

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. juni 2021 blev i sag nr. 96262:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1966. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/2 2017. I klageskema af 21/10 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har forgæves forsøgt at få Gjensidige til at dække vores udgifter til sanering og renovering af vores krybekælder, grundet meget højt niveau af skimmelsvamp. Kort efter indflytning blev vi alle tre syge. Vi mener at vi har købt et hus som ingen burde bo i, dvs. at huset efter vores mening var ubeboeligt. For hver gang vi klager til Gjensidige finder de nye argumenter for hvorfor de ikke vil dække skaden og at de ikke mener at der som sådan er en skade. De har benyttet DMR og vi har brugt Teknologisk Institut.

Oprettelse af skade hos forsikring 1/8-18, første afvisning 26/10-18, første klage inkl. TI-rapport 5/12-18, afslag 14/1-19, klage 22/6-19, afslag 27/9-19, klage 17/1-20, afslag 15/6-20.

[Klager's] blodprøver blev taget 5 måneder efter at vi havde flyttet ud af skimmelhuset

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at Gjensidige tager ansvar for at vores hus ikke var beboeligt. Dette var helt tydelig en skjult skade, som ejerskifteforsikringen burde dække.

Vi ønsker at de betaler for at vi i en længere periode ikke kunne bo i vores hus, først pga. sagsbehandling og efterfølgende grundet renovering, samt sanering, nye gulve osv.

Ankenævnet for Forsikring

2.

96262

Klageren har i supplerende bilag til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet således:

21 Juli 2017

Vi overtager huset! Min mor og far har efterfølgende sagt at de synes det lugtede i vores hus.

Efterår 2017

Jeg synes ofte der er en meget indelukket lugt i huset når vi kommer hjem og en veninde bekræfter mig i at det ikke lugter særlig godt. Jeg lufter mere og mere ud.

Forår 2018

Lugten bliver værre og værre og nogen af vores venner siger at det lugter mærkeligt af deres tøj og hår når de har været på besøg hos os.

Vi ved ikke helt hvad vi skal gøre, men da det lugter mest i stuen og i hjørnet op til badeværelset beslutter vi at vi må komme igang med renoveringen af badeværelset og at det nok er meget fugtig der

August 2018 går håndværkeren igang og kan ikke finde spor af fugt! Da gulvet bliver banket op kommer der hul omkring rørene og vi kan kigge ind under gulvet i stuen og lugten bliver meget kraftig, jeg ringer derfor til forsikringen da vi er sikker på at der er en eller anden fugtskade og vi vil høre hvad vi gør. Denne måned er mega slem for min mand, han har flere gange store vejrtækningsproblemer og bliver nødt til at køre på skadestuen, her er de tæt på at indlægge ham, men giver han i stede binyrebarkhormon, men beder han om at kontakte læge hvis det ikke bliver bedre.

Billederne er taget af håndværkeren lige efter han har banket gulvet op, der er ingen tegn på fugt!

...

September 2018

Da forsikringen vil at vi skal dokumentere skaden får vi en byggesagkyndig fra ... til at komme og han siger med det samme at det helt klart er skimmelsvamp i vores hus og at vi ikke behøver at tage nogen prøver. Han bruger rigtig meget tid på bare at kigge og give os generelle råd om vedligeholdelse af hus og vi beder han om at kigge under gulvene, men han kan de fleste steder ikke se noget, i soveværelset ser vi noget vi alle tror er skimmelsvamp og rigtig meget, han har så behov for betænkningstid og behov for at vende det med nogen kollegaer inden han kan sige hvad vi skal gøre. Vi venter og venter på hans rapport, da han vender tilbage er de billeder af skimmelsvampen væk, han mener ikke at vi kan få hjælp af forsikringen, men synes at vi skal lave udluftning i sokkelen og at det vil hjælpe. Han trækker også i land med meget af det han har sagt hos os og vi er helt forvirrede og vi føler at han prøver at snyde os og vi er frustrerede over at vi intet har som bevis. Vi er nu flyttet ud i en skurvogn hvor vi sover og opholder os, vi bruger stadig køkken og badeværelset i huset.

Jeg kontakter ejendomsmægleren og fortæller hvad der er sket og han råder os til at tage kontakt til den advokat der hjalp os med huskøbet!

Advokaterne bliver berørt af vore historie og vil selvfølgelig gerne hjælpe, de kommer ud til os en lørdag da de alligevel skal i Da (advokat1) selv har været i et sommerhus med skimmelsvamp er han heller ikke i tvivl om at der flere steder er skimmelsvamp. Nu overtager de kontakten til for-

sikringen da vi ikke ved hvad vi skal eller hvem der kan hjælpe os med at få den rapport vi har brug for.

De ringer og snakker og snakker med forsikringen, forsikringen beder igen om nogen beviser, det mener advokaten ikke er nødvendigt og de vil at der skal komme en taksator ud.

Først kommer der en VVSer fra husforsikringen som konstaterer at der ikke er noget galt med rørene og ikke spild af vand også sker der ikke noget.

Oktober 2018

Vi rykker advokaterne for en hvad der nu skal ske, de snakker og snakker igen med forsikringen i tlf og de kommer igennem og sidst i denne måned kommer en taksator ud. Det var ikke et særlig behageligt møde, han siger bl.a. at der ikke er bevist at skimmelsvamp er skadeligt, at der er en læge i Kbh som siger det, at den tidligere ejer ikke er syg, og så måler han om der er fugt højt oppe på væggene, selvom vi siger problemet ligger under gulvet. Den 26/10 får vi første afslag på dækning af forsikringen.

November 2018

Efter betænkningstid fra advokaterne foreslår de at vi skal få Teknologisk institut ud og lave en gennemgang af huset, vi synes det er mange penge, men synes også det er rart at få en løsning på vores problem.

Efter modtagelse af rapport fra teknologisk og finder vi ud af at det er ekstra slemt i køkkenet også giver det mening at jeg bliver ved med at få det dårligt når jeg skal lave mad og vi er i det hele taget ked af at vi har fortsat med at bruge køkken og bad.

Da rapporten er så slem er vi sikker på at vi nu får hjælp fra forsikringen.

December 2018

Den 8 december flytter vi ud til nogen venner som er taget på ferie og håber på en løsning fra forsikringen! Vores advokater bruger lidt tid på at få læst rapporten fra TI og komme med et mod-svar til det første afslag. Kort tid efter at forsikringen modtog rapporten fra TI skal DMR så ud og lave en gennemgang af vores hus. Vi kendte ikke dengang til Gjensidiges og DMRs samarbejde, det gjorde vores advokater heller ikke og de siger at vi ikke kan gøre andet end at lade dem komme.

Lige så snart de kom ind i vores hus vidste vi hvad der ville stå i rapporten. Det var ingen tvivl om at de var der for at hjælpe forsikringen og at de var langt fra uvildige.

Deres valg af værelser hvor de tog luftprøverne beviser det. De tog en prøve i vores stue som vi ikke havde nogen møbler i og som vi ikke havde været i siden september, værelset med en del af vores ting i var ganske rigtigt ikke blevet støvet af for nylig, men det viser mere normale forhold end en stue uden ting i, så de har gjort det for at finde en god undskyldning. Hvis de var uvildige vil de højst sandsynlig tage en prøve i køkkenet, her var der møbler, men ikke meget støvet og vi havde benyttet det for nylig!

Derudover konkluderer de at den høje forekomst i køkkenet kommer af badeværelset, og det gør de uden at undersøge det nærmere!

Januar 2019

Den 14/1 modtager vi mail om at vores sag er afsluttet og på baggrund af DMRs rapport får vi igen afslag på dækning af forsikringen.

Vores advokater mener at det eneste skridt videre er en retsag og det er vi ikke interesseret i da vi har behov for at få vores liv tilbage og ikke mindst stabilitet for vores [barn] på ...år som skal starte i spireforløb i slutningen af april og skole til august.

På dette tidspunkt lider vi alle under vores nomadeliv og derfor beslutter vi at få en beboelsesvogn i forhaven.

Vi begynder også på renoveringen af huset.

Vores venner insisterer på at rydde huset for gulv og lecakugler, efterfølgende ser vi at der er meget mørkt i det ene hjørne i af køkkenet og vi vi kontakter tidligere ejer om der har været en vandskade! Det siger hun at der var i tilbage i 2005 og at kloakrørene er skiftet, det kan vi også se i tilstandsrapporten, men der står intet om indtrængende vand, hun fortæller os at gulvet i køkkenet blev skiftet og at der var nogen sorte prikker på det gamle, men at hun ikke vidste hvad det var. Vi mener at hun ikke har oplyst alt hvad hun skulle i tilstandsrapporten på flere punkter! Vi får forsikringspapirerne fra dengang hvor der helt klart står at der er fugt i køkkenet, men intet om at det er blevet udbedret. Kun at kloakrørene er skiftet.

Vi er nu sikre på at vi må have en sag og at skimmelen er pga en gammel skade!

Vi kontakter derfor [advokat3] og hører hvad vi nu skal gøre. Da vi har fjernet gulvet og grundlaget for at en syn og skønsmand kan komme og vurdere skaden kan vi lige så godt gå videre med renovering, men at det vil være meget klogt at kontakte [konsulent fra Teknologisk institut] for en udvidet rapport.

Februar 2019

Den 1/2 kommer [konsulent fra Teknologisk institut] og hun undersøger nu huset uden gulve og tager flere prøver, vi venter stadig på rapporten.

Hun mener dog umiddelbart ikke at den tidligere vandskade er årsagen til de høje forekomster af skimmel.

Da håndværkeren går igang banker han gulvet op i køkkenet, for at skifte kloakken. (det før vi fordi det er klogt når vi støber og lægger nyt gulv) Her ser vi så at klaplaget er meget anderledes end i resten af huset og vores håndværker siger at det ikke er godt nok som klaplag og at det ikke er mærkeligt at det har været fugtigt.

Maj 2019

Status nu er at vi endelig har fået vores hus tilbage, vi har renoveret huset efter [konsulent fra Teknologisk institut]'s anbefalinger i rapporten og håber aldrig der kommer skimmel i huset igen. Dette mareridt har givet os store konsekvenser, ikke kun de mange måneder med kamp og frustrationer, men også for vores ønsker for fremtiden for vores lille familie. Det er svært ikke at blive lidt bitter, det havde været hårdt uanset hvad, men at vi står med hele regningen selv er meget uforståeligt... Vi håber på at der er håb for at forsikringen skal tage en del af regningen!

Ankenævnet for Forsikring

5.

96262

Hvis ikke I mener at det er nogen sandsynlighed for det vil det bare være rart at komme videre og prøve at glemme det!"

Selskabet har i brev af 8/2 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1966. Den 16. februar 2017 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 1. august 2017 (bilagt klagen). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag A).

Tilstandsrapporten

Klager gør gældende, at forholdene er forårsaget af fugt i køkken- og stuegulv. Det fremgår af bygningstegningen (bilagt klagen) tegninger, at badeværelse grænser op til køkkenet. Om badeværelse er anmærket:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseområdet. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseområdet. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner.
6.3 Fuger	K3	Fuger er defekte bl.a. i hjørner ved vægge / gulve i bruseområdet. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de bagvedliggende konstruktioner.
6.4 Gulvafløb	K3	Gulvafløbet i bruseområdet og det højst beliggende i bryggers er ikke godkendt til sammenbygning med typen af gulvbelægning. Note: Det vurderes, at der er risiko for utætheder og indtrængning af vand i gulvkonstruktion primært i bruseområdet.

Tilstandsrapporten indeholder ikke bemærkning om gulvkonstruktion eller gulve i øvrigt.

Ejendommens Energimærke (bilag B)

Bryggers og badeværelse er udført som henholdsvis uisoleret betondæk og betondæk på et kapillarbrydende lag af 80 mm letklinker.

Øvrige gulve er oprindeligt udført som strøgulve, og det anføres videre (s. 6):

'Terrændæk med trægulve består af et betondæk med et trægulv på strøer, som er støbt på et kapillarbrydende lag af 80 mm letklinker. Isoleringsforholdet i konstruktionen baseres på tegningsmateriale. Der er ikke stillet forslag til indblæsning af isolering under gulve da disse er udført ventileret via paneler og denne ventilation vil gå tabt hvis der indblæses isolering.'

Overordnet sagsforløb

Vores forsikringstager [herefter Klager] anmelder 1 år efter overtagelsen, den 1. august 2018, at der forekommer kraftige lugtgener fra stuegulvet.

Vi anmoder om yderligere oplysninger, og informerer samtidige at lugtgener i sig selv ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den 21. september 2018 kontakter Klagers [Advokat 1]. På baggrund af Advokat 1's oplysninger om mulig skadeårsag opretter ligeledes sag under husforsikringen, hvorefter en samarbejdende vvs-installatør rekvireres for undersøgelse af vandførende installationer for utætheder.

Der kan ikke konstateres utætheder, og denne skadesag afsluttes.

Ejerskifteforsikringen anmoder herefter om yderligere oplysninger med henblik på vurdering. Den 2. oktober 2018 vender Advokat 1 tilbage, og oplyser, at det er nødvendigt at udføre destruktive undersøgelser. Sagen bliver herefter sendt til vores taksator [Taksator] for besigtigelse.

Dagen efter besigtigelsen, den 26. oktober 2018, sender Taksator skaderapport. Ved besigtigelsen kunne ikke konstateres skade, ligesom fugtmåling viste tørre forhold. Taksator nævner, at udluftning af hulrum i gulvkonstruktionen sker via fodpaneler til rumluft i boligen, lugtgener som følge heraf er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Advokat 1 klager over afgørelsen den 5. december 2018 og vedlægger rapport fra Teknologisk Institut [Rådgiver 1] udarbejdet pr. 27. november 2018 (Rapport 1) som skulle dokumenterer dækningsberettigende skade. Ligeledes oplyses det, at Klager nu bor i beboelsesvogn på ejendommen, men anvender fortsat køkken og bad.

Rapporten fra Rådgiver 1 giver ikke Taksator anledning til at ændre sin afgørelse. Taksator anmoder herefter Dansk Miljørådgivning [Rådgiver 2] om at besigtige og udarbejde rapport.

Rådgiver 2 besigtiger ejendommen den 13. december 2018 og sender rapport den 11. januar 2019 (Rapport A).

Den 14. januar 2019 meddeler Taksator Klagers ny advokat [Advokat 2], at der med rapporten fra Rådgiver 2 ikke er godtgjort eller dokumenteret forhold ved gulvkonstruktionen, som er udtryk for skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Først ultimo juni 2019 vender Klager tilbage. Klager er påbegyndt renovering, som har afdækket nye forhold, som er undersøgt af Rådgiver 1.

Taksator noterer sig, at Rådgiver 1 undersøgelse til Rapport 2 er udført den 1. februar 2019, blot 14 dage efter Taksators afgørelse på Rådgiver 2, men rapporten er først dateret den 11. juni 2019.

Vi har herefter en dialog med Klager, men må fastholde afgørelsen, hvorefter vi den 22. juli 2019 anmoder Rådgiver 2 om at gennemgå og kommenterer rapporten 2 fra Rådgiver 1.

På grund af en afsendelsesfejl fra os til Rådgiver 2 bliver sagen forsinket, men medio september 2019 foreligger både Taksators og Rådgiver 2 bemærkninger, hvorefter sagen revurderes, og den 27. september 2019 meddeler vi Klager, at afgørelsen fastholdes. Rådgivers bemærkninger vedlægges som Rapport B (bilag C).

Den 17. januar 2020 klages til Klageansvarlig Enhed [KE]. KE foretager herefter en fuldstændig gennemgang af sagens korrespondance samt rapporter, herunder tillægsrapporter fra Rådgiver 1 og 2.

KE finder imidlertid heller ikke forhold som kan konstituere dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand, hvorefter de tidligere afgørelser fastholdes den 15. juni 2020. Vi henviser

i det hele til KE svar.

Sagens korrespondance er i det store bilagt klagen.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Klager ønsker, at ejerskifteforsikringen skal dække udgifter til sanering og renovering af krybekælder samt nye gulve på grund af skimmelsvamp. Hertil genhusning på grund af dels sagsbehandlingen, dels renoveringen.

Terrændæks- og gulvkonstruktions opbygning

På baggrund af oplysninger i Energimærket (bilag B) samt oplysninger fra byggesagen (byggetegning vedlagt Rådgiver 2, rapport 1, bilag 2 samt tegning bilagt klagen), kan vi konstatere, at gulvkonstruktionen er opbygget som:

25 mm parketgulv

75 x 75 mm strøer

Opklodsning af træ og teglsten

Løse letklinkernødder (Leca)

100 mm betondæk

Plastfolie

200 mm groft grus

På denne baggrund kan vi konstatere, at ejendommen ikke er opført med krybekælder, men derimod med en almindelige og sædvanlig konstruktion for et parcelhus opført i 1966, altså et terrændæk med en gulvkonstruktion på strøer.

Konstruktioner af denne karakter blev ikke ventileret ved ventiler eller riste i sokkel, men derimod gennem små sprækker i fodpanelerne, som fungerer ved pumpevirkning, når der sker gang hen overgulvet.

Ejendommens byggetilladelse er approberet i 1964, hvorefter Bygningsreglement fra 1961 er gældende. I afsnit 5.6.4 om Gulvkonstruktioner direkte på terræn, stk. 3 anføres:

'Hulrummet under trægulve på strøer må ikke ventileres til det fri. Såfremt hulrummet ventileres, ska dette ske med rumluft'.

Vi kan herefter konstatere, at gulvkonstruktionen er udført i fuld overensstemmelse med det da-gældende bygningsregulativ og traditionelt for tiden.

Vores bemærkninger til Rådgiver 1 rapporter

Af sammenfatningen i rapport 1 af 27. november 2018, side 4, anføres:

'Der er udført en fugt og mikrobiologisk undersøgelse i ejendommen. Herved er der konstateret særdeles kraftig vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen, hvilket er årsag til den meget kraftige lugt af skimmel i boligen. Såvel lugten som tilstedeværelsen af kraftig og aktiv skimmelvækst af typen fugtskadesvampe i gulvkonstruktionen betyder, at indeklimaet vurderes kraftigt påvirket. Ejendommen vurderes ubeboelig i sin daværende tilstand. Skimmelvæksten vurderes at have været til stede ved overtagelsen. Skimnevækst af den karakter og i den mængde vurderes ikke at være almindeligt for ejendomme af tilsvarende alder'.

Af rapporten 1 kan derudover udledes, at der er etableret nyt badeværelse efter overtagelsen, og Rådgiver 1 anfører, at der i den forbindelse ikke blev konstateret fugt i vægge eller gulv. Det fremgår ikke hvorpå oplysningen/konstateringen beror.

Derudover fremgår det, at der ikke er konstateret fugt i ydervægge, ligesom der ved istandsættelse af indvendige vægge ikke er konstateret skimmel.

I forbindelse med undersøgelse af gulvkonstruktionen er der udsåret to inspektionshuller, et i køkkenskab mod badeværelse samt et i soveværelse mod vej.

For både køkken og soveværelse beskrives en normal og sædvanlig gulvopbygning, jf. tidligere. Der beskrives fugt på klaplag. Fundet er forventeligt for en konstruktion fra denne tid, som vil have opstigende grundfugt.

Der er i begge inspektionshulle udtaget aftryks-, MycoMeter- og tapeprøve direkte på beton (klaplaget) og der er udført skimmelanalyse. Alle prøver viser skimmelvækst på prøvestedet.

Rådgiver 1 angiver, at Mycometer-test viser meget høje værdier, som er udtryk for særlig kraftig skimmelvækst.

Vi noterer os, at prøverne er udført direkte på terrændækket og en enkelt på sokkel.

Ingen af disse bygningsdelene vil efter gængsbyggeskik i 1966 være sikret mod fugt, og de vil derfor på grund af grundfugt være fugtpåvirket i forskellig grad med deraf grobund for skimmel-svamp.

Værdierne i prøveresultaterne varierer fra 346 – 519. Prøveresultat for sokkel viser 1.948 og ligger dermed inden for kategorierne B og C. Vi bemærker, at test for sokkel tilsyneladende er udført på samme tids som de øvrige, men nævnes først i Rådgivers 1s rapport 2.

En værdi på 1.948 er forholdsvis højt og sætter de øvrige værdier lidt i relief, idet de er taget i samme gulvkonstruktion. Testen for soklen forekommer dog ikke at være repræsentativ for hele husets sokkel, og kan forklare med afløbsinstallationer udenfor. Vi vurderer derfor, at det kun forekommer dette ene sted, hvorefter de andre værdier er udtryk for de gennemsnitlige værdier. Det er vores opfattelse, at disse øvrige værdier ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der kan forventes af en konstruktion af denne karakter i sammenlignelige bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi bemærker, at Rådgiver 1 i Rapport 1 angiver, at lecanødder er skimmepåvirket, der er imidlertid ikke angivet data i form af prøve- eller testresultat for lecanødder, hvorefter konstateringen er udokumenteret.

I relation til boligens indeklima er der udført to DNA prøver i henholdsvis stue og soveværelse, som viser henholdsvis niveau B og C, jf. bilag 7 til Rapport 1. Tolkningen af prøveresultatet (side 2) angives, at:

niveau C er udtrykt for *"... at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen lidt over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og ikke skadede bygninger"*.

niveau B er udtryk for *"... at der er let forhøjede forekomster af enkelte skimmelsvampe på prøverne, men der er lav forekomst af fugtindikatorerne. Dette skyldes formentlig ophobning af skimmelmateriale i støv fra udeluften og ikke indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader."*

Sammenfattende for Rapport 1 må vi konstatere, at hverken skimmelforekomsten på klaplaget i gulvkonstruktionen eller i beboelsen er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I rapport 2 af 11. juni 2019 (undersøgelsesdato 1. februar 2019), gentages sammenfatning fra tidligere med tilføjelsen (side 4):

"...

Skimmelvæksten vurderes at have været til stede ved overtagelsen. Dette bekræftes af, at nye oplysninger dokumenterer, at der har været en rørskade ud for køkkenet og i selve køkkenet, som sælger ikke har oplyst korrekt om. Denne skade vurderes ikke at have været håndteret korrekt af forsikringsselskabet og deres håndværkere. Der er foretaget udskiftning af køkken og køkkengulv, men ikke af strøer og lecanødder. Der foreligger ingen dokumentation af affugtning eller af skimmelfrensning i forbindelse med skadesudbedringen."

Resultatet af skimmeltests fra Rapport 1 gentages. Supplerende er udført Troxler fugtmåling i beboelsen, ligesom der er fremkommet oplysninger om tidligere rørskade i 2005, hvorefter gulv og køkken blev skiftet.

Oplysninger fra sælgers forsikringsselskab (bilagt klagen) viser, at der i alt er afregnet kr. 16.750,75 efter fradrag af selvrisiko til dækning af reparation efter en skade på kloak.

Beløbet dækker helt specifikt,

- Tv-inspektion
- Kloakledning udenfor hus ca. 7 – 8 meter
- Køkkenbrønd
- Tagbrønd
- Retablering af belægning.

På det foreliggende grundlag må vi afvise, at den gamle kloakskade har betydning for nærværende.

Alle de udskiftede afløbsledninger og brønde ligger uden for huset og formentlig også i en dybde, som ved brud eller anden form for utæthed ikke kan forventes at påvirke ejendommens terrændæk nævneværdigt.

Vi noterer os, at der ikke er oplysning om affugtning samt skimmelsanering.

Vi må herefter konstatere, at Rådgiver 1's antagelse at den tidligere rørskade har resulteret i en vandskade i køkkenet, og i øvrigt ikke skulle være håndteret korrekt, er udokumenteret.

Der er udført Troxler måling af beboelsen med henblik på at påvise fugt i dybden. Vi bemærker, at de øvrige udførte fugtmålinger på organiske materialer, som strøer, viser helt tørre bygningsdele og - konstruktioner til trods for et stedvis opfugtet terrændæk.

Måleresultatet viser variationer i målingerne. I forhold til de øvrige værdier ses højere værdier i det fjerneste hjørne af køkkenet, som grænser op til det område, hvor der er afløbsinstallation udvendigt og den tidligere udførte reparation på kloakken. I området som grænser op til badeværelse, er der ligeledes højere værdier.

Derudover viser målingen lave målinger for stuen (og øvrig ejendom), hvor Klager oprindeligt registrerede den kraftige lugt, ligesom der ses meget ens målinger i værelser.

Tolkning af troxler-måling forudsætter kendskab til den konkrete konstruktion, da tolkning skal ske på baggrund af referencemålinger fra sammenlignelige bygninger med en tilsvarende konstruktion, hvor der ikke har været en kloak-/rør- og/eller vandskade, som også nævnt af Rådgiver 1.

Konkret er der ikke i Rapport 2 anført kontrolmåling eller anført generelle retningslinjer for vurdering af tællertal.

Vi må herefter konstatere, at Troxler målingen ikke kan aflæses og derfor ikke tillægges betydning, når der ikke er udført nogen form for referencemåling. Det er videre vores opfattelse, at der end ikke kan ske en sammenligning med de øvrige konstruktioner i målingen, da der netop er store variationer netop i det område, hvor der efter sigende ikke er udført fugtspærre under betonen i modsætning til øvrige konstruktioner, som tilsyneladende er udført med fugtspærre.

Som anført viser troxler-målingen også forhøjede værdier ved badeværelser. Vi bemærker, at Rådgiver 1 afviser mulig betydning af tilstandsrapportens K3 anmærkning for både vægge og gulv i badeværelse.

Det er ikke oplyst hvornår Klager har moderniseret badeværelset. Vi noterer os dog, at det er ejendommens eneste badeværelse, hvorfor vi må formode, at det har været anvendt fra overtagelsen og frem til renoveringen. Vi vurderer, at der kan være trængt vand ned i gulvkonstruktionen, som kan have påvirket køkken mv. i negativ retning.

Da hverken Rådgiver 1, Klager eller vi har udført nærmere fugtmålinger af badeværelset før renoveringen, er det ikke muligt at udtale sig om mulig fugt i konstruktionen på daværende tidspunkt eller konkludere på baggrund heraf – heller ikke på baggrund af nogle fotos af renoveringen.

Vores bemærkninger til Rådgiver 2 rapporter

Ejendommen er besigtiget og der er udført undersøgelser i de inspektionsåbninger, som allerede var udført af Rådgiver 1. Resultatet af Rådgivers 2 undersøgelserne er vurderet, men også sammenholdt med Rådgiver 1 undersøgelser og resultater.

Rådgiver 2 konkluderer i deres rapport A, at ejendommens konstruktioner generelt fremstår tørre og ubeskadigede, at fugtforholdene ved inspektionsåbningen i soveværelset er sædvanlige, hvor både klaplag og trægulv måles tørt, samt at den lokale opfugtning af klaplageret i køkkenet vurderes at være forårsaget af de tidligere forhold (beskadigede fuger, fliser mv.) i badeværelset, som er nævnt i tilstandsrapporten. Desuden anfører DMR i efterfølgende rapport B, at det også skal bemærkes, at det østvendte hjørne er placeret tæt ved vand- og afløbsinstallationer, kloak og tagnedløb.

For skimmelspørgsmålet anføres, at støvanalyser (P1-P8) viser en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, som ikke har betydning for indeklimaet. I overensstemmelse med dette påviser MycometerAir test fra indeklimaet alene en sædvanlig mængde skimmelmateriale i stuen.

Kammer 2 viser et forhøjet niveau, som skyldes at kammer 2 bruges til opmagasinering, og at rengøringsniveauet i dette rum vurderes at være under middel.

I relation til prøver som er udtaget fra overside af klaplageret, viser disse at der er skimmelvækst.

Dette er ganske forventeligt for en konstruktion som denne fra 1966. Skimmelforekomsten er konstruktionsbetinget (opstigende grundfugt), og vil med den konkrete gulvkonstruktion, som ventileres med rumluft, medføre denne karakteristiske lugt i boligen. Det anføres videre, at gulvkonstruktionens udformning er i overensstemmelse med BR61.

Rådgiver 2 undersøgelser af skimmelforekomsten på betonklaplageret viser forekomst af de mest fremherskende skimmeltyper, *Aspergillus versicolor* og *Sporothrix*, ikke kan konstateres i boligens indeklima, og at DNA-testen som er udtaget af Rådgiver 1, ligeledes understøtter, at indeklimaet ikke er nævneværdigt belastet med skimmelsvampemateriale fra gulvkonstruktionen.

Rådgiver 2 har sammenholdt og vurderet de udførte undersøgelser, hvorefter Rådgiver 2 vurderer at forekomsten, årsagen og konstruktionerne ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i sammenlignelige bygninger.

Vi noterer os, at Rådgiver 2 ligeledes mener, at den tidligere rørskade ud fra de foreliggende oplysninger mest af alt har omhandlet skade på afløbsinstallationen uden for huset, og som i øvrigt ligger mange år tilbage i tiden, ikke har nogen indflydelse på skadebilledet.

Rådgiver 2 har således ikke konstateret dækningsberettigende forhold.

Sammenfattende konklusion

Vi må konstatere, at ejendommen er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen og BR61 med et for den tid ganske traditionelt terrændæk og gulvkonstruktion. Det er således ganske forventeligt, at der kan forekomme og konstateres fugt og skimmelforekomst på klaplaget. Strør og gulve konstateres tørre og uden skimmelpåvirkning. Der er i beboelsen ikke konstateret nævneværdig forekomst af skimmel, som er udtryk for at boligens indeklima er inficeret i et omfang, hvorefter boligen ikke kan anvendes efter sit formål.

Den karakteristiske lugt Klager har konstateret i ejendommens stue må tilskrives den for opførelsestidspunktet traditionelle ventileret af gulvkonstruktionen, hvilket ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi må herefter konstatere, at Klager, heller ikke med rapporterne fra Rådgiver 1, har dokumenteret dækningsberettigende forhold på ejendommen.

I forlængelse heraf må vi ligeledes afvise Klagers genhusningskrav, herunder også at vores sagsbehandling i sig selv skulle berettigede kravet."

Klageren har i brev af 25/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er bekendt med at der kan findes noget skimmelsvamp i huse fra vores årgang. Men skimmelsvamp i den grad, som det viste sig være i vores hus er absolut ikke forventeligt. Vi henviser til at TI har erklæret huset ubeboeligt. Vi købte selvfølgelig huset for at bo i det, men står pludselig med et hus der gør os syge og som vi ikke kan bor i ej heller kan vi sælge det, da ingen ønsker at købe et hus med skimmelsvamp. Vi har i vores øjne købt et hus uden værdi.

Gjensidige bliver ved med at nævne lugtgener, lugten er ikke behagelig, alt der kom ind i vores hus lugter efterfølgende, det samme gjorde vi som bor der og vores gæster som kun har været der i kort tid, får lugten med sig hjem. Selvfølgelig mener vi ikke at huset skal saneres, renoveres osv. pga. en lugt. Men den voldsomme lugt er jo et helt klart et bevis på hvor meget skimmelsvamp der er i/på terrændækket og i huset og som gør alle mennesker syge. På kort eller længere sigt. Desværre kendte vi ikke til skimmelsvamp og lugten inden vi opdagede det og kunne desværre ikke reagere på lugten da vi købte huset.

I de vedlagte dokumenter er der billeder fra dengang vi renoverede badeværelser, som viser at der ikke har været skyggen af fugt fra badeværelset. Hvilket TI også har med i sin sidste rapport, og de vurderer heller ikke at dette er årsagen til skimmelsvampen. Vores håndværker kan tydelig

huske nedrivningen, og det er også han der har taget billederne. Han vil meget gerne bevidne at der ikke fandtes fugt.

Vi synes det er vigtigt at bemærke at TI er en uvildig part, de har ingen aktier i os eller Gjensidige for den sags skyld. Det kan vi man desværre ikke sige om DMR. Der er endda via medierne bevist at

DMR og Gjensidige samarbejder. Derfor står vi tvivl om DMR's rapport er til at stole på og om de har taget prøver for at modbevise TI rapport.

Lige siden vi flyttede ind i huset, fik vi alle tre helbredsproblemer. Vi flyttende fra en meget trafikeret adresse i København og jokede med at vi nok ikke kunne tåle den friske luft på "landet".

Da vi i august/september blev klar over at lugten var skimmelsvamp, skyndte vi os ud af huset, da vi ikke ønskede at vores helbred skulle lide mere skade. Den nemmeste løsning dengang var at flytte ud i en beboelsesvogn.

Vi vågende alle med ondt i halsen om morgenen og vores søn havde uforklarlige smerter i maven. [Klagerens hustru] fik kort tid efter indflytning problemer med slimhinderne, hun havde konstant gult slim og snot og var forkølet, hvilket hun næsten aldrig er og har ikke haft problemer med efter at skimmelsvampen er fjernet.

[Klageren] blev efter indflytning nødt til at bruge mere og mere astmamedicin, han havde svært ved at få sin ellers velbehandlede astma under kontrol. I sommeren 2018 havde han så store vejrtækningsproblemer, at vi var nødsaget til at køre på skadestuen. Her vurderede de indlæggelse, men gik med stærke piller(prednisolon) i stede. Efter fjernelsen af skimmelsvampen er hans astma igen på normalt lege.

Grundet skimmelpåvirkningen mener vi at Gjensidige burde dække vores genhusning.

Det er desværre svært at bevise helbredsproblemer grundet skimmelsvamp. På trods af det ved ALLE at det er skadeligt at opholde sig i skimmelsvamp over længere tid. Steder med skimmelsvamp som kontorer og offentlige bygninger som skoler o.l. bliver saneret og renoveret og bliver tømt og saneret og indtil fjernelsen bliver det dømt uegnet til brug, grundet helbredsrisiko. Og det er vel også derfor at ingen mennesker i dag vil røre et hus med skimmelsvamp.

Det høje skimmelniveau var ikke nævnt i tilstandsrapporten, ej heller var der nogen synlige indikatorer på at der skulle være et så højt skimmelniveau. Det var en skjult skade som gjorde vores hus ubeboeligt og ikke salgs bart. Hvis en ejerskifteforsikring ikke dækker en sådan skade, hvordan skal man så som køber af et hus forsikre sig?"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget 2 rapporter fra Teknologisk Institut, rapport og kommentarer fra DMR Skimmelsvamp, tilstandsrapport og korrespondance mellem klager og selskabet. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af rapport fra Teknologisk Institut af 27/11 2018 fremgår bl.a.:

"Sammenfatning

Der er udført en fugt og mikrobiologisk undersøgelse i ejendommen. Herved er der konstateret særdeles kraftig vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen, hvilket er årsag til den meget kraftige lugt af skimmel i boligen. Såvel lugten som tilstedeværelsen af kraftig og aktiv skimmelvækst af typen fugtskadesvampe i gulvkonstruktionen betyder, at indeklimaet vurderes kraftigt påvirket. Ejendommen vurderes ubeboelig i sin nuværende tilstand. Skimmelvæksten vurderes at have været til stede ved overtagelsen.

Skimmelvækst af den karakter og i den mængde vurderes ikke at være almindeligt for ejendomme af tilsvarende alder.

...

Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Der er ikke konstateret skimmelvækst i tagkonstruktionen, men der er behov for øget ventilation og for isolering af aftrækskanal til emhætte.

Der er ikke konstateret fugt eller skimmelvækst i ydervægge.

Der er særdeles kraftig skimmelvækst i gulvkonstruktioner både i køkken og i soveværelse.

Den kraftige lugt af skimmel ved indtræden i huset opstår, når visse typer af skimmelsvampe vokser aktivt i konstruktioner. Lugten vurderes alene at komme fra gulvkonstruktionen.

Der er ingen fugtspærre på klaplaget, og der er en særdeles kraftig forekomst af aktiv skimmelvækst på klaplaget og i lecanødderne, som vurderes at kunne påvirke indeklimaet i boligen ganske væsentligt ikke kun ved kemiske stoffer men også ved skimmelmateriale. Niveauet af skimmelvækst er langt over hvad man må forvente at finde i en snavset gulvkonstruktion, og der er fugt til stede, så væksten er aktiv – deraf kommer lugten i huset.

Fugt og skimmelvækst i gulvkonstruktionen vurderes at have været til stede ved overtagelsen af huset. Det vurderes, at trægulvs konstruktioner i alle rum har kraftig skimmelvækst.

Årsagen til opfugtningen antages at være opstigende grundfugt. Huset må som det fremstår nu karakteriseres som ubeboeligt. Der er behov for en skimmelrening.

DNA-analyseresultaterne er forholdsvis lave men dog med indikation af fugtskadesvampe i stuen. Opholdsrummene er ubenyttede og uden møbler på grund af lugten, og der er rengjort, så der var ikke meget støv at tage prøve af. Hertil kommer, at den ene af de dominerende skimmelsvampe, *Sporothrix*, der er konstateret i gulvkonstruktionen ikke er en del af DNA-analyseprogrammet."

Af rapport Fugt- og Skimmelundersøgelse fra DMR Skimmel af 11/1 2019 fremgår bl.a.:

"Undersøgelsen er gennemført den 13. december 2018.

Baggrund

Ifølge det oplyste, overtog de nuværende ejere ejendommen i 2017. Efterfølgende oplever husejere en særegen lugt i ejendommen, og har på den baggrund rekvireret Teknologisk Institut (TI) til at undersøge ejendommen for fugt og skimmel. Af TI's rapport 843845 dateret 27. november 2018 udleder vi, at det er TI's opfattelse, at:

- betondæk måles opfugtede med 70 Gann digits i soveværelse og 145 Gann digits i køkken.
- strøer i gulvkonstruktioner måles tørre med ~10 % træfugt.
- det absolutte vandindhold i luften i gulvkonstruktionerne måles sædvanligt med 8-9 g/m³.
- der er sporeforekomster fra skimmeltypene *Aspergillus versicolor*, *Sporothrix* og *Wallemia* på betondækket i henholdsvis køkken og soveværelse.
- der er skimmelvækst på betondækket, med moderat forekomst i soveværelse og massiv forekomst i køkken.
- årsagen til det høje fugtniveau i betondækket er "opstigende grundfugt".
- fugtindholdet i tagrummet er sædvanligt med 14-15 % træfugt, og der registreres ingen lugt af skimmel.
- DNA-test udtaget fra støv i soveværelse er i kategori B, og der er lav forekomst af fugtindikatorer. Støvet er aldersbestemt til at være akkumuleret fra forår/sommer.
- DNA-test udtaget fra støv i køkken er i kategori C, og der er forekomst af skimmel lidt over normalt forventeligt niveau for tørre rene bygninger. Støvet er aldersbestemt til at være akkumuleret fra sensommeren.
- der bør ske omfattende udbedring i gulvkonstruktioner.

Det er vores forståelse, at husejer på baggrund af rapport fra TI har anmeldt fugt- og skimmelforhold i gulvene som en skade på ejerskifteforsikringen.

Af ejendommens tilstandsrapport fremgår det, at der har været flere kritiske skader (K3) i det oprindelige badeværelse, herunder fliser med manglende vedhæftning, utætte fuger i bruseområdet og fejl omkring gulv afløb i bruseområde. Alle forhold er af den bygningsagkyndige vurderet til at indebære risiko for vandgennemtrængning og skade på underliggende og tilstødende konstruktioner.

Formål

Formålet med DMR's undersøgelser har været at klarlægge fugt- og skimmelforhold i boligen i relation til de nævnte punkter i TI's rapport, for vurdering af om boligens brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme ved alm. god vedligehold.

Resume af DMR's undersøgelser

Nærværende undersøgelsesresultater fastslår, at bygningsdelene i boligen er tørre. Laboratorieanalyse af prøver udtaget fra luft og støvfaser i boligen viser en sædvanlig sammensætning – og forventelig mængde af skimmelmateriale, som ikke vurderes at have betydning for indeklimaet. Intet tyder således på, at skimmel fra ejendommens gulvkonstruktioner forringer indeklimaet i boligen.

Registreringer

Bygningsbeskrivelse

Der er tale om et enfamiliehus, se foto 1-3, der ifølge tegningsmaterialet/byggetilladelsen er approberet den 16. september 1964.

Ejendommen er opført med hulmurede teglstensydervægge på støbte uisolerede fundamenter og terrændæk. Gulve er udført som strøgulve med træparket. Isolering på terrændæk er udført med løse letklinkernødder (Leca).

Gulvkonstruktionerne ventileres til boligen via ventilationsåbninger i fodpanelerne, se foto 4-5. I entre, bryggers og bad er der støbte gulve. Det oplyses, at badeværelset er gennemgribende renoveret i august 2018, se foto 6.

Tagkonstruktionen er udført som et ~15° sadeltag tækket med bølgeeternit.

Fugt- og skimmelundersøgelser

Den karakteristiske lugt af skimmel registreres i boligen.

For undersøgelse af skimmelsvampeforekomster i indeklimaet, er der indledningsvis udtaget 8 stk. dyrkningsprøver (P1-P8) fra støvfaser i boligen. Skimmelsvampesporer udfældes med tiden på overflader og ved at sammenholde sporeforekomster i støvet med eventuelle vækstområder eller hvad der erfaringsmæssigt kan forventes i et typisk indeklima, fås en vurdering af indeklimaets skimmelsvampeflora. Laboratorieresultat fremgår af bilag 3.

Dyrkningsprøverne er suppleret med 2 stk. Mycometer® Air-test MMA14 og MMA15 i henholdsvis stue og kammer 2, se bilag 2. Stue og kammer 2 er valgt, da der ikke er foretaget inspektionsåbninger til konstruktionerne i disse rum. Ved prøvetagningen hvirvles en del støv op i kammer 2, hvorfor rengøringsstandarden her vurderes at være under middel. Resultat fremgår af bilag 3.

Ejendommen er efterfølgende systematisk undersøgt visuelt og med fugtighedsmålere.

Udvendige fugtmålinger på soklen og murværk viser sædvanlige fugtforhold med henholdsvis. ~100 Gann digits (fugtigt) og 50-60 Gann digits (tørt), se foto 7-8.

Indvendige fugtmålinger på vægge viser generelt 40-50 Gann digits (tørt), ligesom fodpaneler også måles tørre med ~10 % træfugt, se foto 9-14.

I forbindelse med den tidligere undersøgelse foretaget af TI, er der udført inspektionsåbninger til gulvkonstruktionerne i soveværelse og køkken, henholdsvis inspektionsåbning 1 og 2. Gulvkonstruktionens udformning er registreret som skitseret på bilag 2.

Inspektionsåbning 1, se foto 15-18

Der registreres svag lugt af skimmel fra gulvkonstruktionen. Gulvkonstruktionerne er isolerede med letklinker, der ligger i et meget ujævnt lag på betondækket. Der måles ~11 % træfugt i strøer (tørt). Fugtmålinger i betondækket viser 60-70 Gann digits (tørt). Parket, strøer og opklodsninger fremstår ubeskadigede.

Inspektionsåbning 2, se foto 19-22

Den karakteristiske lugt af skimmel registreres tydeligere i køkkenet. Der måles ~10 % træfugt i strøer (tørt). Parket, strøer og opklodsninger fremstår ubeskadigede. Fugtmålinger på betondækket viser 105-118 Gann digits (fugtigt).

For undersøgelse af skimmelsvampeforekomster på betondæk og træværk i gulvkonstruktionen, er der udtaget 5 stk. dyrkningsprøver med tilhørende tapeaftryk (P/T9-P/T10) ved inspektionsåbningerne.

Desuden er der udtaget 1 stk. materialeprøve P/M13 af letklinker fra inspektionsåbning 1. Laboratorieresultat fremgår af bilag 3.

Konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at ejendommens konstruktioner generelt fremstår tørre og ubeskadigede. Således er fugtforholdene ved inspektionsåbningen i soveværelset sædvanlige, hvor både klaplæg og trægulv måles tørt.

Den lokale opfugtning af klaplæg i køkkenet vurderes at være forårsaget af de tidligere forhold (beskadigede fuger, fliser mv.) i badeværelset, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Som det fremgår af bilag 3, viser laboratorieanalyser af prøver udtaget fra støvfaser i boligen (P1-P8) viser en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet. Intet i vores undersøgelser tyder således på, at skimmelforhold under gulv har betydning for indeklimaet.

Mycometer®Air-tests (MMA14-MMA15) fra indeklimaet viser en sædvanlig mængde af skimmelmateriale i stuen, mens der i kammer 2 er et forhøjet niveau, som kun sjældent forekommer i huse med normal rengøringsstandard. Det skal dog bemærkes, at kammer 2 aktuelt bruges til opmagasinering, og at rengøringsniveauet vurderes at være under middel. Resultatet afspejler derfor det aktuelle rengøringsniveau, som tidligere bemærket. Resultatet giver derfor ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Prøver P/T10 og P/T12 udtaget fra underside af parketgulv viser ingen tegn på betydende skimmelforekomster.

Prøver P/T9 og P/T11 samt P/M13 udtaget fra overside af betonklaplæg og letklinker i gulvkonstruktionen viser, som forventet, at der er skimmelvækst. Når der erfaringsmæssigt ofte findes skimmelvækst på betonklaplæg, som det omhandlede, skyldes det, i det væsentligste, konstruktionens udformning.

Det er vores vurdering, at den karakteristiske lugt der opleves i boligen, skyldes såkaldt konstruktionsbetingede skimmelangreb i ejendommens strøgulvkonstruktion. I terrændæk med strøgulve resulterer kombination af kondens og/eller høj relativ luftfugtighed (pga. naturlige variationer i temperatur og luftfugtighed i konstruktionen) og konstruktionens placering direkte på terræn, ofte i konstruktionsbetinget skimmel. Udfordringerne gør sig gældende i både ventilerede og uventilerede strøgulvkonstruktioner.

Gulvkonstruktionens udformning vurderes i øvrigt at være i overensstemmelse med Bygningsreglementet fra 1960 (BR61).

Det skal for god orden skyld bemærkes, at de - på betonklaplæg - mest fremherskende skimmeltyper *Aspergillus versicolor* og *Sporothrix* - ikke kan konstateres i boligens indeklima. DNA-testen som er udtaget af TI, har tilsvarende fået en lav bedømmelse (kategori B og C), hvilket understøtter at indeklimaets skimmelsvampeflora er uproblematisk.

Opsummeret kan det fastslås, at fugt- og skimmelforhold i gulvkonstruktionen generelt er sædvanlige, og at intet tyder på, at indeklimaet i boligen er nævneværdigt belastet med skimmelsvampemateriale fra gulvkonstruktionen."

Af rapport fra Teknologisk Institut af 11/6 2019 fremgår bl.a.:

"Indledning

Efter aftale med [klager] har Teknologisk Institut, Byggeri og Anlæg den 15. november 2018 gennemført fugt og mikrobiologisk undersøgelse af parcelhus på adressen ... med rapport af 27. november 2018.

Der er efterfølgende dukket nye oplysninger op i sagen, som giver anledning til supplerende undersøgelse d. 1. februar 2018. Nærværende rapport er en samlet rapport.

Til stede ved den første undersøgelse 15. november 2018 var [klager] og hendes [familiemedlem]. D. 1. februar var [klager] til stede.

Undersøgelserne blev udført af [medarbejder] Teknologisk Institut, Bygninger og Miljø.

Baggrund

[Klager] og [familiemedlem] har overtaget huset i august 2017. Ved indflytning bemærkede man en dårlig lugt. Især når man kom udefra, kunne man mærke, at huset havde en lugt som af fugtig kælder. Rengøring og udluftning reducerede ikke lugten.

[Klager]'s [familiemedlem] er astmatiker og kan ikke bo i huset uden at opleve helbredsmæssige gener.

Derfor er familien flyttet ud i en beboelsesvogn ved siden af huset, hvor de sover og opholder sig. Der er mistanke om, at lugten i huset og den indeklimateæssige påvirkning i huset kommer fra skimmelvækst, og der ønskes nu en undersøgelse af, hvor lugten kommer fra, og hvad der er årsag til lugten og det dårlige indeklima.

Efter rapport dateret 27. november 2018 og afslag på forsikringsdækning igangsættes renovering af gulvkonstruktionen, og i den forbindelse kan klaplaget besigtiges i sin helhed.

Der blev derfor foretaget genbesigtigelse. Der er samtidig dukket nye oplysninger op i sagen fra sælger.

Formål

Ifølge aftale med kunden havde undersøgelserne følgende formål:

- At undersøge art og omfang af evt. skimmelvækst
- At vurdere årsag til evt. forekomst af skimmel
- At vurdere om evt. konstateret skimmelforekomst kan påvirke indeklimaet
- At anbefale forslag til evt. renoveringstiltag

Data og modtagne informationer

Rekvirenten har ved første besigtigelse oplyst følgende:

Ved renovering af vægge, hvor tapet er fjernet, er der ikke konstateret tegn på misfarvninger, fugt eller skimmelvækst på væggene.

Badeværelset er totalt renoveret. Der var ingen tegn på fugt bag fliser med mangelfuld vedhæftning, som beskrevet i tilstandsrapporten.

Rekvirenten har udleveret følgende:

- Rapport dateret 10. september 2018 fra byggesagkyndig.nu
- Tilstandsrapport for ejendommen dateret 16. februar 2017
- Tegning af huset
- Policier

Supplerende information givet efter første rapport er følgende:

[Klager] har indhentet billeder fra murer, som renoverede badeværelset, se bilag 5.

Sælger ... har ved personlig henvendelse fra familien oplyst, at der har været en rørskade, som har været dækket af hendes forsikring hos ..., se vedlagte dokumentation dateret 24. februar 2005, bilag 6.

I bilag 7 er vedlagt billeder fra opgravning af klaplag i forbindelse med den nu udførte renovering.

Analyse- og målemetoder

Analysemetoder er beskrevet i resultatbilag 1, 2 og 3.

Målemetoder er beskrevet i bilag 4 samt resultater af målinger udført d. 1. februar med TROXLER-system på blotlagt klaplag.

DNA-prøver er udtaget af TI ved første besigtigelse og analyseret hos firmaet Husetest.

Deres rapport er vedlagt som bilag 10.

Sammenfatning

Der er udført en fugt og mikrobiologisk undersøgelse i ejendommen. Herved er der konstateret særdeles kraftig vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen, hvilket er årsag til den meget kraftige lugt af skimmel i boligen. Såvel lugten som tilstedeværelsen af kraftig og aktiv skimmelvækst af typen fugtskadesvampe i gulvkonstruktionen betyder, at indeklimaet vurderes kraftigt påvirket. Ejendommen blev efter første besigtigelse vurderet ubeboelig i sin daværende tilstand.

Skimmelvæksten vurderes at have været til stede ved overtagelsen. Dette bekræftes af, at nye oplysninger dokumenterer, at der har været en rørskade ud for køkkenet og i selve køkkenet, som sælger ikke har oplyst korrekt om. Denne skade vurderes ikke at have været håndteret korrekt af forsikringsselskabet og deres håndværkere. Der er foretaget udskiftning af køkken og køkkengulv, men ikke af strøer og lecanødder. Der foreligger ingen dokumentation af affugtning eller af skimmelfrensning i forbindelse med skadesudbedringen.

Skimmelvækst af den karakter og i den mængde, som er konstateret både ved første og anden besigtigelse, vurderes ikke at være almindeligt for ejendomme af tilsvarende alder, og lugten af skimmel er ligeledes helt uacceptabel for en bolig af denne alder. Der er således ikke tale om konstruktionsbetinget skimmelangreb i gulvkonstruktionen, men om skimmelvækst forårsaget af vandskade fra 2005, som ikke er håndteret korrekt suppleret med nogen opstigende grundfugt primært i køkkenområde grundet manglende fugtsikring af klaplaget. Men da hele gulvkonstruktio-

onen er sammenhængende, vurderes hele konstruktionen i alle rum med trægulve at være skadet.

Der er ingen tvivl om, at indeklimaet er kraftigt påvirket, og der er oplysninger om, at familien har gener, som kan relateres til skimmelvækst. Undersøgelserne dokumenterer kraftig og aktiv vækst af bl.a. *Aspergillus versicolor* på betonklaplag og sokkel i køkken, samt også på klaplag i stue og soveværelse. Der er en kraftig lugt af stoffet geosmin i huset, et stof, der udskilles af *Aspergillus versicolor* i aktiv vækst.

Da huset allerede ved første besigtigelse var delvist fraflyttet, og da rengøringsniveauet havde været meget højt i forsøget på at forbedre indeklimaet og komme lugten til livs, viste DNA-prøverne ikke det sande billede af den påvirkning af indeklimaet, som skimmelvæksten konstateret på betonklaplaget erfaringsmæssigt giver.

Besigtigelse og målinger

15. november 2018

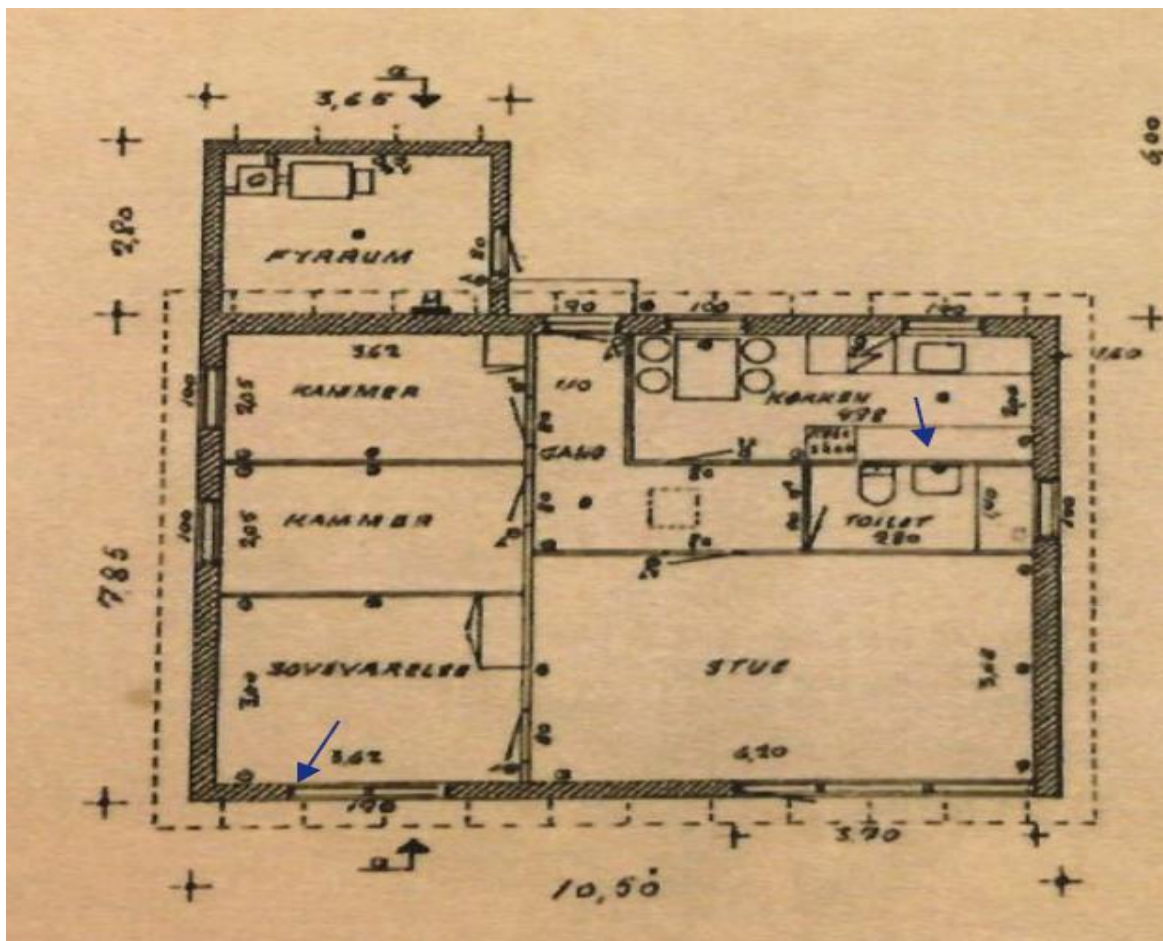
Huset er et enkelt indrettet muret parcelhus opført i 1966 i et plan. Gulvet er uventileret.

Tagdækningen er bølgeeternit.

Der er en markant lugt af skimmel i huset især i gang og køkkenområde. Lugten er lidt mindre fremtrædende i stue og i værelser, men næsen vænner sig hurtigt til lugten.

Der blev indledningsvis taget to DNA-prøver i soveværelse og stue. Det skal her understreges, at rummene er tomme for møbler og er rengjort grundigt efter tømning, og de anvendes ikke nu. Støvmængden er derfor reduceret. Prøverne er analyseret hos Husetest.

Deres rapport er vedlagt som bilag 8.



Tagkonstruktion:

Taglem i gang blev åbnet. Tagkonstruktionen er dækket af bølgeeternit. Der sås ingen tegn på skimmelvækst i tagrummet. Der er stedvist nogen tildækning af ventilationsspalter ved tagfod, og ventilationen i kip er fyldt ud med isolering. Aftrækskanal fra emhætte er ikke isoleret. Der er ingen skimmellugt i tagrummet. Træfugtigheden i nærliggende træværk blev målt til 14-15 %, hvilket er normalt for årstiden.

Opholdsrum:

Opholdsrummene er tomme og anvendes ikke på grund af gener ved ophold i huset. Indbo er derfor også fjernet.

Køkken og bad anvendes. Køkken fremstår originalt, som det er overtaget. Badeværelset er helt nyt med nyt gulv. Ved støbning af nyt gulv og spartling af vægge var der ingen tegn på fugt bag fliser, der i tilstandsrapporten er nævnt med mangelfuld vedhæftning.

Vægge i opholdsrum:

Nogle vægge i beboelsen er nystandsatte. Tapet er blevet strippet, væggene er blevet spartlet op, og der er malet/overfladebehandlet direkte på spartlet puds. Ydervægge blev målt med GANN-

måler tæt ved fodpanel og i ca. 1 m's højde. Der kan ikke konstateres fugt i ydervæggene. Der måles tælleletal på max 60. Dette stemmer overens med det oplyste, at man ved fjernelse af tapet og istandsættelse af vægge ikke har set tegn på fugt eller skimmelvækst.

Gulve i opholdsrum:

Trægulv i stue er det originale parketgulv, mens øvrige trægulve er nyere parketgulve af typen Junckers bøgemarket.

Der blev skåret hul i gulvkonstruktion i køkken i skab mod badeværelse og i soveværelse ved facade mod vej.

Køkken:

Trægulvet ligger på strøer, der er klodset op med fugtspærre i mellem.

Der er et hulrum på ca. 25 cm med et lag af lecanødder på ca. 8-10 cm.

Træfugtigheden i gulvstrø blev målt til 10 %.

Den relative luftfugtighed over lecanødderne blev målt til 60% ved 20°C.

Den relative luftfugtighed under lecanødderne blev målt til 70% ved 18°C.

GANN-måling på klaplag viste tælleletal op til 145, dvs. opfugtet.

Der blev taget MycoMeterprøve, aftryksprøve og tapeprøve på klaplaget til skimmelmanalyse og prøve af lecanødderne, se venligst bilag 1, 2 og 3, prøvesæt 1.

Soveværelse:

Trægulvet ligger på strøer, der er klodset op med fugtspærre i mellem.

Der er et hulrum på ca. 27 cm med et lag af lecanødder på ca. 4-5 cm.

Træfugtigheden i gulvstrø blev målt til 11 %.

Den relative luftfugtighed over lecanødderne blev målt til 65% ved 17°C.

Den relative luftfugtighed under lecanødderne blev målt til 70% ved 16°C.

GANN-måling på klaplag viste op til 70.

Der blev taget MycoMeterprøve, aftryksprøve og tapeprøve på klaplaget til skimmelmanalyse og prøve af lecanødderne, se venligst bilag 1, 2 og 3, prøvesæt 2.

Lecanødder fra henholdsvis prøvesæt 1 og 2 er begge kraftigt inficeret med skimmelsvampe af samme type som på klaplaget.

Supplerende besigtigelse:

Køkkenskabe var afmonteret. Alle trægulve, strøer og lecanødder var nu fjernet, så klaplaget kunne besigtiges i sin helhed. Strøer i køkken lå dog tilbage i rigtig rækkefølge.

Der sås kraftig misfarvning på sokkel og klaplag i udadgående hjørne mod brønd. Der blev taget skimmelprøver til dokumentation af eventuel skimmelvækst, se venligst tabel 2 i bilag 1, 2 og 3.

Der blev taget en enkelt supplerende aftryksprøve på klaplag i stue.

Hele klaplaget blev målt med TROXLER-system. Metode og måleresultater fremgår af bilag 4.

Der blev foretaget fugtmålinger på alle vægge i køkken med GANN-måler. Der kunne ikke registreres forhøjet fugt på yder- og indervægge over fugtspærreniveau. Der sås ingen tegn på fugt på skilleveg mod badeværelse. Der måles forhøjet fugt på klaplag og sokkel op til 145 i hjørne mod brønd.

Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Tagkonstruktion:

Der er ikke konstateret skimmelvækst i tagkonstruktionen, men der er behov for øget ventilation og for isolering af aftrækskanal til emhætte.

Ydervægge:

Der er ikke konstateret fugt eller skimmelvækst i ydervægge over gulvniveau. Men under gulvniveau dvs. under fugtspærren i ydervæggene er sokkelen let opfugtet generelt, men kraftigt opfugtet i udadgående hjørne i køkken og med kraftig og aktiv skimmelvækst især af typen *Aspergillus versicolor*, som både giver kraftig lugt og påvirker indeklimaet negativt.

Gulvkonstruktioner:

Der er særdeles kraftig skimmelvækst i gulvkonstruktioner på klaplag både i køkken, soveværelse og stue.

Den kraftige lugt af skimmel ved indtræden i huset opstår, når visse typer af skimmelsvampe vokser aktivt i konstruktioner. Lugten vurderes alene at komme fra gulvkonstruktionen.

Der er ingen fugtspærre på klaplaget, og der er en særdeles kraftig forekomst af aktiv skimmelvækst på klaplaget og i lecanødderne, som vurderes at kunne påvirke indeklimaet i boligen ganske væsentligt ikke kun ved kemiske stoffer men også ved skimmelmateriale. Niveauet af skimmelvækst er langt over hvad man må forvente at finde i en snavset gulvkonstruktion, og der er fugt til stede, så væksten er aktiv – deraf kommer lugten i huset.

Fugt og skimmelvækst i på klaplaget i gulvkonstruktionen vurderes at have været til stede ved overtagelsen af huset. Det vurderes, at trægulvs konstruktioner i alle rum har kraftig skimmelvækst på klaplaget.

Opfugtningen er størst i hjørne af køkken ud for brønd. Det er også her, at skimmelforekomsten er kraftigst. Dette forklares ved, at den tidligere rørskade i 2005 ud for køkken har givet en kraftig opfugtning af køkkenområdet og måske høj luftfugtighed generelt i gulvkonstruktionen i hele boligen. Denne skade er således ikke blevet håndteret korrekt af forsikringsselskabet ... og deres

håndværkere. Der er ingen oplysninger, om udtørring af gulvkonstruktion i køkken eller undersøgelse af eventuel skimmelforekomst.

Sælger oplyser ikke korrekt om denne skade i Tilstandsrapporten, men har til [klager] senere fortalt, at hun så nogle sorte pletter på køkkengulvet.

Hertil kommer, at der også generelt er nogen opstigende grundfugt især i køkkenområdet, hvor betonklaplaget ikke har nogen fugtspærre. I de øvrige gulve har der været plastfugtspærre under betonklaplaget.

Huset må som det fremstod ved første besigtigelse karakteriseres som ubeboeligt. Der er behov for en skimmelrenovering.

DNA-analyseresultaterne er forholdsvis lave men dog med indikation af fugtskadesvampe i stuen. Opholdsrummene er ubenyttede og uden møbler på grund af lugten, og der er rengjort, så der var ikke meget støv at tage prøve af. Hertil kommer, at den ene af de dominerende skimmelsvampe, *Sporothrix*, der er konstateret i gulvkonstruktionen ikke er en del af DNA-analyseprogrammet.

Løsningsforslag/Udbedringsforslag

Nedenstående anbefaling blev givet i første rapport. Gulvkonstruktionen er nu renoveret.

Badeværelset lukkes tæt af. Huset tømmes for indbo og inventar.

Håndværkere bør følge råd givet i bilag 8 for skimmelvækst over 3 m² under arbejdets udførelse.

1. Alle trægulve, opklodsninger og lecanødder fjernes.
2. Klaplaget og nedre del af alle vægge støvsuges meget grundigt og afrenses kemisk.
3. Hvor den eksisterende fugtspærre eventuelt mangler eller er defekt skal den etableres. Omkring det nye badeværelse og bryggerset rilles en fugtspærre ind i niveau med gulv i badeværelse og bryggers svarende til ca. vægtykkelse, dog uden at skade nye overflader i badeværelset.
4. Der etableres nu en vandret fugtspærre i en bredde af ca. ½ m langs alle ydervægge og skillevægge med tæt samling til den eksisterende fugtspærre. Den nye fugtspærre kan derefter lægges ndover isoleringen.
5. Der udlægges et lag afretningsgrus.
6. Der udlægges 2 x 75-100 mm polystyren fx sundolit med forskudte samlinger.
7. Der udlægges armeringsnet og evt. varmeslanger og støbes et forskriftsmæssigt terrændæk med kantisolering.

Alternativt til punkt 4 - 7 kan der udføres en membranløsning som beskrevet i vedlagte bilag 9, pkt. 2 A. Herpå opbygges et strøgulv som det eksisterende. Der kan som beskrevet maksimalt udlægges 50 mm isolering for at undgå kondensdannelse i konstruktionen.

...

Bilag 2. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Mycometer®-test

Mycometer®-testen er en kvantitativ undersøgelsesmetode, som viser, i hvilken udstrækning der foregår skimmelvækst på den undersøgte overflade.

Testen er baseret på detektion og kvantificering af et enzym, som findes i både mycelium og sporer hos alle skimmelsvampe. Analyseresultater inddeles i 3 kategorier:

A: Mycometer®-værdi ≤ 25. Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau.

Ankenævnet for Forsikring

25.

96262

B: $25 < \text{Mycometer}^{\circledR}\text{-værdi} \leq 450$. Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrunds niveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvampe.

C: $\text{Mycometer}^{\circledR}\text{-værdi} > 450$. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrunds niveau. Resultatet i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp.

Analyseresultat, Mycometer[®]-test udtaget den 15. november 2018

Tabel 1. Analyseresultat, Mycometer[®]-test udtaget den 15. november 2018.

Prøve nr.	Prøveudtagningssted	Mycometer [®] -værdi	Niveau
1	Køkken, gulvkonstruktion, klappag	519	C
2	Soveværelse, gulvkonstruktion, klappag	346	B

Tabel 2. Analyseresultat, Mycometer[®]-test udtaget den 1. februar 2019.

Prøve nr.	Prøveudtagningssted	Mycometer [®] -værdi	Niveau
2	Køkken, klappag	433	B
3	Køkken, sokkel	1.948	C

Bilag 5. Fotos fra renovering af badeværelse

[Klager] har sendt følgende billeder:

Den murer, der renoverede familiens badeværelse, tog disse billeder, da han bankede gulvet op. Billederne viser et badeværelse, der ikke har synlige tegn på fugtskader på vægge, og bunden under det fjernede betondæk ser meget tør ud.



Bilag 6. Orientering vedr. rørskade i 2005

Ved familiens optagning af trægulve i januar 2019 blev det klart, at der var sket udskiftning af brønd ud for køkkenet.

[Klager] kontaktede derfor sælger ..., som fortalte, at der i 2005 blev foretaget en udskiftning af 7-8 m kloakledning og tagbrønd ved hjørne af køkkenet. Der var en rørskade, og skaden blev dækket af Topdanmark med kr. 16.750,- til daværende ejer, som er sælger Anna Lise Olesen. På vedhæftede kloaktegning ses med rødt de nye rør.

[Klager] refererer fra samtalen med sælger i januar 2018, at sælger i forbindelse med rørskaden husker, at det var en gammel fedtbrønd, der var utæt og gav fugt i køkkenet blev sløjket, og at hun husker, at der var nogle sorte pletter på køkkengulv og lægter (antagelig strøer) men at hun ikke vidste, hvad det var. Der foreligger ingen oplysning om, at der blev affugtet. Der blev lagt nyt trægulv ovenpå de gamle strøer og lecakugler, og opsat nyt køkken.

I Tilstandsrapport dateret 16. 2. 2017 oplyser sælger ikke om denne skade, men refererer i pkt. 10.3 at brønd ved køkkenet er fjernet. I pkt. 10.2 svares nej til, at der har været rørskader.

Bilag 7. Fotodokumentation efter optagning af trægulve, strøer og lecanødder samt opgravning af klaplag

Den 4. marts 2018 har [klager] fremsendt fotos taget i forbindelse med renovering af gulve. Kloakrør i køkkenet skulle skiftes.



Klaplag i køkkenet tyndt, af dårlig kvalitet og uden plastfugtspærre



Klaplag i resten af huset tykkere, af bedre kvalitet og med plastfugtspærre.

....

DNA Analyse – Støvprøve

...

Analysedato

23/11 2018

Overordnet vurdering

A	B	C	D	E	F
---	---	---	---	---	---

Prøve 1 Stue

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.

Prøve 2 Soveværelse

B

På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er let forhøjede forekomster af enkelte skimmelsvampe på prøven, men der er lav forekomst af fugtindikatorerne. Dette skyldes formentlig ophobning af skimmelmateriale i støv fra udeluften og ikke at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader.

Af brev fra DMR Skimmel af 12/6 2019 med kommentarer til Teknologisk Instituts rapport af 11/6 2019 fremgår bl.a.:

"I det følgende skal vi kort anføre vores bemærkninger til omhandlede notat.

Efter fremkomsten af oplysninger om 'at der har været en rørskade ud for køkkenet og i selve køkkenet, som sælger ikke har oplyst korrekt om' har forsikringstageren bedt Teknologisk Instituts (TI) om at foretage en supplerende undersøgelse i ejendommen.

Af TI's notat fremgår det, at den omhandlede skade er udbedret af Topdanmark Forsikring i 2005. Ifølge notatet er der udskiftet en kloakbrønd og 7-8 m kloakledning udenfor bygningen ud for køkkenet, i ejendommens østlige hjørne.

TI's undersøgelse er gennemført den 1. februar 2019.

Det væsentligste i det nye notat er, at TI, på baggrund af de nye oplysninger og undersøgelsesresultater ændrer sin vurdering fra 27. november 2018:

'Årsagen til opfugtningen antages at være opstigende grundfugt'.

Til i det udvidede notat i stedet bl.a. at skrive i afsnittet 'Sammenfatning' (side 5 af 28):

'Der er således ikke tale om konstruktionsbetinget skimmelangreb i gulvkonstruktionen, men om skimmelvækst forårsaget af vandskade fra 2005, som ikke er håndteret korrekt suppleret med no-

gen opstigende grundfugt primært i køkkenområde grundet manglende fugtsikring af klaplaget. Men da hele gulvkonstruktionen er sammenhængende, vurderes hele konstruktionen i alle rum med trægulve at være skadet'.

Vurderingen begrundes bl.a. med omfattende fugtmåling med TROXLER-system der viser, at betonklaplaget i køkkenet, i det omhandlede hushjørne aktuelt er fugtigere end betonklaplaget i den øvrige del af ejendommen.

I afsnittet "Vurdering, gulvkonstruktioner" (side 12 af 28), skriver TI endvidere:

'Der er særdeles kraftig skimmelvækst i gulvkonstruktioner på klaplag både i køkken, soveværelse og stue'.

DMR's bemærkninger

At en 13 år gammel skade, der i det væsentligste omhandler brønde og kloakledninger udenfor bygningen, er årsag til det aktuelle skadesbillede, findes usandsynligt.

Det forhold at TROXLER-værdierne i det østvendte hjørne er højere end i resten af ejendommen, skal efter vores opfattelse findes i områdets placering, tæt ved vand- og afløbsinstallationer, kloak og tagnedløb.

TI's bedømmelse af skimmelvæksten i gulvkonstruktionen som 'særdeles kraftig' med Mycometer® Surface-værdier på henholdsvis 519, 346 og 433 er efter vores opfattelse tendentiøs og iøjnefaldende, særligt i lyset af at værdien på den misfarvede sokkel lokalt er hen ved fire gange højere.

Med disse bemærkninger fastholder vi vurderinger i vores rapport dateret den 11. januar 2019."

Af brev af 24/2 2005 fra [forsikringsselskab] til tidligere ejer fremgår bl.a.:

"Vi dækker din rørskade

Efter aftale med [forsikringsselskab] var jeg ude hos dig den 24. februar 2005 hvor vi sammen så på rørskaden.

Der er fugt i køkken. Årsag vandlås i køkkenbrønd+ tag brønd er knækket af. Der bliver skiftet 7-8 m kloakledning udenfor hus, samt køkkenbrønd og tagbrønd skiftes

Som aftalt sender jeg dig en opgørelse.

Sådan dækker vi skaden

Vi erstatter udgiften til:

- Tv-inspektion
- Kloakledning udenfor hus ca 7-8 m
- Køkkenbrønd
- Tagbrønd
- Reetablering af belægning

Vi har aftalt

At kloakmester ... udfører kloakarbejdet, og belægningsarbejdet...."

Af brev af 18/4 2005 fra [forsikringselskab] til tidligere ejer fremgår bl.a.:

"VI udbetaler 16.750,75 kroner i erstatning

Jeg skriver til dig, fordi vi udbetaler 16.750, 75 kroner i erstatning til reparatøren for din skade på kloak. Du skal dog være opmærksom på, at du har tegnet forsikringen med en selvrisiko på 1.718,00 kroner, som vi har trukket fra erstatningen."

Af Tilstandsrapport af 16/2 2017 fremgår bl.a.:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseområdet Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget uden for bruseområdet bl.a. ved døren og enkelt flise ved radiator er revnet. Note: Forholdet er konstateret uden for normalt vandbelastet område og vurderes ikke at medføre følgeskader.
	K3	Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseområdet Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner.
6.3 Fuger	K3	Fuger er defekte bl.a. i hjørner ved vægge / gulve i bruseområdet. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de bagvedliggende konstruktioner.
6.4 Gulvafløb	K3	Gulvafløbet i bruseområdet og det højst beliggende i bryggers er ikke godkendt til sammenbygning med typen af gulvbelægning. Note: Det vurderes, at der er risiko for utætheder og indtrængning af vand i gulvkonstruktion primært i bruseområdet.

Af Energimærkningsrapport af 17/2 2017 fremgår bl.a.:

Gulve

TERRÆNDÆK

Terrændækket i bryggers består af et uisolaret betondæk med gulvbelægning.

Isoleringsforholdet i konstruktionen er skønnet ud fra at rummet ikke oprindeligt er opført som opvarmet rum og gulvet vurderes oprindeligt. Energimæssig forbedring er ikke forslået grundet utilstrækkelig rentabilitet.

Terrændækket på badeværelset består af et betondæk med gulvbelægning, som er støbt på et kapillarbrydende lag af 80 mm letklinker.

Isoleringsforholdet i konstruktionen baseres på tegningsmateriale.

Terrændæk med trægulve består af et betondæk med et trægulv på strøer, som er støbt på et kapillarbrydende lag af 80 mm letklinker.

Isoleringsforholdet i konstruktionen baseres på tegningsmateriale.

Der er ikke stillet forslag til indblæsning af isolering under gulve da disse er udført ventileret via paneler og denne ventilation vil gå tabt hvis der indblæses isolering.
..."

Af forsikringsbetingelserne 2535004 fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

Skade

18.3

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

Ved »skade« forstår brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved »nærliggende risiko for skader« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller linstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.

g Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

h Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

i Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

....

23. Følgeudgifter

Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. punkt 18, dækker forsikringen også følgende udgifter:

...

23.3

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i reparationsperioden i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1966. Gulve er udført over terrændæk som strøgulve med træparket. Isolering på terrændæk er udført med løse letklinkernødder (Leca). Bryggers og badeværelse er udført som henholdsvis uisolaret betondæk og betondæk på et kapillarbrydende lag af 80 mm letklinker. Det er oplyst, at bygningsreglementet fra 1960 (BR61) gjaldt for byggeriet. Det fremgår, at parketgulvskonstruktionen er opbygget med 25 mm parketgulv, 75 x 75 mm strøer, opklodsning af træ og teglsten, løse letklinkernødder (Leca), 100 mm betondæk, plastfolie og herunder 200 mm groft grus. Konstruktionen mellem parketgulvet og betondækket udgør et stort hulrum og ventileres gennem små sprækker i fodpanelerne med varm indeluft, som fungerer ved pumpevirkning, når der sker gang hen over gulvet.

Klageren overtog ejendommen den 1/8 2017 og anmeldte den 1/8 2018, at ejendommen havde fugt- og skimmelsvampproblemer. Klageren ønsker, at forsikringen dækker de udgifter, som han har haft til udbedring den anmeldte skade. Klageren har oplyst, at reparationen er udført i overensstemmelse med anbefalingerne i de af ham indhentede rapporter for Teknologisk Institut. Han har endvidere oplyst, at familien har været genhuset i en beboelsesvogn på grunden i perioden mellem september 2018 og maj 2019, hvor skadesudbedringen fandt sted, da han oplevede betydelige helbredsgener og Teknologisk Institut efterfølgende vurderede at boligen var ubeboelig.

Klageren har til støtte for, at omfanget og intensiteten af skimmelsvamp mellem terrændækket og ejendommens parketgulve på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand henvist til to rapporter af 27/11 2018 og 11/6 2019 fra Teknologisk Institut, som han har indhentet. Begge rapporter konkluderer, at indeklimaet i boligen på overtagelsestidspunktet har været kraftigt påvirket af skimmelsvamp, og at boligen efter den første besigtigelse blev vurderet ubeboelig.

Selskabet har over for nævnet fastholdt afvisningen af at yde dækning. Selskabet har til belysning af sagen indhentet rapporter fra DMR af 11/1 2019 og 12/6 2019. Selskabet har anført, at gulvkonstruktionen er sædvanlig og tidstypisk, at der ikke er påvist fejl ved gulvkonstruktionen, at der ikke er målt fugt i ydervægge, ligesom der ved istandsættelse af indvendige vægge ikke er konstateret skimmel. Selskabet har endvidere henvist til, at der ikke er målt forhøjede fugtforhold i gulvet og i strøerne, og at disse er uden skimmelpåvirkning.

Hvad angår stedvis opfugtning af terrændækket under strøgulvet har selskabet anført, at terrændækket ikke er fugtsikret, hvorfor fundet af fugt og skimmelsvamp er forventeligt. Selskabet har videre henvist til DNA prøver udtaget af TI i stue og soveværelse, der ikke viser kritiske niveauer af skimmelsvamp i indeluften. Selskabet har også anført, at skimmellugten i ejendommen ikke godtgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår en rørskade ud for køkkenet, der indtraf i 2005 og blev udbedret af et forsikringsselskab, der ikke er part i nærværende sag, har selskabet anført, at der ikke foreligger dokumentation for, at skaden har medført vandskade på køkkenet, eller at skaden ikke skulle være udbedret korrekt. Selskabet har videre henvist til, at DMR sammenfattende vurderer, at forekomsten, årsagen og konstruktionerne ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i sammenlignelige bygninger og at rørskaden ud for køkkenet ligger så mange år tilbage i tiden, at den ikke kan have nogen indflydelse på skadebilledet.

Af rapport fra DMR af 11/1 2019 indhentet af selskabet fremgår blandt andet, "**Konklusion** På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at ejendommens konstruktioner generelt fremstår tørre og ubeskadigede. Således er fugtforholdene ved inspektionsåbningen i soveværelset sædvanlige, hvor både klaplag og trægulv måles tørt. Den lokale opfugtning af klaplaget i køkkenet vurderes at være forårsaget af de tidligere forhold (beskadigede fuger, fliser mv.) i badeværelset, som er nævnt i tilstandsrapporten. Som det fremgår af bilag 3, viser laboratorieanalyser af prøver udtaget fra støvfaser i boligen (P1-P8) viser en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet. Intet i vores undersøgelser tyder således på, at skimmelforhold under gulv har betydning for indeklimaet. Myco-

meter®Air-tests (MMA14-MMA15) fra indeklimaet viser en sædvanlig mængde af skimmelmateriale i stuen, mens der i kammer 2 er et forhøjet niveau, som kun sjældent forekommer i huse med normal rengøringsstandard. Det skal dog bemærkes, at kammer 2 aktuelt bruges til opmagasinering, og at rengøringsniveauet vurderes at være under middel. Resultatet afspejler derfor det aktuelle rengøringsniveau, som tidligere bemærket. Resultatet giver derfor ikke anledning til yderligere bemærkninger. Prøver P/T10 og P/T12 udtaget fra underside af parketgulv viser ingen tegn på betydende skimmelforekomster. Prøver P/T9 og P/T11 samt P/M13 udtaget fra overside af betonklaplaget og letklinker i gulvkonstruktionen viser, som forventet, at der er skimmelvækst. Når der erfaringsmæssigt ofte findes skimmelvækst på betonklaplag, som det omhandlede, skyldes det, i det væsentligste, konstruktionens udformning. Det er vores vurdering, at den karakteristiske lugt der opleves i boligen, skyldes såkaldt konstruktionsbetingede skimmelangreb i ejendommens strøgulvkonstruktion. I terrændæk med strøgulve resulterer kombination af kondens og/eller høj relativ luftfugtighed (pga. naturlige variationer i temperatur og luftfugtighed i konstruktionen) og konstruktionens placering direkte på terræn, ofte i konstruktionsbetinget skimmel. Udfordringerne gør sig gældende i både ventilerede og uventilerede strøgulvkonstruktioner. Gulvkonstruktionens udformning vurderes i øvrigt at være i overensstemmelse med Bygningsreglementet fra 1960 (BR61). Det skal for god orden skyld bemærkes, at de - på betonklaplaget - mest fremherskende skimmelterper *Aspergillus versicolor* og *Sporothrix* - ikke kan konstateres i boligens indeklima. DNA-testen som er udtaget af TI, har tilsvarende fået en lav bedømmelse (kategori B og C), hvilket understøtter at indeklimaets skimmelsvampeflora er uproblematisk. Opsummeret kan det fastslås, at fugt- og skimmelforhold i gulvkonstruktionen generelt er sædvanlige, og at intet tyder på, at indeklimaet i boligen er nævneværdigt belastet med skimmelsvampemateriale fra gulvkonstruktionen."

Af 2. rapport af 11/6 2019 fra Teknologisk Institut indhentet af klageren fremgår blandt andet, "Supplerende information givet efter første rapport er følgende: ... Sælger ... har ved personlig henvendelse fra familien oplyst, at der har været en rørskaade, som har været dækket af hendes forsikring hos ..., se vedlagte dokumentation dateret 24. februar 2005, bilag 6. ... **Sammenfatning.** Der er udført en fugt og mikrobiologisk undersøgelse i ejendommen. Herved er der kon-

stateret særdeles kraftig vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen, hvilket er årsag til den meget kraftige lugt af skimmel i boligen. Såvel lugten som tilstedeværelsen af kraftig og aktiv skimmelvækst af typen fugtskadesvampe i gulvkonstruktionen betyder, at indeklimaet vurderes kraftigt påvirket. Ejendommen blev efter første besigtigelse vurderet ubeboelig i sin daværende tilstand. Skimmelvæksten vurderes at have været til stede ved overtagelsen. Dette bekræftes af, at nye oplysninger dokumenterer, at der har været en rørskade ud for køkkenet og i selve køkkenet, som sælger ikke har oplyst korrekt om. Denne skade vurderes ikke at have været håndteret korrekt af forsikringsselskabet og deres håndværkere. Der er foretaget udskiftning af køkken og køkkengulv, men ikke af strøer og lecanødder. Der foreligger ingen dokumentation af affugtning eller af skimmelafræsning i forbindelse med skadesudbedringen. Skimmelvækst af den karakter og i den mængde, som er konstateret både ved første og anden besigtigelse, vurderes ikke at være almindeligt for ejendomme af tilsvarende alder, og lugten af skimmel er ligeledes helt uacceptabel for en bolig af denne alder. Der er således ikke tale om konstruktionsbettinget skimmelangreb i gulvkonstruktionen, men om skimmelvækst forårsaget af vandskade fra 2005, som ikke er håndteret korrekt suppleret med nogen opstigende grundfugt primært i køkkenområde grundet manglende fugtsikring af klaplager. Men da hele gulvkonstruktionen er sammenhængende, vurderes hele konstruktionen i alle rum med trægulve at være skadet. Der er ingen tvivl om, at indeklimaet er kraftigt påvirket, og der er oplysninger om, at familien har gener, som kan relateres til skimmelvækst. Undersøgelserne dokumenterer kraftig og aktiv vækst af bl.a. *Aspergillus versicolor* på betonklaplag og sokkel i køkken, samt også på klaplag i stue og soveværelse. Der er en kraftig lugt af stoffet geosmin i huset, et stof, der udskilles af *Aspergillus versicolor* i aktiv vækst. Da huset allerede ved første besigtigelse var delvist fraflyttet, og da rengøringsniveauet havde været meget højt i forsøget på at forbedre indeklimaet og komme lugten til livs, viste DNA-prøverne ikke det sande billede af den påvirkning af indeklimaet, som skimmelvæksten konstateret på betonklaplaget erfaringsmæssigt giver... **Vurdering.** På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende: ... **Ydervægge:** Der er ikke konstateret fugt eller skimmelvækst i ydervægge over gulvniveau. Men under gulvniveau dvs. under fugtspærren i ydervæggene er sokkelen let opfugtet generelt, men kraftigt opfugtet i udadgående hjørne i køkken og med kraftig og aktiv

skimmelvækst især af typen *Aspergillus versicolor*, som både giver kraftig lugt og påvirker indeklimaet negativt. **Gulvkonstruktioner:** Der er særdeles kraftig skimmelvækst i gulvkonstruktioner på klaplag både i køkken, soveværelse og stue. Den kraftige lugt af skimmel ved indtræden i huset opstår, når visse typer af skimmelsvampe vokser aktivt i konstruktioner. Lugten vurderes alene at komme fra gulvkonstruktionen. Der er ingen fugtspærre på klaplaget, og der er en særdeles kraftig forekomst af aktiv skimmelvækst på klaplaget og i lecanødderne, som vurderes at kunne påvirke indeklimaet i boligen ganske væsentligt ikke kun ved kemiske stoffer men også ved skimmelmateriale. Niveauet af skimmelvækst er langt over hvad man må forvente at finde i en snavset gulvkonstruktion, og der er fugt til stede, så væksten er aktiv – deraf kommer lugten i huset. Fugt og skimmelvækst i på klaplaget i gulvkonstruktionen vurderes at have været til stede ved overtagelsen af huset. Det vurderes, at trægulvs konstruktioner i alle rum har kraftig skimmelvækst på klaplaget. Opfugtningen er størst i hjørne af køkken ud for brønd. Det er også her, at skimmelforekomsten er kraftigst. Dette forklares ved, at den tidligere rørskade i 2005 ud for køkken har givet en kraftig opfugtning af køkkenområdet og måske høj luftfugtighed generelt i gulvkonstruktionen i hele boligen. Denne skade er således ikke blevet håndteret korrekt af forsikringsselskabet ... og deres håndværkere. Der er ingen oplysninger, om udtørring af gulvkonstruktion i køkken eller undersøgelse af eventuel skimmelforekomst. Sælger oplyser ikke korrekt om denne skade i Tilstandsrapporten, men har til [klager] senere fortalt, at hun så nogle sorte pletter på køkkengulvet. Hertil kommer, at der også generelt er nogen opstigende grundfugt især i køkkenområdet, hvor betonklaplaget ikke har nogen fugtspærre. I de øvrige gulve har der været plastfugtspærre under betonklaplaget. Huset må som det fremstod ved første besigtigelse karakteriseres som ubeboeligt. Der er behov for en skimmelrenovering. DNA-analyseresultaterne er forholdsvis lave men dog med indikation af fugtskadesvampe i stuen. Opholdsrummene er ubenyttede og uden møbler på grund af lugten, og der er rengjort, så der var ikke meget støv at tage prøve af. Hertil kommer, at den ene af de dominerende skimmelsvampe, *Sporothrix*, der er konstateret i gulvkonstruktionen ikke er en del af DNA-analyseprogrammet. **Løsningsforslag/Udbedringsforslag.** Nedenstående anbefaling blev givet i første rapport. Gulvkonstruktionen er nu renoveret. Badeværelset lukkes tæt af. Huset tømmes for indbo og inventar. Håndværkere bør følge råd givet i bilag 8 for skimmelvækst over 3 m2

under arbejdets udførelse. 1. Alle trægulve, opklodsninger og lecanødder fjernes. 2. Klaplaget og nedre del af alle vægge støvsuges meget grundigt og afrenses kemisk. 3. Hvor den eksisterende fugtspærre eventuelt mangler eller er defekt skal den etableres. Omkring det nye badeværelse og bryggerset rilles en fugtspærre ind i niveau med gulv i badeværelse og bryggers svarende til ca. vægtykkelse, dog uden at skade nye overflader i badeværelset. 4. Der etableres nu en vandret fugtspærre i en bredde af ca. ½ m langs alle ydervægge og skillevægge med tæt samling til den eksisterende fugtspærre. Den nye fugtspærre kan derefter lægges indover isoleringen. 5. Der udlægges et lag afretningsgrus. 6. Der udlægges 2 x 75-100 mm polystyren fx sundolit med forskudte samlinger. 7. Der udlægges armeringsnet og evt. varmeslanger og støbes et forskriftsmæssigt terrændæk med kantisolering. Alternativt til punkt 4 - 7 kan der udføres en membranløsning som beskrevet i vedlagte bilag 9, pkt. 2 A. Herpå opbygges et strøgulv som det eksisterende. Der kan som beskrevet maksimalt udlægges 50 mm isolering for at undgå kondensdannelse i konstruktionen."

Af rapport fra DMR Skimmel af 12/6 2019 med kommentarer til Teknologisk Instituts (TI) rapport af 11/6 2019 fremgår blandt andet: "Det væsentligste i det nye notat er, at TI, på baggrund af de nye oplysninger og undersøgelsesresultater ændrer sin vurdering fra 27. november 2018: 'Årsagen til opfugtningen antages at være opstigende grundfugt' til i det udvidede notat i stedet bl.a. at skrive i afsnittet 'Sammenfatning' (side 5 af 28): 'Der er således ikke tale om konstruktionsbetinget skimmelangreb i gulvkonstruktionen, men om skimmelvækst forårsaget af vandskade fra 2005, som ikke er håndteret korrekt....'. DMR's bemærkninger. At en 13 år gammel skade, der i det væsentligste omhandler brønde og kloakledninger udenfor bygningen, er årsag til det aktuelle skadesbillede, findes usandsynligt. Det forhold at TROXLER-værdierne i det østvendte hjørne er højere end i resten af ejendommen, skal efter vores opfattelse findes i områdets placering, tæt ved vand- og afløbsinstallationer, kloak og tagnedløb. TI's bedømmelse af skimmelvæksten i gulvkonstruktionen som 'særdeles kraftig' med Mycometer® Surface-værdier på henholdsvis 519, 346 og 433 er efter vores opfattelse tendentiøs og iøjnefaldende, særligt i lyset af at værdien på den misfarvede sokkel lokalt er hen ved fire gange højere."

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

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved gulvkonstruktionen, som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at årsagen til skimmelforekomsterne i gulvkonstruktionen er utilstrækkelig udbedring af den tidligere rørskade, der i 2005 blev anmeldt af den daværende ejer til husforsikringen. Nævnet har herved lagt vægt på, at skaden ligger mange år tilbage i tiden, har omhandlet skade på afløbsinstallationen uden for huset, herunder udskiftning af tagbrønd og køkkenbrønd samt kloakledning og at eventuelle fugtrelaterede skader på den forsikrede ejendoms bygningsdele er dårligt dokumenterede.

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

Nævnets flertal udtaler:

Flertallet finder, at måtte lægge til grund, at de sagkyndige rapporter, der er fremlagt af klageren og af selskabet på baggrund af de foretagne målinger vurderer omfanget og generne som følge af den konstaterede skimmelsvamp i gulvkonstruktionen meget forskelligt.

Flertallet finder, at det på det foreliggende skriftlige grundlag ikke er muligt at vurdere, hvem der har ret ud fra de oplysninger, der er i sagen. Det vil kræve en bevisførelse, der ikke kan ske for nævnet. I givet fald må bevisførelsen ske ved domstolene.

Det følger af nævnets vedtægter § 4, stk. 3, nr. 3, at flertallet derfor må afvise at afgøre sagen.

Nævnets mindretal udtaler:

Mindretallet finder efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at de foretagne prøver af indeluften ikke godtgør niveauer af skimmelsvamp, der er væsentligt over det normalt forventeligt niveau for tørre, rene og ikke skadede bygninger. At klageren, der efter det oplyste er astmatiker og derfor er mere sensibel for skimmelsporer end gennemsnitsbefolkningen, har oplevet betydelige helbredsgener, kan ikke føre til andet resultat.

Mindretallet finder endvidere, at det ikke er godtgjort af klageren, at de beskrevne lugtgener som følge af skimmelsvamp i gulvkonstruktion i sig selv på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Ankenævnet *for* Forsikring

39.

96262

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand