

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. marts 2021 blev i sag nr. 95971:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 bygning er opført i 1977. Klageren overtog ejendommen den 1/1 2020 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/10 2019. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. I klagen vedlagt klageskema af 21/10 2020 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Faktisk forløb

Mine klienter overtog ejendommen 1. januar 2020 og havde forinden tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring.

Umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen blev konstateret kraftig fugtlugt og væsentlige helbredsmæssige gener hos mine klienter fra skimmelsvamp i bygningen, der gjorde det umuligt for mine klienter at benytte ejendommen til bolig.

Mine klienter har måttet fraflytte ejendommen for at blive genhuset og har iværksat udbedring af ejendommen. Som **bilag 1** vedhæftes tilbud på udbedring.

Dansk Boligforsikring har afslået at dække udbedring af skaden, jf. **bilag 2**.

Afslaget blev givet efter en besigtigelse af ejendommen på ca. 20 min. og en enkelt fugtmåling.

På denne baggrund skrev jeg den 29. juni 2020 til Dansk Boligforsikrings sagsbehandler, jf. **bilag 3**.

Dansk Boligforsikrings sagsbehandler fastholdt imidlertid den 2. juli 2020 afslaget, jf. **bilag 4**.

På denne baggrund indgav jeg den 18. august 2020 klage til Dansk Boligforsikrings Kvalitets- og Klageafdeling, jf. **bilag 5**.

Dansk Boligforsikring afviste klagen den 17. september 2020, jf. **bilag 6**.

Da det fortsat er min opfattelse, at Dansk Boligforsikrings afvisning er ubegrundet, indgives hermed denne klage.

Vurdering

I henhold til Dansk Boligforsikrings forsikringsbetingelser, pkt. 3.1, forstås ved 'skade' bl.a.

'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'.

Følgende fremgår af mikrobiel indeklimatekst af 30. marts 2020 udarbejdet af Østergaard Bygge- og Indeklimateknik A/S (**bilag 7**):

'Det skal bemærkes, at de konstaterede skimmelsvampe i konstruktionsåbningerne, er af arterne Aspergillus versicolor, Aspergillus sp. og Penicillium sp. Der kan på denne baggrund kædes en tydelig sammenhæng mellem skimmelsvampene i boligens gulvkonstruktioner, og de konstaterede skimmelsvampe i boligens indeklimatekst. Det vurderes derfor, at det negativt påvirkede indeklimatekst skyldes fugt- og skimmelskaderne i boligens gulvkonstruktioner.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende

- Opstigende grundfugt forårsager fugtskader i boligens terrændæk og sokler.
- Fugtskaderne forårsager vækst af skimmelsvampe og muglugt i gulvene.
- Den periodiske muglugt eksponeres til indeklimateksten fra de fugt- og skimmelskadede gulvkonstruktion.
- Boligens indeklimatekst er negativt påvirket af forhøjede niveauer af skimmelsvampe.
- Der er sammenhæng med skimmelsvampearterne registreret i henholdsvis strøgulvene og i boligens indeklimatekst.
- Årsagen til boligens negativt påvirkede indeklimatekst vurderes derfor, at skyldes fugt- og skimmelskaderne i boligens strøgulvkonstruktioner.
- Skaderne i gulvene har været til stede på boligens overtagelsestidspunkt'

Det skal særligt fremhæves, at der er sammenhæng mellem skimmelsvamp-arterne registreret i strøgulvene og i boligens indeklimatekst, og at skimmelsvampens påvirkning af boligens indeklimatekst reelt gør boligen ubeboelig.

Rapportens konklusioner er bekræftet af Østergaard Bygge- og Indeklimateknik A/S ved tilsyn på ejendommen, da ejendommens gulvkonstruktion og en væg var frigjort og synlig.

Det er ikke et krav – som hævdet af Dansk Boligforsikring – at skimmelforekomsten i bygningen er direkte forårsaget af en mangelfuld konstruktion.

Som det fremgår af policebetingelserne, kan en 'skade' bestå i 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt ...' – det er netop tilfældet her i kraft af den væsentlige skimmelforekomst.

Det er ikke korrekt som anført af Dansk Boligforsikring, at man må forvente fugt- og skimmelskader i en bolig opført i 1977. Der er således utallige beboelseshuse fra 1970'erne, som er uden problemer med opstigende grundfugt og skimmel i gulve og indeklimaet.

Endvidere var der byggeteknisk viden på området i 1970'erne, som beskrev foranstaltningerne imod opstigende grundfugt, se eventuelt SBI-anvisning 72 'terrændæk' samt bygningsreglementet fra 1972, hvor følgende fremgår:

'Kapital 7.4, stk. 1. Terrændæk må kun anlægges på fast og tør jordbund, og hvor terrænet ikke er udsat for oversvømmelser.'

Stk. 2. Der skal udlægges en mindst 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende underlag af uorganisk materiale. Hvor jordbunden ikke er tilstrækkelig selvdrænende, og hvor gulvoverfladen samtidig ligger mindre end 30 cm over terræn, skal der udføres omfangsdræn.'

Mine klienters bolig er udført med kapillarbrydende underlag af (ikke vaskede) sten, der overholder kravene til fugtsikring af betonpladen. Det er derfor ikke korrekt som anført af Dansk Boligforsikring, at det må være forventeligt, at brugbarheden nedsættes som følge af eksponering af skimmelsvampe fra kælderen. Dette gælder særligt, når mange huse af samme type og årgang ikke har de pågældende problemer.

Det skal fremhæves, at der er taget en dna surface prøve, der er endt i den højeste kategori. Fælles for begge prøver er, at de udslagsgivende skimmelsvampe kan kædes til gulvene ved hjælp af de aftryksprøver, der er taget. I Dansk Boligforsikrings afslag ses helt bort fra dna surface prøven.

Det helt centrale for afgørelsen af denne sag er, at det relevante vilkår i Dansk Boligforsikrings forsikringsbetingelser efter sin ordlyd ikke kræver, at den reducerede brugbarhed af bygningen direkte kan sammenkædes med en mangelfuld konstruktion.

Forsikringsbetingelserne er udarbejdet af Dansk Boligforsikring, og eventuelle uklarheder eller tvivl om forståelsen heraf skal alene komme Dansk Boligforsikring til skade.

Det er forekomsten af skimmelsvamp i indeklimaet, der i sig selv udgør den dækningsberettigede skade – uafhængigt af årsagen til dens opståen.

Der henvises til Ankenævnet for Forsikrings kendelse i sag nr. 91206, hvor en forekomst af skimmelsvamp svarende til forekomsten i denne sag i sig selv ansås for en dækningsberettiget skade. Ankenævnet fandt således, at skimmelsvampen i sig selv nedsatte bygningens værdi og brugbarhed, jf. forsikringsbetingelserne, pkt. 3.1, 2. afsnit.

På baggrund af ovennævnte bør Dansk Boligforsikring pålægges at anerkende, at forekomsten af skimmelsvamp i ejendommens indeklima udgør en dækningsberettiget skade, og at forsikringen dækker udbedring og afrensning mv. i overensstemmelse med tilbuddet i bilag 1."

Selskabet har i brev af 23/11 2020 til nævnet bl.a. redegjort for afgørelsen således:

"2. Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal følgende tilføjes:

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 1. januar 2020. Købsaftalen og salgsopstillingen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Forud for købet er der udarbejdet tilstandsrapport på ejendommen, **bilag B**.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basis dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 20.000 i forsikringsperioden på 5 år, **bilag C**.

Klager anmeldte 2. marts 2020 fugt og skimmel, **bilag D**, ligesom der blev fremsendt efterfølgende uddybning af anmeldelsen af 8. marts 2020, **bilag E**. Forholdet blev besigtiget af selskabets konsulent d. 14. april 2020, der beskrives i notat og billeder, **bilag F**.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Ejendommen er en etplans parcel fra 1977.

Konstruktionen er den oprindelige med støbt betondæk, fugtspærre af PE-folie, strøer med 30 mm isolering og gulvbelægning af 22 mm træ.

Klager forventer dækning til ændring af ejendommens oprindelige gulvkonstruktion i henhold til fremlagt tilbud fra Østergaard bygge og indeklimateknik A/S (bilag 1).

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, hvorfor anmeldelsen alene skal behandles i henhold til skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og 3.5.

Der er tale om en tidstypisk og sædvanlig konstruktion.

Det er ikke i sig selv en skade, at der ikke findes et effektivt kapillarbrydende lag i betondækket, og at der derfor kan måles fugt (og skimmel) under fugtspærren.

Fugtspærren har netop til formål at sikre, at evt. fugt fra terrændækket ikke medfører skader på det overliggende del af konstruktionen. Der er ikke konstateret nedbrud eller i øvrigt forhøjede fugtværdier i strøkonstruktionen dvs. over fugtspærren. Det må således lægges til grund, at fugtspærren har virket efter sit formål.

Østergaard bygge og indeklima A/S vurderer da også, at fugten og dermed skimlen på betonlaget nedenunder fugtspærren, ikke overraskende skyldes opstigende grundfugt (bilag 7, s. 5).

Klager har foruden skimmelprøver, på selve det 43 år gamle betonlag under fugtspærren, tillige foretaget en såkaldt tag-selv prøve og efterfølgende også en luftprøve.

Der er blandt andet tale om en tag-selv-prøve, som derfor må siges at være forbundet med stor usikkerhed. Der henvises til klagers bilag 7, 1 bilag 'Tag-selv DNA Prøve' s. 3-4 under pkt. 'Resultat' og 'Vurdering og konklusion'.

Luftprøven er ifølge oplysningerne foretaget d. 18. marts 2020, dvs. både efter tag-selv prøven samt Østergaard bygge og indeklimateknik A/S åbning og prøvetagning nedenunder fugtspærren.

Luftprøven viser desuden alene en rating C ud af niveau A-F (klagers bilag 7, 4 bilag), hvor der vel og mærke ikke tages højde for den enkelte ejendom herunder alderen. Det fremgår tillige af s. 5 under punktet 'vurdering':

'Bemærk, at ratingen (A-F), der gives i denne rapport, er et udtryk for sandsynligheden af, at der findes skjult skimmelvækst hvor prøven er taget, ikke om det er sundhedsskadeligt at opholde sig i bygningen.'

Det findes således ikke at være påvist, at der er skimmelforekomst i boligen på overtagelsestidspunktet, der i sig selv kan siges væsentligt at nedsætte ejendommens brugbarhedsværdi, set i forhold til en anden tilsvarende ejendom.

For så vidt angår den af klagers advokat fremlagte kendelse nr.: 91.206, er det selskabets opfattelse, at den ikke er egnet til sammenligning. Der var i den pågældende sag tale om en helt anden konstruktionsopbygning, uden egentlig fugtspærre, hvor der var udlagt masonit og tjærepap mellem betonlag og strøkonstruktion, ligesom der i den pågældende sag også kunne måles forhøjet fugt og gul tømmer svamp (trænedbrydende) i gulvkonstruktionen over fugtspærren.

Derimod har Nævnet tidligere taget stilling til flere lignende sager, hvor vi har henvist til kendelse nr.: 85.541 og 90.791 samt 92.489.

I sidstnævnte sag var der tale om en ejendom fra 1970, der ligeledes vedrørte en klage over afvisning af dækning til udskiftning af gulvkonstruktionen. Klager henviste til skimmelprøver fra betondæk under fugtspærre og ovenpå klædeskab. Nævnet fandt at klager ikke havde bevist, at der forelå skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet lagde bl.a. vægt på, at der ikke var konstateret nedbrud eller forhøjet fugt i strøkonstruktionen over fugtspærren, og at det ikke fandtes bevist, at indeklimaet var væsentligt påvirket af skimmelsvamp, set i forhold til en anden tilsvarende ejendom. Selskabet fik dermed medhold.

3. Afsluttende bemærkninger

Der er tale om ejendommens oprindelige 43 år gamle gulvkonstruktion, der ses at være udført tidstypisk på opførelsestidspunktet i 1977.

Der er ikke konstateret skader, herunder nedbrud, forhøjet fugt eller lignende i strøkonstruktionen. Fugtspærren må således siges at opfylde sit formål.

Det er ifølge selskabet ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at der kan konstateres fugt og skimmel under fugtspærren på betonlaget, som følge af opstigende grundfugt.

Selskabet har dermed afvist klagers krav, om dækning af udgifter herunder til ny gulvkonstruktion, iht. fremsendt tilbud på 624.414 kr. inkl. moms."

Klagerens advokat har i brev af 16/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen omhandler ikke, hvorvidt klager har krav på dækning til ændring af ejendommens oprindelige gulvkonstruktion, således som Dansk Boligforsikring anfører.

Sagen omhandler, hvorvidt klager har krav på dækning til afhjælpning af alvorlig forekomst af skimmelsvamp i ejendommens indeklima, der gør det umuligt at anvende ejendommen til beboelse. Afhjælpning af indeklimaproblemet sker som beskrevet i tilbud på udbedring i bilag 1.

Herudover indeholder Dansk Boligforsikrings indlæg de nedenfor i pkt. 1-3 citerede udsagn, der giver anledning til de i pkt. 1.1-1.3 anførte bemærkninger.

1. På side 2, 2. afsnit, anfører Dansk Boligforsikring:
'Der er ikke konstateret nedbrud eller i øvrigt forhøjede fugtværdier i strøkonstruktionen, dvs. over fugtspærren.'
- 1.1. Hertil bemærkes, at skaden består i skjult skimmelvækst, som eksponeres til indeklimaet fra gulvkonstruktionen – ikke nedbrydning i gulvkonstruktionen som følge af råd- og svampe-skader.
2. På side 2, 5. afsnit, anfører Dansk Boligforsikring:
'Der er bl.a. tale om en tag-selv prøve, som derfor må siges at være forbundet med stor usikkerhed.'
- 2.1. Hertil bemærkes, at der til den pågældende gør-det-selv prøve hører en tydelig og letforståelig beskrivelse, som gør det let at tage prøven. Der er intet belæg for at antage, at prøven er forbundet med stor usikkerhed.
Klager har antaget en uafhængig konsulent, ... fra ØSTERGAARD bygge- & indeklimateknik a/s med særlig ekspertise på skimmelsvampeområdet, til at bistå sig i sagen. Denne uafhængige konsulent har udtaget DNA-luftprøve, som påviser kategori C-niveau svarende til et let forhøjet niveau, jf. SBI-anvisning 'skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering'. Særligt *Aspergillus versicolor* og *Penicillium/Aspergillus* er fremtrædende på begge DNA-prøver og er skimmelarter, der er påvist i gulvkonstruktionen. På trods af et meget højt rengøringsniveau, der kan influere 'positivt' på prøveresultatet, foreligger der således to uafhængige DNA-prøver, som påviser for højt skimmelniveau i indeklimaet.
3. På side 2, 8. afsnit, anfører Dansk Boligforsikring:
'Det findes således ikke at være påvist, at der er skimmelforekomst i boligen på overtagelsestidspunktet, der i sig selv kan siges væsentligt at nedsætte ejendommens brugbarhedsværdi, set i forhold til en anden tilsvarende ejendom.'
- 3.1. Hertil bemærkes, at det anførte ikke er korrekt. Der foreligger dokumentation for skimmelforekomst og alvorlige indeklimaproblemer som følge heraf. Forsikringstager oplevede umiddelbart efter indflytning betydelige lugtgener fra gulvene og alvorlige helbredsmæssige gener som følge af indeklimaets påvirkning af skimmelsvampe, og forsikringstager var nødsaget til at fraflytte boligen omgående.

Det fastholdes, at forekomsten af skimmelsvamp i ejendommens indeklima, som gør ejendommen ubeboelig, udgør en dækningsberettiget skade, og at forsikringen skal dække udbedring og afrensning samt følgeomkostninger i henhold til tilbud og opgørelse i bilag 1."

Selskabet har i brev af 21/12 2020 til nævnet meddelt, at det ikke har yderligere kommentarer.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens mail af 8/3 2020 til selskabet fremgår det bl.a.:

"Jeg anmelder hermed fugt & skimmelsvamp skade på adressen Dette var ikke beskrevet i tilstandsrapporten i forbindelse med køb af huset.

Grundet akut sundhedsrisiko ved beboelse i huset, blev der sidste uge konstateret:

1: DNA-test af OBH-gruppen (se vedhæftet). Konstatation af skimmelsvamp.

2: Konsulentbesøg og -undersøgelse af Østergaard bygge & indeklimateknik, ved konsulent

De foretog først en test af indeklimaet. Dernæst blev der boret huller i gulvet for at måle fugt. Der blev konstateret høje fugtmålinger og stærk mistanke om skade under gulvet. Der blev dernæst skåret hul i gulvet 3 steder i huset. Alle 3 steder blev der konstateret skade, med skimmelsvamp som hovedmistanke. Alt dette grundet konstruktionsfejl under gulvet.

Vi modtager næste uge en detaljeret laboratorierapport omkring skimmelsvampen og informerer jer når denne foreligger.

Det ser ud til at alt trægulv skal fjernes og fundamentet under skal repareres/laves nyt.

...

Indtil nu har vi kun foretaget undersøgelse for at fastslå og bekræfte skaden, ved at skære hul i gulvet. Begge rådgivende virksomheder har bedt os om at fraflytte adressen straks, hvilket vi har gjort. Vi er i gang med at undersøge hvilke møbler vi kan rengøre og flytte fra huset i den følgende uge til en midlertidig adresse. Vi forstår at disse omkostninger også er dækket.

Venligst informer os snarest omkring forløbet fremadrettet, da vi må handle med det samme."

Af en DNA-analyse af 28/2 2020 af en Tag-selv DNA-prøve fremgår det bl.a.:

"Vurdering og konklusion

På baggrund af analyseresultaterne for prøven udtaget fra bryggers, dørkarm, ..., vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Forekomsten af *Aspergillus* og *Penicillium*, der ofte ses i bygninger med fugt- og vandskader, er over normalt. Der er forhøjet niveau af *Aspergillus versicolor* på prøven.

Samlet set vurderes det, at der er eller har været en opfugtning i bygningen, og at boligzonen er påvirket af mikrobiologisk materiale.

Det anbefales derfor, at der foretages en nærmere undersøgelse for at afdække omfang af og årsag til de konstaterede forekomster af skimmelsvampe samt fugtproblemer i de undersøgte områder. Det skal dog her anføres, at vurderingen alene baseres på analyseresultaterne. Da resultaterne kun udgør en del af vurderingsgrundlaget, bør disse altid sammenholdes med observationer og fugtmålinger på stedet, inden endelig konklusion drages.

Resultat

Vurderingen forudsætter, at prøven er udtaget korrekt jf. OBHS's retningslinjer.

Mængden af organismer pr. cm²

Total antal skimmelsvamp	8841	100,0%
<i>Wallemia sebi</i>	0	0,0%
<i>Cladosporium cladosporioides</i>	175	2,0%
<i>Cladosporium herbarum</i>	352	4,0%
<i>Cladosporium sphaerospermum</i>	251	2,8%
<i>Mucor/Rhizopus grp.</i>	0	0,0%
<i>Rhizopus stolonifer</i>	0	0,0%
<i>Acremonium strictum</i>	0	0,0%

Aspergillus og Penicillium arter	6506	73,6%
<i>Aspergillus fumigatus</i>	211	2,4%
<i>Penicillium chrysogenum</i>	14	0,2%
<i>Tricoderma viride</i>	0	0,0%
<i>Aspergillus glaucus</i>	0	0,0%
<i>Aspergillus niger</i>	0	0,0%
Aspergillus versicolor	5472	61,9%
<i>Alternaria alternata</i>	0	0,0%
<i>Ulocladium chartarum</i>	0	0,0%
<i>Stachybotrys chartarum</i>	0	0,0%
<i>Chaetomium globosum</i>	6	0,1%
<i>Streptomyces</i>	714	8,1%

...

Støvprøvetagning

Formålet med prøven er at vurdere, om der i indeluften findes mikroorganismer, som kan indikere fugtskadede bygningsdele. Skimmelsvampe frigiver partikler, sporer, celler og andre svampebestanddele, som indeholder DNA, til luften. Disse mikropartikler svæver i luften og bindes til støv, som kan findes i opholdszonen. Ved at opsamle støv får man således et udtryk for, om rumluften har været påvirket af partikler fra skimmelsvampe over længere tid.

Antalsangivelse

Prøvesvaret angiver antallet af DNA sekvenser for respektive arter og grupper pr.cm.

Eventuel farvemarkering angiver niveau for den enkelte art eller gruppe, som afviger i forhold til niveauer i tørre, rene og uskadede bygninger.

Gul = over normalt

Orange = langt over normalt

Rødt = meget langt over normalt

...

Helbred

Skimmelsvampe i indeklimaet kan påvirke vores helbred, og den hyppigste form er irritation af luftveje. Derudover kan man opleve irritation i øjne, næse og øvre luftveje, hovedpine, træthed, hoste og udslæt. Disse symptomer vil være kraftigere for personer med høfeber og astma. Ved langvarigt ophold i et indeklima med massive skimmelsvampeproblemer kan astmatiske symptomer forekomme. DNA resultatet siger ikke noget om helbreds risikoen ved at opholde sig i bygningen."

Af en mikrobiel indeklimaundersøgelses rapport af 30/3 2020 fremgår det bl.a.:

"Den 5. marts 2020 har ..., ØSTERGAARD bygge & indeklimateknik a/s foretaget undersøgelse i boligen beliggende på ovenstående adresse. Undersøgelsen blev gennemført efter aftale med [klageren] boligejer. [Klageren] var til stede i forbindelse med undersøgelsen.

Baggrunden for undersøgelsen var, at boligejere periodisk oplevede kraftige lugtgener (muglugt/kælderlugt) i boligen. Lugtgenerne kunne registreres kraftigst omkring køkkenet, entreen og bryggerset.

Boligejere havde derfor fået udtaget en Tag-selv DNA-prøve som blev analyseret af OBH-Gruppen. DNA-prøven påviste skimmel i boligen over et normalt forventeligt niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. DNA-prøveresultatet er vedhæftet som bilag 1.

Formålet med undersøgelsen var derfor, at fastlægge årsagen til de periodisk registrerede lugtgener i boligen, samt at fastlægge årsagen til det forhøjede niveau af skimmelsvampe på DNA-prøven. Afslutningsvist var formålet at udarbejde en handlingsplan på stikordsniveau, for udbedring af eventuelle skader, samt årsagerne hertil.

...

Observationer

...

Der kunne ikke registreres nævneværdige lugtgener på undersøgelsestidspunktet. Det bør dog bemærkes, at der havde været udluftet med gennemtræk forud for undersøgelsen.

Boligen generelt

Boligen fremstod visuelt i god rengøringsstand, hvor der ikke kunne konstateres nævneværdige støvophobninger.

Boligens yder- og skillevægge kunne generelt måles tørre (40-60 digits) over fodpanelerne.

Det kunne konstateres, at radiatorrør var fræset ind i yder- og skillevæggene generelt i boligen jf. foto 1.

Der blev udført 3 stk. konstruktionsåbninger i boligens strøgulve som følgende:

Konstruktionsåbning 1 – Strøgulv i stuen mod badeværelse

Følgende konstruktionsopbygning kunne konstateres, set oppefra:

- 22 mm massiv trægulv
- 70 mm uventileret luftlag
- ca. 30 mm isolering af granulat
- Fugtspærre af PE-folie
- Terrændæk af beton

Der kunne registreres muglugt under PE-folien.

Der kunne måles fugtniveauer varierende mellem fugtigt og meget fugtigt (110-130 digits) i terrændækket jf. foto 2.

Skillevæggen til badeværelset kunne måles tør (65-70 digits) under gulvniveau.

Der kunne måles 12% træfugt på undersiden af trægulvet

Der blev udtaget 1 stk. aftryksprøve på terrændækket til analyse for skimmelsvampe.

Konstruktionsåbning 2 – Strøgulv i køkken i hjørneskab

Der kunne registreres mislugt under køkkenskabet inden der blev udført destruktive indgreb i gulvet.

- Samme konstruktionsopbygning som i konstruktionsåbning 1

Der kunne registreres kraftig muglugt under PE-folien.

Der kunne måles fugtniveauer varierende mellem fugtigt og vådt (120-140+digits) i terrændækket jf. foto 3.

Der kunne måles forhøjede fugtniveauer på 16-17% træfugt på undersiden af trægulvet jf. foto 4.

Der kunne måles fugtniveauer på væggen/soklen under trægulvet varierende mellem fugtigt til vådt (100- 140 digits) jf. foto 5.

Der blev udtaget 1 stk. aftryksprøve på terrændækket til analyse for skimmelsvampe.

Konstruktionsåbning 3 – Strøgulv midt på stuegulv

- Samme konstruktionsopbygning som i konstruktionsåbning 1

Der kunne registreres kraftig muglugt under PE-folien.

Der kunne måles fugtigt i terrændækket (95-115 digits) jf. foto 6.

Der kunne måles 10% træfugt på undersiden af trægulvet.

Der blev udtaget 1 stk. aftryksprøve på terrændækket til analyse for skimmelsvampe.

...

Mikrobielle forhold

DNA-test

Der blev udtaget en DNA-luftprøve til påvisning af skimmelforekomster i boligens indeklima. Luftprøven er taget efter luften i indeklimaet er aktiveret. Prøven er efterfølgende analyseret af House Test. Prøveresultaterne fremgår af nedenstående tabel samt af bilag 4.

...

Af DNA-prøven fremgår følgende vurderingskriterie fra Husetest:

OE1354 – Kategori C: 'På baggrund analyseresultaterne vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen lidt over et normalt forventeligt niveau for tørre, rene og ikke fugtskadede bygninger'

Aftryksprøver

...

Prøve nr.	Område	Materiale	CFU	Skimmelsvampe (CFU)
1	Stuen – Åbning 1 – Terrændæk	Betondæk	>>200 17 1 >>218	<i>Penicillium sp.</i> <i>Aspergillus versicolor</i> <i>Absidia</i> Total
2	Køkken – Åbning 2 - Terrændæk	Betondæk	~150 ~40 - ~191	<i>Penicillium sp.</i> <i>Aspergillus spp.</i> <i>Absidia sp</i> (plade overvokset) Total
3	Stuen – Åbning 3 - Terrændæk	Betondæk	22 21 43	<i>Aspergillus versicolor</i> <i>Penicillium sp.</i> Total

Tabel 3: Mikrobielle prøver udtaget ved hjælp af aftryksprøver.

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

0 kolonier: Ingen vækst

1-10 kolonier: En forekomst af skimmelsvampesporer, der normalt altid er acceptabel, undtaget de steder, hvor særlige svampeforekomster som f.eks. *Stachybotrys chartarum* er dominerende.

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

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

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

Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Det vurderes, at årsagen til de forhøjede fugtniveauer i boligens terrændæk, er forårsaget af opstigende grundfugt pga. manglende eller utilstrækkelig fugtsikring af terrændækket eller manglende kapillarbrydende underlag. Opfugtningen af terrændækket har forårsaget vækst af skimmelsvampe (jf. aftryksprøverne) under PE-Folien og forårsager muglugt i gulvkonstruktionerne. Det vurderes derfor, at de periodiske lugtgener i boligen, med overvejende sandsynlighed skyldes de konstaterede fugt- og skimmelskader i gulvkonstruktionerne.

- De forhøjede fugtniveauer i boligens sokler vurderes tilsvarende at være forårsaget som opstigende- og indtrængende grundfugt.
- Da der ikke har været ændret på gulvkonstruktioner siden indflytning på det vurderes, at skimmelskaderne i gulvene har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Der kunne måles forhøjede fugtniveauer, skimmelsvampeniveauer og registreres muglugt i alle konstruktionsåbningerne. Hvorfor det må vurderes, at skaderne med overvejende sandsynlighed, omfatter alle boligens strøgulvkonstruktioner.

- Jf. By og Byg Anvisning 204 'Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger' tabel 18., fremgår det, at der er stor risiko for eksponering af skimmelsvampe til indeklimaet, ved skjult skimmelvækst over 10 m. Hvilket derfor vurderes at være aktuelt i den pågældende sag.

Jf. DNA-prøverne* må det vurderes, at boligens indeklima er negativt påvirket som følge af forhøjede niveauer af skimmelsvampe. Det skal bemærkes, at de udslagsgivende skimmelsvampearter på begge prøver er henholdsvis *Aspergillus versicolor* og *Penicillium/Aspergillus*- og *Paecilomyces*-grp., som er skimmelsvampe der kan relateres til fugtskadede bygninger.

**Vurderingen er under den forudsætning, at DNA- Tag-selv prøven er udtaget iht. OBH-Gruppens retningslinjer.*

Det skal bemærkes, at de konstaterede skimmelsvampe i konstruktionsåbningerne, er af arterne *Aspergillus versicolor*, *Aspergillus sp.* og *Penicillium sp.* Der kan på denne baggrund kædes en tydelig sammenhæng mellem skimmelsvampene i boligens gulvkonstruktioner, og de konstaterede skimmelsvampe i boligens indeklima. Det vurderes derfor, at det negativt påvirkede indeklima skyldes fugt- og skimmelskaderne i boligens gulvkonstruktioner.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Opstigende grundfugt forårsager fugtskader i boligens terrændæk og sokler.
- Fugtskaderne forårsager vækst af skimmelsvampe og muglugt i gulvene.

- Den periodiske muglugt eksponeres til indeklimaet fra de fugt- og skimmelskadede gulvkonstruktion.
- Boligens indeklima er negativt påvirket af forhøjede niveauer af skimmelsvampe.
- Der er sammenhæng med skimmelsvampearterne registreret i henholdsvis strøgulvene og i boligens indeklima.
- Årsagen til boligens negativt påvirkede indeklima vurderes derfor, at skyldes fugt- og skimmelskaderne i boligens strøgulvs konstruktioner.
- Skaderne i gulvene har været til stede på boligens overtagelsestidspunkt.

Handlingsplan

Det anbefales med baggrund i ovenstående, at der udføres følgende tiltag:

...

Nedrivning

...

Skimmelsanering

- Der udføres afrensning for skimmelsvampe af boligens blotlagte terrændæk, samt sokler under gulvniveau. Afrensningen foretages med tørdamp efter Microclean-metoden, eller alternativt med et desinficerende middel som eksempelvis Protox Hysan.
 - Der bør udføres kontrol af afrensningen. Udfaldskravet til afrensningen er et Mycometer-tal i kategorien A (0-25). Afrensningskontrol kan udføres af Østergaard bygge- & indeklimateknik a/s.
 - Det gøres opmærksom at kvalitetssikring og dokumentation på, at skimmelafrrensningen er udført til et godkendt niveau, kan være et vigtigt dokument fremadrettet. Eventuelt i forbindelse med hushandel el.lign.
- Skimmelsaneringen afsluttes med en grundig skimmelrengøring af hele lejligheden, hvor alle overflader støvsuges med en støvsuger påmonteret HEPA-filter, herunder vægge og lofter.
 - Rengøringen udføres af 2 omgange og med 24 timers mellemrum.
 - Der bør udføres kontrol af rengøringen ved udtagning af luftprøver til et godkendt niveau. Dette kan udføres af Østergaard bygge- & indeklimateknik a/s.
 - Det anbefales, at skimmelrengøringen udføres og godkendes inden gulvkonstruktionerne reetableres.

Reetablering

- Der etableres fugtsikring af boligens terrændæk. Fugtsikringen udlægges af smøremembran af typen Rammers Multi-Tæt 2K+ iht. producentens anvisninger.
 - Fugtsikringsmembranen føres i tæt kontakt med de blotlagte vandrette fugtspærre i yder- og skillevægge, samt føres op af væggen til overkant fremtidigt fodpanel.
 - Det anbefales, at smøremembranen udlægges som radonsikring langs randzoner. Dette gøres ved en lagtykkelse på minimum 4 mm.
- Der etableres isolering af gulvkonstruktionen iht. SBI -Anvisning 224 'Fugt i bygninger' anbefaling. Dvs. en maksimal isoleringstykkelse på 75 mm.
 - Hvis soklen ikke er isoleret, så reduceres isoleringstykkelsen til 50 mm langs ydervægge på de yderste 1-1,5 m.
- Der udlægges gulvstrøer iht. Træ 64 'Lægning af trægulve' og iht. gulvproducentens anvisninger.
 - Færdigt gulv skal til enhver tid gældende tolerancekrav på www.tolerancer.dk
- ...
- Der etableres gulvbrædder som massive gulvbrædder iht. Træ 64 'Lægning af gulve'
- Der etableres fodlister som hvidmalede.

- Skrue/sømhuller oversparties og fodlister overmales med 1 lag maling.

- Køkken reetableres inkl. Installationer

...

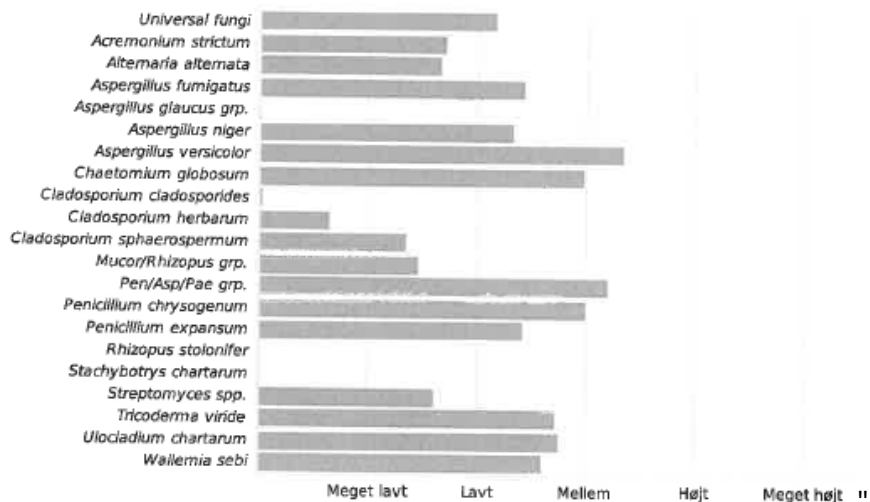
DNA-luftprøve analyseresultat

...

- C På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen lidt over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og ikke skadede bygninger.

Vægtet fordeling

Profil af den analyserede prøve. Værdierne er normaliserede ud fra en database med niveauer fra sunde boliger og fra boliger med kendte fugtskader.



Af selskabets besigtigelsesrapport af 27/4 2020 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Skimmel i gulvkonstruktion

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Det er strøgulvet i hele huset, sagen drejer sig om.

Konstruktion/opbygning:

Det er det oprindelige strøgulv, hvor der fra betonlaget ligger en plastmembran – strøgulv – massivt trægulv.

Beskrivelse:

FT har lavet 3 huller i gulvkonstruktionen, et midt i stuen (foto 2) et ved indgang til stuen (foto 9) og et under køkkenskabet ude langs ydervæggen (foto 31).

Det er samme opbygning af gulvet alle steder.

Der ses ikke spor efter fugt eller skimmel på træværk i gulvkonstruktionen nogen steder (foto 10-12 og 19), og målinger på gulv og i strøer viser heller ikke forhøjet fugt.

Der kan måles en smule fugt på klaplageret under plastmembranen (foto 28-30, 36 og 37).

På gulvet ses nogle skjolder lige inden for skydedøren, hvor skydedøren ses ny (foto 38-43).

Konklusion:

Der er ikke noget usædvanligt i, at der er fugt og derfor også skimmel under plastmembranen, som følge af kondens og opstigende grundfugt, det er derfor der udlægges plastmembran.

Som det fremgår af mine fotos ses der ikke tegn på fugt eller andet i træværk, og der måles heller ikke forhøjet fugtværdier.

Østergaard Byg oplyser de har målt henholdsvis 10, 12 og 16-17% fugt ved deres målinger i forbindelse med opskæring i gulvet. Dette er ikke usædvanligt for årstiden (marts), og det er heller ikke overraskende, at fugtindholdet vil være højere ude langs fundamenterne.

Skjolderne på gulvet i område omkring skydedøren, kan dels skyldes tidligere utæthed inden udskiftning af døren, lige såvel som det kan tænkes at skyldes kuldebro ind over fundamentet som gulvet ligger ind over."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, 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.

...

3.5 Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1977 med terrændækskonstruktion. Nævnet lægger til grund, at bygningsreglementet fra 1972 gjaldt for byggeriet, da klageren har henvist til dette bygningsreglement. Klageren overtog ejendommen den 1/1 2020 og anmeldte den 2/3 2020, at ejendommen var ubeboelig på grund af skimmel. Klageren ønsker, at forsikringen dækker udgif-

Ankenævnet for Forsikring

15.

95971

terne til skimmelfrensning under gulvene og til fugtsikring i form af en smøremembran på betondækket.

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har anført, at der er tale om en tidstypisk og sædvanlig konstruktion, og at det ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at der kan konstateres fugt og skimmel under fugtspærren på betonlaget som følge af opstigende grundfugt. Selskabet har videre anført, at det ikke er påvist, at der var skimmelforekomst i boligen på overtagelsestidspunktet, der i sig selv kan siges væsentligt at nedsætte ejendommens brugbarhedsværdi i forhold til en anden tilsvarende ejendom. Selskabet har henvist til, at luftprøven er foretaget efter åbning og prøveudtagning nedenunder fugtspærren på betondækket.

Af klagerens mail af 8/3 2020 til selskabet fremgår det blandt andet, at "Grundet akut sundhedsrisiko ved beboelse i huset, blev der sidste uge konstateret: 1: DNA-test af OBH-gruppen (se vedhæftet). Konstatering af skimmelsvamp. 2: Konsulentbesøg og -undersøgelse af Østergaard bygge & indeklimateknik, ved konsulent ... De foretog først en test af indeklimaet. Dernæst blev der boret huller i gulvet for at måle fugt. Der blev konstateret høje fugtmålinger og stærk mistanke om skade under gulvet. Der blev dernæst skåret hul i gulvet 3 steder i huset. Alle 3 steder blev der konstateret skade, med skimmelsvamp som hovedmistanke. Alt dette grundet konstruktionsfejl under gulvet".

Af en DNA-analyse af 28/2 2020 af prøve udtaget fra dørkarm i bryggers fremgår det, at det på baggrund af analyseresultaterne vurderes, at "der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Forekomsten af *Aspergillus* og *Penicilium*, der ofte ses i bygninger med fugt- og vandskader, er over normalt. Der er forhøjet niveau af *Aspergillus versicolor* på prøven".

Af en DNA-analyse af 18/3 2020 af en luftprøve foretaget den 5/3 2020 i køkkenet fremgår det, at det på baggrund af analyseresultaterne vurderes, at der er forekomst af skimmelsvamp i

bygningen lidt over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og ikke skadede bygninger, og resultatet er bedømt i kategori C på en skala fra A-F.

Af en mikrobiel indeklimaundersøgelses-rapport af 30/3 2020 fremgår det, at "Det vurderes, at årsagen til de forhøjede fugtniveauer i boligens terrændæk, er forårsaget af opstigende grundfugt pga. manglende eller utilstrækkelig fugtsikring af terrændækket eller manglende kapillarbrydende underlag. Opfugtningen af terrændækket har forårsaget vækst af skimmelsvampe (jf. aftryksprøverne) under PE-Folien og forårsager muglugt i gulvkonstruktionerne. Det vurderes derfor, at de periodiske lugtgener i boligen, med overvejende sandsynlighed skyldes de konstaterede fugt- og skimmelskader i gulvkonstruktionerne ... Der kunne måles forhøjede fugtniveauer, skimmelsvampeniveauer og registreres muglugt i alle konstruktionsåbningerne. Hvorfor det må vurderes, at skaderne med overvejende sandsynlighed, omfatter alle boligens strøgulvkonstruktioner ... Jf. DNA-prøverne* må det vurderes, at boligens indeklima er negativt påvirket som følge af forhøjede niveauer af skimmelsvampe. Det skal bemærkes, at de udslagsgivende skimmelsvampearter på begge prøver er henholdsvis *Aspergillus versicolor* og *Penicillium/Aspergillus*- og *Paecilomyces* -grp., som er skimmelsvampe der kan relateres til fugtskadede bygninger ... Det skal bemærkes, at de konstaterede skimmelsvampe i konstruktionsåbningerne, er af arterne *Aspergillus versicolor*, *Aspergillus sp.* og *Penicillium sp.* Der kan på denne baggrund kædes en tydelig sammenhæng mellem skimmelsvampene i boligens gulvkonstruktioner, og de konstaterede skimmelsvampe i boligens indeklima. Det vurderes derfor, at det negativt påvirkede indeklima skyldes fugt- og skimmelskaderne i boligens gulvkonstruktioner".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved terrændækket, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved terrændæk i tilsvarende ejendomme af samme alder således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Ankenævnet for Forsikring

17.

95971

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at opstigende grundfugt i et vist omfang kan forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder. Nævnet bemærker, at der er tale om en sædvanlig konstruktion for det tidspunkt, hvor bygningen blev opført.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at dække udgiften til at foretage fugtsikring af terrændækket.

Efter nævnets praksis kan der blive tale om at pålægge selskabet at betale for afrensning af skimmelsvampeangreb, hvis der på overtagelsestidspunktet er tale om et massivt angreb, der påvirker brugbarheden af først og fremmest beboelsesdelen nævneværdigt.

Nævnet bemærker indledningsvist, at nævnet ikke finder grundlag for at antage, at luftprøven først er taget efter åbning af gulvkonstruktionen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på klagerens mail af 8/3 2020 til selskabet med beskrivelse af indeklimaundersøgelsen.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist angreb af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, der i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det på baggrund af en luftprøve i køkkenet er vurderet, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen lidt over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og ikke skadede bygninger, og resultatet er bedømt i kategori C på en skala fra A-F.

Nævnet har videre lagt vægt på, at luftprøven er taget i et område, hvor den højeste forekomst af skimmelarter på betondækket relateret til fugtskadede bygninger er fundet, og at der på betondækket i husets stue alene er fundet mindre forekomst af skimmelsvamp.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerens skimmelrådgiver ikke har kunnet registrere nævneværdige lugtgener i boligen på undersøgelsestidspunktet.

Ankenævnet for Forsikring

18.

95971

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afvisning af dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand