

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. august 2020 blev i sag nr. 94864:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. De overtog huset – der er opført i 1900 og udbygget i 1984 – den 1/4 2017. I klageskema af 14/2 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Jeg skal hermed på vegne af forsikringstagerne ... klage over afslag fra Dansk Boligforsikring senest af 13. november 2019 på dækning af skimmelsanering af værelse på adressen ...

Ved fremsendelsen af denne klage kan jeg i det hele henholde mig til skrivelse fejlagtigt stilet til Ankenævnet for Forsikring af 11.10.2019 (vedlagt som bilag) og de argumenter, der er fremført her, hvilket i hovedtræk er følgende:

- Der er konstateret skimmelsvamp i uacceptable niveauer på oversiden af fugtspærren under støgulvet ([skimmelfirmas] erklærings. 3 under 'Aftryksprøver').
- Årsagen hertil er overisolering i gulvkonstruktionen, som forårsager periodiske kondensdannelser på oversiden af fugtspærren, hvilket forårsager vækst af skimmelsvampe ([Skimmelfirmas] erklærings. 4 under "Vurdering").
- Der er fundet forhøjet fugtniveau i strøer ([Skimmelfirmas] erklærings. 2 under 'Åbning 1').
- Ud fra en vurdering af omfanget af de fundne skimmelsvampe sammenholdt med det areal af gulvet, som må formodes at være angrebet, er der stor risiko for eksponering af skimmelsvampe fra skjulte konstruktioner til indeklimaet, jf. By og Byg Anvisning 204 'Undersøgelse af fugt og skimmelsvamp i bygninger' tabel 18 (se bilag). Omfang vurderes i denne sag at være af en sådan karakter, at indeklimaet med stor sandsynlighed er påvirket ([Skimmelfirmas] erklærings. 4). Dette underbygges af, at forsikringstagerne er kraftigt generet af indeklimarelaterede forhold ved ophold i soveværelset og generelt ikke kan opholde sig her.
- Der er på denne baggrund en dækningsberettiget skade.

Derudover skal jeg anføre følgende, som relaterer sig til Dansk Bygningsforsikrings seneste afslag af 13. november 2019: For så vidt angår isoleringen i gulvet skal jeg præcisere, at det i den åbning, som allerede var etableret (åbning 1) ikke var muligt for [skimmelfirmaet] at fastlægge tykkelsen på isoleringen præcist (jf. erklæring s. 2 nederst), men at det oppefra kan konstateres, at denne er 100 mm. Dansk Bygningsforsikrings fugtkonsulent har målt 80 mm isolering i åbning 1, hvorfor jeg finder det lidet sandsynligt, at isoleringen har været 75 mm, da mineraluld ikke udvider sig over tid, men snarere synker sammen. Da fugtkonsulenten var på adressen og målte isoleringen, målte han det i en åbning, som var lavet på forhånd i forbindelse med nogle tidligere prøver, og hvor isoleringen derfor havde været pillet op og lagt ned igen. Fugtkonsulentens måling er derfor ikke retvisende for det øvrige gulv. For så vidt angår åbning 2, som etableres af [skimmelfirmaet] til brug for erklæringen, konstateres det, at isoleringen måler 95 mm. Det må derfor lægges til grund, at isoleringen er mellem 95-100 mm. Aftegningsmaterialet over ombygningen/tilbygningen af huset fra byggetilladelse i 1984 fremgår det, at der skulle være 75 mm isolering. På denne baggrund kan det konstateres, at der er for meget isolering under gulvet, og det dermed ikke er opført i overensstemmelse med dagældende forskrifter.

I [skimmelfirmaets] erklæring s. 4 under 'vurdering' er der anført, at der maksimalt bør anvendes 50 mm isolering, og der kan anvendes 75 mm isolering, såfremt soklen er isoleret. Soklen er med stor sandsynlighed ikke isoleret, da værelset i 1984 er ombygget fra at have været et udhus (udhuset er formentlig fra 1978, jf. naboer i området, og det kan derfor fint passe med, at væggene er bygget af gasbeton).

Ydermere skal jeg anføre, at der er målet fugt på undersiden af strøer i åbning 1, jf. erklæringens s. 2 og foto 8.

Forsikringstagerne overtager huset 1.4.2017. Det fremgår af salgsopstillingen, at det omhandlede rum foreslås anvendt som et værelse/master bedroom, og værelset er godkendt til beboelse og har været anvendt hertil, så det må formodes, at skaden ikke skyldes anden anvendelse af rummet, og skaden dermed også har været der på overtagelsestidspunktet.

I og med at der er konstateret skimmelsvamp på oversiden af fugtspærren, og der er træfugt i strøerne, må man formode, at problemet kun kan videreudvikle sig, især såfremt soveværelset igen tages i brug sædvanligt (altså til beboelse), og fugtniveauet i værelset derfor bliver højere.

Såfremt forsikringstagerne gives medhold, skal jeg anmode om at få dækket udgifterne til undersøgelser udfærdiget af forsikringstager samt udgifter til advokatomkostninger."

Selskabet har den 18/3 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører skimmel under gulvkonstruktionen i et soveværelse. Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret fugtskader på gulvene, at der mere end 2 år efter overtagelsen ikke er fundet skimmel i beboelsesrummet og at skimmelsporer i støvet under gulvene, hvor der ikke jævnligt gøres rent ikke udgør en skade.

2. Supplerende sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 1. april 2017. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Købsaftale fremlægges som bilag A. Til-

standsrapporten blev udfærdiget på ejendommen den 16. september 2016. Tilstandsrapporten fremlægges som bilag B.

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. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser ses fremlagt af klager.

Den 21. november 2018 anmelder klager skimmelsvamp i gulv og loft i soveværelse, efter besøg af skimmelhund og sender i den forbindelse en skimmelsvampeanalyse. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C og skimmelsvampeanalysen af 20. november 2018 ses fremlagt af klager.

Forholdet blev besigtiget af en besigtigelseskonsulent den 4. december 2018. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D mens relevante fotos fremlægges som bilag E.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning ved afgørelse af 27. december 2018. Afgørelsen ses fremlagt af klager. Den 3. juli 2019 anmoder klagers advokat om, at selskabet skal dække udgifter til, at en uvildig fagmand kan undersøge årsagen til skimmelsvamp under gulvet. Da selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at årsagen skyldes opstigende grundfugt og kuldebro, afviser selskabet at betale for udgifterne hertil. Klagers advokat oplyser herefter, at klager selv vil indhente en rapport. Korrespondancen fremlægges som bilag F.

Den 15. august 2019 sender klagers advokat en Mikrobiel undersøgelse udarbejdet af [skimmel-firma] (herefter benævnt ...) Rapporten af 7. august 2019 ses fremlagt af klager.

Selskabet fastholder afvisningen ved mail af 27. august 2019. Mailen ses fremlagt af klager. Den 11. oktober 2019 sender klagers advokat en klage til selskabets klageafdelingen. Brevet ses fremlagt af klager og er ved en fejl stilet til Ankenævnet for Forsikring. Selskabets klageafdeling fastholder afgørelsen ved mail af 13. november 2019. Mailen ses fremlagt af klager.

Herefter indbringes sagen til Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Det omhandlede soveværelse ligger i en tilbygning, som ud fra luftfotos og oplysninger fra naboer vurderes at være opført som stald/værksted i 1970'erne.

I 1983 – 1984 er soveværelset (vævestuen) blevet ombygget med isolerende vægge og et isoleret opstrøet trægulv, jf. tegning fra ombygning af huset som ses fremlagt af klager.

Gulvene der vurderes at være fra ombygningen i 1983/1984 er opbygget på følgende måde set oppefra: ca. 28mm parket, 30mm uventileret luftrum, stenuld (ikke enighed omkring tykkelsen se nedenfor), fugtspærre af PE-folie, betondæk.

Ifølge tegningsmaterialet fra byggetilladelsen i 1984 fremgår det, at der skulle være isoleret med 75mm isolering. Besigtigelseskonsulenten har (i åbning 1) målt 80mm isolering mens [skimmel-firmaet] ikke kunne fastlægge den nøjagtige tykkelse af isoleringen. Ved åbning 2 har [skimmel-firmaet] noteret at isoleringen måler 95mm.

Klagers advokat gør i den forbindelse gældende, at der er for meget isolering under huset, og at gulvet dermed ikke er opført i overensstemmelse med dagældende forskrifter. At en konstruktion ikke er udført i henhold til tegningsmaterialet i byggesagen eller dagældende forskrifter, kan ikke i sig selv kræves dækket af ejerskifteforsikringens basisdækning, hvor det afgørende er om der foreligger en skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Gulvene:

Ved besigtigelsen konstaterede konsulenten at trægulvet er i god stand, og uden tegn på misfarvninger, som følge af fugt eller nedbrudsskader. Ved åbning nr. 1 har besigtigelseskonsulenten og [skimmelfirmaet] målt 18/20 procent træfugt i bunden af en strø (30 cm fra soklen). Besigtigelseskonsulenten oplyser at fugten er aftagende jo længere der måles op ad strøen. Der henvises til bilag E. Ved åbning nr. 2 har [skimmelfirma] ikke målt forhøjet fugt i strøer.

Under fugtspærren har både [skimmelfirmaet] og besigtigelseskonsulenten målt forhøjet fugt. Begge destruktive indgreb er foretaget tæt på soklen, hvor det er naturligt at kondens og fugt fra soklen vil være størst. Det må forventes, at der vil være lavere fugtværdier længere ind i værelset.

Det er selskabets opfattelse, at konstruktionerne er sædvanlige for opførelsestidspunktet og det har ikke givet anledning til skader eller tegn på skader på gulvene. Gulvene vurderes at være ca. 36 år og da de fremstår ubeskadigede og uden tegn på fugtskader, er det ikke sandsynligt, at der er nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Skimmelsvamp:

Når det skal vurderes om skimmel i sig selv kan betragtes som en skade, er det afgørende om skimmelsvampen på overtagelsestidspunktet har en sådan intensitet og omfang, der nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Klager har fået lavet 4 aftryksprøver. 2 af prøverne er foretaget på overside af terrændæk under fugtspærren mens de andre er foretaget på overside af fugtspærre. Det bemærkes, at aftryksprøver ikke viser om der er tale om vækst, eller om resultatet skyldes en ophobning af støv. Når der tages aftryksprøver, hvor der ikke jævnlige gøre rent (fx under et gulv), vil resultatet være påvirket af 'gammel skimmel' som er ophobet i støvet. Aftryksprøver taget under gulvene siger desuden ikke noget om indeklimaet i beboelsen.

På baggrund af ovenstående er det selskabets opfattelse, at det ikke er bevist at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et sådant omfang og intensitet, at det nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til svarende bygninger af samme alder, idet der ikke er fundet vækstområder i huset beboelse og kun fundet skimmel i prøver, som mest sandsynligt må tilskrives en ophobning af skimmelsporer i støvet."

Klagernes advokat har den 19/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår det, som Dansk Boligsikring har anført i brev af 18. marts 2020 vedr. dækningsberettiget skade, kan jeg henholde mig til det, som jeg tidligere har skrevet herom i klage til Ankenævnet for Forsikring i brev af 14.2.2020. Det er skimmelsvampens omfang, der er det reelle problem, og årsagen hertil er en fejlkonstruktion i gulvet, altså forhold som er mine klienter helt uvedkommende, og som de ikke kunne forudse eller har haft indflydelse på.

Det er korrekt, at der er foretaget aftryksprøver, og at disse ikke viser, om der er vækst af skimmelsvamp eller ej på prøveudtagningstidspunktet, men eftersom skimmelen kan konstateres i de fundne mængder, er det i hvert fald konstaterbart, at der på et tidspunkt været vækst af skimmelsvamp.

Uanset vækst eller ej er der fundet uacceptable værdier af skimmelsvamp over dampspærren, og [skimmelfirma] har vurderet, at der er en stor risiko for eksponering af disse skimmelsvampe til boligens indeklima (rapports. 4). Dette underbygges netop af, at husets beboere er væsentligt generet af skimmel ved ophold i rummet. Ved skjult skimmel under fx gulve, vil skimlen blive hvirvlet op til indeklimaluften ved gang på gulvet.

Det forekommer urealistisk at tale om, at de fremkomne niveauer af skimmel skulle være et resultat af støvophobning under gulvet, hvilket jo netop skulle være en lukket konstruktion. Selv hvis der er 'gammel skimmel' under gulvet må denne jo have sin årsag - fejlkonstruktion af gulvet.

Jeg kan i øvrigt henholde mig til det som er anført i mine tidligere skrivelser."

Selskabet har den 6/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"At det skulle være urealistisk at tale om støvophobning under et gulv som er 36 år gammelt, er selskabet ikke enig i. Der vil altid være en ophobning af støv de steder, hvor der ikke jævnligt kan gøres rent og det vil resultatet af aftryksprøver være påvirket af.

Klager har boet i ejendommen i over 2 år, før forholdet anmeldes til selskabet og der er ikke fundet vækstområder i huset beboelse.

Selskabet fastholder, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et sådant omfang og intensitet, at det nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af mail dateret den 20/11 2018 fra skimmelfirma 2 fremgår bl.a.:

"Som det fremgår af prøvesvarene, så er der konstateret massiv vækst af skimmelsvamp over loftet og under gulvet i soveværelset.

Med baggrund i den massive opfugtning under gulvet i soveværelset, så anbefales det at gulvkonstruktionen fjernes, og at der foretages skimmelsanering og affugtning af betondækket før genopbygning.

Det anbefales at loftkonstruktionen nedtages, indledningsvis minimum et par kvadratmeter, dernæst at blivende konstruktioner skimmelsaneres. Efterfølgende udtagning af omfangsbestemende prøver over loftet.

Vi kan tilbyde at foretage ovenstående anbefaling."

Af besigtigelsesnotat dateret den 4/12 2018 fremgår bl.a.:

"ANMELDT FORHOLD:

Skjult skimmel i gulv og loft i soveværelse.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Det er i soveværelset, (foto 33-34) som er en del af den bygning der ligger mod syd (foto 14)

Konstruktions opbygning

Taget er opbygget med bølge eternitplader – spær, hvor der er ca. 200 mm. Isolering (foto 9) – dampspærre – profilbræddeloft

Gulvet er opbygget set nedefra: Beton – fugtspærre – strøgulv med ca. 80-100mm. Isolering – 22 mm fyrretræsplank (foto 1-2)

Det konstaterede på stedet:

I taget kan der ikke konstateres fugt, (foto 23-26) men der mærkes en fin ventilation, og der ses ventilation under tagplader i udhænget (foto 10-13)

I gulvet måles der fugt i bunden af strøen (foto 5) hvor fugten er aftagende jo længere der måles op i strøen (foto 3-4)

Der måles en luftfugtighed over plastikken på 84,3% ved 14,4° svarende til en vandmængde på ca. 11 g. Der måles en luftfugtighed under plastikken på 91,7 og stadig stigende, ved 14,3° svarende til 12g i luften.

Der måles en kuldebro på betonen (foto 30)

Der måles fugt i betonen (foto 27-28)

Der ses et indstøbt bræt i betonen, hvor der er opstået råd (foto 21-22)

Konklusion:

Umiddelbart vurderes taget som tørt og uden risiko for råd og svamp, den skimmel der nu er målt, kan stamme fra den for lille taghældning, selve konstruktionen vurderes uden risiko for skimmeldannelse i sig selv.

I gulvet vurderes skimmelen at være opstået, som en kombination af fugt nedefra betonpladen og en kuldebro.

Under plastikken er det naturligt at der vil være skimmel. Der ses et bræt der er støbt ned i betonen, det er muligvis brugt til at trække betonen af på, så har man ikke efterfølgende fjernet det. Der er råd i, men det har ikke betydning for gulvkonstruktionen.

...

Har det konstruktiv betydning? HUSK Begrundelse ved både ja og nej.

I taget er der ikke risiko.

Gulvet er i god stand. Der ses ikke råd i selve gulvkonstruktionen, kun i de træ der er indbygget i betonen og det vurderer jeg ikke har konstruktiv betydning.

...

Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt?

Umiddelbart ud for det sete, så ja, ganske almindelig byggestil"

Af mikrobiel undersøgelse foretaget af skimmelfirma den 7/8 2019 fremgår bl.a.:

"Den 12. juli 2019 har [skimmelfirma] foretaget undersøgelse i ejendommen beliggende på ovenstående adresse. Undersøgelsen blev gennemført efter aftale med [klagerne].

Baggrunden for undersøgelsen var, at der var registreret indeklimagener i soveværelset. Under strøgulvskonstruktionen var der påvist skimmelsvampevækst på betondækket samt rådskaide i træ i betondækket, jf. rapporter af Teknologisk Institut fra 20. november og 11. december 2018.

Formålet med undersøgelsen var at fastlægge omfang og årsag til skimmelsvampevæksten, samt at udarbejde en handlingsplan for udbedring af skaderne.

Måleinstrumenter

Til fugtmålinger i træ blev der anvendt en indstiksmåler af mærket Testo 606-2. Fugtniveauet i indendørs træværk som f.eks. fodpaneler vil normalt ikke overstige 12 % træfugt. Skimmelsvampe kan danne vækst fra omkring 17 % træfugt afhængigt af temperatur- og næringsforholdene. Måtningspunktet for træ ligger ved omkring 28 % træfugt. I forbindelse med undersøgelsen blev der anvendt en fugtmåler, fabrikat Gann Hygromette B2, Compact, hvor måleskalaen er angivet i 'Digits'.

Fugt / materiale	Meget tørt	Normalt tørt	Halv tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vådt
Gasbeton	20-30	30-50	50-70	70-100	100-120	>120
Murværk	20-40	40-60	60-80	80-110	110-130	>130
Beton	30-50	50-70	70-90	90-120	120-140	>140

...

Soveværelse

Der kunne måles tørt (40-65 digits) i ydervæggen som var af gasbeton. Der kunne måles tørt (12-13 % træfugt) i fodpanel. Det blev oplyst at soveværelset ikke havde været i brug i 6 måneder, men at der var blevet udluftet og rengjort ugentligt. Der blev udtaget en DNA-prøve i sedimenteret støv på skab, se nedenstående afsnit mikrobielle forhold.

Åbning 1

Der var forud for undersøgelsen etableret en inspektionsåbning i gulvkonstruktionen ca. 0,3 m fra ydervæggen, jf. foto 1. Åbningen var forseglet med dampspærretape, jf. foto 2. Følgende gulvopbygning kunne konstateres, set oppefra: - 28 mm parket - 30 mm uventileret luftrum - 100 mm stenuld - Fugtspærre af PE-folie - Betondæk

Det var ikke muligt at fastlægge en nøjagtig tykkelse af isoleringen, da den ikke var i hel stand. Der kunne observeres misfarvning på bund af isolering og på overside af fugtspærre, jf. foto 3-4. Der kunne observeres fugtskadede træ i betondækket, jf. foto 5. Det kunne observeres at fugtspærren var ført op bag fodlisterne, jf. foto 6.

Der kunne måles fugtigt 120-140 digits i betondæk, jf. foto 7. Der kunne måles fugtigt (15-19% træfugt) i golvstrøer, jf. foto 8.

Åbning 2

Der blev etableret en ny inspektionsåbning i gulvkonstruktionen ca. 0,3 m fra ydervæggen jf. foto 9. Følgende gulvopbygning kunne konstateres, set oppefra: - 28 mm parket - 30 mm uventileret luftrum - 95 mm stenuld - Fugtspærre af PE-folie - Betondæk

Der kunne observeres uisolerede varmerør under fugtspærren, jf. foto 10. Det kunne tilmed observeres at var ført op bag fodlisterne.

Der kunne måles fugtigt (100-130 digits) i betondæk. Der kunne måles tørt (14-15 % træfugt) i strøer.

Mikrobielle forhold

Aftryksprøver

Der blev udtaget 4 stk. aftryksprøver for skimmelsvampe. Resultatet fremgår af bilag 2. Vurderingen af resultaterne er følgende:

Aftryksprøve 1: Blev udtaget i soveværelse på overside af terrændæk under fugtspærre i konstruktionsåbning 1. Analyseresultatet påviser ingen nævneværdige forekomster af skimmelsvampe.

Aftryksprøve 2: Blev udtaget i soveværelse på overside af fugtspærre i konstruktionsåbning 1. Analyseresultatet påviser uacceptable forekomster af Acremonium sp. og Penicillium sp., som er skimmelsvampearter der kan relateres til fugtskadede bygninger.

Aftryksprøve 3: Blev udtaget i soveværelse på overside af terrændæk under fugtspærre i konstruktionsåbning 2. Analyseresultatet påviser uacceptable forekomster af Aspergillus versicolor og Penicillium sp., som er skimmelsvampearter der kan relateres til fugtskadede bygninger.

Aftryksprøve 4: Blev udtaget i soveværelse på overside af fugtspærre i konstruktionsåbning 2. Analyseresultatet påviser uacceptable forekomster af Aspergillus versicolor og Penicillium sp., som er skimmelsvampearter der kan relateres til fugtskadede bygninger.

DNA-støvprøve

Der blev udtaget en DNA-prøve til påvisning af skimmelforekomster i støv. Prøven er efterfølgende analyseret af ... Prøveresultatet fremgår af nedenstående tabel samt af bilag 3. Følgende steder blev der udtaget prøver til analyse:

Prøve nr.	Lokale	Prøveresultat	Bemærkninger
1	Soveværelse	Kategori B	

Tabel 1: 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 skimmelskaderne i soveværelsets gulvkonstruktion er forårsaget som en kombination af følgende årsager:

- Opstigende grundfugt grundet manglende fugtsikring af betondækket, forårsager fugtophobning og skjult skimmelvækst (jf. aftrykssprøverne) mellem betondækket og PE-folien. Det vurderes, at de uisolerede varmerør i under fugtspærren kan forårsage yderlig lokal opfugtning, grundet termisk fugtvandring fra det ikke-fugtsikrede terrændæk, særligt i opvarmningsperioden. Dette vurderes dog ikke at være den primære årsag til de høje fugtniveauer i terrændækket.
- Overisolering af gulvkonstruktionen forårsager periodiske kondensdannelser på oversiden af fugtspærren, hvilket har forårsaget vækst af skimmelsvampe. Jf. SBI-Anvisning 224 'Fugt i bygninger' fremgår det under kapitel 7.4.4. (Renovering og efterisolering), at der maksimalt bør anvendes 50 mm isolering, for at reducere risikoen for kondensdannelser. Dog kan anvendes 75 mm isolering, såfremt soklen er isoleret. Jf. BBR-oplysninger er boligen opført i år 1900. Af hvilket det vurderes, at soklerne med overvejende sandsynlighed ikke er isolerede. Jf. By og Byg Anvisning 204 'Undersøgelse af fugt og skimmelsvampe bygninger' tabel 18., fremgår det, at der er stor risiko for eksponering af skimmelsvampe fra skjulte konstruktioner til indeklimaet, ved skjult vækst over 10 m². Det må derfor vurderes, at der er stor risiko for eksponering af skimmelsvampe til boligens indeklima.

NB! Taget i betragtning af, at boligen er opført i år 1900, må det vurderes, at de konstaterede fugt- og skimmelsvampeforhold i soveværelset, med overvejende sandsynlighed vil være gældende for andre lokaler i boligen, som fremstår med lignende strøgulvskonstruktion. Dette er dog ikke undersøgt ifm. nærværende undersøgelse.

Jf. DNA-prøven kunne der ikke påvises et niveau af skimmelsvampe på undersøgelsestidspunktet, som overstiger et forventeligt niveau for en bygning uden fugtskader. Det må dog vurderes, at DNA-prøveresultatet kan være påvirket af, at der ikke har været aktivitet i værelset i en periode på ca. 6 måneder, samt at der er blevet udført ugentlig udluftning og rengøring. Det anbefales derfor, at der udføres grundig rengøring af lokalet og udtages en ny DNA-prøve efter ca. 1-2 måneder.

- Det er en forudsætning for ny prøveudtagning, at lokalet anvendes under normale omstændigheder. Dvs. værelset tages i brug i perioden.

Konklusion

På baggrund af ovenstående konkluderes følgende:

- Opstigende grundfugt forårsager skjult skimmelvækst under gulvkonstruktionens PE-folie.
- Overisolering af gulvkonstruktionen forårsager periodiske kondensdannelser ovenpå gulvkonstruktionens PE-folie.
- Fugt- og skimmelsvampeforholdene i soveværelsets gulvkonstruktion, er af sådan en karakter, at der er stor sandsynlighed for, at dette påvirker indeklimaet negativt.

- Skaderne i soveværelsets gulvkonstruktion skønnes at være gældende for lignende gulvkonstruktionen i boligen. Dette er dog ikke undersøgt.
- Der kunne ikke på undersøgelsestidspunktet påvises et nævneværdigt forhøjet niveau af skimmelsvampe i soveværelset jf. DNA-prøven. Det kan ikke udelukkes at resultatet er misvisende som følge af at der ikke har været normal aktivitet i værelset. Såfremt dette ønskes undersøgt nærmere, anbefales det, at der udføres en grundig rengøring af lokalet, og at der efter ca. 1-2 måneders af normal brug af lokalet udtages en ny DNA-prøve."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.15 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, 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."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog ejendommen – der er opført i 1900 og udbygget i 1984 – den 1/4 2017. Den 23/11 2018 anmeldte klagerne, at der var skjult skimmelsvamp i gulv og loft i husets soveværelse, som er fra 1984. Klagerne kræver, at selskabet udbetaler erstatning for udgiften til skimmelsanering og udskiftning af gulvkonstruktionen i soveværelset. Klagerne har anført, at der er betydelige mængder skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, at skimmelsvampen påvirker klagernes helbred, at der er for meget isolering i gulvkonstruktionen og at strøerne i gulvkonstruktionen er opfugtede.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er påvist forhold ved gulvkonstruktionen der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har bl.a. anført, at gulvkonstruktionen ikke afviger nævneværdigt fra lignende gulvkonstruktioner i samme alder, at gulvstrøerne ikke var opfugtede i nævneværdig grad, og at fugten i gulvkonstruktionen skyldes en kuldebro. Selskabet har også anført, at gulvkonstruktion-

nen er 36 år gammel, og at der ikke er tegn på skader i konstruktionens træværk. Hvad angår spørgsmålet om forekomsten af skimmelsvamp, har selskabet anført, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster i et omfang i beboelsesrummene, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Af besigtigelsesnotat udarbejdet af selskabets konsulent fremgår det, at "gulvet er opbygget set nedefra: Beton – fugtspærre – strøgulv med ca. 80-100mm. Isolering – 22 mm fyrretræsplank (foto 1-2) ... I gulvet måles der fugt i bunden af strøen (foto 5) hvor fugten er aftagende jo længere der måles op i strøen (foto 3-4). Der måles en luftfugtighed over plastikken på 84,3% ved 14,4° svarende til en vandmængde på ca. 11 g. Der måles en luftfugtighed under plastikken på 91,7 og stadig stigende, ved 14,3° svarende til 12g i luften. Der måles en kuldebro på betonen (foto 30). Der måles fugt i betonen (foto 27-28). Der ses et indstøbt bræt i betonen, hvor der er opstået råd (foto 21-22). **Konklusion:** ... I gulvet vurderes skimmelen at være opstået, som en kombination af fugt nede fra betonpladen og en kuldebro. Under plastikken er det naturligt at der vil være skimmel. Der ses et bræt der er støbt ned i betonen, det er muligvis brugt til at trække betonen af på, så har man ikke efterfølgende fjernet det. Der er råd i, men det har ikke betydning for gulvkonstruktionen. ... **Har det konstruktiv betydning?** ... Gulvet er i god stand. Der ses ikke råd i selve gulvkonstruktionen, kun i de træ der er indbygget i betonen og det vurderer jeg ikke har konstruktiv betydning".

Af notat fra skimmelfirma efter mikrobiel undersøgelse fremgår det, at "**Konklusion** På baggrund af ovenstående konkluderes følgende: •Opstigende grundfugt forårsager skjult skimmelvækst under gulvkonstruktionens PE-folie. •Overisolering af gulvkonstruktionen forårsager periodiske kondensdannelser ovenpå gulvkonstruktionens PE-folie. •Fugt- og skimmelsvampeforholdene i soveværelsets gulvkonstruktion, er af sådan en karakter, at der er stor sandsynlighed for, at dette påvirker indeklimaet negativt. •Skaderne i soveværelsets gulvkonstruktion skønnes at være gældende for lignende gulvkonstruktionen i boligen. Dette er dog ikke undersøgt. •Der kunne ikke på undersøgelsestidspunktet påvises et nævneværdigt forhøjet niveau af skimmelsvampe i soveværelset jf. DNA-prøven. Det kan ikke udelukkes at resultatet er misvi-

sende som følge af at der ikke har været normal aktivitet i værelset. Såfremt dette ønskes undersøgt nærmere, anbefales det, at der udføres en grundig rengøring af lokalet, og at der efter ca. 1-2 måneders af normal brug af lokalet udtages en ny DNA-prøve".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klagerne, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Gulvkonstruktion

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvkonstruktionen, som udgjorde skader eller nærliggende risiko for skader i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er oplysninger om, at gulvstrøer eller øvrige dele af den bærende gulvkonstruktion er blevet beskadiget som følge af det målte stedvise let forhøjet fugtniveau.

Nævnet har også lagt vægt på, at gulvkonstruktionen på anmeldelsestidspunktet var 34 år gammel, og at klagerne havde boet i huset i 19 måneder, hvorfor der efter nævnets opfattelse ikke er nærliggende risiko for skade.

Skimmelsvamp

Spørgsmålet er herefter, om forekomsterne af skimmelsvamp i beboelsesarealet på overtagelsestidspunktet i sig selv udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster i et omfang i beboelsesrummene, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til skimmelsanering mv. under henvisning til, at det er ikke er godtgjort, at forholdene udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne havde boet i huset i 19 måneder på anmeldelsestidspunktet.

Nævnet har også lagt vægt på, at der i henhold til rapporten fra skimmelfirmaet ikke kunne påvises "et nævneværdigt forhøjet niveau af skimmelsvampe i soveværelse, jf. DNA-prøven". Nævnet bemærker, at klagerne ikke ses at have fulgt skimmelfirmaets anbefaling om, at benytte soveværelset med normal aktivitet i 1-2 måneder og derefter foretage en ny DNA-prøve.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at der udelukkende er påvist skimmelsvamp i en lukket gulvkonstruktion.

Det, som klagerne i øvrigt har anført – herunder om helbredsmæssige gener – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

94864



Jens Kruse Mikkelsen
formand