

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. oktober 2021 blev i sag nr. 96528:

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 med udvidet dækning. Den forsikrede bygning er opført i 1978. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2020 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/3 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K3

I badeværelse i stueetagen er der flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen.

Note: Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.

6.4 Gulvafløb

K3

Gulvafløb er ikke godkendt til flisebelægning.

Note: Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger

K1

Trægulv er med mindre ujævnheder for enden af køkkenbord.

Note: Forholdet vurderes uden betydning for gulvets funktion."

Ankenævnet for Forsikring

2.

96528

I klageskema af 22/2 2021 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Dækningstilsagn

...

Faktum i sagen er følgende:

Ved købsaftale underskrevet af køberne og sælgerne den 25. marts 2020 købte mine kunder ejendommen ... med overtagelse den 1. juni 2020.

Inden overtagelsen tegnede og betalte mine kunder udvidet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S. Dette skete den 12. maj 2020.

2. juni 2020 flyttede mine kunder ind i huset, og de oplevede kort efter indflytning lugtgener fra gulvet i form af 'fugtig lugt i entréen', ligesom lugten bliver forstærket, når der blev trukket ud i toilettet fra 1. sal.

Mine kunder henvendte sig til deres husforsikring, der igangsatte undersøgelse af kloakken samt trykprøvning af vandinstallationen.

Der blev ikke fundet brud på kloakledninger, og trykprøvningen af vandinstallationerne gav ikke anledning til mistanke om brud på vandrør.

Mine kunder henvendte sig herefter til [affugtningsfirma], og bad dem undersøge årsagen til lugten. Ved rapport af 13. juli 2020 konstaterede [affugtningsfirma] forhøjet relativ luftfugtighed i gulvkonstruktioner i entré, køkken og de 2 værelser hen mod badeværelset. Væsentligt lavere fugtniveau blev konstateret i gulvkonstruktion i værelse og stuen længere væk fra badeværelset.

Mine kunder rettede herefter henvendelse til Teknologisk Institut for at få udarbejdet fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af gulvkonstruktioner i ejendommen.

Teknologisk Institut udarbejdede rapport af 20. august 2020 ...

...

Jeg bemærker for god ordens skyld, at der til brug for rapporten blev udtaget en hel række mikrobiologiske undersøgelser, hvor der blev konstateret kraftig skimmelvækst, og den klare konklusion var da også, at skimmelvæksten påvirkede indeklimaet væsentligt.

Teknologisk Institut konkluderer da også, at indeklimaet i stueetagen vurderes at være så kraftigt påvirket af skimmelvæksten, at familien blev anbefalet snarest at finde genhusning.

Forholdet blev anmeldt til Dansk Boligforsikring A/S, som foretog TV-inspektion af kloak, der ikke viste brud eller forskudte samlinger.

Mine kunder rekvirerer herefter [kloakfirma] til at foretage trykprøvning af bruseniche, håndvask, køkkenvask, toilet samt ledninger og faldstamme. Alle forhold blev fundet tætte, og det blev konstateret, at der ikke sivede vand gennem badeværelsesgulvet.

Her bemærker jeg, at testen blev foretaget over flere timer, og det blev utvetydigt konstateret, at INTET vand sivede gennem de løse fliser i brusenichen.

Da der således ikke kunne konstateres utætheder ved kloaksystemet eller ved badeværelsesgulvet kontaktede mine kunder på ny Teknologisk Institut med henblik på fornyet undersøgelse af hvor den konstaterede opfugtning kunne stamme fra.

Følgende blev i rapport af 5. november 2020 konkluderet af Teknologisk Institut:

...

Der blev den 17. november afholdt møde på adressen med [selskabets besigtigelseskonsulent] fra Dansk Boligforsikring A/S, som på ny foretog en række fugtmålinger.

Disse fugtmålinger viste de samme resultater, som de tidligere fugtmålinger foretaget af [affugtningsfirma], samt de af Teknologisk Institut anvendte fugtmålinger.

[Selskabets besigtigelseskonsulent] konkluderede endvidere, at fugten var højere i områderne længere væk fra brusenichen, og fugten var højest i nærheden af vandrøret til håndvasken. [Selskabets besigtigelseskonsulent] konkluderede således på besigtigelsen – uden nærmere at redegøre herfor – at fugten formentlig måtte stamme fra vandrøret til håndvasken i badeværelset.

Dansk Boligforsikring A/S rekvirerede herefter [lækagesporingsfirma] til at foretage ny trykprøvnings af det rør, samt af kloakrøret fra håndvasken til afløbet i brusenichen.

Konklusionen på den undersøgelse var, at vandrøret var tæt, men følgende blev oplyst omkring afløbet:

'Afløbsrør mellem håndvask og gulvafløb i bruseniche, blev ved opstuvning af vand konstateret lettere utæt ved samling mellem afløbsskål og afløbsrør.'

Ved afgørelse af 8. januar 2021 afviste Dansk Boligforsikring A/S, at der var tale om dækningsberettiget skade.

Der blev den 20. januar 2021 klaget til Dansk Boligforsikring A/S, og Dansk Boligforsikring er efterfølgende blevet rykket for svar, men der har ikke været nogen former for respons fra Dansk Boligforsikring A/S side, hvorfor denne klage desværre er nødvendiggjort.

Helt overordnet konstaterer jeg, at Dansk Boligforsikring A/S i afgørelsen af 8. januar 2021 slet ikke har forholdt sig til vandskaden og skimmelvæksten i køkken-alrummet.

Her har Teknologisk Institut konkluderet, at forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og da der er konstateret en skade, bør det være en dækningsberettiget skade, som skal dækkes på ejerskifteforsikringen.

I forhold til gulvets opbygning og skadesbegrebet er Teknologisk Instituts konklusioner i rapporten af 5. november 2020 bemærkelsesværdige klare, og her bemærker jeg, at de eneste, der reelt har undersøgt opbygningen og udarbejdet rapport herom er Teknologisk Institut.

Dansk Boligforsikring A/S lægger i afgørelsen blot til grund, at gulvkonstruktionen er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen. Det er jo direkte i modstrid med de tilgængelige oplysninger i sagen, hvor Teknologisk Institut netop konstaterer, at det overhovedet ikke er tilfældet.

Det er således direkte forkert og misvisende, når Dansk Boligforsikring A/S slet ikke forholder sig til gulvets faktiske opbygning, når nu der foreligger en udførlig undersøgelse af gulvets opbygning.

I forholdet til selve skadesbegrebet konkluderes det i begge Teknologisk Instituts rapporter, at terrændæk og gulvkonstruktioner er i væsentligt ringere tilstand end forventeligt i et hus af denne alder og med den givne projektbeskrivelse.

Herudover konkluderes det, at manglerne og skaderne har givet anledning til kraftig skimmelvækst på de 4 undersøgelsessteder, hvorfor indeklimaet vurderes påvirket i en grad, så huset ikke er beboeligt, før gulvkonstruktionen/terrændækket er skimmelrenoveret og sikret mod genetablering af skimmelvækst.

Dansk Boligforsikring A/S anerkender da også, at der er fugt på betondækket, ligesom det anerkendes, at der er konstateret forhøjet træfugt i strø.

Dansk Boligforsikring A/S konkluderer så – direkte i modsætning til, hvad der er konstateret i sagen – at opfugtningen må skyldes de løstsiddende fliser i brusenichen. Det giver ingen mening, og er i direkte modstrid med de rapporter, der er udarbejdet i sagen. At Dansk Boligforsikring A/S selv opfinder en forklaring er jo fuldstændig fri fantasi og uden nogen former for dokumentation, hvilket må siges at være dårlig og urigtig argumentation og derfor i strid med 'god forsikringskik'.

At Dansk Boligforsikring A/S videre skriver, at der ikke er en skade, må således være en misforståelse, da det går direkte imod konklusionerne fra Teknologisk Instituts undersøgelser.

Dansk Boligforsikring A/S går så skridtet videre, og konkluderer, at det ikke er bevist, at indeklimaet er væsentligt påvirket, og der efter 42 år ikke er konstaterede fugtskader, hvorfor Dansk Boligforsikring A/S ikke kan tilbyde dækning.

Endnu engang forholder Dansk Boligforsikring A/S sig slet ikke til sagens faktum og de omfattende undersøgelser, der er foretaget af ejendommen af Teknologisk Institut.

Hvordan Dansk Boligforsikring A/S kan nå frem til, at indeklimaet ikke er væsentlig påvirket fremstår fuldstændig udokumenteret, og påstanden må i bedste fald været grebet ud af den blå luft.

I begge rapporter fra Teknologisk Institut konkluderes det på baggrund af de mikrobiologiske undersøgelser, der er foretaget af skimmelvæksten, at indeklimaet er så kraftigt påvirket af skimmelvæksten, at familien er anbefalet af finde genhusning snarest.

Hvordan Dansk Boligforsikring A/S kan nå frem til, at indeklimaet ikke er væsentligt påvirket må skyldes, at Dansk Boligforsikring A/S tilsyneladende ligger inden med en viden og alternative og ikke fremlagte rapporter, der viser noget andet, end det af Teknologisk Institut konstateret. Jeg bemærker her, at Dansk Boligforsikring A/S slet ikke har fået udarbejdet en selvstændig taksatorrapport.

Mine kunder har fået ejendommen undersøgt af Teknologisk Institut, og der er udarbejdet udførlige rapporter om skader, skimmel, opbygning mv.

Der er ikke tale om, at mine kunder har fået lavet en rapport af en tilfældig håndværker eller en selvudnævnt fugtspecialist. Der er tale om en virksomhed med mange års erfaring, og en virksomhed, som oftest udmeldes som fagekspert af de danske Domstole, når et særligt kompleks eller uforklarligt fugtproblem skal vurderes.

På trods heraf har Dansk Boligforsikring A/S – uden nogen former for selvstændig dokumentation – fuldstændig valgt at ignorere meget klare og utvetydige konklusioner fra Teknologisk Institut, ligesom Dansk Boligforsikring A/S selv har opfundet fakta, så det kan passe ind i den udokumenterede afvisning mine kunder har fået fra Dansk Boligforsikring A/S.

Det er min opfattelse, at der med rapporterne fra Teknologisk Institut klart er dokumenteret, at der foreligger væsentlige skader på ejendommen, og det er alle skader, der bør udbedres.

Der er tale om dokumenterede dækningsberettigede skader, og Dansk Boligforsikring A/S bør meddele dækningstilsagn til udbedringen af de konstaterede skader.

Hertil kommer, at da huset, jf. rapporterne fra Teknologisk Institut er ubeboeligt indtil skaderne er udbedret, skal Dansk Boligforsikring A/S dække udgiften til familiens genhusning. Jeg bemærker her, at mine kunder er en familie på 2 voksne og [små børn].

Jeg bemærker endvidere, at mængden af skimmelsvampesporer i ejendommen i sig selv udgør en dækningsberettiget skade.

Jeg finder det i øvrigt stærkt kritisabelt, at Dansk Boligforsikring A/S gennem hele forløbet har afholdt sig fra nogen former for skriftlig korrespondance, ligesom Dansk Boligforsikring A/S slet ikke har forholdt sig til den omfattende dokumentation i sagen.

Sagsbehandlingen hos Dansk Boligforsikring A/S har været og er til stadighed stærkt kritisabel."

Selskabet har i brev af 7/5 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører fugt og skimmel konstateret i gulvkonstruktionen i en ejendom fra 1978. Forholdet er konstateret omkring et badeværelse, som i tilstandsrapporten er anmærket med kritiske skader, der vil kunne medføre vandindtrængning til omkringliggende konstruktioner. Da der ikke er skader på gulvkonstruktionen har selskabet henvist klager til at få udbedret de anmerkede forhold.

Klager har desuden anmeldt en ældre vandskade på køkkengulvet, som selskabet vurderer som tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 1. juni 2020. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 12. marts 2020, **bilag A**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet 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 10 år, **bi-**

Iag B. Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 30. juni 2020 anmeldt, at der blev konstateret en fugtig lugt i stueetagen, i entreen i området mod badeværelset, **bilag C**.

Klager fik d. 13. juli 2020 foretaget en undersøgelse af [affugtningsfirma], som kunne konstatere fugt i gulvene omkring badeværelset og faldende værdier væk fra badeværelset. Der var ingen synlige tegn på fugt i gulvene. Det anbefales at få tjekket kloakker omkring toilettet, **bilag D**.

Den 20. juli 2020 fik klager ejendommen besigtiget af Teknologisk Institut (TI). TI kunne dels konstatere en ældre fugtskade på trægulvet i køkkenet og dels fugt og skimmel i gulvkonstruktionen omkring badeværelset.

Vedrørende gulv i køkken/alrum vurderedes, at der var tale om vandnedsivning oppefra.

Vedrørende fugten omkring badeværelset oplyser TI:

S. 7 øverst:

Årsagen til skimmelvæksten vurderes at være opstået som følge af opfugtning af et større område af betondækket i stueetagen. Årsagen vurderes at være utætte kloakker eller tilsvarende, dvs. en rørskade.

S. 18, 6. afsnit:

De store variationer i fugtmålingerne foretaget såvel over som under tagpapmembranen indikerer, at der ikke er tale om generelt opstigende grundfugt, men om en egentlig vandskade fra en utæt kloak eller tilsvarende.

På baggrund af de to rapporter, valgte Dansk Boligforsikring at besigtige ejendommen d. 25. august 2020, og da selskabets egne fugtmålingerne viste samme billede som de af klager indhentede rapporter, igangsatte selskabet kloakundersøgelser og lækagesporing med henblik på at klarlægge årsagen til fugten i området omkring badeværelset.

Da der ikke efter grundige undersøgelser blev fundet rørskader, som kunne forklare fugten, genbesigtigede TI ejendommen d. 30. oktober 2020. TI udførte destruktive indgreb i gulvet umiddelbart udenfor badeværelset og kunne konstatere, at gulvkonstruktionen er udført som beskrevet i bygningstegningerne. Dog blev der i prøvehullet kun konstateret 8 – 10 cm løs Leca under betondækket. Desuden kunne det konstateres, at fundamentet under skillevæggen mod badeværelset er væsentligt bredere end skillevæggen.

TI har på baggrund af det destruktive indgreb i gulvet ændret opfattelse af sagen, og har i rapport af 5. november 2020 vurderet, at der er opstigende grundfugt og et fugtniveau på oversiden af betondækket, der giver betingelser for skimmelvækst. TI vurderer desuden, at terrændækket er opbygget væsentligt ringere end foreskrevet i BR 77.

Dansk Boligforsikring genbesigtigede ejendommen d. 17. november 2020, og har konstateret den beskrevne gulvopbygningen. Der blev ikke fundet skader på konstruktionen under gulvene. En fornyet trykprøvning har påvist en mindre utæthed ved gulvafløbet i brusenichen men fortsat ingen rørskader, **bilag E**.

Efter sagens indbringelse for Ankenævnet har selskabet besvaret klage fremsendt til klageafdelingen, **bilag F**.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1978, og gulvkonstruktionen i stueetagen er den oprindelige. Gulvkonstruktionen er udført som beskrevet i byggesagen. Det vurderes at være usædvanligt for opførelsestidspunktet, at der under trægulvet findes en plastfolie (dampspærre). En sådan konstruktion er beskrevet i BR 61, kap. 5.6.4, stk. 3, men ikke i de efterfølgende bygningsreglementer.

Dansk Boligforsikring er enig i, at der ved det destruktive indgreb i gulvet uden for badeværelset blev konstateret et lag på ca. 10 cm løs Leca. Det er dog ikke selskabets opfattelse, at gulvkonstruktionen af den grund kan beskrives som væsentligt ringere end foreskrevet i BR 77.

Af BR 77 kap. 7.2, stk. 3 fremgår at et kapillarbrydende lag kan udføres som et 150 mm tykt lag af komprimerede grus- og stenmaterialer med mindstekornstørrelse 1 mm. Et sådant lag vurderes at være udlagt under Lecaen, og det må lægges til grund, at gruslag og Leca tilsammen udgør et lovligt og sædvanligt kapillarbrydende lag.

Teknologisk Instituts egne fugtmålinger viser heller ikke høje fugtværdier generelt i gulvkonstruktionen. Dog registreres de højeste fugtværdier under den nederste fugtspærre, hvilket ikke er overraskende. Der henviser til TI rapport, bilag 1, s. 8.

Da alle fugtmålinger konsekvent har vist, at fugten er koncentreret omkring stueetagens badeværelse, og der ikke er konstateret utætheder på rørinstallationen bortset fra ved gulvafløbet i brusenichen, er det selskabets opfattelse, at fugten primært må skyldes utætheder i badeværelset, som anmærket i tilstandsrapporten, muligvis i kombination med opstigende grundfugt i fundamentet under væggene omkring badeværelset.

Der er ikke belæg for at konkludere at terrændækskonstruktionen er væsentligt ringere end andre tilsvarende konstruktioner fra 1978. Der er desuden ikke (efter 43 år) fundet skader på strøkonstruktion eller gulve. Det må derfor konstateres, at den usædvanlige gulvkonstruktion med både en fugtspærre og en dampspærre ikke har medført skader eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Det er ikke usædvanligt, at der findes fugt og skimmel på et betondæk under fugtspærren, og dette forhold udgør ikke i sig selv en skade.

TI har taget et antal skimmelprøver og resultatet fremgår af rapportens bilag B.

Omkring badeværelset er der taget to aftryksprøver i hhv. entre og værelse mod have. Begge prøver viste store forekomster af spiringsdygtige skimmelsvampe. Derimod blev der kun fundet ringe forekomster af spiringsdygtige skimmelsvampe i værelset væk fra badeværelset (mod gaden).

Tapeprøverne viste alle steder massiv forekomst af sporer, hvilket dog må anses at være forventeligt, da prøveresultatet alene viser antallet af sporer ophobet i støvet, og ikke skelner mellem død og levende skimmelsvamp. Resultatet er et udtryk for antallet af sporer ophobet gennem 43 år.

Endelig har en materialeprøve udtaget i værelset mod gaden ind mod entreen under trægulvet kun vist ringe forekomst af skimmel.

Det er selskabets opfattelse, at skimmelpróverne understøtter, at fugt/skimmelproblemet er afgrænset til området omkring badeværelset.

Det er ikke selskabets opfattelse, at konstateringen af skimmel på betondækkets overflade, under fugtspærren sandsynliggør, at der skulle være problemer med indeklimaet i beboelsesrummene. Der henvises fx til kendelser fra Ankenævnet for Forsikring nr. 94.098 og 95.971.

Det er desuden ikke selskabets opfattelse, at de fugtforhold der er konstateret i og omkring badeværelset, går ud over, hvad klager med rimelighed måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Vedrørende den skimmel, der er konstateret i køkkenet under trægulvet, er der enighed om, at der er tale om et selvstændigt forhold, idet der her er tale om en opfugtning oppefra.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at trægulvet forenden af køkkenbord er med ujævnheder (K1). Der er enighed om, at den anmærkede ujævnhed er en følge af en ældre vandskade.

Gulvet er konstateret tørt, men ved opskæring er der fundet tydelig sortfarvning (skimmelsvamp) på bagsiden af trægulvet. Dette er også påvist ved prøvetagning jf. TI rapportens bilag B.

Det må lægges til grund, at der på et tidspunkt er sket en opfugtning oppefra (hunden har væltet sin vandskål eller lign.). Fordi der under trægulvet ligger en plastfolie er fugten forblevet i trægulvet i længere tid, hvilket har medført kraftig vækst af skimmel i en periode.

Skimmelsvampen er, som billederne viser, kun fundet i et meget begrænset område, og det er ikke selskabets opfattelse, at skimmel med så begrænset udbredelse, kan have nævneværdig betydning for husets indeklima. Der henvises til billeder s. 11 og 12 i Bilag 1.

Da skaden på gulvet kun er sket i et mindre område, og konstruktionerne i øvrigt er konstateret tørre, er det ikke selskabets opfattelse, at forholdet går udover, hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning."

Klagerens advokat har i brev af 16/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Helt overordnet kan det konstateres, at Dansk Boligforsikring A/S til stadighed ikke fremlægger nogen former for dokumentation for de til lejligheden opfundne bortforklaringer.

Vandskade og skimmelvækst i køkken-alrum.

Det fremgår af Teknologisk Instituts rapport af 20. august 2020 om vandskaden:

'I køkken-alrum vurderes skimmelvæksten at påvirke indeklimaet væsentligt. Årsagen til skimmelvæksten vurderes at være en vandskade med vandnedsivning oppefra. Skaden står omtalt i Tilstandsrapporten, men er vurderet uden betydning for gulvets funktion. Det vurderes derfor, at forholdet er klart ufyldestgørende og misvisende beskrevet i Tilstandsrapporten, der giver indtryk af, at skaden er kosmetisk. Det bemærkes, at andre dele af gulvet i alrummet vurderes at have skimmelvækst fra vandpåvirkning nedefra (se nedenstående afsnit).'

Teknologisk Institut meget klare konklusion er således, at forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, ligesom der er konstateret en skade. Allerede af den grund, er der tale om en dækningsberettiget skade, som skal dækkes på ejerskifteforsikringen.

Dansk Boligforsikring A/S har tilsyneladende slet ikke undersøgt forholdet, men konstaterer blot, at forholdet ikke går udover, hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning.

Det er helt tydeligt, at Dansk Boligforsikring A/S således slet ikke har forholdt sig til Teknologisk Instituts undersøgelse og rapport om netop dette forhold. Faktum er, at der er tale om en skade, og der er tale om et forhold, der ifølge Teknologisk Institut påvirker indeklimaet væsentligt.

Dansk Boligforsikring A/S egen vurdering bør ikke tillægges nogen som helst vægt i forhold til det af Teknologisk Institut konstaterede.

Fugt i gulv.

I forhold til gulvets opbygning og skadesbegrebet er Teknologisk Instituts konklusioner i rapporten af 5. november 2020 bemærkelsesværdige klare, og her bemærker jeg, at de eneste, der reelt har undersøgt opbygningen og udarbejdet rapport herom er Teknologisk Institut.

Dansk Boligforsikring A/S forholder sig i partsindlægget af 7. maj 2021 fortsat ikke til det af Teknologisk Institut konstaterede, men Dansk Boligforsikring A/S gentager blot selskabets udokumenterede opfattelse af gulvets opbygning.

Det er således direkte forkert og misvisende, når Dansk Boligforsikring A/S blot anfører, at der ikke er belæg for at konkludere at terrændækskonstruktionen er væsentligt ringere end andre tilsvarende konstruktioner fra 1978.

Det er jo i direkte modstrid med det af Teknologisk Institut konkluderet.

Jeg skal i det hele henvise til det i min klage af 22. februar 2021 anførte, og jeg kan konstatere, at Dansk Boligforsikring A/S ved sit partsindlæg af 7. maj 2021 intet nyt har bragt til sagen, ligesom der intet er fremlagt fra Dansk Boligforsikring A/S side, der bare på den mindste måde kan underbygge Dansk Boligforsikring A/S holdninger til både skaderne, indeklimaet og gulvets opbygning.

Jeg kan således konstatere, at Dansk Boligforsikring A/S – uden nogen former for selvstændig dokumentation – fortsat fuldstændigt vælger at ignorere meget klare og utvetydige konklusioner fra Teknologisk Institut, ligesom Dansk Boligforsikring A/S selv har opfundet fakta bl.a. på side 3, afsnit 1 i seneste partsindlæg, ved at '*... lægge til grund, at gruslag og Leca tilsammen udgør et lovligt og sædvanligt kapillarbrydende lag.*' Dette er der ikke dokumentation for, ligesom der heller ikke er dokumentation for Dansk Boligforsikring A/S angivelse på side 3, afsnit 3; '*...at fugten primært må skyldes utætheder i badeværelset, som anmærket i tilstandsrapporten, muligvis i kombination med opstigende grundfugt i fundamentet under væggene omkring badeværelset.*'

Disse udokumenterede forhold kan kun være medtaget, for at få afvisningen til at passe ind i den udokumenterede afvisning mine kunder har fået fra Dansk Boligforsikring A/S.

Det er min opfattelse, at der med rapporterne fra Teknologisk Institut klart er dokumenteret, at der foreligger væsentlige skader på ejendommen, og det er alle skader, der bør udbedres.

Der er tale om dokumenterede dækningsberettigede skader, og Dansk Boligforsikring A/S bør meddele dækningstilsagn til udbedringen af de konstaterede skader.

Hertil kommer, at da huset, jf. rapporterne fra Teknologisk Institut er ubeboeligt indtil skaderne er udbedret, skal Dansk Boligforsikring A/S dække udgiften til familiens genhusning. Jeg bemærker her, at mine kunder er en familie på 2 voksne og [små børn].

Jeg bemærker også, at mine kunder efter rapporten – og anbefalingen – fra Teknologisk Institut selvfulgelig fraflyttede ejendommen pr. 30. juli 2020, hvilket snart er et år siden.

Dansk Boligforsikring A/S har i partsindlægget henvist til to afgørelse fra Ankenævnet. Til disse bemærkes følgende:

Afgørelse 94098 – I sagen var der tale om en ejendom fra 1973, hvor der ikke kunne konstateres nogen fysiske skader, ligesom der ikke kunne konstateres forhøjet fugt i gulvkonstruktionen. Da forsikringstager ikke havde bevist, at der var fysiske forhold ved terrændækket, der adskilte sig nævneværdigt fra, hvad der kunne forventes i tilsvarende ejendomme af samme alder, fik forsikringstageren ikke medhold.

Klageren havde i sagen primært anmodet om dækning til tiltag, der havde karakter af konstruktive ændringer af ejendommen, hvilket formentlig har haft en vis betydning for sagens resultat, der klager ikke ville kunne have fået medhold uanset hvad.

Sagen er således på ingen måde sammenlignelig med vores sag, da der netop er konstateret en skade i vores sag, ligesom det er konstateret, at terrændækket og gulvets opbygning er opført i en væsentligt ringere tilstand end forventeligt i et hus af denne alder og med den givne projektbeskrivelse.

Afgørelse 95971 – Ligesom afgørelsen 94098 var der tale om et hus fra 70'erne, hvor der ikke kunne konstateres nogen egentlig fysisk skade, men der kunne blot konstateres, at der var forhøjet skimmelsvampesporer i ejendommen. Da forsikringstageren heller ikke i denne sag havde bevist, at der var fysiske forhold ved terrændækket, der adskilte sig nævneværdigt fra, hvad der kunne forventes i tilsvarende ejendommen af samme alder, fik forsikringstageren heller ikke medhold i den sag.

Den sag er således heller ikke sammenlignelig med vores sag, da der netop er konstateret en skade i vores sag, ligesom det er konstateret, at terrændækket og gulvets opbygning er opført i en væsentligt ringere tilstand end forventeligt i et hus af denne alder og med den givne projektbeskrivelse.

Jeg bemærker endvidere, at mængden af skimmelsvampesporer i ejendommen, der ifølge Teknologisk Institut gør huset ubeboeligt, i sig selv udgør en dækningsberettiget skade, hvilket forhold Dansk Boligforsikring A/S til stadighed slet ikke har forholdt sig til.

Det er fortsat min påstand, at Dansk Boligforsikring skal være forpligtet til at anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade, ligesom Dansk Boligforsikring skal dække omkostningerne

til den udbedringsplan / saneringsplan, Teknologisk Institut har anvist, herunder omkostninger til genhusning for familien mv."

Selskabet har i brev af 9/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det er klagers advokats opfattelse, at det er op til Dansk Boligforsikring at føre bevis for, at der ikke er sket skader på ejendommen.

Da forholdet alene består i, at der i området omkring badeværelseskernen er konstateret fugt i konstruktionerne og desuden skimmelvækst på terrændækket under en asfaltpap, og der i øvrigt ikke er registreret fugt eller fugtskader i bygningen væk fra badeværelset, må det lægges til grund, at fugten også stammer fra badeværelset.

Da der er tale om et ældre badeværelse og da tilstandsrapporten indeholder oplysninger om kritiske skader, som kan medføre vandindtrængning til omkringliggende konstruktioner, er det selskabets opfattelse, at det uanset rapporterne fra Teknologisk Institut er klager, der må sandsynliggøre, at fugten i badeværelseskernen ikke har sammenhæng med de anmærkede forhold.

Det må i øvrigt fastholdes, at Dansk Boligforsikring har undersøgt ejendommen og ikke fundet konstruktioner, som kan siges at afvige nævneværdigt fra, hvad der var sædvanligt da huset blev opført. Der henvises til de tidligere fremsendte beskrivelser og fotomateriale."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af rapport af 13/7 2020 fra et affugtningsfirma fremgår bl.a.:

"I forbindelse med besigtigelse og gennemgang af fugtkonditionerne på ovennævnte adresse har vi følgende kommentarer:

Vi er blevet kontaktet af [klageren] pga. de over en periode har oplevet lugtgener i entreen, og på værelserne som støder ud til gangen i stueplan.

Gulvene på værelserne, og i køkkenalrummet/stuen er lamelparket, og i entreen er der lagt et klikgulv ovenpå det gamle gulv som fungerer som undergulv for klikgulvet. I køkkendelen har man limet gulvklinker ovenpå et undergulv i træ.

Lugtgenerne kommer primært nede fra gulvkonstruktionen, og tilsyneladende mest markant i entreen ud mod toilettet. Der er ingen visuelle tegn på fugt i gulvene, og vi fandt ingen forhøjede målinger i væggene.

Væggene omkring toilet-kernen er i letbeton beklædt med en gipsplade som er eftermonteret på et tidspunkt.

Vi har i forbindelse besigtigelsen udført RF – målinger (relativ luftfugtighed) nede i gulvkonstruktionen, og kan konstatere forhøjede målinger i entreen på værelserne, og i køkkendelen, og med toilettet centreret i midten.

Når vi længere væk fra entreen, og længere ind på værelserne falder målinger, og vi har en klar reference måling på det ene værelse – på vedhæftede skitse ses ca. fugtkurven, og de forhøjede RF – målinger.

En eventuelt utæthed på brugsvandet er tjekket, og iflg. [klageren] er kloakkerne også tjekket, men vi vurderer ud fra ovennævnte besigtigelse at kloakkerne omkring toilettet skal tjekkes."

Af rapport af 20/8 2020 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"2. Baggrund

Kort efter indflytning 2. juni 2020 oplever [klageren] lugtgener i stueetagen omkring gangområdet. Undersøgelse af kloak og trykprøvning af vandinstallationer viser ingen brud. Indledende undersøgelser, udført af [affugtningsfirma], af gulvkonstruktioner i entré, 2 værelser og køkken/alrum viser højt fugtniveau og risiko for skimmelvækst i alle de undersøgte rum i stueetagen. [Klageren] ønsker derfor yderligere undersøgelser for fugt, skimmelvækst og eventuel påvirkning af indeklimaet udført.

3. Formål

Ifølge aftale med rekvirenten havde undersøgelsen følgende formål:

- At undersøge art og omfang af skimmelvækst i gulvkonstruktionen i 4 rum i stueetagen.
- At vurdere årsag til eventuel skimmelvækst.
- At vurdere om de konstaterede skimmelsvampeforekomster kan påvirke indeklimaet i boligen.
- At anbefale eventuelle yderligere undersøgelser og handlingsplan.

4. Data og modtagne informationer

Rekvirenten har oplyst følgende:

- Se afsnit 'Baggrund'.
- Da [klageren] flytter ind i huset 2. juni 2020, er det godt vejr og døre og vinduer står meget åbne. Efter ca. 1 uge bliver vejret dårligere, det regner kraftigt, og der foretages kun almindelig ventilering af boligen. Der konstateres en 'fugtig' lugt i entréen. Når næsen er tæt på paneler i entréen ind mod badeværelset, kan der konstateres lugt af skimmelvækst i venstre side, ind mod værelset, men ikke i højre side ind mod stue/køkken.
- Der kommer lugt af kloak, når toilettet på 1. sal benyttes.
- [Klageren] henvender sig til sin husstandsforsikring, der igangsætter undersøgelse af kloakken samt trykprøvning af vandinstallationen. [Klageren] får tilbagemelding, at der ikke er fundet brud på kloakledninger, og at trykprøvning ikke giver mistanke om brud på vandrør. (Der er elvarme og træpilleovn og derfor ikke radiatorrør). Husstandsforsikringen har derfor afvist sagen.
- [Klageren] beder [affugtningsfirma] om at undersøge årsagen til lugten. Der konstateres forhøjet relativ luftfugtighed i gulvkonstruktioner i entré, køkken og de 2 værelser hen mod badeværelset. Væsentligt lavere fugtniveau konstateres i gulvkonstruktion i værelse og stuen længere væk fra badeværelset.

- [Klageren] synes fra tid til anden også at kunne konstatere lugt af fugt i brygger-set/fyrrummet.
- [Klageren] har ikke haft opstuvning af vand i gulvafløb i brusenichen i boperioden.

...

6. Sammenfatning

Der er foretaget en fugt og mikrobiologisk undersøgelse af gulvkonstruktionen i 4 rum i husets stueetage.

Der er konstateret kraftig skimmelvækst i gulvkonstruktionen i køkken-alrum, entré, værelse mod gade samt i værelse mod have.

I køkken-alrum vurderes skimmelvæksten at påvirke indeklimaet væsentligt. Årsagen til skimmelvæksten vurderes at være en vandskade med vandnedsivning oppefra. Skaden står omtalt i Tilstandsrapporten, men er vurderet uden betydning for gulvets funktion. Det vurderes derfor, at forholdet er klart ufyldestgørende og misvisende beskrevet i Tilstandsrapporten, der giver indtryk af, at skaden er kosmetisk. Det bemærkes, at andre dele af gulvet i alrummet vurderes at have skimmelvækst fra vandpåvirkning nedefra (se nedenstående afsnit).

I entré, værelse mod gade og værelse mod have vurderes skimmelvæksten ligeledes at påvirke indeklimaet væsentligt. Årsagen til skimmelvæksten vurderes at være opstået som følge af opfugtning af et større område af betondækket i stueetagen. Årsagen vurderes at være utætte kloakker eller tilsvarende, dvs. en rørskade.

De faktiske kloakforhold adskiller sig væsentligt fra tegningsmaterialet i såvel føringsvej, afløbsforhold, materiale og alder, hvilket kan have betydning for utætheder, der ikke kan ses ved den udførte filmning af kloakken. Der skal derfor foretages vand- eller lufttrykprøvning af kloakkens tæthed samt afklaring af kloakkens placering, materialevalg og rensemuligheder.

Da tagpapmembran og dampspærre er udlagt uden tætte samlinger mellem baner og mod skille-vægge (og antageligt heller ikke mod ydervægge). Den kraftige skimmelvækst på store dele af terrændækket giver derfor anledning til lugtgener og frigivelse af skimmelmateriale og mikropartikler, der i høj grad vil påvirke indeklimaet negativt.

Indeklimaet i stueetagen er så kraftigt påvirket af skimmelvæksten, at familien er anbefalet at finde genhusning snarest.

Når skadesårsagen er fundet og afhjulpet, skal der foretages yderligere undersøgelser af skades-omfang samt skimmelreovering af alle strøgulvkonstruktionerne i stueetagen.

Renoveringen skal sikre, at skimmelmateriale ikke spredes, at skimmelvæksten fjernes, og at der ikke er restfugt eller mangler i konstruktionen, der giver risiko for ny skimmelvækst.

7. Besigtigelse og målinger

Boligen har været udluftet før besigtigelsen. Skimmellugt kan ikke konstateres i selve rummene, men mange steder tæt på gulvkonstruktionen.

...

Køkken-alrum

I køkkendelen er der lagt klinker, vurderingsmæssigt oven på eksisterende gulvbelægning. I alrumsdelen er der træparket. I et mindre område, hvor alrum støder op til klinkerbeklædningen, ses afslidning af gulvflak, mindre revner mellem gulvbrædderne, og der mærkes mindre niveauforskelle langs kanten ind mod listen ved gulvklinkerne. Området er nævnt i tilstandsrapporten som 'trægulv er med mindre ujævnheder for enden af køkkenbord. Forholdet vurderes uden betydning for gulvets funktion'.

Der foretages destruktiv åbning af gulvkonstruktionen, hvor der er synlige skader på gulvoverfladen i alrummet ind mod klinker i køkkenet. Der konstateres kraftig lugt af skimmelvækst ved opskæring af gulvet. Gulvet i alrummet er opbygget oppe fra og ned således:

- Parketgulv, træ limet på krydsfiner, tykkelse ca. 2 cm. Der er kraftig synlig skimmelvækst på bagsiden af krydsfineren ind mod køkkengulvet.
- Plastfolie. Der er synlige tegn på, at vand har løbet på oversiden af plastfolien. Overlæg er ikke tapet.
- Gulvstrøer opklodset på træ med ca. 75 mm mellemliggende isolering, uden tegn på større vandpåvirkning.
- Løst udlagt tagpapmembran.
- Betondæk.

Gulvkonstruktionen mellem alrum og køkken er ikke adskilt. Det vurderes, at klinker er lagt oven på eksisterende gulvbelægning eller at nyt underlæg for klinker er lagt oven på eksisterende strøer. Der er synlig skimmelvækst på siden af strø ind under køkkengulvet.

Der måles med indstiksmåler træfugt på bagsiden af gulvbelægningen 10-13 %, svarende til normalt fugtigt til lettere opfugtet.

Der måles med Gannmåler tælleletal på oversiden af tagpapmembran maksimum 72, svarende til minimalt opfugtet.

Der måles relativ luftfugtighed i % og temperatur i °C:

- Mellem gulvbelægning og plastfolie i retning mod stuen, 53 % RF ved 24 °C.
- Mellem gulvbelægning og plastfolie i retning mod badeværelset, 56 % RF ved 23 °C.
- Mellem terrændæk og tagpapmembran mod badeværelset, 74 % RF ved 18 °C.
- Mellem terrændæk og tagpapmembran mod køkkenet, 73 % RF ved 18 °C.

Der udtages prøver for skimmelvækst:

- P1, aftryksprøve og tapeprøve på siden af gulvstrø under køkkenet:
 - P1 aftryksprøven viser kraftig bygningsrelateret skimmelvækst.
 - P1 tapeprøven viser moderat forekomst af skimmelsporer og moderat forekomst af skimmelvækst.
- P2, aftryksprøve og tapeprøve på bagsiden af gulvbelægning i alrummet:
 - P2 aftryksprøven viser kraftig forekomst af bygningsrelateret skimmelvækst.
 - P2 tapeprøven viser kraftig forekomst af skimmelsporer og kraftig forekomst af skimmelvækst

...

Entré

Tæt på fodpanel mod badeværelset er der i venstre side (mod værelset) tydeligt lugt af skimmelvækst. I venstre side mod køkkenalrum er der ikke lugt af skimmelvækst.

Fodpanel ind mod badeværelset i venstre side nedtages. Bagvedliggende vægflade er opbygget med gipsplade, træplade og gasbeton. Der er ingen synlige tegn på opfugtning i vægkonstruktionen.

Gulvkonstruktionen er opbygget oppefra og ned således:

- Klikgulv.
- Plast/filtunderlag.
- Krydsfinerplade.
- Strøer med træopklodsning og ca. 75-100 mm isolering. Dele af isoleringen er fastsiddende på tagpappen.
- Løst udlagt tagpap, ikke fæstnet til skillevæg.
- Beton.

Der måles med Indstiksmåler træfugt i %:

- Oversiden af krydsfiner i gulv, 11-14 %, svarende til lettere opfugt.
- Undersiden af krydsfiner i gulv, 12-17 %, svarende til opfugt.
- I strøside ind mod værelset (haven), 20 %, svarende til kraftigt opfugt.

Der måles med Gannmåler tælleantal:

- Forsiden af gipsplade ind mod bad, til venstre og til højre for døren, tælleantal 25-29. Bagvedliggende konstruktion er del af målingen, hvorfor evt. opfugtning ikke kan bestemmes, men tallet er jævnt hen over vægfladen.
- Bagsiden af gipsplade (væg), op til 30, svarende til opfugt.
- Overside af tagpapmembran, op til 124, svarende til kraftigt opfugt.
- På betondæk under tagpapmembran, 110-124, svarende til kraftigt opfugt.

Der måles relativ luftfugtighed i % og temperatur i °C:

- Mellem terrændæk og tagpapmembran mod køkken/alrum, 90 % RF ved 18 °C.
- Mellem terrændæk og tagpapmembran mod værelse (mod haven), 97 % RF ved 18 °C.
- Mellem tagpapmembran og isolering mod køkken/alrum, 87 % RF ved 18 °C.
- Mellem tagpapmembran og isolering i ganglinjen mellem alrum og værelse mod haven (tidligere hul), 80 % RF ved 18 °C.

Der udtages prøver for skimmelvækst:

- P3, aftryksprøve og tapeprøve på betondæk under tagpapmembran:
 - P3 aftryksprøven viser kraftig bygningsrelateret skimmelvækst.
 - P3 tapeprøven viser kraftig forekomst af skimmelsporer og kraftig forekomst af skimmelvækst.

...

Værelse mod gaden (væk fra badeværelset)

Der foretages destruktiv undersøgelse af skillevæg og gulvkonstruktion ind mod entréen tæt på området, hvor faldstamme fra 1. sal føres ned i entreen.

Der er ingen synlige tegn på opfugtning på vægkonstruktionen under gulvoverfladen.

Gulvkonstruktionen er opbygget oppefra og ned således:

- Parketgulv, træ limet på krydsfiner, tykkelse ca. 2 cm. Der er mindre misfarvninger på undersiden.
- Plastfolie.
- Gulvstrøer opklodset på træ med ca. 100-75 mm mellemliggende isolering, uden tegn på større vandpåvirkning. Dele af isoleringen er fastsiddende på tagpappen hen mod døren mod entréen.
- Løst udlagt tagpapmembran er ikke samlet ved overlæg eller fæstnet til skillevæg.
- Betondæk.

Der måles med Indstiksmåler træfugt i %:

- I forsiden af fodpanel, 9 %, svarende til tørt.
- På undersiden af gulvkonstruktion, 9-12 % svarende til normalt niveau.
- På siden af øverste gulvstrø, 11 %, svarende til normalt niveau.
- På siden af nederste gulvstrø, 14 % svarende til lettere opfugtet.

Der måles med Gannmåler tælleantal:

- På malet gipsskillevæg mod skabe i entreen, langs fodpanelet, omkring 19, men med 2 mindre områder op til 28, ca. 1 meter fra hjørnet af skabsvæggen, hvilket kan skyldes forekomst af metal i konstruktionen. Tapet er fastsiddende.
- På oversiden af tagpapmembran, 80-98, svarende til lettere opfugtet.

Der måles relativ luftfugtighed i % og temperatur i °C:

- Mellem terrændæk og tagpapmembran mod gaden, 84 % RF ved 18 °C.
- Mellem terrændæk og tagpapmembran mod dør til entré, 90 % RF ved 18 °C.
- Mellem tagpapmembran og isolering mod dør til entré (tidligere hul), 79 % RF ved 20 °C.
- Mellem tagpapmembran og isolering ca. midt i rummet (tidligere hul), 73 % RF ved 20 °C.
- Mellem tagpapmembran og isolering mod hjørnet mellem ydervægge (tidligere hul), 72 % RF ved 21 °C.

Der udtages prøver for skimmelvækst:

- P4, materialeprøve af gipsskillevæg ind mod entreen fra området under gulvoverfladen.
 - P4 materialeprøven viser ringe forekomst af skimmelsporer og ringe forekomst af skimmelvækst.
- P5, aftryksprøve og tapeprøve på betondæk under tagpapmembran.
 - P5 aftryksprøven viser ringe bygningsrelateret skimmelvækst.
 - P5 tapeprøven viser kraftig forekomst af skimmelsporer og kraftig forekomst af skimmelvækst.

...

Værelse mod haven (ind mod badeværelset)

Der foretages destruktiv undersøgelse af skillevæg og gulvkonstruktion ind mod badeværelset tæt på området, hvor afløbsrør fra håndvask er ført i gulvet.

Der er ingen synlige tegn på opfugtning på vægkonstruktionen under gulvoverfladen.

Gulvkonstruktionen er opbygget oppefra og ned således:

- Parketgulv, træ limet på krydsfiner, tykkelse ca. 2 cm. Der er mindre misfarvninger på undersiden.
- Plastfolie.

- Gulvstrøer opklodset på træ med ca. 100-75 mm mellemliggende isolering, uden tegn på større vandpåvirkning. Dele af isoleringen er fastsiddende på tagpappen hen mod døren mod entréen.
- Løst udlagt tagpapmembran, ikke fæstnet til skillevæg.
- Betondæk.

Der måles med Indstiksmåler træfugt i %:

- Undersiden af gulvplade, 8-11 %, svarende til tørt.
- Siden af strøer, 8-12 %, svarende til tørt til tørt.

Der måles med Gannmåler tællel:al:

- På oversiden af tagpap over betondæk, 110-125, svarende til fugtigt til kraftigt opfugtet.

Der måles relativ luftfugtighed i % og temperatur i °C:

- Mellem terrændæk og tagpapmembran mod entréen, 91 % RF ved 18 °C.
- Mellem terrændæk og tagpapmembran mod haven, 87 % RF ved 18 °C.
- Mellem tagpapmembran og isolering mod dør til entré (tidligere hul), 80 % RF ved 20 °C.
- Mellem tagpapmembran og isolering ca. 2,5 m fra dør til entré (tidligere hul), 76 % RF ved 20 °C.

Der udtages prøver for skimmelvækst:

- P6, aftryksprøve og tapeprøve på betondæk under tagpapmembran:
 - P6 aftryksprøven viser kraftig bygningsrelateret skimmelvækst.
 - P6 tapeprøven viser kraftig forekomst af skimmelsporer og kraftig forekomst af skimmelvækst.

...

Badeværelse

Det fremgår af de oprindelige tegninger, at der er bidet samt gulvafløb ved håndvasken. Bidet er fjernet og afproppet, men med vandtilførsel og afløb synlige i væg/gulv. Der er ingen synlige utætheder. Der er ikke gulvafløb under håndvasken. Afløbet går ned i gulvet. Der er ingen synlige utætheder.

Der måles med Gannmåler tællel:al:

- På gulv- og sokkelklinker omkring håndvasken, 53-60, svarende til tørt.
- På sokkelklinker ud mod entréen 60-73, svarende til normalt niveau.
- På klinker i brusenichen 80, svarende til normalt niveau.

...

8. Vurdering

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

Der er konstateret kraftig skimmelvækst i gulvkonstruktion i køkken-alrum, i entréen, i værelse mod gade samt i værelse mod have.

Skimmelvæksten vurderes at påvirke indeklimaet væsentligt.

I køkken/alrum vurderes årsagen til skimmelvæksten at være en vandskade med vandnedsivning oppefra. Da dele af gulvet enten er udskiftet eller tildækket med klinker kan omfanget af skaden

ikke vurderes, men omfatter som minimum 1-2 m² af alrummet og 1-2 m² af køkkenet. Skadens påvirkning af gulvoverfladen står omtalt i Tilstandsrapporten, men er vurderet uden betydning for gulvets funktion. Det vurderes korrekt, at gulvet kan benyttes som trædeflade, da gulvoverfladen ikke buler, så man snubler og gulvet giver ikke efter eller har stabilitetsproblemer grundet trænedbrydning. Det burde dog have været anført, at der var risiko for vandskade med følgeskader i gulvkonstruktionen, og at skadesomfang ikke kunne vurderes, da klinkegulv i køkkenet kan være etableret efter vandskaden. Det vurderes derfor, at forholdet er klart ufyldestgørende og misvisende beskrevet, så køber ikke på grundlag af Tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Køber (nuværende ejer) har ud fra den anførte bemærkning i Tilstandsrapporten ikke haft grundlag for at forvente, at dele af gulvkonstruktionen i køkken/alrum straks skal skiftes, da skimmelvæksten vurderes at påvirke indeklimaet væsentligt. Det bemærkes, at andre dele af gulvet i alrummet vurderes at have skimmelvækst fra vandpåvirkning nedefra (se nedenstående afsnit).

I entré, værelse mod gade og værelse mod haven vurderes skimmelvæksten at være opstået som følge af opfugtning af et større område af betondækket i stueetagen. Målinger af relativ luftfugtighed over og under tagpapmembranen samt Gannmålinger på betondækket indikerer, at skadesstedet er placeret i entréen ind mod badeværelset/døren ind mod værelse mod haven. Der er ikke tegn på, at gulvkonstruktionen over tagpapmembranen er direkte vandpåvirket, hvorfor vandtilførslen vurderes at komme nedefra. De store variationer i fugtmålingerne foretaget såvel over som under tagpapmembranen indikerer, at der ikke er tale om generelt opstigende grundfugt, men om en egentlig vandskade fra en utæt kloak eller tilsvarende.

Det kan ved filmning af kloakker kun konstateres, om der er større brud og ikke om der er mindre utætheder. Hvis der ikke er større brud, men klare indikationer på et brud, bør tætheden af kloakkerne derfor undersøges med luft eller vandtryktest. Det er på tegningen oplyst, at kloakrør er af PVC, afløbsskål i rustfrit stål og vandlås i plast. Det fremgår dog, at den ene strækning er af beton med afløbsskål i jord. Det formodes, at denne strækning går til håndvasken i badeværelset. Der står vand i ledningen, hvorfor der vurderes at være mindre bagfald. Ledningen er ældre og vurderes at have risiko for utætheder i samlingerne, hvilket ikke kan ses, når kloakrøret filmes. På filmsekvens af føringsvejen mellem samlebrønd og lodret stykke op til badeværelse på 1. sal ses 2 pletter omkring placering, hvor røret har en mindre bøjning. Bøjningen er ikke indtegnet på plantegningen, men vurderes at være placeret omkring det sted, hvor afløbet går under skillevæg mellem badeværelse og entré. Det bør ved trykprøvning undersøges, om der er tale om snavs eller utætheder, da målinger af høj fugt i gulvkonstruktionen har centrum på denne placering.

Sammenholdes fugtmålingerne med de målinger, der er foretaget af [affugtningsfirma] mellem tagpapmembran og isolering, er afvigelserne minimale, hvorfor de yderligere målinger foretaget af [affugtningsfirma] ligeledes indgår i vurderingen. Det bemærkes, at fugtniveauet er højest under tagpapmembranen i visse områder. Det kan dog ikke afvises, at der ved målinger over tagpapmembranen på under 75 % ikke er skimmelvækst under tagpapmembranen, hvorfor skadesomfanget skal afgrænses yderligere ved supplerende destruktive undersøgelser og fugtmålinger og prøvetagning for skimmelvækst under tagpapmembranen. Fugtmålinger over tagpapmembranen på over 75 % indikerer risiko for skimmelvækst i gulvkonstruktionen.

Samlet set vurderes store dele, hvis ikke hele gulvkonstruktionen i alle de undersøgte rum, at have massiv skimmelvækst. Der vurderes ligeledes risiko for skimmelvækst i den del af stuegulvet, der ligger hen mod entréen.

Billeder af bagvæg i installationsskab i bryggers med skjolder er forelagt. Skjolderne vurderes at stamme fra en tidligere vandskade, hvilket ligeledes skal undersøges for eventuel renoveringskrævende skimmelvækst. Dette kan være årsag til periodevis lugt af skimmelvækst i rummet. Ligeledes skal det afklares, hvor det afløb i fyrrummet, der ikke er markeret på tegningen, er placeret. Det skal sikres, at ejer er bekendt med placeringen, så der foretages rensning, og der kan fyldes vand på vandlåsen, såfremt afløbet ikke jævnligt er i brug.

Da tagpapmembran og dampspærre er udlagt uden tætte samlinger mellem baner og mod skillevægge (og antageligt heller ikke mod ydervægge) vil skimmelmaterialet blive hvirvlet op i rummene/ indeklimaet. Desuden vil der være en tilgang af flygtige mikrobiologiske stoffer, der tilgår indeklimaet, når skimmelsvampene er i vækst, herunder de stoffer, der lugter.

Indeklimaet i stueetagen vurderes at være så kraftigt påvirket af skimmelvæksten, at familien er anbefalet snarest at finde genhusning.

Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens udgivelser:

...

Da der er åben trappe til 1. sal i entréen vurderes indeklimaet på 1. sal ligeledes at være påvirket af skimmelvæksten i stueetagen. Det vides endvidere ikke, hvorledes ventilationssystemet fungerer, hvorfor der kan være risiko for, at ventilationssystemet bidrager til spredning af skimmelmaterialet.

...

Resultater

..., Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af gulvkonstruktion

Aftryksprøver

Dyrkningssvar, aftryksprøver udtaget 2020-07-20.

Resultatet opgives i CFU (Colony Forming Units).

Prøve	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
P1	Køkkenalrum, side af gulvstrø under køkkenet, træ	>100 >50	<i>Penicillium sp.</i> <i>Chaetomium sp.</i>
P2	køkkenalrum, underside af gulvbelægning, træ	>100 >100	<i>Acremonium sp.</i> <i>Penicillium sp.</i>
P3	Entré, terrændæk under asfalt pap, beton	>100 >100 2 1 1	<i>Tritirachium oryzae</i> <i>Penicillium spp.</i> <i>Chaetomium sp.</i> <i>Aspergillus sp.</i> <i>Mycelia sterilia</i>
P5	Værelse mod gaden, mod entré, terrændæk under asfaltpap, beton	~5 4 4	<i>Chaetomium sp.</i> <i>Penicillium sp.</i> <i>Mycelia sterilia</i>
P6	Værelse mod haven, ind mod badeværelset, terrændæk under asfaltpap, beton	>100 >50 1	<i>Tritirachium oryzae</i> <i>Penicillium sp.</i> <i>Chaetomium sp.</i>

...

Tapeprøver

Tapeprøver udtaget ved besigtigelsen er vurderet ved direkte mikroskopi.

Prøve	Prøveudtagningssted	Sporer	Hyfer/mycelium/vækst
P1	Køkkenalrum, side af gulvstrø under køkkenet, træ	++	++
P2	køkkenalrum, underside af gulvbelægning, træ	+++	+++
P3	Entré, terrændæk under asfalt pap, beton	+++	+++
P5	Værelse mod gaden, mod entré, terrændæk under asfaltpap, beton	+++	+++
P6	Værelse mod haven, ind mod badeværelset, terrændæk under asfaltpap, beton	+++	+++

- ingen forekomst
+ ringe forekomst
++ moderat forekomst
+++ massiv forekomst

...

Materialeprøver

Materialeprøver udtaget 2020-07-20

Prøve	Prøveudtagningssted	Grad	Svampe
P4	Værelse mod gaden, skillevej under gulv, ind mod skabe i entré, gips	Ring Ring	Skimmelhyfer Skimmelsporer

Af rapport af 5/11 2020 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"2. Baggrund

I rapport fra Teknologisk Institut af 20. august 2020 ... Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse, er der konstateret kraftig opfugtning og kraftig bygningsrelateret skimmelvækst på store dele af terrændækket. Årsagen kunne ikke bestemmes, men blev vurderet at skyldes utætheder i kloaksystemet.

Efterfølgende yderligere undersøgelser af kloaksystemet og tætheden af badeværelsesgulvet har ikke påvist utætheder, der kan give anledning til opfugtningen af terrændæk og gulvkonstruktion.

Det ønskes undersøgt, om der er fejl/mangler ved terrændækket og det kapillarbrydende lag, der vurderes at være årsag til opfugtningen og skimmelvæksten.

3. Formål

Ifølge aftale med rekvirenten havde undersøgelsen følgende formål:

- At undersøge opbygning af terrændækket.
- At undersøge fugtforhold og fugtgradient i terrændækket.
- At vurdere årsag til opfugtning.
- At anbefale handlingsplan.

...

6. Sammenfatning

...

Der er i tillæg til ovenstående undersøgelser den 20. august 2020 foretaget undersøgelser af terrændækkets opbygning. Undersøgelserne viser, at der er opstigende grundfugt og et fugtniveau på oversiden af betondækket, der giver betingelser for skimmelvækst.

Terrændækket er opbygget væsentligt ringere end forskrifter i bygningsreglement 1977 og tegningsmateriale fra husets opførelse (1978) foreskriver. Underlag er ikke komprimeret, og det kapillarbrydende lag og betonklaplaget er væsentligt tyndere end foreskrevet.

Det anbefales at foretage yderligere undersøgelser af gulvkonstruktionen og terrændækkets opbygning og fugtgradient, så der kan udarbejdes en samlet renoveringsplan for gulvkonstruktion/terrændæk.

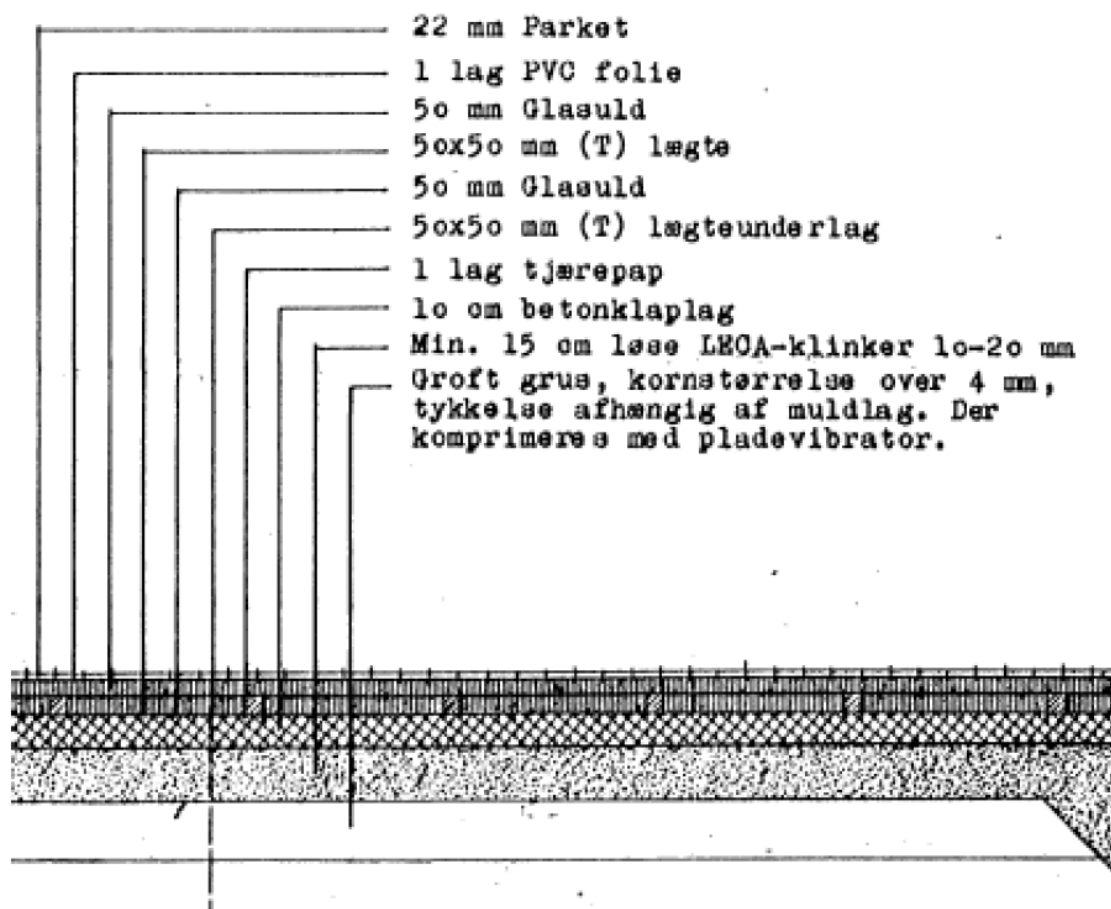
Det vurderes, at den konstaterede opfugtning og deraf opståede kraftige skimmelvækst er opstået før overtagelsen af huset d. 1. juli 2020.

Renoveringen skal udføres på en måde, så det sikres, at

- skimmelvæksten fjernes
- der ikke er restfugt eller mangler i konstruktionen, der giver risiko for ny skimmelvækst
- skimmelmateriale ikke spredes til øvrige dele af huset

7. Besigtigelse og målinger

...



Gulvopbygning ifølge tegning

Der foretages yderligere opskæring af gulvkonstruktionen i entréen i hjørnet mod badeværelset og værelse mod haven. Der er lugt af skimmelvækst ved opskæring af gulvet.

Fundament under skillevæg mod badeværelset er væsentligt bredere end skillevæggen og udgør en del af terrændækket i entréen. Terrændækket er støbt direkte op ad fundamentet uden en kantisolering/fugtspærre. Oversiden af fundamentet og terrændækket er i samme niveau og er dækket af en løst udlagt asfaltpap. Asfaltappen er ikke fæstnet til væg eller evt. fugtspærre i skillevæg.

Terrændækket brydes op. På undersøgelsesstedet er betonen ca. 8 cm uarmeret betonklaplag mod 10 cm på tegningen. Der er ikke adskillelse mellem beton og kapillarbrydende lag, hvorfor dele af betonen er løbet ned i det kapillarbrydende lag og hermed reducerer lagtykkelsen på det kapillarbrydende lag.

Det kapillarbrydende lag er af Leca-nødder i varierende lagtykkelse på 8-10 cm. Der er på tegningen foreskrevet minimum 15 cm løse Leca-klinker.

Underlaget er sand/grus, der umiddelbart ikke virker hårdt komprimeret. På tegningen er der foreskrevet stampet fast grus. Der er dog ikke synlige sætningsskader på åbningsstedet.

Der måles med Gannmåler tællel:

- På oversiden af uarmeret betondæk/klaplag, 103-115, svarende til opfugtet.
- På oversiden af fundament, der går ind under skillevæg mod badeværelset, 112, svarende til opfugtet.

Der måles relativ luftfugtighed i % og temperatur i °C:

- Mellem papmembran og klaplag, ca. 40 cm fra skillevæg mod badeværelset, 87 % relativ luftfugtighed ved 14 °C.
- Mellem papmembran og fundament, til højre langs skillevæg til badeværelset, 87 % relativ luftfugtighed ved 15 °C.

Der udtages materialeprøver ned gennem konstruktionen til veje-tørre-veje analyse.

Analyser viser et relativt højt fugtniveau med en stigende fugtgradient ned gennem konstruktionen. Der konstateres endvidere kraftig opfugtning af kant af skillevæggsfundamentet i den del, der har udgjort underlag for gulvkonstruktionen i entréen.

...

8. Vurdering

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

Boligen er opført i 1978 efter tegninger fra 1977. Plantegning og snittegning af terrændækkets opbygning er stemplet af ... kommune 9. maj 1977, hvorfor huset vurderes at være bygget efter bygningsreglement af 15. januar 1977.

I BR-77, afsnit 7.1, står 'Bygninger skal udformes på en sådan måde, at skadelig påvirkning af bygningsdele fra regnvand, sne, overfladevand, grundvand, jordfugt, byggefugt, kondensvand, luftfugtighed og brugsvand ikke giver anledning til fugtskader og fugtgener.'

I BR-77, afsnit 7.2, stk. 2. står 'Der skal i nødvendigt omfang drænes under og omkring bygninger. Dræning kan udføres i overensstemmelse med Dansk Ingeniørforenings norm for dræning af bygværker DS 436.'

I BR-77, afsnit 7.2, stk. 3 står 'Hvor jordbunden ikke i tilstrækkeligt omfang består af selvdrænende materialer skal der anbringes et kapillarbrydende lag. Et kapillarbrydende lag kan udføres som et 150 mm tykt lag af komprimerende grus- og stenmateriale med mindstekornstørrelse 1 mm ($D_{10} > 1$ mm i henhold til DS 436).'

I BR-77, afsnit 7.5, stk. 3 står 'Alle materialer i terrændæk, bortset fra gulvbelægningen, skal enten være uorganiske eller være beskyttet imod råd og svamp. Strøer under gulv skal lægges på ikke fugtopsugende opklodsninger. Strøer skal enten være imprægnerede eller overfladebeskyttede med et træbeskyttelsesmiddel.'

Der er ikke tegn på, at gulvstrøer er behandlet med et imprægnerede eller overfladebeskyttede træbeskyttelsesmiddel som krævet i BR-77.

Underlag for Leca-nødder er ikke som krævet fast bund/komprimeret underlag, men løst sand/gruslag.

Det undersøgte terrændæk opfylder hverken krav i bygningsreglementet eller det på tegningen lovede kapillarbrydende lag på 150 mm, da der på prøvestedet kun er ca. 80-100 mm Leca-nødder.

Der er konstateret opstigende grundfugt og et fugtniveau på oversiden af betondækket med kraftig bygningsrelateret skimmelvækst til følge på prøvestedet. I tillæg hertil er der i rapport fra Teknologisk Institut af 20. august 2020 ... Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse, konstateret kraftig opfugtning og kraftig skimmelvækst i de 2 værelser samt tegn på tidligere vandskade og kraftig skimmelvækst i gulvkonstruktionen i køkkenet.

Asfaltappen er ikke tæt og ikke fæstnet til fundamentskanter og hindrer derfor ikke fugtopstigning effektivt.

Det er i tilstandsrapport eller i forbehold i ejerskifteforsikring ikke indikeret, at der er risiko for, at vandskaden i køkkenet har andet end kosmetisk betydning eller indikeret andre problemer med trægulvkonstruktionerne eller terrændækket.

De konstaterede mangler, høje fugtniveauer og den kraftige bygningsrelaterede skimmelvækst vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet.

Samlet set er terrændæk og gulvkonstruktion derfor i væsentligt ringere tilstand end forventeligt i et hus af denne alder og med den givne projektbeskrivelse.

Terrændækket vurderes ikke at kunne affugtes, hvorfor afhjælpning/sikring mod ny skimmelvækst efter fjernelse af gulvkonstruktionen, skal ske ved svejsning af fugtspærre på betondækket eller ved etablering af en ny forskriftsmæssig gulvkonstruktion.

Det vurderes ud fra de tidligere fugtmålinger og undersøgelser for skimmelvækst på betondækket, at tilsvarende mangler i terrændækket kan være til stede under større dele af bygningen. En eftervisning heraf vil dog kræve yderligere destruktive undersøgelser af terrændæk og kapillarbrydende lag.

Manglerne og skaderne har givet anledning til kraftig skimmelvækst på de 4 undersøgelsessteder, hvorfor indeklimaet vurderes påvirket i en grad, så huset ikke er beboeligt, før gulvkonstruktionen/ terrændækket er skimmelrenoveret og sikret mod genetablering af skimmelvækst.

9. Handlingsplan

...

Følgende renoveringsplan anbefales:

- Beboere genhuses snarest i selvstændig bolig ...
- Der etableres lufttæt adskillelse til 1. sal og undertryk med afkast til det fri i stueetagen.
- Hele stueetagen tømmes for inventar ...

...

- Hvor der er konstateret skimmelvækst og/eller relativ luftfugtighed over 75 % under tagpapmembranen eller skimmelvækst på gulvstrøer skal hele gulvkonstruktionen ned til betondækket fjernes.
- Det vurderes i praksis svært/umuligt at fjerne dele af gulvkonstruktionen uden, at der sker spredning af skimmelmateriale til den øvrige del af gulvkonstruktionen, da flere af gulvene er sammenhængende/har luftpassage under gulvbelægningen. Hvis ikke hele strøgulvkonstruktionen fjernes, skal der derfor udføres supplerende undersøgelse af den tilbageblevne gulvkonstruktion for at sikre, at der ikke er unormal skimmelforekomst, at der ikke er fugtbetingelser for skimmelvækst samt, at der ikke er sket spredning af skimmelmateriale.
- Der foretages yderligere undersøgelser af terrændækket for at afklare om den på prøvestedet mangelfulde opbygning er anvendt i hele byggeriet.
- Der skal foretages undersøgelser af de øvrige forhold som fugtspærre i ydervægge og skille vægge, planhed og fasthed af betondæk m.m. for at kunne planlægge en fugtsikker renovering af terrændækket/gulvkonstruktionen.
- Blotlagt betondæk og vægfladedel under gulvoverfladen skimmelfrens, og der udføres afrensningskontrol, medmindre der brændes en fast bitumenmembran på betondækket.
- Såfremt der udføres nyt terrændæk, må det forventes, at der skal afgraves yderligere af underliggende terræn end normalt, da det kapillarbrydende lag og underlaget ikke har den normalt forventelige tykkelse. Dette vurderes at ville fordyre etablering af et nyt terrændæk".

Af trykprøvningsrapport af 7/12 2020 fremgår bl.a.:

"Brugsvandinstallation trykprøvet uden trykfald.

...

Afløbsrør mellem håndvask og gulvafløb i bruseniche, blev ved opstuvning af vand konstateret lettere utæt ved samling mellem afløbsskål og afløbsrør."

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.

7

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestående, 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.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1978 og har terrændækskonstruktion. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2020 og konstaterede kort efter indflytningen lugtgener i entreen og i

værelserne i stueetagen, der støder op til entreen. Der blev ved flere trykprøvninger af vand- og afløbsledninger ikke konstateret brud eller utætheder bortset fra en lettere utæthed ved samling mellem afløbsrør og afløbsskål i brusenichen.

Klageren har indhentet to rapporter fra Teknologisk Institut, og han ønsker dækning til en skimmelafløbsrensning og fugtsikring af terrændækket i overensstemmelse med anbefalingerne i rapporten.

Selskabet har afvist, at der er konstateret dækningsberettigende forhold. Selskabet har anført, at der ikke er belæg for at konkludere, at terrændækskonstruktionen er væsentligt ringere end andre tilsvarende konstruktioner, og at der ikke er fundet skader på strøkonstruktion eller gulve. De fugtforhold der er konstateret i og omkring badeværelset, går ikke ud over, hvad klager med rimelighed måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger. Selskabet har anført, at konstateringen af skimmel på betondækkets overflade under fugtspærren ikke sandsynliggør, at der skulle være problemer med indeklimaet i beboelsesrummene.

Af Teknologisk Instituts rapport af 20/8 2020 fremgår det, at "Der er konstateret kraftig skimmelvækst i gulvkonstruktion i køkken-alrum, i entréen, i værelse mod gade samt i værelse mod have. Skimmelvæksten vurderes at påvirke indeklimaet væsentligt. I køkken/alrum vurderes årsagen til skimmelvæksten at være en vandskade med vandnedsivning oppefra ... Køber (nuværende ejer) har ud fra den anførte bemærkning i Tilstandsrapporten ikke haft grundlag for at forvente, at dele af gulvkonstruktionen i køkken/alrum straks skal skiftes, da skimmelvæksten vurderes at påvirke indeklimaet væsentligt. Det bemærkes, at andre dele af gulvet i alrummet vurderes at have skimmelvækst fra vandpåvirkning nedefra (se nedenstående afsnit). I entré, værelse mod gade og værelse mod haven vurderes skimmelvæksten at være opstået som følge af opfugtning af et større område af betondækket i stueetagen ... Der er ikke tegn på, at gulvkonstruktionen over tagpapmembranen er direkte vandpåvirket, hvorfor vandtilførslen vurderes at komme nedefra. De store variationer i fugtmålingerne foretaget såvel over som under tagpapmembranen indikerer, at der ikke er tale om generelt opstigende grundfugt, men om en egentlig vandskade fra en utæt kloak eller tilsvarende ... Da tagpapmembran og dampspærre er

udlagt uden tætte samlinger mellem baner og mod skillevægge (og antageligt heller ikke mod ydervægge) vil skimmelmaterialet blive hvirvlet op i rummene/ indeklimaet. Desuden vil der være en tilgang af flygtige mikrobiologiske stoffer, der tilgår indeklimaet, når skimmelsvampene er i vækst, herunder de stoffer, der lugter. Indeklimaet i stueetagen vurderes at være så kraftigt påvirket af skimmelvæksten, at familien er anbefalet snarest at finde genhusning. Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens udgivelser: ... Da der er åben trappe til 1. sal i entréen vurderes indeklimaet på 1. sal ligeledes at være påvirket af skimmelvæksten i stueetagen. Det vides endvidere ikke, hvorledes ventilationssystemet fungerer, hvorfor der kan være risiko for, at ventilationssystemet bidrager til spredning af skimmelmaterialet".

Af Teknologisk Instituts rapport af 5/11 2020 fremgår det, at "Der er ikke tegn på, at gulvstrøer er behandlet med et imprægnerede eller overfladebeskyttede træbeskyttelsesmiddel som krævet i BR-77. Underlag for Leca-nødder er ikke som krævet fast bund/komprimeret underlag, men løst sand/gruslag. Det undersøgte terrændæk opfylder hverken krav i bygningsreglementet eller det på tegningen lovede kapillarbrydende lag på 150 mm, da der på prøvestedet kun er ca. 80-100 mm Leca-nødder. Der er konstateret opstigende grundfugt og et fugtniveau på oversiden af betondækket med kraftig bygningsrelateret skimmelvækst til følge på prøvestedet. I tillæg hertil er der i rapport fra Teknologisk Institut af 20. august 2020 ..., konstateret kraftig opfugtning og kraftig skimmelvækst i de 2 værelser samt tegn på tidligere vandskade og kraftig skimmelvækst i gulvkonstruktionen i køkkenet. Asfaltappen er ikke tæt og ikke fæstnet til fundamentskanter og hindrer derfor ikke fugtopstigning effektivt ... De konstaterede mangler, høje fugtniveauer og den kraftige bygningsrelaterede skimmelvækst vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet. Samlet set er terrændæk og gulvkonstruktion derfor i væsentligt ringere tilstand end forventeligt i et hus af denne alder og med den givne projektbeskrivelse. Terrændækket vurderes ikke at kunne affugtes, hvorfor afhjælpning/sikring mod ny skimmelvækst efter fjernelse af gulvkonstruktionen, skal ske ved svejsning af fugtspærre på betondækket eller ved etablering af en ny forskriftsmæssig gulvkonstruktion. Det vurderes ud fra de tidligere fugtmålinger og undersøgelser for skimmelvækst på betondækket, at tilsvarende mangler i terrændækket kan være til stede under større dele af bygningen. En eftervisning heraf vil dog

kræve yderligere destruktive undersøgelser af terrændæk og kapillarbrydende lag. Manglerne og skaderne har givet anledning til kraftig skimmelvækst på de 4 undersøgelsessteder, hvorfor indeklimaet vurderes påvirket i en grad, så huset ikke er beboeligt, før gulvkonstruktionen/ terrændækket er skimmelrenoveret og sikret mod genetablering af skimmelvækst".

Nævnet bemærker, at den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger ikke omfatter terrændækskonstruktioner. Afgørende for spørgsmålet om forsikringsdækning er herefter, om skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 er opfyldt.

Nævnet finder, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af de foreliggende oplysninger om terrændækkets konstruktionsmæssige forhold, den konstaterede skimmelforekomst og påvirkningen af ejendommens indeklima, at sagen ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.

Nævnet afviser derfor at behandle klagen, jf. vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings