælderen som følge af klagers udskiftning af gulvbelægning.

Det fremgår af betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen på side 128, *at 'hvis en konstruktion ikke på opførelsestidspunktet er udført håndværksmæssigt korrekt, og det er årsagen til en fugt- eller skimmelsvampeskade, vil ejerskifteforsikringen sædvanligvis dække skaden'.* Der henvises til følgende kendelser fra Ankenævnet for forsikring 71989, 88507 og 87005.

Der er ingen forbehold på policen der relaterer sig til klagepunkterne.

Forholdet har været tilstede inden overtagelsen af ejendommen.

Skadesbegrebet i ejerskifteforsikringens forstand er opfyldt, idet de konstaterede forhold nedsætter husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Selskabet skal derfor dække omkostninger til udbedring af skaden, hvilket omfatter demontering af hele bjælkelagskonstruktionen i gulvet i hele boligen for skimmelsvampesanering og rengøring af betonklaplaget samt tilstødende bygningsdele, skimmelsanering af krybekælderen, etablering af en ventileret gulvkonstruktion, følgearbejder i forbindelse hermed samt evt. nødvendig genhusning.

Hvis Ankenævnet måtte finde, at der foreligger en dækningsberettiget skade, ønskes tillige udgifter til teknisk bistand og advokatbistand forud for klagesagen dækket, jf. Ankenævnets praksis herom."

Selskabet har i brev af 26/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

**"1. Indledning**
Sagen vedrører skimmelsvamp under gulvkonstruktion i en ejendom fra 1962, hvor den tidligere garage i 1977 er blevet inddraget til beboelse. Forholdet er anmeldt ca. 1 år efter overtagelsen og selskabet har dækket manglende sokkelriste i den gamle garage samt slutrengøring/skimmelsvamperengøring. I resten af boligen har selskabet dækket manglende sokkelriste mod nord og i et forsøg på at finde en mindelig løsning har selskabet pr. kulance og uden præjudice tilbudt at dække halvdelen af udgiften til slutrengøring/skimmelsvamperengøring af vandrette overflader i resten af boligen.

Klager ønsker ifølge indlægget til Ankenævnet for Forsikring, at selskabet skal anerkende, at den konstaterede skimmelsvamp udgør en dækningsberettiget skade og at selskabet skal dække omkostninger til *'demontering af bjælkelagskonstruktionen i gulvet i hele boligen for skimmelsvampesanering og rengøring af betonklaplaget samt tilstødende bygningsdele, skimmelsanering af krybekælderen, etablering af en ventileret gulvkonstruktion, følgearbejder i forbindelse hermed af evt. nødvendig genhusning'.* Yderligere fremgår det af kopi af webskema til Ankenævnet for Forsikring, at der ønskes dækning for udgifter til advokat, byggesagkyndig og kloakundersøgelser samt udbedring af mug/skimmel lugt i møbler, tøj og senge.

**2. Supplerende sagsfremstilling**
Klager har tegnet ejerskifteforsikring for ejendommen … den 15. marts 2017. … Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basis dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.
…
En besigtigelseskonsulent besigtigede forholdet den 7. maj 2018. Kopi af besigtigelsesnotat fremlægges som bilag A. Fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag B.

**3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Klagers ejendom er opført i 1962 og i 1977 er den tidligere garage blevet inddraget til beboelse.

**Ad) Gulve og gulvkonstruktion**
Der er tale om en ventileret krybekælderkonstruktion i hele boligen.

Ifølge rapporten fra OBH-Gruppen, jf. klagers bilag 5 er gulvkonstruktionen i det store værelse (tidligere garage) opbygget på følgende måde set oppefra: 22 mm trægulv, 5 mm lyddæmpningsunderlag, 40 mm spånpladegulv, ca. 100 mm isoleringsmateriale, ca. 200 mm hulrum og betonklaplag med ukendt tykkelse og underlag. Der er ikke placeret sokkelriste mod dette rum.

Gulvkonstruktionen i resten af ejendommen er opbygget på følgende måde set oppefra: 22 mm trægulv, ca. 50 mm isoleringsmateriale, ca. 100 x 100 mm bjælker, ca. 200 mm opklodsning af teglsten og træ, ca. 200 mm hulrum, betonklaplag med ukendt tykkelse og underlag. Der er placeret sokkelriste, som mod syd og nord. Konsulenten bemærker at der ses kraftig beplantning ved sokkelristene mod syd.

Forskellige steder i huset er der foretaget åbninger i gulvet.

Hverken selskabets besigtigelseskonsulent eller OBH-Gruppen har målt forhøjet fugt på de tunge ydervægge, lette vægge, trægulve og fodpaneler. Ifølge OBH-Gruppens måleresultater ligger målingerne på skalaen 'meget tørt' og 'tørt', jf. klagers bilag 5 side 16.

Der er målt fugt på betonklaplaget og partielt i bjælker langs ydervæggene. Såvel OBH-Gruppen som besigtigelseskonsulenten vurderer, at årsagen er opstigende grundfugt.

Konklusion
Med den alder huset har, er det forventeligt, at der vil være opstigende grundfugt og fugt på de konstruktioner, som har direkte kontakt til jorden. Udover opstigende grundfugt vil der ligeledes kunne opleves kuldebroer. Det er således ikke en skade, at betonklaplaget er fugtigt, og det må derfor også accepteres, at der i sådanne konstruktioner vil være skimmelvækst.

Der bør være ventilationsriste i en ventileret krybekælderkonstruktion. Det er ikke tilfældet i værelset i den tidligere garage og mod nord, hvorfor selskabet har anerkendt at dække udgifter til etablering af sokkelriste i overensstemmelse med OBH-Gruppens anbefalinger, så der kommer ét udluftningshul pr. 6 meter ydervæg.

Der er ikke registreret skader på trægulv eller de underliggende strøer som følge af de manglende ventilationsriste. For så vidt angår det store værelse i den tidligere garage har gulvkonstruktionen fungeret i 41 år. I resten af huset har gulvkonstruktionen fungeret i 56 år uden det har givet anledning til skader eller tegn på skader på de organiske materialer, hvorfor det ikke er selskabet opfattelse, at der er påvist forhold som medfører nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

**Ad) Skimmelsvamp**
Klager gør gældende at skimmelsvamp i sig selv er en skade. En forudsætning herfor er, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelsangreb, som i sig selv har en intensitet og et omfang der nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

I det store værelse (tidligere garage), er der som nævnt ovenfor ingen ventilationsriste. Derfor har selskabet anerkendt at dække udgifter til slutrengøring/skimmelsvamperengøring i overensstemmelse med OBH-Gruppens anbefaling, hvor man beholder den nuværende gulvkonstruktion.

Derudover har selskabet i et forsøg på at finde en mindelig løsning pr. kulance, og uden præjudice tilbudt, at dække halvdelen af udgifterne til slutrengøring/skimmelsvamperengøring af vandrette overflader i boligen. Det skal ikke tages til udtryk for, at selskabet mener der er tale om en dækningsberettiget skade. Se begrundelsen nedenfor.

Klager anmelder skimmelsvamp ca. 1 år efter overtagelsen. Forud for anmeldelsen har klager lavet flere forskellige ændringer/istandsættelser. Klager har bl.a. fjernet vægge, udskiftet lofter samt fjernet tæppebeklædning og lagt trægulv.

Ovenstående ændringer/istandsættelser er lavet før OBH-Gruppen laver fugt- og skimmelsvampeundersøgelser og det fremgår direkte af rapporten fra OBH-Gruppen, at det er relevant for sagen, at klager efter overtagelsen har foretaget ændringer/istandsættelser i ejendommens konstruktioner, jf. klagers bilag 5 side 2.

Forud for undersøgelserne var der desuden åbnet op flere steder i gulvkonstruktionen, ligesom OBH-gruppen bemærker at der ses kraftig beplantning ved de eksisterende ventilationsriste, hvilket alt andet lige må siges at have en indflydelse på de foretagne undersøgelser.

OBH-Gruppen har i forbindelse med skimmelsvampeundersøgelsen udført Mycometer test, kontaktaftryk og tapeaftryk. Begge Mycometer test er foretager på betonklaplaget, hvor der forventeligt er periodevis opfugtning/opstigende grundfugt, jf. ovenfor, og hvor der forventeligt vil være døde og gamle sporer, som følge af at der ikke jævnligt kan gøres rent.

2 af tapeaftrykprøverne og 3 af kontaktaftrykprøverne er ligeledes fortaget under gulvkonstruktionen på henholdsvis underside af parket og underside af spånpladegulv. Det er vigtigt at være opmærksom på, at resultaterne fra disse tests kan skyldes en ophobning af sporer i gammelt støv, jf. klagers bilag 5 side 6.

Ovenstående prøver fortæller således ikke noget om selve indeklimaet i beboelsen. Det skal endvidere bemærkes, at det ikke er usædvanligt, at der kan registreres skimmel i lukkede konstruktioner mod betonklaplaget i en ejendom fra 1962, og der er ikke grund til at tro, at forholdene skulle have nævneværdig betydning for husets indeklima sammenlignet med tilsvarende bygninger. Der kan i den forbindelse henvises til Ankenævnets kendelse 80.964.

Der er foretaget 2 støvprøver (kontaktaftryk) på henholdsvis overside af TV-skænk (KA1) og PC-bord (KA2). Kendetegnet for denne testform er, at den ikke skelner mellem skimmelvækst og sporestøv på den overflade som prøven er taget fra. Resultatet vil derfor kunne vise massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer, hvis der er meget støv i området uden at der nødvendigvis er skimmelvækst. Det er i øvrigt selskabets opfattelse, at de udtagne støvprøver ikke give et retvisende billede af indeklimaet på overtagelsestidspunktet, idet klager har fjernet vægge, udskiftet lofter samt fjernet tæppebeklædning og lagt trægulv.

<u>Konklusion</u>

På baggrund af ovenstående er det selskabets opfattelse, at der ikke er grundlag for yderligere dækning, idet der fra klagers side ikke er påvist forhold som kan antages at have påvirket særligt beboelsesrummenes indeklima i nævneværdig grad ved overtagelsen.

**Ad) diverse omkostninger**

Klager har i klageskemaet til Ankenævnet for Forsikring oplyst, at der ønskes dækning for udgifter til advokat, byggesagkyndig og kloakundersøgelser samt udbedring af mug/skimmel lugt i møbler, tøj og senge. Det er første gang at selskabet bliver præsenteret for disse krav.

Selskabet mener ikke, at der har været komplekse juridiske problemstillinger der gør, at selskabet skal betale for omkostninger til advokatbistand, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Den indledende rapport fra OBH-Gruppen, jf. klagers bilag 5 har dog bidraget med konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold, hvorfor selskabet vil dække udgifter hertil, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2. Klager bedes fremsende kopi af faktura til selskabet.

Selskabet har ikke modtaget nogle kloakundersøgelser. Eventuelle kloakundersøgelser har således ikke bidraget til konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2.

Selskabet kan ikke tilbyde at dække eventuelle udgifter til skimmelrengøring af løsøre, idet der er tale om en bygningsforsikring, som alene dækker skader på de forsikrede bygninger."

Klageren har i brev af 27/6 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Dansk Boligforsikring skriver at der er foretaget ændringer i huset efter overtagelse som har virkning på indeklimaet, dette er mig uforståeligt! Efter indflytning er der sat filt på vægge og lavet lofter da disse var udført ulovligt og i brandfarligt materiale med ulovlige EL installationer!!! Dette er nu bragt i orden, men forsinkede indflytningen noget. Med hensyn til flyttede vægge kan jeg oplyse at der ikke er flyttet vægge men lavet et dørhul på 160 cm mellem to værelser, der er ikke lavet yderligere ændringer i konstruktioner.

Der nævnes at der er lavet huller i gulve før OBH gruppen lavede deres undersøgelser? OBH gruppen har selv stået for at lave de huller de mente var nødvendige for at klarlægge indeklima problemerne, der var ingen huller i gulvet før de kom.

Jeg er af Dansk Boligforsikring blevet bedt om en fyldestgørende rapport om indeklima problemerne og dette her jeg fået udført, samtidigt har jeg fået lavet kloak undersøgelse af hele boligen hvor der blev fundet to skader som … forsikring allerede har dækket. Rapport fra … og regning er vedhæftet.

Som ny boligejer må det forventes at 30 år gamle gulvtæpper fjernes og da der er trægulve i boligen har jeg valgt at disse står som oprindeligt. Gulve i stue er afslebet af forrige ejer og resten af huset er tæpperne ganske rigtigt fjernet med undtagelse af linoleum i køkken og fliser i bad og bryggers.

I garageværelset er der lagt flydende trægulv som OBH Gruppen i deres rapport ikke vurderer er ændring af konstruktionen.

Det kan yderligere oplyses at alt beplantning om huset er fjernet for længst og at det jo ikke er mig der har beplantet grunden, eller som det var tilfældet ved indflytning tilstoppet nogle udluftnings ventiler med isolering.

Det er nævnt i rapporten at det helt mangler udluftning i sokkel mod vest, dette kunne etableres men fjerner ikke den skade der er opstået i konstruktionen. Det har været foreslået at afrense med kemikalier under gulvet men dette er afvist af … da de ikke kan komme under gulvet med deres udstyr. … siger i øvrigt at de ville skulle komme igen hvert halve år indtil den oprindelige Skimmel er fjernet. (Symptombehandling)

Jeg mener jeg som boligejer har gjort alt der er rimeligt for lægmand (uden forstand på konstruktioner) i denne situation, købt hus med en meget flot tilstandsrapport og ikke et renoverings projekt, jeg har oplyst alt hvad Dansk Boligforsikring har bedt om, jeg har fået lavet rapporter og undersøgelser som forsikringen har selv har forespurgt om, da dette ikke har bragt mig videre har jeg kontaktet en advokat for at få hjælp da Dansk Boligforsikring og jeg/OBH gruppen ikke læser det samme i rapporterne. Hvad Dansk Boligforsikring mener med 'komplekse juridiske problemstillinger' ved jeg ikke men når jeg køber et hus med en skjult regning på omkring 400.000,- er det komplekst nok for mig. Jeg har et problem i hele huset og ikke i et af værelserne dette er et faktum fra OBH gruppens rapport. For nuværende sidder jeg i … på arbejde og har fornøjelsen af at trække tøj op af kufferten som lugter ramt af mug, jeg har mine børn hver anden uge og støvsuger flere gange om ugen med hepa filter, vasker gulv og tørrer af med rodalon men lige meget hjælper det på lugten, da den bliver pumpet op gennem gulvet (Citat OBH) når der bliver gået rundt i huset.

Da jeg ikke har lavet ændringer i gulvet og rapporten siger at det er der problemet er, er jeg uforstående for at der ikke ydes fuld dækning for dette.

Jeg har gjort krav på udgifter til etablering af nyt gulv ifølge tilbud fra [entreprenør] samt advokatbistand og udlæg til diverse rapporter som Dansk Boligforsikring har bedt om, yderligere på grundlag af sagens omfang og effekt har jeg forhørt mig om afrensning af inventar og genhusning i byggeperioden. Jeg håber på en saglig og fornuftig løsning på mit problem."

Selskabet har i brev af 8/10 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

**"Ad) Gulvkonstruktion:**
Klager anfører, at en udluftning i soklen mod vest ikke fjerner den skade der er opstået i konstruktionen. Hertil skal det bemærkes at der ikke er konstateret skader på gulvene eller de underliggende strøer som følge af de manglende ventilationsriste mod vest. Der henvises til det tidligere fremsendte.

**Ad) Diverse omkostninger:**
Det er først i forbindelse med sagen ved Ankenævnet for Forsikring, at klager har fremsendt en rapport fra en TV-inspektion fra … samt en faktura. Klager har oplyst, at der er konstateret 2 skader, som … Forsikring har dækket.

Selskabet forstår klagen således, at klager ønsker dækning for udgifter til kloakundersøgelser. En forudsætning for dækning af sådanne undersøgelser er, at de skal have bidraget til konstatering

og afdækning af en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2. Da de konstaterede skader på kloakken, er dækket af … Forsikring, kan Dansk Boligforsikring A/S ikke tilbyde at dække udgifterne til undersøgelserne."

Klageren har i mail af 16/10 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi er gået ind i efteråret og må nu leve med de gener det giver da det ikke længere er muligt at sove med gennemtræk og samtidig holde varmen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. I rapport af 18/4 2018 fra OBH-Gruppen, rekvireret af klageren, hedder det bl.a.:

**"Fugt- og Skimmelsvampeundersøgelse**
…
**Baggrund**
Nærværende undersøgelse omhandler et parcelhus, hvor ejer oplever lugt- og indeklimarelaterede gener ved ophold.

Der er tale om et parcelhus i et-plan som ifølge BBR er fra 1962. Ejendommen er udført med støbte fundamenter og støbt konstruktion mod terræn med naturlig ventileret bjælkelagskonstruktion, hvor betonklaplaget har overkant i terrænhøjde. Den opklodsede gulvkonstruktion er lokalt langs nord-, syd- og vestfacader ventileret med en række ventilationsåbninger i sokkel til naturlig ventilation, se bilag 1 foto 34 og 35. Ydervægge er opbygget som henholdsvis tunge og lette, hvor førstnævnte er opført med isoleret hulmur med for- og bagmur i teglsten. De lette ydervægge er formentlig opført med let beklædning ud- og indvendigt med isoleret hulrum. Tagkonstruktionen er et traditionelt sadeltag tækket med nyere belægning ovenpå det oprindelige bølgeeternit, se bilag 1 foto 2 og 29.

Følgende af relevans er oplyst i forbindelse med besigtigelsen:

- At husejer i forbindelse med indflytning i juni 2017 istandsatte boligen i form af blandt andet nedtagning af lette vægge mellem to værelser samt mellem entré og gang, spartling/maling af vægge, lokal opsætning af gipslofter, fjernelse af væg-til-væg tæpper samt udlægning af et svømmende trægulv i det store værelse som oprindeligt har været en garage.
- At der på det oprindelige Pind-up loft langs væg mod køkken, i forbindelse med opsætning af ny loftbeklædning i entré, konstateres fugtaftegninger fra en gammel udtørret vandskade, sandsynligvis fra utæthed i den oprindelige tagbelægning.
- At der omkring sydvendt ydervægshjørne i alrum blev konstateret at sokkelventil udefra var tilstoppet med isoleringsmateriale. I selvsamme område er der langs fodpanel ved vinduesbrystning konstateret plantevækst.
- At husejer siden efteråret 2017 ved ophold i boligen løbende konstaterer lugtgener samt indeklimarelaterede gener i form af blandt andet hoste og slim i halsen. Disse gener forsvinder når han er væk fra boligen.

**Formål**
Formålet med besigtigelsen var at vurdere årsagen til de oplyste gener. I forbindelse hermed er der repræsentativt udtaget prøver for at arts- og omfangsbestemme tilstedeværelsen af spiringsdygtige skimmelsvampesporer i boligen samt ved etablerede åbninger i gulvkonstruktioner.

Derudover er der foretaget stikprøvevise fugtmålinger på tilgængelige overflader til fastlæggelse af de aktuelle fugtniveauer.

Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver og åbninger er udtaget repræsentativt i relevante konstruktioner. Slutteligt er skadesårsager søgt klarlagt, og der er udarbejdet forslag til skadesudbedring af de konstaterede uhensigtsmæssige forhold.

**Observationer og registreringer**

…

- At boligen ventileres naturligt ved at åbne vinduer og døre. Derudover er der monteret mekanisk udsugning med hygrostat på badeværelset samt emhætte i køkken.
- At der langs ydervægge/randzoner og rørgennemføringer i hele boligen konstateres et træk fra den underliggende gulvkonstruktion.
- At der ved etablerede åbninger i henholdsvis alrum, gang og område mellem kontor og lille værelse konstateres at gulvkonstruktionen er opbygget som følgende set oppe fra og ned, se desuden bilag 1 foto 10, 13 og 22 samt bilag 2/snittegning:
  - 22 mm parketstave
  - Ca. 50 mm isoleringsmateriale
  - Ca. 100 x 100 mm bjælker
  - Ca. 200 mm opklodsning af teglsten og træ
  - Ca. 200 mm hulrum
  - Betonklaplag med ukendt tykkelse og underlag
- At der ved etablerede åbning i det store værelse som oprindeligt har været garage, kunne konstateres at gulvkonstruktionen er opbygget som følgende set oppe fra og ned, se desuden bilag 1 foto 27:
  - 22 mm trægulv
  - 5 mm lyddæmpningsunderlag
  - 40 mm Spånpladegulv
  - Ca. 100 mm isoleringsmateriale
  - Ca. 200 mm hulrum
  - Betonklaplag med ukendt tykkelse og underlag
- At sokkelriste på syd- og nordside er tildækket af kraftig beplantning, se bilag 1 foto 31, 33 og 36.
- At som det fremgår af bilag 2 ikke er placeret sokkelriste mod det store værelse (tidligere garage) samt langs hele ejendommens vestside, se bilag 30.
- At der ved besigtigelse af tagrum konstateres, at der udover de oprindelige 100 mm isolering er udlagt ca. 200 mm efterisolering, hvilket partielt helt eller delvist blokerer for den naturlige ventilation som oprindeligt har været langs tagfoden, se bilag 1 foto 29.

**Fugtregistreringer.**

Fugtmålinger på tilgængelige dele af vægge samt gulvkonstruktionens betonklaplag blev foretaget med et måleapparat af typen GANN Hydromette UNI-1. Som det fremgår af bilag 1 foto 7, 12 og 24 viste stikprøvevise målinger på blotlagte områder af betonklaplaget 100-150 GANN digits, hvilket betegnes som 'fugtigt' til 'vådt'. Målinger foretaget på tunge ydervægge viste 30-45 GANN digits og lette vægge 10-20 GANN digits, hvilket betegnes som 'meget tørt', se bilag 1 foto 8, 16, 18 og 19.

Fugtmålinger blev foretaget på tilgængelige dele af trægulv, fodpaneler samt bjælkelagskonstruktion med en indstiksmåler af typen Timbertest FM510. Målinger i fodpaneler samt tilstødende gulvbelægning viste målinger som betegnes som 'tørt', men som det fremgår af bilag 1 foto 25, viste målinger partielt i bjælkelag langs ydervægge 17-25% FK målt i vægtprocent af tørvægt, hvilket betegnes som 'fugtigt' til 'meget vådt'.

**Skimmelsvampeundersøgelse**

...

**Resultat af udtagne Kontaktaftryk (KA) og Tapeaftryk (TA)**

| Prøvenr. | Lokale/overflade | Identifikation | CFU | Vækst |
|---|---|---|---|---|
| **KA1** | **Stue**,<br>Overside tv-skænk<br>*- støvprøve* | *Aspergillus versicolor 2*<br>*Penicillium spp. 4*<br>*Cladosporium spp. 38*<br>*Sterilt mycelium 5*<br>Gær 10 | 59 | |
| **KA2** | **Stort værelse**,<br>Overside pc-bord<br>*- støvprøve* | *Aspergillus versicolor 9*<br>*Penicillium spp. 19*<br>*Cladosporium spp. 6*<br>*Sterilt mycelium 5* | 39 | |
| **KA/TA3** | **Alrum**,<br>Gulvkonstruktion, underside parket | *Aspergillus niger 1*<br>*Aspergillus versicolor 20*<br>*Penicillium spp. 13*<br>*Cladosporium spp. 16* | 50 | Vækst |
| **KA5** | **Entre**,<br>Gulvkonstruktion, underside parket | *Penicillium sp. 12* | 12 | |
| **KA/TA6** | **Stort værelse**,<br>Gulvkonstruktion, underside spånpladegulv | *Aspergillus versicolor 10*<br>*Penicillium spp.>50* | >60 | Vækst |

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

*0 - <10 cfu* *Ringe forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Anses normalt for at være en forekomst på normalt baggrundsniveau.*

*10 – 50 cfu* *Moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv.*

*>50 cfu* *Massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv eller tilstedeværelsen af skimmelsvampe vækstområde i umiddelbar nærhed af udtagningsstedet.*

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

**Resultat af udtagne Mycometer-test (MY)**

| Prøvenr. | Prøveudtagnings-sted | Bemærkning | Analyse-resultat | A | B | C |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **MY4** | Alrum, betondæk | | 230 | | X | |
| **MYY 7** | Drengeværelse, betondæk | | 379 | | X | |

Resultaterne fra Mycometer testen inddeles i følgende kategorier (iflg. producenten):

| | | |
|---|---|---|
| *A* | *Mycometer tal mellem 0 - 25* | *Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau.* |
| *B* | *Mycometer tal mellem 26 - 450* | *Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes ophobning af svampesporer, men kan dog i enkelte tilfælde skyldes vækst af skimmelsvamp.* |
| *C* | *Mycometer tal over 450* | *Målingen viser vækst af skimmelsvamp. Materialet bør som udgangspunkt skiftes, med mindre der er gode argumenter imod dette.* |

**Konklusion**
Ud fra ovenstående analyseresultater, udtaget i gulvkonstruktionen, er der konstateret **vækst** af skimmelsvampe samt en **moderat** til **massiv** forekomst af spirringsdygtige skimmelsvampesporer.

Ud fra disse resultater og observationer på stedet samt gulvkonstruktionens opbygning, er det vores vurdering at boligens indeklima påvirkes af en tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsvampe-sporer. Dette kan erfaringsmæssigt give lugtgener samt få især allergikere og sensibiliserede personer til at få symptomer og gener ved ophold i bygninger med denne mikrobiologiske profil. Dette skyldes, at der foruden den naturligt forekommende skimmelsvampeflora i gulvkonstruktionen ligeledes forekommer en atypisk forekomst af sporer fra fugtskadeskimmelsvampe så som *Penicillium spp.* og *Aspergillus versicolor*. Sidstnævnte betegnes som 'særligt biologisk aktiv skimmelsvamp' (SBAS) og er derfor en skærpende omstændighed.

Jævnfør anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen … kan vedvarende fugt og skimmelsvampevækst på indvendige overflader og i bygningskonstruktioner give anledning til helbredsproblemer og skal derfor undgås eller minimeres.

Der er ved fugtmålinger på tilgængelige del af betonklaplaget omkring etablerede åbninger i gulve registeret relativt høje og uacceptable fugtniveauer, hvilket også partielt var tilfældet i tilstødende gulvstrøer.

**Skadesårsag**
En naturligt og effektiv ventileret krybekælder/høj gulvkonstruktion giver god beskyttelse mod, at lugtgener og ikke mindst radon fra jorden trænger op i boligens opholdsrum – under den forudsætning af, at gulvkonstruktionen mellem hulrum og opholdsrum er tæt.

Ud fra ovenstående analyseresultater og observationer er **det vores vurdering, at den primære årsag til de oplyste lugtgener samt indeklimarelaterede gener, som husejeren oplever ved ophold i boligen, er forårsaget af opstigende grundfugt samt mangelfuldt luftskifte/-cirkulation af hulrum og bjælkelagskonstruktion,** der henvises endvidere til BYG-ERFA Erfaringsblad (19) 091230 omhandlende *'Risiko ved udeluftventilerede krybekældre'.*

Som det fremgår af vedlagt plantegning med placering af sokkelventiler (bilag 2), forekommer der sandsynligvis 'døde zoner' i den ventilerede gulvkonstruktion grundet manglende placering af sokkelventiler – eksempelvis langs vestfacade og ved det store værelse (nord- og østfacade). Derudover er der langs nord- og sydfacader konstateret en kraftig beplantning som afskærmer sokkelventiler og derved mindsker et luftskifte af tilstødende områder.

Grundfugt kommer fra grundvand eller overfladevand, der ikke bliver ledt væk fra ejendommen. Fugten kan trænge op gennem fundamenter, vægge og gulve, hvilket er meget udbredt i ældre ejendomme og blandt andet kan skyldes konstruktionsfejl af sokkel og forkert eller manglende kapillarbrydende lag. Medvirkende årsager kan være utilstrækkelig tætning af fundamenter mod jorden og/eller manglende, tilstoppede eller utilstrækkelige dræn, brønde mv.

**Handlingsplaner og forslag til skadesudbedring**
Nærværende forslag til handlingsplan gives på baggrund af de hidtidige undersøgelsesresultater. Handlingsplanen og dennes anbefalinger er vores skøn over, hvad der er nødvendigt for at hindre, at skimmel-, fugt- og ventilationsproblemer udgør et problem. Hvis der i renoveringsprocessen

opdages skjulte konstruktioner, som er berørt af fugt, skimmelsvampevækst og eventuelt trænedbrydende svampe, skal handlingsplanen eventuelt revurderes/tilpasses til omfanget.

Da der er konstateret en moderat til massiv forekomst af spirringsdygtige skimmelsvampesporer og vækst af skimmelsvampe i den undersøgte del af hulrum og bjælkelagskonstruktionen, anbefales der snarest iværksat foranstaltninger omkring dette. **Grundet de konstaterede forhold anbefales det helt at fjerne bjælkelagskonstruktionen i hele boligen, da det ellers ikke vurderes for muligt at foretage en effektiv skimmelsvampesanering og –rengøring af selve betonklaplaget samt tilstødende bygningsdele.** I forbindelse med den efterfølgende retablering anbefales der i stedet for den nuværende løsning etableret en terrændækkonstruktion efter nutidige og gældende foreskrifter.

Alternativt til ovenstående løsning kan man vælge af beholde den nuværende gulvkonstruktion og i stedet foretage en skimmelsvamperengøring af selve boligen samt sikre et effektivt luftskifte af hulrum og bjælkelagskonstruktionen. Denne løsning vil ikke fjerne den konstaterede skimmelsvampevækst i gulvkonstruktionen, men mindske risikoen for påvirkninger i selve boligen – se nedenstående afsnit omhandlende 'Ventilation af krybekælder/hulrum'. I forbindelse med dette arbejde anbefales der foretaget en skimmelsvamperengøring/blotlægning af tidligere skade i entréloft.

…

**Kvalitetssikring**

…

*Etablering af terrændækkonstruktion*

Der anbefales foretaget en udskiftning af hele den ventileret bjælkelagskonstruktion efter gældende foreskrifter (BR18) så man herved helt undgår sokkelventiler, krybekælderkonstruktion mv.

*Ventilation af krybekælder/hulrum*

Hvis man derimod ønsker at bibeholde den nuværende gulvkonstruktion, i stedet for en mere nutidig terrændækskonstruktion, skal det sikres at hulrummet er tilstrækkeligt ventileret - se bilag 3 med løsningsforslag. Dette betyder, at der så vidt muligt skal være et tilstrækkeligt antal ventilationsåbninger i sokkel på alle sider af huset, så luften herved frit kan strømme igennem hulrummet. Hvis der er bærende skillevægge, skal der være udluftningshuller gennem dem. Der skal minimum være ét udluftningshul pr. 6 meter ydervæg. Udluftningshullet skal være 150 cm2 eller det, der svarer til 10 x 15 cm og hullerne skal placeres mindst 10 cm over jordoverfladen udenfor, og udover en rist mod skadedyr må hullet ikke tilstoppes, der henvises endvidere til BYG-ERFA Erfaringsblad (19) 091230 omhandlende *'Risiko ved udeluftventilerede krybekældre'* samt SBI-Anvisning 224 - *'Fugt i bygninger'.*

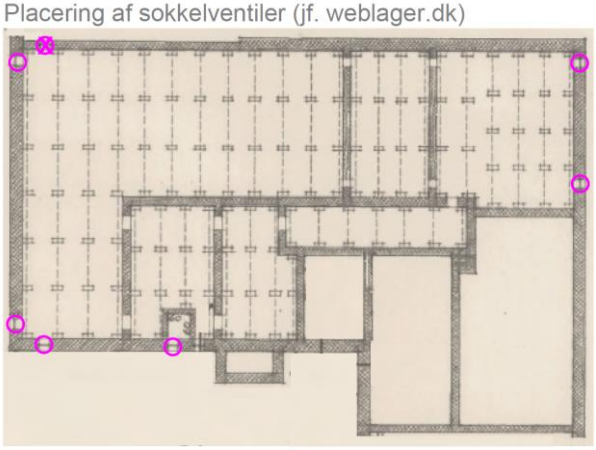
Udover etablering af ekstra ventilationsåbninger anbefales alle nuværende åbninger gennemgået og 'åbnet' ved fjernelse af eventuel tilstopning af isolering, snavs, beplantning, sten mv.

…

**Bilag 2**

…

Placering af sokkelventiler (jf. weblager.dk)



"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/5 2018 fremgår bl.a.:

> **"Anmeldt forhold:**
> Muggen lugt i huset ved flere tilfælde kvalmende. Døre kan ikke lukke og hos mig hoste og slim i halsen. Ved konstant udluftning kan symptomer lindres og lugten mindskes men ikke fjernes og huset kan ikke varmes op med åbne vinduer. Personer i omgangskredsen har bemærket. Kender ikke skadens omfang da jeg ikke tidligere har haft sådanne lugtgener. Dog kan det bemærkes at lugten er i alle rum. Der er ikke synlige mug pletter eller der er dog efter indflytning ved modernisering konstateret store fugtskader bag lofter og under tapetet. Muggen lugt i vores tøj.
>
> **Beskrivelse:**
> Det er en skimmelsag, hvor forholdet er i gulvkonstruktionen. Værelset mod øst har tidligere været en garage som i 1977 er blevet inddraget til beboelse. Se byggetilladelse fra 1977.
>
> **Konstruktionens opbygning:** Det er en ventileret krybekælderkonstruktion i hele huset. I værelset (tidligere garage) er strøkonstruktionen opbygget på et klaplag som er isoleret med ca. 100 mm isolering. FT har fjernet gulvtæppet i værelset og lagt et svømmende trægulv. I resten af huset er strøkonstruktionen ligeledes opbygget på et klaplag som er isoleret med ca. 50 mm isolering. Varmerør og vandrør er også isolerede (foto 18).
>
> **Det konstaterede på stedet:** Der er taget 4 huller hvor man kan komme ned i konstruktionen. 1 i værelse (foto 51 og 56), nr. 2 er i gangen (foto 63), nr. 3 er i stuen mod vejen (foto 15), og nr. 4 er i børneværelset, som i notatet fra OBH betegnes som den gamle garage (foto 6-10). I hul nr. 1-3 kan der ikke måles fugt eller ses nogen former for skade på strøer eller trægulve (foto 16-17, 19, 44, 54-55, 66-67). Der kan måles lidt fugt på betonlaget (foto 69-71).
>
> Der ses ved denne gulvkonstruktion, ventilation udvendigt i soklen mod syd og øst (foto 32-41). Sokkelventiler mod syd er gemt bag kraftig beplantning. Det er ikke hensigtsmæssigt, at FT ikke har gjort noget ved det.
>
> I hul nr. 4, som er i den gamle garage, ses der ikke ventilation udvendigt (foto 27-31). Der kan måles forhøjet fugt i betonlaget (foto 1-3). Der måles fugt i træværket (foto 74-76). Der ses ingen skader på gulvkonstruktionen eller strøer. Det vurderes at den gamle garage har et særskilt fundament.

17. 93726

**Årsag/konklusion:**
Hvad er årsagen – husk begrundelse? Årsagen vurderes til opstigende grundfugt. Uanset om klaplaget er et gruslag eller et betonlag vil der altid være almindelig grundfugt i konstruktionen mod jorden i ældre ejendomme.

I den gamle garage, som ikke vurderes at være ventileret, har fugten svært ved at komme væk og derfor måles der også mere fugt der end i resten af huset, hvor der er ventileret.

Der er ofte et relativt højt niveau af skimmel i en lukkede gulvkonstruktion både fordi der er skimmelsporer som ophober sig i støv gennem mange år og fordi der er grundfugt på klaplaget.

**Har det konstruktiv betydning af anmeldte forhold.** Nej, der ses ikke en skade.
**Alderen på det skadet? Evt. dokumentation for dette.** 1977 i den gamle garage. 1962 i resten af huset.
**Vurderes det at være udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.** FT har basisdækning.
**Er der følgeskader?** Nej.
**Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen.** Ja.
…
**Udbedring:**
Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader: Der kan skabes en ventilation i den gamle garage. Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader: 5-10.000 kr. ekskl. moms."

Klagerens advokat har i mails af 6-7/6 2018 stillet opfølgende spørgsmål til ingeniøren fra OBH-Gruppen, der i mail af 7/6 2018 bl.a. har anført følgende [OBH-Gruppens svar angivet i kursiv]:

"Det fremgår af rapporten, at årsagen til fugt og skimmelsvampe primært skyldes opstigende grundfugt samt mangelfuldt luftskifte/-cirkulation af hulrum og bjælkelagskonstruktion i gulvkonstruktionen. Gælder dette gulvkonstruktionen generelt eller mere udspecificerede rum?

*Det gælder generelt for alle lignende gulvopbygning i hele boligen.*

Ved fugtmåling på betonklaplaget har du registreret høje og uacceptable fugtniveauer. Du vurderer, at boligens indeklima er påvirket negativt af tilstedeværelsen af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Mener du også at boligens indeklima har været påvirket negativt på tidspunktet for overtagelsen d. 15. marts 2017? Jeg tænker, at konstruktionen vel overordnet har været den samme d. 15. marts 2017, som den er i dag?

*Ja jeg mener, at indeklimaet også har været negativt påvirket før overdragelsen den 15.03.2017.*

Som jeg kan forstå på sagen har kunden/nuværende ejer efter sin overtagelse fjernet væg-til-væg tæppe i det store værelse i den tidligere garagedel. Kunden har udskiftet dette med et svømmende trægulv. Kan denne udskiftning have indflydelse på fugtforholdene?

*Nej, da det underliggende 'blindgulv'/40mm spånpladegulv ikke blev udskiftet i forbindelse med udlægningen af det svømmende trægulv.*

Kan denne udskiftning være årsag til de nu konstaterede fugt- og skimmelproblemer der kan registreres i bygningen?

*Nej det mener jeg ikke.*
…
Garagen er inddraget i 1977 til beboelse/stort værelse. Mener du at inddragelsen af garagen lever op til de dagældende regler for beboelse iht. BR72?

*Nej, da gulvkonstruktionen ikke er opbygget efter forskrifterne omkring ventilation til det fri som oplistet i BR72 - §7.3 (s. 93 og 94): …*

Her tænker jeg specielt på gulvkonstruktionen samt ventilering. Der har måske være sokkelventiler på ydervæggene af bryggers, gang og soveværelse, som inden inddragelsen vendte ud mod det fri.

*Bryggers, gang og soveværelse har ikke tidligere vendt ud mod det fri i det pågældende område – som det fremgår af din tilsendte plantegning (side 35) har den gamle garage været 'indbygget' i huset. Der har derfor aldrig været sokkelventiler i det pågældende område – se ligeledes plantegning på næstsidste side i OBH Rapport (bilag 2)."*

Klageren har bl.a. fremlagt entreprisetilbud af 12/11 2018 vedr. ny gulvkonstruktion. Af tilbuddet fremgår det, at det bl.a. omfatter nedrivning af eksisterende gulvkonstruktioner inkl. opklodsninger og isolering, støvsugning af betondæk og genopbygning af ny gulvkonstruktion med tapet dampspærre, nye opklodsninger, isolering og gulv. Prisen udgør 335.311.20 kr. inkl. moms.

Af mail af 20/12 2018 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Forsikringen kan tilbyde at opgøre sagen som anført nedenfor, iht. svar på klage af 30. august 2018, under forudsætning af sagen nu kan afsluttes:

| | |
|---|---|
| Ekstra sokkelriste (6 stk.) jf. tilbud fra … fremsendt 11.12.18 | 10.500,00 kr. inkl. moms |
| Skimmelsvamperengøring tidligere garage jf. tilbud af 29.11.18 | 9.250,00 kr. inkl. moms |
| Skimmelsvamperengøring bolig (50% af udgiften) jf. tilbud af 29.11.18 | 22.625,00 kr. inkl. moms |
| Selvrisiko jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 8 | - 5.000,00 kr. inkl. moms |
| **I alt** | **37.375,00 kr. inkl. moms** |

Det bemærkes i øvrigt for god ordens skyld, at skimmelrengøring af vandrette overflader i boligen er tilbudt rent kulancemæssigt og uden præjudice jf. tidligere korrespondance i sagen."

19. 93726

Klageren har i mail af 28/12 2018 spurgt ingeniøren fra OBH-gruppen, om "den mængde skimmel, der befinder sig i krybekælderen, adskiller sig nævneværdigt fra andre bygninger af samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand". Af mail af 2/1 2019 fra ingeniøren til klagerens advokat fremgår bl.a.:

> "Svar på spørgsmål:
> Som det fremgår af rapporten er der pt. ingen sokkelventiler på ejendommens nordside, hvilket medfører at den høje gulvkonstruktion ikke er ventileret i tilstødende område under stue, kontor, værelse og soveværelse.
>
> Som det fremgår af vedlagt uddrag omhandlende *'ventilering af kryberum'* fra ***SBi Anvisning nr. 7 fra 1957*** afviger dette fra lignende 1960'er huse med samme gulvkonstruktionsopbygning. Grundet dette er det vores vurdering at konstaterede vækst af skimmelsvampe samt mængden af spirringsdygtige skimmelsvampesporer primært skyldes ophobning af grundfugt grundet mangelfuldt luftskifte/-cirkulation af hulrum og bjælkelagskonstruktion."

Klageren har i mail af 26/1 2019 til selskabet bl.a. bemærket:

> "Jeg er ved at blive en smule desperat da der tilsyneladende ikke er nogen løsning på min sag lige om hjørnet. Jeg ser det ikke muligt at blive boende meget længere i dette hus, jeg har indtil videre boet hos en ven hver anden uge hvor jeg ikke har mine børn, vinteren er over os og åbne vinduer er ikke længere en mulighed hvis vi skal holde varmen.
> …
> I har bedt mig bevise at der er skimmel dette er gjort ved rapport af OBH Gruppen. I har selv været og måle fugt (i den værste tørke i historien), men undlod at tage skimmel prøver?, jeg har fået video undersøgt kloak for brud og undersøgt vandrør for utætheder, endda muligheden for midlertidig skimmelsanering med gas er undersøgt, men afvist af firmaet da dette jo ikke fjerner fugt og skimmel, selv hvis det var muligt at få maskinen under gulvet. Da i afviser kategorisk har jeg taget en advokat, da jeg ikke har forstand på hverken skimmel eller huse.
>
> Vi oplever desværre igen tiltagende symptomer som hovedpine slim i halsen og hoste. Vores tøj møbler og senge lugter muggent selv efter vask. Muglugten er tiltagende trods støvsugning med HEPA støvsuger og gulvvask med rodalon, dette er hasard med mit helbred det ved jeg, men jeg har ikke midler til at flytte fra mit ny indkøbte hus.
>
> Det er bevist der er skimmel på grund af fejlkonstrueret gulv i hele boligen, skimlen er i beboelsesrummene, også dette er bevist ved skimmel test rapporten. Jeg ved ikke hvad jeg kunne have gjort anderledes, men jeres tilbud dækker ikke engang udgifter til undersøgelser I selv har bedt om, endsige udbedringer af skader."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

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

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

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
**3.6** Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:"
…
**3.6.2** Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet."

**Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1962. I 1977 blev den indbyggede garage inddraget til beboelse. Husets gulvkonstruktion består af et støbt betondæk mod terræn med en ventileret bjælkelagskonstruktion med ca. 200 mm hulrum og et ovenliggende parketgulv. Der er ca. 50 mm isolering i konstruktionen, dog 100 mm i den tidligere garage. Klageren har efter overtagelsen den 15/3 2017 fjernet væg-til-væg tæpper i huset og i den tidligere garage, hvor der kun var spånpladegulv og ikke parket, har han lagt et nyt 22 mm svømmende trægulv.

Klageren har i marts 2018 anmeldt, at familien kort efter indflytning i juni 2017 har oplevet lugtgener, slim i halsen, hoste og indeklimarelaterede gener ved ophold i huset, og at tøj og indbo lugter muggent. Han har anført, at han har rekvireret et ingeniørfirma, der har påvist skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, og han kræver dækning i henhold til entreprisetilbud af 12/11 2018 på 335.311,20 kr., der blandt andet omfatter udskiftning af trægulvkonstruktionen, støvsugning af betondæk for skimmel og etablering af tapet dampspærre. Han kræver også dækning for udgifter til advokat, byggesagkyndig, videoundersøgelse af kloak og udbedring af mug-/skimmellugt i møbler, tøj og senge.

Selskabet har anerkendt, at der mangler ventilationsriste i sokkel, og har tilbudt dækning for etablering af 6 ekstra ventilationsriste for forbedring af ventilationen i soklen. Selskabet har

også tilbudt at dække klagerens udgift til ingeniørrapport og har pr. kulance tilbudt dækning for skimmelsvamperengøring af værelse i tidligere garage og halvdelen af udgifterne til skimmelsvamperengøring af boligen i øvrigt. Selskabet har i øvrigt afvist, at der foreligger dækningsberettigende forhold over ejerskifteforsikringen.

Af ingeniørrapport af 18/4 2018 fra OBH-Gruppen fremgår det, at der er udført hultagninger i trægulvet. Der er konstateret opfugtning af betonklaplaget svarende til fra "fugtigt" til "vådt". Trægulvbelægningerne var generelt tørre, men der kunne partielt måles opfugtninger i bjælkelaget langs ydervægge svarende til fra "fugtigt" til "meget vådt". Der kunne langs ydervægge og ved rørgennemføringer konstateres et træk fra den underliggende gulvkonstruktion. Skimmelanalyser viste vækst af skimmelsvampe og en moderat til massiv forekomst af spirringsdygtige skimmelsvampesporer. Ingeniørfirmaet vurderer, at boligens indeklima påvirkes, og at forholdene erfaringsmæssigt kan give lugtgener.

I ingeniørrapporten hedder det videre, at den primære årsag til lugtgenerne og de indeklimarelaterede gener vurderes at være opstigende grundfugt og mangelfuldt luftskifte/-cirkulation af hulrum og bjælkelagskonstruktionen. Der mangler sokkelventiler, dels langs vestfacaden, dels ved det store værelse i den tidligere garage. Der ses endvidere kraftig beplantning ved visse sokkelriste, og det vurderes, at der forekommer "døde zoner" for så vidt angår ventilation i gulvkonstruktionen. Det anbefales i rapporten at foretage en udskiftning af hele den ventilerede bjælkelagskonstruktion efter gældende forskrifter (BR18). Man kan alternativt beholde den nuværende gulvkonstruktion og i stedet foretage skimmelsvamperengøring af selve boligen og sikre et effektivt luftskifte af gulvkonstruktionen ved at etablere yderligere ventilationshuller i sokkel – mindst ét udluftningshul pr. 6 meter ydervæg. Denne løsning vil ikke fjerne den konstaterede skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, men mindske risikoen for påvirkninger i selve boligen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere dækning til udbedring af bygningens konstruktioner end tilbudt af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er tegn aktuelle nedbrudsskader på træværk i gulvkonstruktionen, og at der – henset til konstruktionernes alder – ikke kan antages nu at være nærliggende risiko for en sådan skade. Det er heller ikke godtgjort, at der er forhold ved selve konstruktionen af terrændækket eller gulvet – ud over de manglende ventilationsriste – som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende ejendomme af pågældende alder.

Nævnet har videre lagt vægt på, at opstigende grundfugt og opfugtning af et betonklaplag fra 1962 ikke kan anses for usædvanligt i en konstruktion som den foreliggende. En sådan opfugtning kan give anledning til dannelse af skimmelsvamp, og dette er i sig selv alene dækningsberettigende efter nævnets praksis, hvis det godtgøres, at indeklimaet er sådan påvirket, at bygningens værdi og brugbarhed herved er nævneværdigt nedsat. I rapporten af 22/4 2018 fra OBH-Gruppen beskrives som alternativ løsning på de anmeldte indeklimaproblemer, at de nuværende gulvkonstruktioner bibeholdes, og der udføres rengøring af boligen og etableres forbedret udluftning af bjælkekonstruktionens hulrum ved etablering af yderligere sokkelriste. Det er efter nævnets vurdering ikke sandsynliggjort, at der efter iværksættelse af sådanne tiltag vil være en påvirkning af indeklimaet fra skimmelsvamp i et omfang, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet bemærker, at den anbefalede løsning i OBH-Gruppens rapport – en opdatering af gulvkonstruktionen til BR18-standard – vil indebære en betydelig forbedring af bygningens oprindelige konstruktioner.

Nævnet finder efter gennemgangen af sagen imidlertid, at selskabet skal anerkende at yde dækning for en skimmelsvamperengøring af hele boligen og således ikke er berettiget til alene at tilbyde dækning for en skimmelsvamperengøring af værelset i den tidligere garage og halvdelen af udgifterne til en skimmelsvamperengøring af resten af boligen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en skimmelsvamperengøring af boligen er en del af det alternative løsningsforslag, som er fremsat i OBH-Gruppens rapport af 22/4 2018, og som selskabet i øvrigt har tilsluttet sig med hensyn til udførelse af yderligere sokkelriste. Nævnet har også lagt vægt på, at bygningen mangler sokkelriste såvel ved den tidligere garage som langs

vestfacaden, og at en skimmelsvamperengøring af hele boligen derfor må anses for dækningsberettigende som følgeudgift til skaden angående manglende sokkelriste.

Nævnet kan efter en samlet vurdering ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til advokat. Nævnet har blandt andet lagt vægt på sagens omfang og kompleksitet og forsikringsdækningens størrelse.

Nævnet finder, at klageren ikke kan kræve dækning for rensning af indbogenstande, da ejerskifteforsikringen dækker forhold ved ejendommens bygninger og ikke indbogenstande.

Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at han har krav på dækning for undersøgelsesudgifter vedrørende en kloakskade, som er blevet dækket af husforsikringen.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at yde dækning for udgifterne til en skimmelsvamperengøring af hele boligen.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Jens Kruse Mikkelsen
Formand