

Ankenævnet for Forsikring

Den 24. november 2021 blev i sag nr. 97007:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1971. Klageren overtog ejendommen den 1/1 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/5 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...		Ja	Nej
0.	Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
...			
1.	Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? Knap 4 år.		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? Hele perioden.		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Nye vandrør i køkken-bad-bryggers-entre	☒	☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke?	☐	☒
...			
3.	Yder- og indervægge / skillevægge		
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor? Mindre revner i indv. vægge udbedret (pkt. 8.10 i tidl.rapport) i for bindelse med renovering af huset.	☒	☐
3.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor og hvornår? Mindre område på væg i bryggers og entre grundet vandskade. Udbedret samt nye rør lagt i gulv 2016.	☒	☐
3.3	Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒

I klageskema af 27/6 2021 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

At skadeudbedring og sagsomkostninger afholdes af selskabet.

...

Jeg skal på vegne af [klagerne], [adresse] hermed indgive klage over afvist forsikringsdækning på ejerskifteforsikring, police no. ... fra Danske Forsikring A/S (BILAG A), med udgangspunkt i Tilstandsrapport for ejendommen med løbenummer ... (BILAG B), Skades nummer ...

Af Tilstandsrapporten (BILAG B) side 12 punkt 1 'Generelle oplysninger' fremgår det af tidligere ejer, at der er foretaget *total udskiftning af vandrør i/til/fra køkken, bad, bryggers og entre, (punkt 1.3) altså alle skjulte rør i huset. I henhold til side 13 punkt 3 'Yder- og indervægge/skillevægge' oplyser tidligere ejer at mindre område på væg i bryggers og entre grundet vand-skade har haft mug/skimmel, samt at dette er udbedret i forbindelse med vandskade ved etablering af nye rør i 2016.*

Huset blev overtaget 1. januar 2019, og umiddelbart anmelder forsikringstager (FT) mulig skimmelsvamp i huset, grundet lugt heraf, samt at dette sætter sig i FT's tøj. Huset bliver besigtiget af taksator den 8. februar 2019, som konstaterer lugten, og foretager herefter diverse fugtmålinger uden at konstatere nogen forhøjet fugt eller synlige skader, hvorfor der afvises dækning.

Konstateret forhøjet vækst af skimmelsvamp

Undertegnede bliver herefter kontaktet, og gennemgår skadesagen, samt får foretaget skimmeltest fra [klagerens rådgivende ingeniør] (BILAG C). Efter fremsendelse af [klagerens rådgivende ingeniør] rapporten og genoptagelse af sagen, har Danske Forsikring A/S fået foretaget egen undersøgelse af [selskabets rådgivende ingeniør] (BILAG D). Efterfølgende har dette resulteret i en yderligere afvisning af forsikringsdækning (BILAG E). Jeg noterer mig dog, at [selskabets rådgivende ingeniør] rapport (BILAG D), mere har karakter af en analyse og granskning af [klagerens rådgivende ingeniør] rapport, og hvor der er brugt resurser på at beklikke dem, end at fremkomme med en objektiv vurdering af de faktiske forhold, herunder en skadesbehandling, hvor der ikke faktisk tages hensyn til en tidligere total vandskade i 2016. Dernæst negligeres det, at der faktisk er fundet skimmelvækst (fra både [klagerens rådgivende ingeniør] og [selskabets rådgivende ingeniør]) med en henvisning til, at de fundne skimmeltyper er helt normal og forefindes i udeklimaet. Faktuelt bortforklarer dette ikke, at der ved taksatorbesøg og dermed baggrunden for anmeldelse (perioden primo januar til primo februar) har været en lugt af skimmel, hvor de af [selskabets rådgivende ingeniør] nævnte skimmeltyper i udeklimaet har hersket.

Argumentationen fra [selskabets rådgivende ingeniør] synes ligeledes ikke at være objektiv, da de nævnte skimmeltyper i udeklimaet ikke kan fremhæve en skimmelforekomst i de koncentrationer som er nævnt i rapporterne.

Af den vedlagte [klagerens rådgivende ingeniør]-rapport (BILAG C) fremgår det tydeligt, af laboratoranalyse for kontaktaftryk og tapeaftryk at der er massiv forekomst af skimmel i vækst i både stue/køkken samt soveværelse, alle på terrændæk. Uagtet at der er konstateret vækst af skimmelsvamp og massiv forekomst af spiringsdygtige fugtskadeskimmelsvampesporer, kan dette ikke forklares med, at disse typer er de mest udbredte skimmeltyper i udeluften. Der er faktisk in-

gen evidens mellem at skimmelterne i udeluften, kan have så store udslag af skimmel i en bygning.

Negligering af den konstaterede omfattende vandskade

I klagemail af 11. marts 2020 (BILAG F) til Danske Forsikring A/S besvares denne af [selskabets medarbejder] den 17. april 2020 (BILAG G). I denne besvarelse og afvisning fra Danske Forsikring A/S, mener man igen, at problemet skyldes opstigende grundfugt, med henvisning til at det er helt normalt for boliger opført i 1971.

Faktuelt og helt generelt, forholder Danske Forsikring A/S sig ikke til, at der har været en omfattende vandskade i 2016, og at dette reelt er årsagen til skimmelvæksten. Danske Forsikring A/S koncentrerer sig stort set udelukkende om skaden omkring badeværelse/soveværelse. Uagtet at der er konstateret løse pakninger i gulvafløbet og dette teoretisk set kan afgive vand i betonklaplageret, forklarer dette ikke den ligeledes omfattende skimmel i og omkring køkken/stue, der ligger i anden del af huset. Ligesom det heller ikke af [klagerens rådgivende ingeniør] eller af [selskabets rådgivende ingeniør] vurderes at være årsagen til den konstaterede vækst i skimmelsvamp.

I vores research omkring den i tilstandsrapporten nævnte voldsomme vandskade, er det blevet os oplyst, at vandskaden er sket over en weekend, hvor tidligere ejer ikke har været hjemme, og at vandskaden er sket over 1 til 1½ døgn, henset til det for os oplyste, abnorme skadesudbedringsarbejde som efterfølgende har stået på, med genhusning af tidligere ejer i godt 11 måneder.

Afvisning af opstigende grundfugt som skadesårsag

Denne afvisning af vores klage gjorde, at vi på ny klagede over denne til selvsamme kundeklageafdeling (BILAG H) den 14. august 2020. Af deres besvarelse af 23. september 2020 (BILAG I) fastholder Danske Forsikring A/S, at dels er den faste praksis om betingelserne for erstatning, ikke er opfyldt, samt at man gentager sig selv med henvisning til gulvafløb i badeværelse op til soveværelse, samt opstigende grundfugt, da ejendommen er fra 1971 og at dette er normal gennemsnitlig forekomst får sådanne ejendomme.

At denne afvisning af klagen fra Danske Forsikring A/S ikke er reel, underbygges og sandsynliggøres ved de oplistede konstaterede forhold:

- Der er faktuel konstateret skimmelsvamp i vækst gennem diverse prøver (under gulv) forskellige steder i huset i en belastende grad af både [klagerens rådgivende ingeniør] og [selskabets rådgivende ingeniør].
- De foretagende prøver er ikke afvist af Danske Forsikring A/S.
- Der er faktuel ingen evidens mellem skimmelterne i udeluften, kan have så store udslag af skimmel i en bygning (huset).
- Der har faktuel været en større vandskade i 2016, som Danske Forsikring A/S ikke forholder sig til.
- Grundvandsspejlet er målt til at ligge godt 2,2 meter under ejendommen.
- Ejendommen ligger hævet ca. 4 meter over [vejen], uden opfugtning af støttemur langs vejen.
- Benævnte naboejendomme er alle opført henholdsvis 1971, 1971 og 1973.
- Benævnte naboejendomme er alle af samme entreprenør/arkitekt ved ...
- Naboejendommene i nr. ... og ... har samme bygherre ved ... Naboejendomme i nr. ... er bygherre ...
- Naboejendommen i nr. ... har kælder, og ligger sænket (lavere) i forhold til ejendommen.

- Ingen af naboejendommene i nr. ... har konstateret opstigende grundfugt eller skimmel-svamp.
- Danske Forsikring A/S skriver i deres svar af 23. september 2020, at den opstigende grundfugt skyldes, at der ikke er udført tilstrækkeligt kapillarbrydende lag under betondækket i gulvkonstruktionen. Der mangler bevis fra Danske Forsikring A/S for denne påstand.
- Danske Forsikring A/S og [selskabets rådgivende ingeniør] påpeger, at opstigende grundfugt er normalt for ejendomme opført i 1971, ude fra en gennemsnitsbetragtning for hele Danmark.
- Danske Forsikring A/S har ikke undersøgt eller dokumenteret, at skadesårsagen er opstigende grundfugt lokalt og faktisk for dette område, men henviser til en gennemsnitsbetragtning for hele Danmark.

På baggrund heraf, og ud fra at Danske Forsikring A/S henviser til et landsgennemsnit omkring opstigende grundfugt og ikke tager udgangspunkt i den konkrete ejendom, hvor forsikringen er gældende, samt at vi på tro og love fra alle naboer kan indhente erklæring, om ikke opstigende grundfugt, synes denne argumentation som udokumenteret og helt grundløs.

Ligeledes henset til, at der for naboejendommene er en udpræget sammenfald af byggeår, byggemetode samt for arkitekt, entreprenør og bygherre, og at ejendommen ligger flere meter hævet lokalt, synes argumentationen om opstigende grundfugt at være grundløs, udokumenteret og helt usandsynligt, og blot et påskud fra Danske Forsikring A/S for ikke at yder forsikringsdækning, uden hensyntagen til den omfattende vandskade fra tidligere ejer i 2016, og som bevirker, at der er konstateret vækst i skimmelsvamp i huset, som er en dækningsberettiget skade omfattet af ejerskifteforsikringen.

På det foreliggende grundlag er det dokumenteret, at skadesårsagen til den dokumenterede skimmelvækst som er fundet, ikke skyldes opstigende grundfugt, men den faktuelle tidligere vandskade.

Skimmelsvamp er omfattet af dækningsberettiget skade ved ejerskifteforsikringen

I henhold til tilstandsrapporten (BILAG B) står det anført at der har været en omfattende vandskade, og at samtlige rør er skiftet.

I henhold til Ankenævnets faste praksis, er det en betingelse for dækning af skimmelsvamp som en skade på ejerskifteforsikringen, at skimmelsvampen:

1. Enten udgør en følgeskade af en dækningsberettigende 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 har en intensitet og et omfang, som nedsætter værdi eller brugbarhed af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

I henhold til punkt 1 er det dokumenteret, at der er tale om en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag, i det det fremgår, at der har været en større vandskade i 2016. Det er ligeledes

tilbagevist, at der ikke er tale om opstigende grundfugt, i det at ingen af naboejendommene har dette problem, og at alle husene er tegnet/bygget af samme person/selskabskreds som vores hus

I henhold til punkt 2, er det ligeledes dokumenteret, at der er tale om kraftig skimmelsvamp som klart nedsætter brugbarheden af husets beboelsesrum.

Forsikringsbetingelserne punkt 8B, 14A, 14B og 15C er derfor opfyldt

På baggrund af den samlede sag, er det min klare opfattelse, at Danske Forsikring A/S afvisning af forsikringsdækning er sket på et forkert og ikke dokumenteret grundlag, da dette mere er en general og tilsyneladende plausibel undskyldning for ikke at yder forsikringsdækning.

Omkostninger for sagen

Undertegnede skal samtidig bede Ankenævnet tage stilling til fordeling af de samlede omkostninger i denne sag. Omkostninger vedrører, men ikke begrænset til, undersøgelse af og dokumentation for skimmelundersøgelse, VVS-undersøgelse, Kloakundersøgelse og rådgivningsomkostninger til behandling af nærværende sag."

Selskabet har i brev af 14/7 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores kunde har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning hos os. Forsikringen trådte i kraft den 1/1 2019. Den 27/1 2019 anmeldte vores kunde bl.a., at der lugter af skimmelsvamp, når man kommer ind i huset, og at deres gæster kan lugte 'sommerhuslugt/kælderlugt' når de kommer i huset. Senere hen har vores kundes rådgiver påpeget, at anmeldelsen drejer sig om forhold ved skimmelsvamp på terrændækket under den oprindelige strøgulvskonstruktion.

Der er tale om en bygning, der er opført i 1971. Bygningen ligger i første række ud til [vandet], ..., dog med [vejen], vej, i mellem. Nedenfor er et oversigtsfoto af ejendommen:

...

Vi afviser at yde forsikringsdækning for det anmeldte om skimmelsvamp. Det er vores opfattelse, at det anmeldte ikke opfylder forsikringens vilkår for dækning. Vi henviser til vilkårenes punkt 14.A samt 15.C.

I vores afgørelse lægger vi særlig vægt på, at der er tale om en bygning, der er opført på gængs vis i 1971. Vi henviser bl.a. til vores kundes teknikers rapport af 8/4 2019 s. 2, hvoraf bl.a. fremgår: *'Husets gulvkonstruktioner er, ifølge det observerede, i både stue, gang og værelser opbygget tidstypisk på terrændæk med en opklodset strøgulvskonstruktion uden fugtspærre med ca. 50 mm isolering og lamelparketgulve'.*

Hertil kommer, at der ifølge vores teknikers rapport af 10/9 2019 side 2 er tale om en bygning, der *'... er opført med hulmurede ydervægge på støbte uisolerede fundamenter og terrændæk. Gulve er udført som uventilerede strøgulvskonstruktioner med træparket'.*

Som vi tidligere har skrevet til vores kundes rådgiver, er der opstigende grundfugt i bygningens terrændæk. Det opstår fordi det kapillarbrydende lag, der er under betondækket ikke kan standse fugten. Det er ikke usædvanligt at opleve i 2019 for bygninger, der er opført i 1971. Det er først

langt senere end 1971, at det blev sædvanligt i boligbyggeriet at lægge kapillarbrydende lag, der var mere effektiv mod fugt. Siden 1970'erne er der sket en stor udvikling i, hvordan man konstruerer terrændæks kapillarbrydende lag.

Opstigende grundfugt i bygningens betondæk kan sagtens forekomme i et omfang, så betondækket vil være fugtigt. En bygning der er opført i 1971, vil derudover som oftest være udført med en vandret fugtspærre i form af murpap under vægge, som forhindrer fugt i bygningens betondæk i at trække videre op i væggene. Opstigende grundfugt skyldes ikke kun grundvand, som vores kundes rådgiver tilsyneladende påstår. Ved langt hovedparten af danske huse ligger grundvandet et stykke under huset. Den opstigende grundfugt skyldes også fugt fra regnvand, der trænger ned gennem jorden.

Vi bemærker hertil, at det bl.a. fremgår af tilstandsrapportens tillæg om OBS Punkter for bygninger, at: *'Fundament/gulve Ved overgangen mellem ydervægge og fundament vil der kunne opstå mørkfarvning* som følge af kuldebro (koldt område)... *)Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst...'*

Derudover har vi i vores afgørelse bl.a. lagt vægt på resultatet af undersøgelserne om fugtniveauet i de 2 teknikers rapporter på en række bygningsdele. De viser, at der er tale om tørre bygningsdele. Målinger af terrændækket har dog vist fugtniveauer svarende til 'normalt tørt' til 'fugtigt'. Der er efter vores opfattelse tale om ikke usædvanlige måleresultater henset til bygningen er opført i 1971.

Til undersøgelserne for skimmelsvamp vil vi gerne påpege, at det opfugtede betonklaplag/terrændæk naturligt medfører, at der kan konstateres en vis forekomst af skimmelsvamp i den skjulte konstruktion under trægulvene. Det følger dog af vores teknikers rapport s. 3, at laboratorieanalyse af prøver udtaget fra støvfaser i boligen viser en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale uden betydning for indeklimaet. Vores tekniker har hertil bemærket, at det forhold at de i gulvkonstruktionen konstaterede *Aspergillus versicolor* ikke genfindes i indeklimaet understøtter, at der ikke spredes skimmelmateriale fra strøgulvet til boligens indeklima.

Konklusionen fra vores tekniker er da også: *'På det foreliggende grundlag, er det vores vurdering, at fugten i betonklaplaget er sædvanlig og afspejler konstruktionens udformning og alder. Strøgulvskonstruktioner og terrændæk har ofte såkaldt 'konstruktionsbetinget' skimmelsvampevækst, der kan lugte.'*

Laboratorieanalyse af prøver udtaget fra støvfaser i boligen (P1-P9) viser imidlertid en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet'.

Til støtte for denne konklusion vil vi også påpege, at strøgulvskonstruktionen ovenpå terrændækket kunne måles tør og var uden nedbrydning. At strøgulvskonstruktionen ikke har taget skade indikerer, at der ikke er mere fugt i terrændækket, end hvad gulvkonstruktionen er beregnet til at håndtere.

Vi vil desuden bemærke, at der er konstateret utætheder i det nye gulvfløb i et badeværelse tættest på soveværelset på grund af nogle skæve pakninger. Efter det vi har fået oplyst, har vores kundes husforsikring, der er tegnet i et andet selskab, dækket dette forhold som et skjult rørbrud.

Hvis der er sket følgeskade bør husforsikringen naturligvis også medtage udbedring af denne evt. følgeskade i soveværelset i udbedringsomfanget på rørbrudsskaden.

På baggrund af det ovenfor anførte fastholder vi, at det anmeldte ikke udgør et dækningsberettigende forhold i henhold til forsikringens vilkår. Vi henviser bl.a. til vilkårenes punkt 14.A. og 15.C. Vi mener, at der er tale om sædvanlig konstruktionsbetinget fugt i terrændækket, og at der er tale om sædvanlige forekomster af skimmel i forhold til andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Vi mener, at der ikke 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.

Herefter afviser vi fortsat dækning. Det som vores kundes rådgiver har oplyst om vandskaden i 2016, kan ikke føre til et andet resultat. Vi vil gerne fremhæve, at det ikke følger af tilstandsrapporten hvilke vandrør, der er skiftet, jf. teksten på side 12 i tilstandsrapporten: 'Nye vandrør i køkken-bad-bryggers-entre'. Hvad der har forårsaget vandskaden i 2016 – eksempelvis hvilke(t) rør der er tale om - kan man heller ikke udlede af tilstandsrapporten.

Det anførte om naboejendommene kan heller ikke føre til et andet resultat. Det der er genstanden for denne klagesag, er den forsikrede bygning som befinder sig på vores kundes grund. Hvordan det forholder sig hos naboer, mener vi har begrænset – om nogen – bevismæssig værdi. Vi har ikke fået oplysninger, der skulle godtgøre, at der for nabobygninger er målinger, konstruktioner og placeringer i terrænet, der er nøjagtigt sammenlignelige med de forhold, der gør sig gældende for vores kundes bygning.

Med hensyn til påstanden om dækning for udgifterne til bl.a. undersøgelser og rådgivere må vi desværre oplyse, at vi afviser dækning.

Som gældende generelt for denne sag: Det følger af almindelige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed. Det betyder, at det er vores kunde, der skal bevise, at der er forhold ved bygningen, der er dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen. Det medfører, at det er vores kunde, der som udgangspunkt skal afholde udgifterne til at løfte denne bevisbyrde.

Der er ikke tale om et dækningsberettigende anmeldt forhold, vores kunde har ikke løftet sin bevisbyrde, og allerede derfor afviser vi dækning. Derudover kan vi oplyse, at vi løbende har svaret på vores kundes rådgivers henvendelser, besigtiget og undersøgt bygningen. Der herefter ikke noget ved vores sagsbehandling, der kan begrunde en dækning for udgifterne til undersøgelser og rådgivere.

Vi afviser herefter dækning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af rapport af 5/4 2019 fra skimmelsvampeundersøgelse fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Baggrund

Husejere mfl. oplever lugtgener ved ophold i huset, hvilket især er tilfældet ved overgang mellem strøgulve og de støbte gulve som forefindes i henholdsvis køkken, entré og badeværelse. Det oplyses ligeledes, at den beskrevne lugt også sidder i tøj, når huset forlades.

Der er tale om et parcelhus som ifølge BBR er fra 1971, opbygget på støbte fundamenter og ydervægge bestående af formur i tegl, isoleret hulmur samt bagmur i porebeton, som har en vævbeklædt/malet overflade. Taget er opbygget som gitterspærskonstruktion tækket med fibercement. Husets gulvkonstruktioner er, ifølge det observerede, i både stue, gang og værelser opbygget tids typisk på terrændæk med en opklodset strøgulvskonstruktion uden fugtspærre med ca. 50 mm isolering og lamelparketgulve. Gulvkonstruktion i køkken, bryggers, entré, toilet og badeværelse består af et nyere støbt gulv med gulvvarme og beklædt med klinker.

Ifølge den udleveret tilstandsrapport (...) har der tilbage i 2016 været en vandskade omkring bryggers og entré. I forbindelse med den efterfølgende retablering, er der foretaget udskiftning af gulvkonstruktioner og vandførende installationer i køkken, bryggers, entré, toilet og badeværelse.

NB. [klagerens rådgivende ingeniør] er ikke bekendt med dokumentation vedrørende kortlægning af denne skade eller dokumentation for det videre forløb, herunder udbedring af skaden og støbning af betongulve mv.

...

Observationer

Undertegnede observerer følgende i forbindelse med undersøgelsen:

- At der i soveværelset konstateres lokal misfarvning/fugtaftegning af parketstave langs væg mod badeværelse, se bilag 1 foto 13. Ved etablering af åbning i det pågældende område ses der misfarvning/skimmelvækst på byggeaffald og indstøbt træklods, se bilag 1 foto 17.

Fugtregistreringer

Fugtmålinger blev foretaget på tilgængelige dele af boligens inder- og ydervægge samt blotlagte del af terrændæk med et måleapparater af typen GANN Hydromette og TRAMEX ME+. Målinger i træ blev foretaget med en Indstiksmåler af typen Timbertest FM510 og målinger i selve strøgulvskonstruktionen foretaget med en Trotec T3000.

Målinger foretaget stikprøvevis på tilgængelige del af inder- og ydervægge viste niveauer svarende fra 'meget tørt' til 'normalt tørt', se bilag 1 foto 4, 9, 11 og 15. Som det fremgår af bilag 1 foto 6 og 16 viste lokale målinger på blotlagte del af terrændækket niveauer svarende fra 'normalt tørt' til 'fugtigt' – med højeste målinger i stuens strøgulvskonstruktion på terrændæk langs det støbte køkken- og bryggersgulv.

Målinger foretaget stikprøvevis i fodpaneler, parketstave samt blotlagte gulvstrøer viste alle niveauer svarende til 'tørt', se bilag 1 foto 14.

Målinger i selve strøgulvskonstruktionen, ved etablerede åbninger i stue og soveværelse, viste en relativ luftfugtighed på 56,1 til 58,2 % RF ved temperaturer på 20 til 22,2°C, hvilket betegnes som 'tørt'. Disse målinger svarer til et dugpunkt på 11 til 13,6 °C, se bilag 1 foto 5 og 18.

Skimmelsvampeundersøgelse

Ved besigtigelsen blev der udtaget en række støv- og overfladeprøver til fastlæggelse af det aktuelle baggrundsniveau af skimmelsporer samt eventuel vækst af skimmelsvampe. Disse prøver er efter udtagning hjemtaget til undersøgelse på vores Laboratorium for Indeklima, hvor de fremvoksede skimmelsvampe er identificeret og optalt. I analyseresultaterne er svampene benævnt ved slægtsnavn (f.eks. *Penicillium*, hvor sp. eller spp. angiver, om der var en eller flere arter). Hvor det var muligt, blev svampene også artsbestemt (f.eks. *Aspergillus versicolor*, hvor *versicolor* er artsnavnet). Analyseresultatet af udtagne prøver fremgår af nedenstående skema:

Laboratorieanalyse af kontaktaftryk (KA) og tapeaftryk (TA)

Prøvenr.	Lokale/overflade	Identifikation	CFU	Vækst
KA1	Køkken, skab overside - støvprøve	<i>Alternaria alternata</i> 3 <i>Penicillium</i> spp. 40 <i>Cladosporium</i> spp. 30 Sterilt mycelium 20	93	
KA2	Soveværelse, hylde - støvprøve	<i>Penicillium</i> spp. 13 <i>Cladosporium</i> spp. 23 Gær 3	39	
KA/TA3	Stue ved køkken, terrændæk	<i>Aspergillus versicolor</i> 25 <i>Penicillium</i> spp. 50 <i>Cladosporium</i> spp. 10 Sterilt mycelium 5	90	Vækst
KA/TA4	Soveværelse, terrændæk	<i>Aspergillus versicolor</i> 45 <i>Penicillium</i> spp. >100	>145	Vækst

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

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

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

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

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

Fortolkning af udtagne prøver

Strøgulvkonstruktioner i relation til skimmelsvampe.

Som det fremgår af laboratorieanalysen af prøverne KA/TA3 og KA/TA4, udtaget fra strøgulvskonstruktion i henholdsvis stue og soveværelse, kan der konstateres vækst af skimmelsvampe samt en massiv tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Begge prøver har en atypisk sammensætning af skimmelsvampesporer, da der er konstateret en moderat til massiv tilstedeværelse af fugtskadeskimmelsvampe som *Penicillium* spp. og *Aspergillus versicolor*. Sidstnævnte

art tilhører gruppen 'særligt biologisk aktive skimmelsvampe' (SBAS) og er derfor en skærpende omstændighed.

Skimmelsvampesporer i støv

Ved analyse af støvets indhold af spiringsdygtige skimmelsvampesporer, i prøverne KA1 og KA2, er det konstateret, at mængden og artssammensætningen af skimmelsvampe i køkken og soveværelse har en atypisk sammensætning af skimmelsvampesporer. Dette skyldes, at der i begge prøver, udover den normale skimmelsvampeflora, er konstateret en moderat tilstedeværelse af fugtskadeskimmelsvampe såsom *Penicillium* spp., som ligeledes forefindes i udtagne prøver fra strøgulvkonstruktionen.

Vurdering og konklusion

Som det fremgår af ovenstående laboratorieanalyse, kan der ved etablerede åbninger i strøgulvkonstruktionen i både stue og soveværelse konstateres vækst af skimmelsvampe og massiv forekomst af spiringsdygtige fugtskadeskimmelsvampesporer.

Der er i forbindelse med undersøgelsen foretaget fugtmålinger i tilgængelige bygningsdele, som på væg- og gulvoverflader ikke har vist en aktuel opfugtning. Dette var ligeledes tilfældet ved målinger på tilgængelige del af terrændæk i soveværelse, hvorimod der lokalt på terrændæk i stue blev registreret niveauer svarende fra 'halv tørt' til 'fugtigt' langs støbt bryggers- og køkkengulv.

NB. Bemærk at måleværdierne udelukkende er vejledende. Det aktuelle fugtniveau kan således, i mindre omfang, afvige fra det oplyste.

Skadesårsag

Ud fra ovenstående resultater samt givne oplysninger vurderes det for sandsynligt, at beskrevne lugtgener som husejere mfl. oplever, er forårsaget af mangelfuld håndtering af tidligere 2016 vandskade(r) samt følgeskader heraf i form af skimmelsvampevækst mv.

Grundet de konstaterede fugtniveauer som lokalt er registreret ved etableret åbning i stuegulv, kan der i pågældende område ligeledes være en risiko for en fugtpåvirkning forårsaget af en eventuel mindre utæthed på vandførende installation i tilstødende bryggers/køkken og/eller fejludslag på det måleinstrumentet. For at sikre, at der ikke forekommer eventuelle utætheder anbefales der snarest foretaget undersøgelse af gulvafløb og vandinstallationer i både bryggers og køkken.

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

1 Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp – anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning – Sundhedsstyrelsen 2009.

Handlingsplan

Med udgangspunkt i analyseresultatet af udtagne prøver anbefaler vi, at der snarest udføres en decideret omfangsbestemmelse af hele skadesområdet, hvor der foretages yderligere åbninger af

gulv i henholdsvis stue, fordelingsgang og soveværelse. Først når denne omfangsbestemmelse er foretaget, vil der være mulighed for at udarbejde en konkret behandlingsvejledning til håndtering og udbedring af angreb af skimmelsvampe. [Klagerens rådgivende ingeniør] er gerne behjælpelig med udførelsen af dette arbejde med assistance fra en håndværker til etablering af de ønskede åbninger samt efterfølgende retablering."

Af udateret undersøgelse af ejendommens VVS-installationer fra VVS-firmaet fremgår bl.a.:

"Der er foretaget div undersøgelser af samtlige vvs installationer i huset.

Trykprøvning af vand: Vandinstallationen er trykprøvet uden tryktab, denne er fundet tæt.

Vandinstallationen er trykprøvet separat, med 6 bar på det varme vand og 6 bar på det kold vand også i 1 time.

Trykprøvning af Centralvarme: Centralvarmeanlægget er fundet tæt.

Centralvarmen er trykprøvet med 1,5 gang driftstryk svarende til 4,5 bar i 1 time.

Tæthedsprøve af gulvafløb på Badeværelse 1 (badeværelset tættest på hoveddøren):

Tæthed prøve af gulvafløbet viste at der hvor smørmembramen og skålen er samlet trænger vandet ud når gulvafløbet fyldes med vand.

Der er ikke vandudtrækning under normalt brug kun hvis kloakken stopper til.

Der er ikke konstateret nogle utætheder på resterende afløbsrør på badeværelset.

Tæthedsprøve af gulvafløb på Badeværelse 2:

Tæthed prøve af gulvafløbet viste at der hvor smørmembramen og skålen er samlet trænger vandet ud når gulvafløbet fyldes med vand.

Der er ikke vandudtrækning under normalt brug kun hvis kloakken stopper til.

Gulvafløbet under håndvasken er temmelig utæt også under normalt brug, der forefindes nogle pakninger nede i pvc afløbene.

Disse pakninger kan skubbes skævt under samling af disse typer afløb hvilken gør at afløbsrøret ikke er tæt.

Der er ikke konstateret nogle utætheder på resterende afløbsrør på badeværelset.

Kontrol af gulv temperatur/luftfugtighed

Der er foretaget overflade temperatur målinger med en infrarød måler, der kan ikke konstateres nogle temperatur udsving på gulvene henholdsvis i køkken, stue, bryggers og badeværelserne.

Der er foretaget måling af luftfugtigheden i samme lokaler, og der er ligeledes ikke konstateret nogle udsving på denne måling.

Hvilket indikere at der ikke er nogle skader under disse gulve."

Af fugt- og skimmelundersøgelse af 10/9 2019 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Resume af [selskabets rådgivende ingeniør] undersøgelser

Nærværende undersøgelser fastslår, at fugt- og skimmelforhold i ejendommens gulvkonstruktioner er sædvanlige. Tilsvarende viser laboratorieanalyse af prøver udtaget fra støvfaser i boligen en sædvanlig sammensætning af skimmelmateriale. Vi kan imidlertid ikke udelukke at gulvet i soveværelset kan være påvirket af utætheden på det nærliggende gulvafløb. På den baggrund anbefaler vi, at der gennemføres en supplerende undersøgelse af gulvet i soveværelset, alternativt at gulvet i soveværelset udskiftes og betonklaplaget afrenses.

Undersøgelser

Der er tale om et parcelhus, der ifølge www.OIS.dk er opført i 1971, se foto 1-3.

Ejendommen er opført med hulmurede ydervægge på støbte uisolerede fundamenter og terrændæk. Gulve er udført som uventilerede strøgulvkonstruktioner med træparket. I entre, bryggers, badeværelser og køkken er der støbte gulve med flisebelægning.

Tagkonstruktionen er udført som et ~20° sadeltag med tagbeklædning af bølgeeternit.

På undersøgelsestidspunktet anes den karakteristiske lugt af skimmel i ejendommen.

For undersøgelse af skimmelsvampeforekomster i indeklimaet, er der indledningsvis udtaget 9 stk. dyrkningsprøver (P1-P9) fra støvfaser i boligen. Skimmelsvampesporer og -fragmenter 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.

Støvprøverne er suppleret med 4 stk. Mycometer® Air-test (MMA10-MMA13) i stue, værelser og soveværelse, se bilag 2. Ved prøvetagningen hvirvles en del støv op i soveværelset, hvorfor rengøringsstandarden i denne sammenhæng ikke vurderes at være 'normalt', som angivet i Mycometers vejledninger i forbindelse med udtagning af luftprøver. Laboratorieresultat fremgår af bilag 3.

Ejendommen er efterfølgende systematisk undersøgt visuelt og med fugtteknisk udstyr.

Indvendige fugtmålinger på vægge viser generelt 40-50 Gann digits (tørt), se foto 4-5. Vi har noteret os, at stuen opvarmes med radiatorer i konvektorgrave, se foto 6.

I forbindelse med tidligere undersøgelser, foretaget af [klagerens rådgivende ingeniør], er der udført to små inspektionsåbninger til gulvene i soveværelset og stuen, se bilag 2. Gulvkonstruktionens udformning er registreret ved inspektionsåbningerne, som skitseret på bilag 2.

Inspektionsåbning 1, soveværelse, se foto 7-9

Der registreres lugt af skimmel fra gulvkonstruktionen i soveværelset. Gulvkonstruktionerne er isolerede med mineraluld, se bilag 2. Der måles ~14 % træfugt i strøer (tørt). Parket, strøer og opklodsningsninger fremstår visuelt ubeskadigede. Fugtmålinger på betondækket viser 100-120 Gann digits (fugtigt).

Inspektionsåbning 2, stue, se foto 10-14

Der anes en svag lugt af skimmel fra gulvkonstruktionen i stuen, gennem lugten af brændt træ fra anvendelsen af 'fine-cutter'. Der måles ~10 % træfugt i strøer (tørt). Parket, strøer og opklodsningsninger fremstår visuelt ubeskadigede. Fugtmålinger på betondækket viser ~115 Gann digits (fugtigt).

For undersøgelse af skimmelsvampeforekomster på underside af parketgulv, er der udtaget 2 stk. dyrkningsprøver med tilhørende tapeaftryk (P/T14-P/T15) ved inspektionsåbningerne. Laboratorieresultat fremgår af bilag 3a.

Konklusion

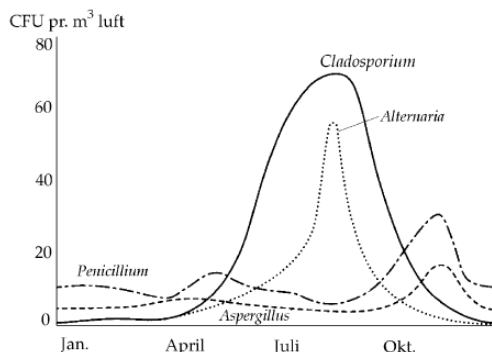
På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at bygningsdelene over gulvniveau er tørre, ligesom strøgulvene generelt er tørre.

Fugtmålinger på betonklaplaget ved begge de udførte inspektionsåbninger, viser dog at betonen er fugtig.

På det foreliggende grundlag, er det vores vurdering, at fugten i betonklaplaget er sædvanlig og afspejler konstruktionens udformning og alder. Strøgulvskonstruktioner og terrændæk har ofte såkaldt "konstruktionsbetinget" skimmelsvampevækst, der kan lugte.

Laboratorieanalyse af prøver udtaget fra støvfaser i boligen (P1-P9) viser imidlertid en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet. Det forhold at, de i gulvkonstruktionen, konstaterede *Aspergillus versicolor* ikke genfindes i indeklimaet understøtter, at der ikke spredes skimmelmateriale fra strøgulvet til boligens indeklima.

Tilsvarende kan der ved granskning af [klagerens rådgivende ingeniørs] analyseresultater heller ikke påvises en sammenhæng mellem skimmelforhold på terrændækket og boligens indeklima. De, på terrændækket, konstaterede *Aspergillus versicolor* er således ikke genfundet i indeklimaet. Det skal for god orden skyld nævnes, at skimmeltypen *Penicillium*, som [klagerens rådgivende ingeniør] har fundet på såvel betonklaplaget som i indeklimaet, på tidspunktet for [klagerens rådgivende ingeniørs] undersøgelse (marts), var blandt de mest udbredte skimmeltype i udeluften - og derfor uundgåeligt er at finde i indeklimaets støvfaser. Tilsvarende er skimmeltypen *Cladosporium*, den mest fremherskende på nuværende tidspunkt (august). Sammenhængen fremgår bl.a. af figuren herunder, fra SBianvisning 204: Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger.



Figur 1 fra /1/: Koncentrationen af levedygtige skimmelsvampe fra de fire mest sædvanlige skimmelter i udeluften som funktion af årstiden.

Laboratorieanalyse af Mycometer® Air-test viser, at mængden af støv og skimmelmateriale i soveværelset er højt (MMA 13). Ifølge Mycometer forekommer kategori C kun sjældent i huse med normal rengøringsstandard. Aktuelt er det imidlertid vores vurdering, at der er mere støv i soveværelset end i resten af boligen. Da mængden af skimmelmateriale er forbundet med mængden af husstø, er det vores vurdering at Mycometer-værdierne afspejler anvendelsen og det aktuelle rengøringsniveau.

Vi har noteret os, at [vvs-firmaet] ved deres undersøgelse af installationerne i ejendommen, finder at:

'Gulvafløbet under håndvasken (i badeværelse 2) er temmelig utæt også under normalt brug, der forefindes nogle pakninger nede i pvc afløbene'.

Vi kan således ikke udelukke, at utætheden på gulvafløbet, har medført usædvanlige fugt- og skimmelforhold i soveværelsets gulvkonstruktion.

Anbefaling

På den baggrund anbefaler vi, at der udføres en supplerende undersøgelse af gulvkonstruktionen i soveværelset med henblik på at klarlægge betydningen af utætheden på gulvafløbet samt for udarbejdelse af eventuelle udbedringsvejledninger.

For god orden skyld skal det nævnes, at hvis utætheden på gulvafløbet allerede er elimineret, kan fuldstændig udskiftning af strøgulvet i soveværelset og sanering af betonklaplaget være økonomisk fordelagtigt, idet undersøgelse og kvalitetskontrol kan udelades.

...

Laboratorieresultat Bilag 3

...

Konklusion og vurderinger

Der er på P1-P9 udtaget i støv ikke konstateret spiringsdygtige skimmelsvampesporer med betydning for indeklimaet. De konstaterede skimmelsvampesporer er, med en dominans af Cladosporium, normalt forekommende i husstøvet i danske bygninger på denne tid af året og giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Der er sporadisk skimmelsvampevækst på T10. Den supplerende dyrkningsprøve P10 indikerer dog, at skimmelvæksten har ringe spiringsvillighed, hvilket typisk skyldes langvarig udtørring.

Der er sporadisk skimmelsvampevækst på T11. Den supplerende dyrkningsprøve P11 domineres af *Aspergillus versicolor*.

Skimmelniveauet i MMA10 svarer til det niveau man finder i normale huse med normal rengøringsstandard uden tegn på vandskade/-skimmelsvamp.

Skimmelniveauet i MMA11-MMA12 er noget højere, end det man finder i normale huse med normal rengøringsstandard.

Skimmelniveauet i MMA13 er højt, og forekommer kun sjældent i huse med normal rengøringsstandard.

Aspergillus-slægten, herunder *Aspergillus versicolor*, er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe på fugtige bygningsdele og er ikke ret fugtkrævende – mange arter kan påbegynde vækst ved blot 75 % relativ luftfugtighed på materialeoverfladen. *Aspergillus*-arterne kan pga. deres store udbredelse, stærke muglugt og store sporeproduktion have negativ betydning for indeklimaet.

Cladosporium er mørk pigmenterede skimmelsvampe, og angriber ofte materialer der opfugtes med jævne intervaller – f.eks. fuger i baderum eller kondensplagede konstruktioner som tagrum. Skimmelsvampens ses derfor ofte ved kuldebroer på ydermurer, omkring døre, vinduer etc. Vækst af *Cladosporium* ses også ofte på ydervægge i ældre boliger med ringe udluftning og opvarmning – typisk i hjørner eller bag tunge møbler placeret op af ydervæggen. Mindre angreb af *Cladosporium* har sjældent videre indflydelse på indeklimaet. Da *Cladosporium* er den mest almindelige skimmeltype i udeluften om sommeren, er store sporeforekomster i husstøv i sommerperioden uundgåelig.

Penicillium spp. er en stor og meget omfattende skimmelsvampeslægt og er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe i både inde- og udeluft i årets kolde perioder, og som vækst på fugtige bygningsdele. *Penicillium* kan angribe næsten alle organiske bygningsmaterialer og er ofte grønne i udseende. Svampene danner mange og små sporer. Da *Penicillium* er den mest almindelige skimmeltype i udeluften om vinteren, er store sporeforekomster i husstøv i årets kølige perioder uundgåeligt."

Af hustypebeskrivelsen fra tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Konstruktion

Fundament/gulve

De tidligste typehuse er opført på fundament af beton med riste til ventilation af krybekælderen. Der findes en gulvlem, så inspektion af krybekælderen er mulig. Fundamentet er ført til frostfri dybde (90 cm). Trægulvene ligger på træbjælker, som typisk er opklodsede på murede søjler, der er 30-40 cm høje. Imellem bjælkerne er der opsat isolering, som ofte holdes fast af ståltråd på undersiden af træbjælkerne.

Typisk er krybekældbunden støbt beton eller afdækket med plastfolie med overlæg og fastholdt af 5 cm tørt sand. Alternativt er typehuset opført på fundament af beton eller bloksten til frosthøjde uden isolering, og på en støbt betonplade ligger et trægulv på strøer (lægter under gulvet, som gulvbrædder er sømmet fast på). Der kan være udlagt 10 - 50 mm mineraluld mellem strøer, eller fliser kan være udlagt direkte på betonpladen.

For at hindre fugt fra jorden i at trænge op i isolering og betonplade vil der under isoleringen være et kapillarbrydende lag (dvs. et lag som hindrer opsugning af fugt fra jorden) af groft grus eller løse letklinker (små opblærede lerkugler). Isoleringen kan i sig selv være kapillarbrydende, f.eks. polystyren eller letklinker.

...

OBS Punkter

Fundament/gulve

Ved overgangen mellem ydervægge og fundament vil der kunne opstå mørkfarvning* som følge af kuldebro (koldt område). Især bag møbler og skabe, som hindrer fri luftpassage, kan der vise sig mørkfarvede områder på bagvæggen. En krybekælder skal være tør og uden 'kælderlugt'. Man skal være opmærksom på, at hvis ventilationsristene er tilstoppede, kan den manglende ventilation af konstruktionen forårsage fugtproblemer.

Hvis tætningen mellem krybekældergulv/isoleringen og fundamentet ikke er udført korrekt, kan der opstå trækgener, som vil mærkes som fodkulde."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"14. Hvad er dækningen betinget af?

A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

B Skaden skal være konstateret og anmeldt til Danske Forsikring i forsikringstiden.

15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

A Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

B Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, 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' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1971. Klageren overtog ejendommen den 1/1 2019 og anmeldte den 27/1 2019 lugt af skimmelsvamp. Efterfølgende har klagerens rådgiver påpeget, at der er skimmelsvamp på terrændækket under den oprindelige strøgulvskonstruktion. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren kræver, at selskabet skal afholde udgifterne til udbedring af skaden samt sagsomkostninger. Han har oplyst, at omkostningerne blandt andet består af en undersøgelse af skimmelsvamp, dokumentation for undersøgelsen, VVS-undersøgelse, kloakundersøgelse og rådgivningsomkostninger til behandling af nærværende sag.

Klageren har anført, at der foreligger dokumentation for, at der er tale om en følgeskade efter en vandskade i 2016, der blev dækket af sælgerens husejerforsikring. Skaden skete over en weekend, hvor den tidligere ejer ikke var hjemme. Det er tillige godtgjort, at der ikke er tale om opstigende grundfugt, idet ingen af naboejendomme har konstateret problemer med skimmelsvamp. Naboejendommene er bygget på nogenlunde samme tid og måde. Det er ligeledes dokumenteret, at der er tale om et kraftig skimmelsvampeangreb, der nedsætter brugbarheden af ejendommens beboelsesrum. Han har videre anført, at undersøgelserne har påvist skimmelvækst under gulvene flere steder i ejendommen. Der er ifølge klageren ikke evidens for, at skimmelterperne i udeluften kan bevirke så store udslag i en bygning. Skimmelforekomster i udeluften kan derfor ikke forklare den konstaterede skimmelvækst og den massive forekomst af spirringsdygtige fugtskadeskimmelsvampesporer. Han har oplyst, at grundvandsspejlet ligger

ca. 2,2 meter under ejendommen, og at ejendommen ligger hævet ca. 4 meter over vejen, og at der ikke er sket opfugtning af en støttemur langs vejen.

Selskabet har anført, at ejendommen er opført på gængs vis, og at der er opstigende grundfugt i ejendommens terrændæk, fordi det kapillarbrydende lag under betondækket ikke kan standse fugten. Undersøgelserne fra de to tekniske rapporter viser, at ejendommens bygningsdele over gulvniveau er tørre, ligesom strøgulvene generelt er tørre. Terrændækket har fugtniveauer svarende til 'normalt tørt' til 'fugtigt'. Selskabet har vurderet, at der ikke er tale om usædvanlige måleresultater henset til ejendommens alder. Selskabet har videre anført, at det fremgår af undersøgelserne, at der kan konstateres en vis forekomst af skimmelsvampe i den skjulte konstruktion under trægulvene, og at laboratorieanalyse af prøver udtaget fra støvfaser i boligen fra selskabets rådgivende ingeniør viser en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale uden betydning for indeklimaet. Det forhold, at de i gulvkonstruktionen konstaterede skimmelsvampe ikke gengives i indeklimaet understøtter, at der ikke spredes skimmelmateriale fra strøgulvet til boligens indeklima. Selskabet har videre anført, at der ikke 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.

Selskabet har oplyst, at der er konstateret utætheder i et nyt gulvafløb i badeværelset tættest på soveværelset på grund af nogle skæve pakninger. Klagerens husforsikring har, efter det oplyste for nævnet, dækket skaden som et skjult rørbrud.

Af rapport af 5/4 2019 fra skimmelsvampeundersøgelse fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår det, at "der er tale om et parcelhus som ifølge BBR er fra 1971, opbygget på støbte fundamenter og ydervægge bestående af formur i tegl, isoleret hulmur samt bagmur i porebeton, som har en vævbeklædt/malet overflade. ... Husets gulvkonstruktioner er, ifølge det observerede, i både stue, gang og værelser opbygget tidstypisk på terrændæk med en opklodset strøgulvskonstruktion uden fugtspærre med ca. 50 mm isolering og lamelparketgulve. Gulvkon-

struktion i køkken, bryggers, entré, toilet og badeværelse består af et nyere støbt gulv med gulvvarme og beklædt med klinker. Ifølge den udleveret tilstandsrapport (Lb. Nr. ...) har der tilbage i 2016 været en vandskade omkring bryggers og entré. I forbindelse med den efterfølgende retablering, er der foretaget udskiftning af gulvkonstruktioner og vandførende installationer i køkken, bryggers, entré, toilet og badeværelse. ... **Observationer** Undertegnede observerer følgende i forbindelse med undersøgelsen: At der i soveværelset konstateres lokal misfarvning/fugtaftegning af parketstave langs væg mod badeværelse, se bilag 1 foto 13. Ved etablering af åbning i det pågældende område ses der misfarvning/skimmelvækst på byggeaffald og indstøbt træklods, se bilag 1 foto 17. ... **Vurdering og konklusion** Som det fremgår af ovenstående laboratorieanalyse, kan der ved etablerede åbninger i strøgulvskonstruktionen i både stue og soveværelse konstateres vækst af skimmelsvampe og massiv forekomst af spirringsdygtige fugtskadeskimmelsvampesporer. Der er i forbindelse med undersøgelsen foretaget fugtmålinger i tilgængelige bygningsdele, som på væg- og gulvoverflader ikke har vist en aktuel opfugtning. Dette var ligeledes tilfældet ved målinger på tilgængelige del af terrændæk i soveværelse, hvorimod der lokalt på terrændæk i stue blev registeret niveauer svarende fra 'halv tørt' til 'fugtigt' langs støbt bryggers- og køkkengulv. ... **Skadesårsag** Ud fra ovenstående resultater samt givne oplysninger vurderes det for sandsynligt, at beskrevne lugtgener som husejere mfl. oplever, er forårsaget af mangelfuld håndtering af tidligere 2016 vandskade(r) samt følgeskader heraf i form af skimmelsvampevækst mv. Grundet de konstaterede fugtniveauer som lokalt er registeret ved etableret åbning i stuegulv, kan der i pågældende område ligeledes være en risiko for en fugtpåvirkning forårsaget af en eventuel mindre utæthed på vandførende installation i tilstødende bryggers/køkken og/eller fejludslag på det måleinstrumentet. For at sikre, at der ikke forekommer eventuelle utætheder anbefales der snarest foretaget undersøgelse af gulvafløb og vandinstallationer i både bryggers og køkken. Jf. anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen kan vedvarende fugt og skimmelsvampevækst på indvendige overflader og i bygningskonstruktioner give anledning til helbredsproblemer og skal derfor undgås eller minimeres".

Af udateret undersøgelse af ejendommens VVS-installationer fra VVS-firmaet fremgår det, at der er konstateret utætheder i det nye gulvafløb i badeværelset tættest på soveværelset på grund af nogle skæve pakninger.

Det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelse af 10/9 2019 fra selskabets rådgivende ingeniør, at "nærværende undersøgelser fastslår, at fugt- og skimmelforhold i ejendommens gulvkonstruktioner er sædvanlige. Tilsvarende viser laboratorieanalyse af prøver udtaget fra støvfaser i boligen en sædvanlig sammensætning af skimmelmateriale. Vi kan imidlertid ikke udelukke at gulvet i soveværelset kan være påvirket af utætheden på det nærliggende gulvafløb. På den baggrund anbefaler vi, at der gennemføres en supplerende undersøgelse af gulvet i soveværelset, alternativt at gulvet i soveværelset udskiftes og betonklaplaget afrenses. **Undersøgelse** Der er tale om et parcelhus, der ifølge www.OIS.dk er opført i 1971, se foto 1-3. Ejendommen er opført med hulmurede ydervægge på støbte uisolerede fundamenter og terrændæk. Gulve er udført som uventilerede strøgulvkonstruktioner med træparket. I entre, bryggers, badeværelser og køkken er der støbte gulve med flisebelægning. ... På undersøgelsestidspunktet anes den karakteristiske lugt af skimmel i ejendommen. ... **Konklusion** På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at bygningsdelene over gulvniveau er tørre, ligesom strøgulvene generelt er tørre. Fugtmålinger på betonklaplaget ved begge de udførte inspektionsåbninger, viser dog at betonen er fugtig. På det foreliggende grundlag, er det vores vurdering, at fugten i betonklaplaget er sædvanlig og afspejler konstruktionens udformning og alder. Strøgulvkonstruktioner og terrændæk har ofte såkaldt 'konstruktionsbetinget' skimmelsvampevækst, der kan lugte. Laboratorieanalyse af prøver udtaget fra støvfaser i boligen (P1-P9) viser imidlertid en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet. Det forhold at, de i gulvkonstruktionen, konstaterede *Aspergillus versicolor* ikke genfindes i indeklimaet understøtter, at der ikke spredes skimmelmateriale fra strøgulvet til boligens indeklima. Tilsvarende kan der ved granskning af [klagerens rådgivende ingeniørs] analyseresultater heller ikke påvises en sammenhæng mellem skimmelforhold på terrændækket og boligens indeklima. De, på terrændækket, konstaterede *Aspergillus versicolor* er således ikke genfundet i indeklimaet. Det skal for god orden skyld nævnes, at skimmeltypen *Penicillium*,

som [klagerens rådgivende ingeniør] har fundet på såvel betonklaplaget som i indeklimaet, på tidspunktet for [klagerens rådgivende ingeniørs] undersøgelse (marts), var blandt de mest udbredte skimmeltype i udeluften - og derfor uundgåeligt er at finde i indeklimaets støvfaser. Tilsvarende er skimmeltypen Cladosporium, den mest fremherskende på nuværende tidspunkt (august). ... Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger. ... Laboratorieanalyse af Mycometer®Air-test viser, at mængden af støv og skimmelmateriale i soveværelset er højt (MMA 13). Ifølge Mycometer forekommer kategori C kun sjældent i huse med normal rengøringsstandard. Aktuelt er det imidlertid vores vurdering, at der er mere støv i soveværelset end i resten af boligen. Da mængden af skimmelmateriale er forbundet med mængden af husstøv, er det vores vurdering at Mycometer-værdierne afspejler anvendelsen og det aktuelle rengøringsniveau. Vi har noteret os, at [vvs-firmaet] ved deres undersøgelse af installationerne i ejendommen, finder at: *'Gulvafløbet under håndvasken (i badeværelse 2) er temmelig utæt også under normalt brug, der forefindes nogle pakninger nede i pvc afløbene'*. Vi kan således ikke udelukke, at utætheden på gulvafløbet, har medført usædvanlige fugt- og skimmelforhold i soveværelsets gulvkonstruktion".

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

Terrændækskonstruktion

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at opstigende grundfugt i et vist omfang kan forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder. Nævnet har hertil lagt vægt på, at det af rapport af 5/4 2019 fra skimmelsvampeundersøgelse fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår, at ejendommens gulvkonstruktioner i både stue, gang og værelser er opbygget tidstypisk

på terrændæk med en opklodset strøgulvskonstruktion uden fugtspærre med ca. 50 mm isolering og lamelparketgulv. Nævnet har videre lagt vægt på, at det af fugt- og skimmelundersøgelse af 10/9 2019 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår, at gulvene er udført som uventilerede strøgulvkonstruktioner med træparket. Nævnet bemærker, at der er tale om en sædvanlig konstruktion for det tidspunkt, hvor bygningen blev opført.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret skadelig opfugtning af trækonstruktioner i gulve eller vægge. Der er således ikke konstateret skade på andre bygningsdele som følge af det opfugtede betondæk, og nævnet finder det heller ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for sådan skade henset til strøgulvkonstruktionens alder.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af fugt- og skimmelundersøgelse af 10/9 2019 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår, at fugten i betonklaplaget er sædvanlig og afspejler konstruktionens udformning og alder, og at strøgulvskonstruktioner og terrændæk ofte har såkaldt 'konstruktionsbetinget' skimmelsvampevækst, der kan lugte.

Nævnet bemærker, at det af rapport af 5/4 2019 fra skimmelsvampeundersøgelse fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår, at der i soveværelset blev konstateret lokal misfarvning/fugtaftegning af parketstave langs væg mod badeværelse, og at der ved etablering af åbning i det pågældende område kunne ses misfarvning/skimmelvækst på byggeaffald og indstøbt træklods. Af fugt- og skimmelundersøgelse af 10/9 2019 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår det, at det ikke kan udelukkes, at gulvet i soveværelset kan være påvirket af utætheden på det nærliggende gulvafløb. Nævnet bemærker hertil, at det af sagens oplysninger fremgår, at der er konstateret utætheder i det nye gulvafløb i badeværelset tættest på soveværelset på grund af nogle skæve pakninger, og at klagerens husforsikring har dækket forholdet som et skjult rørbrud. Selskabet har til nævnet anført, at husforsikringen bør medtage udbedringen af en eventuel følgeskade i soveværelset i udbedringsomfanget på rørbrudsskaden.

Nævnet finder videre, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har fremlagt tilstrækkeligt bevis for, at vandskaden i 2016 skulle være utilstrækkeligt udbedret og herunder, at en eventuelt mangelfulde udbedring på overtagelsestidspunktet havde medført forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det forhold, at det af rapport af 5/4 2019 fra skimmelsvampeundersøgelse fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår, at det vurderes sandsynligt, at de beskrevne lugtgener er forårsaget af mangelfuld håndtering af tidligere 2016 vandskade, kan – uden nærmere underbyggelse heraf – ikke føre til andet resultat.

Skimmelsvamp

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

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet 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, at skimmelsvampen var en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag, eller at der var 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. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til skimmelsanering mv. under henvisning

til, at det er ikke er godtgjort, at forholdene udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af rapport af 5/4 2019 fra skimmelsvampeundersøgelse fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår, at der i forbindelse med undersøgelsen blev foretaget fugtmålinger i tilgængelige bygningsdele, og at der på væg- og gulvoverflader ikke blev påvist en aktuel opfugtning.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af fugt- og skimmelundersøgelse af 10/9 2019 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår, at laboratorieanalyse af prøver udtaget fra støvfaser i boligen viser en sædvanlig sammensætning af skimmelmateriale. Det fremgår videre, at bygningsdelene over gulvniveauet er tørre, at strøgulvene generelt er tørre, og at den konstaterede skimmelart – *Aspergillus versicolor* – i gulvkonstruktionen ikke genfindes i indeklimaet, hvilket understøtter, at der ikke sker spredning af skimmelmateriale fra strøgulvet til boligens indeklima.

Nævnet bemærker videre, at det af fugt- og skimmelundersøgelse af 10/9 2019 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår, at skimmeltypen *Penicillium* – som blev fundet på såvel betonklaplaget som i indeklimaet af klagerens rådgivende ingeniør – er blandt de mest udbredte skimmeltyper i udeluften på undersøgelsestidspunktet i marts. Det er derfor uundgåeligt at finde i indeklimaets støvfaser.

Det forhold, at det af fugt- og skimmelundersøgelse af 10/9 2019 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår, at laboratorieanalyse af Mycometer® Air-test viser, at mængden af støv og skimmelmateriale i soveværelset er højt, kan ikke føre til andet resultat, idet selskabets rådgivende ingeniør har vurderet, at der var mere støv i soveværelset end i resten af boligen, og idet Mycometer-værdierne også afspejlede anvendelsen af rummene og det aktuelle rengøringsniveau.

Ankenævnet for Forsikring

25.

97007

Sagsomkostninger

Nævnet finder, at der henset til sagens udfald ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens sagsomkostninger.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings