

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 14. september 2022 blev i sag nr. 97978:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1967 med en tilbygning fra 2002-2003. Ejendommen er overtaget af klagerne den 1/11 2017. Tilstandsrapport af 16/8 2017 indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen. Klagernes advokat har i brev af 8/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"1 PÅSTAND:

Selskabet, Dansk Boligforsikring, skal anerkende, at den anmeldte skade vedrørende gulvkonstruktion og gulve i tre af husets værelser af dækningsberettigende.

Selskabet skal betale et af Ankenævnet for Forsikrings skøn fastsat beløb til dækning af advokat-omkostninger.

SAGSFREMSTILLING:

2 Introduktion:

2.1 Denne sag drejer sig om, hvorvidt skader på gulvkonstruktion og gulve i tre af værelserne i klagernes helårshus er dækket af ejerskifteforsikringen tegnet i selskabet.

2.2 Den 1. november 2017 overtog klagerne et helårshus beliggende ... Huset er opført i 1967, men ombygget i 2002, hvor blandt andet gulvkonstruktionen i de tre omfattede værelser blev ændret.

2.3 Forud for overtagelsen fik klagerne udleveret en tilstandsrapport udarbejdet den 16. august 2017, jf. **bilag 1**. Tilstandsrapporten indeholder ingen bemærkninger vedrørende gulvkonstruktion og gulve.

2.4 Inden overtagelsen tegnede klagerne endvidere en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring i selskabet, jf. **bilag 2**. For forsikringen gælder selskabets forsikringsbetingelser W.1.1.17, der er vedhæftet den som bilag 2 fremlagte police.

2.5 Efter overtagelsen den 1. november 2017 brugte klagerne nogle måneder på at istandsætte huset, og de flyttede derfor først ind i huset i januar 2018. Siden indflytningen har klagerne anvendt to af de skaderamte værelser som børneværelser, medens det tredje er blevet anvendt som hjemmekontor.

2.6 Kort efter indflytningen i 2018 bemærkede klagerne en ubehagelig lugt og et dårligt indeklima i de tre værelser, og problemet tiltog i 2019 og 2020. Efter klagerens opfattelse forklares udviklingen mest sandsynligt med udviklingen i de klimatiske forhold i samme periode. Som **bilag 3** og **bilag 4** fremlægges to rapporter udarbejdet af DMI; Vejret og klimaet i 2018 samt Vejret og klimaet i 2019. Som det fremgår af rapporterne, var året 2018 historisk varmt og tørt, medens året 2019 var '*rekord vådt*'. De klimatiske forskelle udgør således en mulig forklaring på, at lugt- og indeklimagenerne i værelserne forværredes fra 2018 til 2020.

2.7 I tiden siden indflytningen har klagerne foretaget en række undersøgelser og tiltag for at komme lugt- og indeklimagenerne til livs. Blandt andet har klagerne uden resultat fået værelserne undersøgt af en tømrer. Endvidere har de undersøgt og udskiftet møblerne i værelserne, ligesom de har fået udskiftet vinduerne i værelserne for at udelukke fugtindtrængning og kondensdannelse fra vinduerne. Undersøgelserne og tiltagene har imidlertid ikke løst problemerne.

2.8 Eftersom problemerne således fortsatte, fik klagerne i august 2021 foretaget en climateknisk undersøgelse af de tre værelser. Som led i undersøgelsen skar teknikeren et hul i det ellers intakte gulv i det ene værelse. Da teknikeren skar hul i gulvet, opsteg straks en stærk og ubehagelig muglugt svarende til den lugt, som klagerne i mildere grad havde været generet af siden indflytningen. Lugten kom fra gulvkonstruktionen og fra undersiden af det opsavede gulvparti, som også var misfarvet.

Efter undersøgelsen udarbejdede teknikeren den 20. august 2021 en byggeteknisk rapport, der fremlægges som **bilag 5**. Som det fremgår af rapporten, observerede teknikeren umiddelbart en kraftig muglugt, som tiltog ved åbning af gulvet i det ene børneværelse. Ved undersøgelsen målte teknikeren isoleringstykkelsen under gulvet til 200 mm, og fugtværdien under gulvet blev målt til 77% RF ved 21,5 grader celsius. Endvidere viste en MycoMeter test under spånpladegulvet en MSFV-værdi på 218, og en DNA-analyse luftprøve foretaget i arbejdsværelset viste forhøjet niveau af flere skimmelsvampetyper.

På baggrund af undersøgelserne anførte teknikeren følgende i rapporten:

'Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

...

- *Der blev i gulvkonstruktionen konstateret forhøjede fugtniveauer og uacceptable forekomster af skimmelsvampe.*
 - *Årsagen til fugt og skimmelsvampen er en overisolering af gulvkonstruktionen, som forårsager kondens på terrændækket.*

- *Sekundær årsag kan være opstigende grundfugt, hvilket ikke er undersøgt nærmere. Dette forhold skal undersøges nærmere ved at etablere åbninger i terrændækket og undersøge for evt. underliggende kapillarbrydende opbygninger.*
- *Det vurderes at de konstruktionsmæssige forhold er ens i arbejdsværelset, og begge børneværelser.*

Det er vores samlede vurdering, at den af ejeren oplevede muglugt i boligen er forårsaget af fugt- og skimmelforekomster i gulvkonstruktionerne på værelserne med radiatorer/strøgulvskonstruktioner uden gulvvarme.

Det er vores vurdering at indeklimaet i boligen er negativt påvirket.

Det er vores vurdering at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det er vores vurdering at der er behov for en udskiftning af gulvkonstruktionen, hvor terrændæk desinficeres for skimmelsvampe, for at udbedre den negative indeklimapåvirkning.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- *Gulvkonstruktionen var udført med en overisolering og er derfor ikke udført jf. SBI anvisning 189 fra 1999, som var gældende på udførelsestidspunktet.*
 - *Heraf fremgår at der ikke må isoleres med mere end 50 mm isolering på jordkoldt terrændæk.*
- *At overisoleringen i gulvkonstruktionen har medført fugt og skimmelvækst, som påvirker indeklimaet negativt.*
- *At gulvkonstruktionen skal skiftes.'*

2.9 Den 12. september 2021 anmeldte klagerne skaden til selskabet, jf. **bilag 6**.

2.10 Den 25. november 2021 afviste selskabet imidlertid at dække skaden under ejerskifteforsikringen, jf. **bilag 7**. Som begrundelse for afslaget henviste selskabet til, at det ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 er en betingelse for dækning, at der ved overtagelsen af ejendommen er skader på denne, der nedsætter ejendommens brugbarhedsværdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Ifølge selskabet havde den konstaterede overisolering af strørummet og den forhøjede fugtværdi ikke medført nogen aktuel skade på gulvkonstruktionen eller risiko herfor. Endvidere henviste selskabet til, at den registrerede skimmelsvamp ikke havde nedsat ejendommens brugbarhedsværdi nævneværdigt på overtagelsestidspunktet. I afslaget forholdt selskabet sig ikke til problemerne med muglugt og forringet indeklima.

2.11 Den 29. november 2021 klagede klagerne over selskabets afgørelse, jf. **bilag 8**. Som begrundelse for klagen anførte klagerne, at den konstaterede skimmelsvamp, muglugt og indeklimage-ner havde været til stede siden overtagelsen, og at generne væsentligt nedsatte (og fortsat nedsætter) bygningens brugbarhed og værdi. Endvidere henviste klagerne til, at de siden indflytningen havde søgt efter årsagen til problemet, men først havde fundet årsagen, da fugtteknikeren gennembrød gulvet i det ene værelse i august 2021. Endelig henviste klagerne til, at Ankenævnet for Forsikring i sin kendelse i sag nr. 94356 vedrørende overisolering i gulvkonstruktionen fandt det uden betydning for retten til forsikringsdækning, at der var gået næsten 2 år fra overtagelsen

af ejendommen til anmeldelsen til selskabet. I kendelsen nåede nævnet frem til, at den af overisoleringen forårsagede skimmelsvamp og indeklimagener udgjorde en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

2.12 Den 31. januar 2022 erkendte selskabet, at overisoleringen kunne medføre fugtophobning, men alligevel fastholdt selskabet sit afslag på at dække skaden, jf. **bilag 9**. Selskabet begrundede fastholdelsesafgørelsen med, at de konstaterede forhold ikke afviger fra, hvad der almindeligvis må accepteres i en terrændækskonstruktion fra 1967. Til støtte herfor henviste selskabet til, at det følger af ankenævnets kendelse i sag nr. 93197, at MycoMeter værdier på op til cirka 200 skal betragtes som normalt i ældre gulvkonstruktioner. I afgørelsen lagde selskabet endvidere til grund, at der ikke på overtagelsestidspunktet har været tale om fugt og skimmel i et omfang, som nævneværdigt har nedsat brugbarheden af bygningen. Samlet fastholdt selskabet derfor, at gulvproblemerne ikke var en skade omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

2.13 Da det således ikke har været muligt for parterne at opnå enighed om sagen, har det været nødvendigt for klagerne at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

3 ANBRINGENDER:

3.1 Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at forsikringen dækker 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, 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 vedligeholdelsestilstand.

3.2 Den klimatekniske undersøgelse foretaget i august 2021 dokumenterer de af klagerne beskrevne problemer i form af kraftige lugtgener og indeklimaproblemer. Undersøgelsen har vist, at der er forhøjet fugt i gulvkonstruktionen, og at der er skimmelsvampedannelser i en koncentration målt til 218 MSFV. Endelig har undersøgelsen vist, at årsagen til problemerne skal findes i, at gulvet er blevet overisolert i forbindelse med en ombygning i 2002.

3.3 Lugt- og indeklimaproblemerne i de tre værelser blev konstateret af klagerne umiddelbart efter indflytningen i januar 2018, og i tiden herefter foretog klagerne flere undersøgelser og tiltag for at finde årsagen til problemerne og for at komme problemet til livs. Formentlig på grund af den historiske varme og tørke i 2018 var problemet mindre udtalt i dette år end i 2019 og 2020, som var '*rekordvåde*'. Forløbet dokumenterer, at fejlkonstruktionen og de deraf følgende lugt- og indeklimaproblemer var til stede på overtagelsestidspunktet.

3.4 Henset til dette forløb og til ankenævnets praksis, herunder ankenævnets kendelse i sagsnr. 94356, er det derfor uden relevans for klagernes ret til forsikringsdækning, at der gik nogen tid, før skaden blev anmeldt til selskabet.

3.5 Selskabet har erkendt, at der foreligger overisolering, og at overisoleringen kan medføre fugtophobning. Endvidere har selskabet erkendt, at overisoleringen har medført betydelige lugtgener, forhøjet fugt og indeklimagener. Til støtte for sit synspunkt om, at forholdene i klagernes hus ikke afviger fra, hvad der almindeligvis må accepteres, har selskabet henvist til ankenævnets kendelse i sag nr. 93197, hvor nævnet lagde til grund, at skimmelsvampeværdier op til 200 MSFV er normalt.

Eftersom værdien i klagernes hus blev målt til 218, ligger forekomsten af skimmelsvamp i klagernes hus derfor over det normale.

3.6 Endvidere fremgår det af den af selskabet påberåbte ankenævnskendelse i sag nr. 95971, at der, ved vurderingen af hvorvidt der foreligger en dækningsberettigende skade, skal lægges betydelig vægt på, om der er registreret 'nævneværdige' lugtgener i boligen, hvilket netop er tilfældet i den foreliggende sag.

3.7 Eftersom de konstaterede lugtgener og indeklimaproblemer nedsætter bygningens brugbarhed og dermed værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, er der tale om en dækningsberettigede skade omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

3.8 Til støtte for kravet på omkostningsdækning gøres det navnlig gældende, at selskabet ved sin handlemåde har gjort det nødvendigt for klageren at afholde udgifter til advokat inden og i forbindelse med sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring; navnlig har selskabet konsekvent undladt at forholde sig til de ganske betydelige lugtproblemer. Sagen har afgørende betydning for klagernes mulighed for at få løst indeklimaproblemerne på en sådan måde, at familien med [børn] kan opholde sig i værelserne uden gener og sundhedsrisici. Klagerne har derfor hverken fundet det forsvarligt eller hensigtsmæssigt at føre sagen selv. Den udførte advokatbistand har derfor været rimelig og nødvendig og skal derfor erstattes af selskabet i henhold til bestemmelsen i forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3."

I brev af 21/4 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er selskabets opfattelse, at klagen bør afvises.

1. Supplerende sagsfremstilling

...

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 7. oktober 2021 – kopi af konsulentens notat og tilhørende fotos fremlægges som **bilag B og C**.

Vi har i forbindelse med skadevurderingen indhentet byggemappen, byggemappen fra ejendommens opførelse fremlægges som **bilag D**, byggemappen fra opførelse af en tilbygning (2002) fremlægges som **bilag E**.

Vi er enige med klager i, at gulvene i de tre værelser (oprindeligt hus) blev skiftet i 2002 (samtidigt med opførelse af tilbygningen), og at man i den forbindelse forøgede isoleringen under gulvene til 200 mm.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Sagen drejer sig om, hvorvidt skimmel i sig selv som følge af overisolering er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er enighed om sagens byggetekniske faktum:

Gulvopbygningen i værelserne er som beskrevet af [klagernes ingeniørfirma].

Gulvene er fra 2002 (20 år gamle).

Der er ingen skader på gulvene. Ingen sortsværtning, ingen nedbrud eller fugtskader i gulvene, heller ikke er gulvspånplade eller strøer.

Der fremgår både af vores konsulents fotos og af [klagernes ingeniørfirmas] fotos, at gulvene og hele gulvkonstruktionen fremstår fine og uden skader.

Vi er enige i, at der er isoleret med mere end de 50 mm, som gulvet fra 1967 blev opført med. Isoleringsmængden er 200 mm.

Fugtmålingerne foretaget af [klagernes ingeniørfirma] bestrides ikke, hverken fugtmålingen på terrændækket eller den relative fugt, som er målt i isoleringen.

Terrændækket under isolering og gulv (det kappilarbrydende lag) er ikke undersøgt, hverken af Dansk Boligforsikring A/S eller af [klagernes ingeniørfirma].

[Klagernes ingeniørfirma] konkluderer, at overpudsning af murpap (ydermur) og kondens fra vinduet ikke har betydning for indeklimaet. Det er vi enige i.

[Klagernes ingeniørfirma] vurderer, at årsagen til skimmelsvamp og lugtgener er overisolering som følge af kondens, og at den sekundære årsag er opstigende grundfugt.

Vi er som sådan ikke uenige i, at overisolering kan danne kondens og skimmel. For god ordens skyld skal jeg oplyse, at vi – efter nærmere undersøgelser – ikke fastholder den klageansvarliges synspunkt om, at det kun er hvis der ligger en fugtspærre ovenpå betonen, at der er risiko for fugtophobning i isoleringen og dermed dannelse af grobund for skimmelsvamp, men det fastholdes, at der ikke opstår bygningsnedbrydende skader på gulvet (nedbrud, råd, deformering).

Det er også et ubestridt faktum, at der ingen skader er på gulvkonstruktionen – 20 år efter udførelsen.

Sagen handler derfor alene om, hvorvidt skimmel, og negativt påvirket indeklima/lugtgener, som følge af overisolering, er en skade i sig selv under ejerskifteforsikringen.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at skimmel som følge af overisolering generelt ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, og at der ikke i den forsikrede ejendom er mere skimmel, end der alligevel ville have været i en ejendom fra 1967 uden overisolering.

Til støtte herfor, gøres det gældende, at det er velkendt og velundersøgt, at der i terrændæk fra den tid er opstigende grundfugt som følge af ineffektive kappilarbrydende lag. Se for eksempel ANK 93197 og 95971.

Ejendommen afviger derfor ikke fra, hvad der sædvanligvis må forventes i en terrændækskonstruktion fra 1967. Mængden af skimmel afviger ikke fra, hvad der normalt ses i tilsvarende gulvkonstruktioner, hvor der er isoleret med 50-75 mm mineraluld.

Vores kunder overtog ejendommen i 2017, og det er først 4 år efter, at der anmeldes problemer med fugt og skimmel. Der har ikke på overtagelsestidspunktet været fugt og skimmel i et omfang, som nævneværdigt har nedsat brugbarheden af bygningen.

Klager har til støtte for klagen henvist til ANK 94356, og har anført, at Ankenævnet for Forsikring i den sag fandt det uden betydning for retten til forsikringsdækning, at der var gået næsten 2 år fra overtagelsen af ejendommen til anmeldelsen til selskabet. Kendelsen kan ikke støtte klagers synspunkt. I den sag havde forsikringsselskabet ... anerkendt at dække overisolering af gulvet, og sagen for Nævnet handlede alene om erstatningsopgørelsen, som selskabet i øvrigt fik medhold i.

Dansk Boligforsikring A/S anerkender ikke at overisolering af et gulv i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der alene er skimmel, og der ikke er sket egentlige bygningsnedbrydende skader på gulvkonstruktionen.

Skulle Nævnet komme til, at skimmel som følge af overisolering i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, vil udbedringen – på linje med sagen med ... Forsikring – bestå i en nedbringelse af isoleringsmængden (udskiftning af gulvene, skimmelafræsning, og nye gulve med maks 50-75 mm isolering), hvorimod en forbedring af terrændækket, evt. udlægning af membran, eller ophugning af betongulvet, som [klagerens ingeniørfirma] lægger op til i sin handlingsplan, ikke kan kræves dækket.

Nævnet bedes tage stilling hertil i afgørelsen.

Dansk Boligforsikring A/S anerkender at dække rimelige advokatomkostninger efter Nævnets skøn, hvis klager får medhold i, at overisoleringen skal dækkes."

Klagernes advokat har i brev af 25/5 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selskabets svarskrift af 21. april 2022 giver klagerne anledning til at nedlægge følgende korrigerede

PÅSTANDE:

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at den anmeldte skade vedrørende gulvkonstruktion og gulve i 3 af husets værelser er dækningsberettigende. På dette grundlag skal selskabet dække udgifterne til skimmelrengøring og udskiftning af gulvkonstruktion og gulve i de tre værelser efter bestemmelserne herom i forsikringsbetingelserne.

Endvidere skal selskabet dække klagerens udgifter til de to byggetekniske undersøgelser og noter mod forevisning af faktura.

Endelig skal selskabet betale et efter Ankenævnet for Forsikrings skøn fastsat beløb til dækning af klagerens advokatomkostninger.

SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING:

1. Med svarskriftet har selskabet fremlagt et notat fra Dansk Teknologisk Institut vedrørende betydningen af, om der ligger eller ikke foreligger en (plast)fugtspærre på terrændækoversiden under isoleringen (sagens bilag F). I rapporten anfører Institutet på side 3, at

'Den her beskrevne problemstilling er kendt af instituttet fra talrige lignende sager, hvor fejludførelse pga. overisolering har medført opfugtning og skimmelsvampevækst i denne type gulvkonstruktioner. Pga. homogeniteten i konstruktionen vil problemet almindeligvis være generelt gældende for den eller de gulvkonstruktioner, der er fejludførte, hvilket normalt betyder, at skimmelsvampevæksten er meget omfattende og klart påvirker indeklimaet i de pågældende huse. Instituttet er således helt enig i vurdering og konklusion i den omtalte rapport fra [klagerens ingeniørfirma].'

2. I forhold til selskabets synspunkt om, at der i den forsikrede ejendom ikke er mere skimmel, end der alligevel ville have været i en ejendom fra 1967 uden overisolering, henleder klagerne opmærksomheden på, at gulvkonstruktionen i de tre værelser blev etableret under ombygningen i 2002. Endvidere henviser klagerne til det i klageskriftet afsnit 2.12 anførte om, at skimmelniveauet i gulvene også er højere end normalniveauet for huse opført i 1967.

Skimmelniveauet i gulvene i de tre værelser er således højere end normalt, både i forhold til huse fra 1967 og fra 2002.

3. I svarskriftet har selskabet endelig anført, at det er velkendt, at der i terrændæk fra 'den tid' er opstigende grundfugt som følge af ineffektive kappilarbrydende lag. For at få belyst om dette også er tilfældet i den foreliggende sag, har klagerne indhentet et supplerende notat af 18. maj 2022 fra [klagerens ingeniørfirma], der fremlægges som **bilag 10**. På side to i rapporten har [klagerens ingeniørfirma] anført følgende på grundlag af undersøgelsen:

'Observationer

På drengværelset blev der etableret en åbning i trægulvet jf. foto 1-3. Det blev konstateret at gulvopbygningen var overens med åbning etableret ved tidligere undersøgelse. Ved nærværende undersøgelse blev der konstateret kraftig muglugt i åbningen. Der blev banket hul gennem terrændækket for undersøgelse af opbygningen. Opbygningen var som følger set oppefra, jf. foto 1-5:

- Lamelparketgulv
- 22 mm gulvspånplade
- 120 mm mineraluldsisolering
- 90-100 mm beton
- PE-folie
- 30-50 mm gruslag

Fugtmålinger i bunden af betondækket mod gruslaget indikerede halv tørt/fugtigt jf. foto 7 (målt 85-95 digits). Fugtmålinger på betonoverfladen indikerede meget fugtigt jf. foto 8 (målt 130-140 digits). Afslutningsvis blev åbningen lukket forsejlet.

Vurdering

På baggrund af ovenstående observationer og målinger giver undersøgelsen anledning til at vurdere følgende:

- *Der var ingen indikationer på opstigning af grundfugt gennem terrændækket. Dette begrundes med konstatering af plastfolie mellem gruslag og betondæk samt fugtmålinger der indikerede højere fugtmålinger på betonoverfladen i forhold til målinger foretaget i bunden af betondækket.*

Samlet vurdering

- *Det er vores samlede vurdering at der med overvejende sandsynlighed ikke var opstigende grundfugt gennem terrændækket. Det vurderes desuden på baggrund af nærværende samt tidligere undersøgelse at muglugt, forhøjede fugtniveauer på overside af betondæk, samt uhenigtsmæssige skimmelforekomster (både i gulvkonstruktionen samt i indeklimaet) var forårsaget af overisolering af trægulvet, og at alle trægulvene med denne konstruktionsopbygning skal udskiftes samt områderne skimmelrengøres.'*

Fugtproblemerne i form af kraftig muglugt og skimmel skyldes altså udelukkende overisolering, og problemet skal udbedres ved udskiftning af gulve og gulvkonstruktion og ved rengøring for skimmel."

Selskabet har i brev af 22/6 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagers ankenævnsreplik og har alene bemærkninger til punkt 3 vedrørende opstigende grundfugt og den nye undersøgelse foretaget af [klagerens ingeniørfirma].

Dansk Boligforsikring A/S' seniorkonsulent og fugtekspert har gennemgået [klagerens ingeniørfirma] notat og han oplyser, at man ikke med sikkerhed kan sige, om der er opstigende grundfugt på baggrund af den undersøgelse [klagerens ingeniørfirma] har udført.

Jeg vedlægger mail af 20. juni fra konsulenten (**bilag G**).

Det er fortsat Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der er eller kan være opstigende grundfugt på ejendommen, som kan være årsag til skimmel, og dermed at der ikke er mere skimmel, end der ville have været selvom gulvene ikke var skiftet i 2002, og der blev lagt mere isolering end det anbefalede.

Hvis det skal afklares om der er opstigende grundfugt og skimmel som følge heraf, må forholdet undersøges til bunds. Klager *opfordres* til at foretage en egentlig undersøgelse, alternativt kan Dansk Boligforsikring A/S lade Teknologisk Institut (...) undersøge det.

Klager kan også vælge at *anerkende*, at der er opstigende grundfugt (Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse) således at Ankenævnet alene skal tage stilling til om overisoleringen i sig selv er en skade som skal dækkes under ejerskifteforsikringen (konstruktionsfejl, som giver skimmel uden andre bygningsnedbrydende skader)."

I brev af 11/7 2022 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"I forhold til klagerens ret til forsikringsdækning er det tilstrækkeligt dokumenteret, at huset er overisolaret, og at der ikke er opstigende grundfugt. I tilslutning hertil bemærker klagerne, at selskabet i den som bilag B fremlagte besigtigelsesrapport har anerkendt, at forholdene i de 3 værelser er identiske. Efter klagerens opfattelse er derfor ikke behov for at foretage yderligere undersøgelser af, om der er opstigende grundfugt. Dertil kommer, at opstigende grundfugt næppe ville udgøre et problem, hvis isoleringen var udført efter forskrifterne, dvs. hvis gulvet ikke var overisolaret.

Ankenævnet for Forsikring

10.

97978

I forhold til omkostningsspørgsmålet fremlægges faktura nr. ...61 af 30. september 2021 pålydende 11.625 kr. samt faktura nr. ...33 af 24. maj 2022 pålydende 6.031,25 kr., jf. **bilag 11 og 12.**"

I brev af 26/7 2022 fra selskabet til nævnet fremgår bl.a.:

"Kommer Nævnet til, at skimmelen er en skade, som skal dækkes under ejerskifteforsikringen, er selskabet indforstået med at skulle godtgøre klager udgiften til [klagerens ingeniørfirma] undersøgelser (bilag 11 og 12)."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af byggeteknisk undersøgelsesrapport af 20/8 2021 rekvireret af klagerne fra ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"FUGT OG BYGGETEKNISK UNDERSØGELSE

...

Baggrunden for undersøgelsen var, at indehaver havde 3 værelser hvor han og familien oplevede muglugt.

Formålet med undersøgelsen var at identificere årsagen til muglugten, og i bekræftende tilfælde, at opstille en handlingsplan til afhjælpning af både muglugten og årsagen hertil.

Bygningsbeskrivelse

Fritliggende parcelhus som oprindeligt blev opført i 1965. Ejendommen fremstod med mursten udvendigt og de fleste indervægge var ligeledes opført i mursten. Der var enkelte vægge som var opført i gips.

I forbindelse med en større renoveringen tilbage i 2000 var der ændret på alle gulve, og der blev installeret gulvvarme i store dele af huset, med undtagelse af 3 værelser, hvor der var monteret radiatorer. Det var i disse 3 værelser at ejer havde observeret muglugt.

Nuværende ejer havde overtaget ejendommen tilbage i 2017 og allerede i 2019 fik de mistanke om at der var noget der ikke var som det skulle være. I den forbindelse kontaktede ejer en tømrer som besigtigede ejendommen i 2019, men kunne dengang ikke finde årsagen.

Ejer oplyste at i forbindelse med fejlsøgningen måtte de kassere forskelligt inventar i håb om at det løste problemet. Det var dog ikke tilfældet og muglugten blev vedvarende.

Måleinstrumenter

...

I forbindelse med undersøgelsen blev der anvendt en fugtmåler, fabrikat Gann Hydromette BL Compact B 2, hvor måleskalaen er angivet i 'digits'.

Fugt /	Meget tørt	Normalt tørt	Halv tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vådt
--------	------------	--------------	-----------	---------	---------------	------

...

Beton	30-50	50-70	70-90	90-120	120-140	>140
-------	-------	-------	-------	--------	---------	------

Observationer

...

Udvendigt

På den sydvendte facade blev der observeret at vinduespartier er understøbt. Understøbnings overkant var et skifte højere oppe end øvrigt fundaments overkant. Se foto 1. Der var generelt en overpudsning af fugtspærren placeret mellem fundament og ydervægge.

På den vestvendte gavl blev der observeret en opfugtning af hele vægfladen. Der var et tagedløb på sydvest vendt hjørne. Se foto 2

På den sydvendte gavl blev der observeret mindre malingsreparationer i bunden af væggen. Se foto 3.

Børneværelse

Der blev observeret en kraftig muglugt til venstre for indgangsdøren samt ved gennemføringer ved radiatorrør. Se foto 4

Ved vinduespartiet i højre side blev der observeret misfarvninger fra et udtørret fugtskjold på fodpanel samt overflade af gulvet. Se foto 5

Der blev etableret en åbning nr. 1 i gulv i børneværelse, hvor der kunne registreres følgende gulv-opbygning:

- Lamelparket
- Gulvspånplade
- 200 mm mineraluldsisolering
- Terrændæk af beton

Der blev registreret en kraftig muglugt fra åbningen. Gulvkonstruktionen var overisoleret og uden dampspærre. Der kunne måles fugtigt i terrændæk (130-140 digits). Der blev taget 2 prøver for bestemmelse af skimmel. Der blev taget en aftryksprøve samt en MycoMeter-Surface Fungi prøve. Se foto 9 og 10.

Arbejdsværelse

Der blev observeret en kraftig muglugt ved fodpaneler samt ved rørgennemføringer til radiatoren.

Der blev foretaget en fugtmåling i isoleringen gennem hul i gulvet ved radiator. Se foto 11 og 12. Der blev målt forhøjede fugtværdier under gulvet. 77% RF v. 21,5 °C. Der kunne måles en isoleringstykkelse på 200 mm.

Der blev udtaget en luft-DNA-analyse af indeklimaet i arbejdsværelset. Se bilag 3

Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

- Det vurderes at overpudsningen af murpap mellem fundament og ydervægge, samt den opstøbning under vinduespartierne til børneværelse/arbejdsværelse ikke har nogen negativ påvirkning af indeklimaet.

- I børneværelset vurderes det at fugtskjolder som der blev observeret ved vinduet i højre side skyldtes kondens fra vinduet og vil ikke have nogen negativ påvirkning af indeklimaet.
- Der blev i gulvkonstruktionen konstateret forhøjede fugtniveauer og uacceptable forekomster af skimmelsvampe.
 - Årsagen til fugt og skimmelsvampen er en overisolering af gulvkonstruktionen, som forårsager kondens på terrændækket.
 - Sekundær årsag kan være opstigende grundfugt, hvilket ikke er undersøgt nærmere. Dette forhold skal undersøges nærmere ved at etablere åbninger i terrændækket og undersøge for evt. underliggende kapillarbrydende opbygninger.
 - Det vurderes at de konstruktionsmæssige forhold er ens i arbejdsværelset, og begge børneværelser.

Det er vores samlede vurdering, at den af ejeren oplevede muglugt i boligen er forårsaget af fugt- og skimmelforekomster i gulvkonstruktionerne på værelserne med radiatorer/strøgulvskonstruktioner uden gulvvarme.

Det er vores vurdering at indeklimaet i boligen er negativt påvirket.

Det er vores vurdering at skaden var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Det er vores vurdering at der er behov for en udskiftning af gulvkonstruktionen, hvor terrændæk desinficeres for skimmelsvampe, for at udbedre den negative indeklimapåvirkning.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Gulvkonstruktionen var udført med en overisolering og er derfor ikke udført jf. SBI anvisning 189 fra 1999, som var gældende på udførelsestidspunktet.
 - Heraf fremgår at der ikke må isoleres med mere end 50 mm isolering på jordkoldt terrændæk.
- At overisoleringen i gulvkonstruktionen har medført fugt og skimmelvækst, som påvirker indeklimaet negativt.
- At gulvkonstruktionen skal skiftes.

Handlingsplan

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

Indledningsvist bør der udføres yderligere undersøgelser i de to andre værelser for at afklare om der her er de samme fugt- og skimmelsvampeproblemer som i det undersøgte værelse. Samtidigt kan den kapillarbrydende opbygning under terrændæk med fordel undersøges.

- Undersøgelse for grundfugt udføres ved ophugning af terrændæk. Der etableres en åbning på min. 15x15cm for undersøgelse af konstruktionsopbygningen.
 - Er der etableret kapillar brydende underlag samt fugtspærre i terrænopbygningen skal betondækket affugtes inden reetablering.
 - Alternativ til affugtning af betondækket vil være at påføre en smøremembran. Dette kunne være Remmers 2K + eller tilsvarende produkt med samme egenskaber. Membranen skal monteres efter producentens anvisninger.

Ankenævnet for Forsikring

13.

97978

Der bør opretholdes en skærpet rengøring og daglig udluftning i værelserne indtil endeligt omfang kendes.

...

Aftryksprøver

...

Prøve nr.	Prøvetagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	Børneværelse På terrændæk	~150 3 1* ~154	<i>Penicillium sp.</i> <i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Absidia sp.</i> Total

Vurderingskriterier

Resultaterne fra analysen inddeles i følgende kategorier (jf. SBI-anvisning 274):

<10 cfu Begrænset forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer.

10 – 50 cfu Moderat forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer.

50-100 cfu Høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer.

>100 cfu Kraftig forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer.

...

Mycometer-Surface Fungi

...

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Analyseresultat (MSFV)	Kategori A	Kategori B	Kategori C
1	Under spånpladegulv i værelse 1	218			C

Vurderingskriterier

Kategori A (MSFV ≤ 20)

Niveauet af skimmelsvamp er i normalområdet og svarer til, det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden synlige fugt- eller skimmelproblemer.

Kategori B (20 < MSFV-tal ≤ 135)

Niveauet af Skimmelsvamp er som det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden synlige fugt- eller skimmelproblemer.

Kategori C (MSFV-tal > 135)

Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Dette betyder, at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.

...

DNA-analyse - Luftprøve

...

Arbejdsværelse

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

D

På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og uskadede bygninger.

Endvidere ses en unormal sammensætning af skimmelsvampetyper som indikerer en ældre udtørret fugtskade eller aktuelt opfugtede bygningsdele."

Klagerne har i skadeanmeldelse af 12/9 2021 til selskabet bl.a. anført:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato)

Fredag, 20 august 2021.

Hvordan blev skaden opdaget

Vores familie har længe været generet af muglugt i tre af husets værelser. Vi har forsøgt forskellige ting for at løse problemet men først da vi bestilte en fugt og byggeteknisk undersøgelse, og i den forbindelse skar et stykke af gulvet op, blev årsagen identificeret.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Tre værelser i huset, på i alt ca. 45 kvadratmeter har forkert konstruktion af gulve, som medfører fugt og skimmelvækst, som påvirker indeklimaet negativt. Der er tydelig muglugt, og forhøjet niveau af skimmelsvampe i luften (analyse vedlagt). Fotomateriale fremgår i rapport fra ingeniør (sendes på mail)."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/10 2021 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Skimmel i gulvkonstruktion i tre værelser.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Litra: A. Vedrører de tre værelser markeret med rødt. I alt ca. 42m². [plantegning]

Beskrivelse: Ved besigtigelsen er der foretaget gennemgang af de tre værelser. Til start skal nævnes at der i alle tre værelser fornemmes muglugt. Hvor der er taget hul i gulvet i det ene værelse, ses tydelig overisolering af strørrummet, og der konstateres væsentligt forhøjet fugtniveau. I de to andre værelser er der ikke foretaget åbning af gulvet, disse gulve er udført på samme tid, hvorfor forholdene her må formodes at være identiske. Se fotos på sagen.

På denne baggrund kan det konstateres at forholdene omkring de tre værelser er identiske med det der ses beskrevet i rapport fra [klagerens ingeniørfirma].

Konklusion: Gulve i de tre værelser er overisolerede. Der er ingen skader på gulvene, se fotos.

Alderen på det skadede: Gulve er fra ombygning i 2002.

Aktuelle skader: Ingen skader på gulve eller strøer – kun fugt/skimmel.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Ingen tegn på skader på gulvene – kun risiko for fugt/skimmel.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Nej.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja"

Af notat af 19/4 2022 fra Teknologisk Institut rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Kondens og fugtspærre i uventilerede strørgulve

Indledning

Efter aftale med [selskabets medarbejder] har Teknologisk Institut gennemlæst en besigtigelsesrapport fremsendt fra Dansk Boligforsikring. Rapport og undersøgelse er udført af [klagernes ingeniørfirma] og omhandler fugt og mikrobiologisk undersøgelse af strøgulve i 3 værelser i enfamiliehus opført i 1965.

Baggrund

De pågældende strøgulve er udført som uventilerede konstruktioner på et ubeskrevet terrændæk. Opbygningen er som følger, beskrevet ovenfra:

- Lamelparket
- Gulvspånplade
- 200 mm mineraluldsisolering
- Terrændæk af beton.

Undersøgelsen konkluderer, at klaplaget er opfugtet og at der er udviklet kraftig skimmelsvampevækst på oversiden af betonen samt at årsagen til opfugtning og skimmelsvampevækst er overisolering af gulvkonstruktionen evt. kombineret med fugtopstigning i terrændækket. Det sidste er ikke undersøgt. I hh.t. gældende forskrifter på opførelsestidspunktet for huset skal isoleringstykkelsen maksimalt være 75 mm og 50 mm langs kanterne for at begrænse nedkølingen og dermed opfugtningen af laget mellem underside af isolering og overside af klaplag/terrændæk.

[Selskabets medarbejder] ønsker en vurdering af, hvorvidt det gør en forskel for risikoen for skimmelsvampevækst i konstruktionen, om der ligger eller ikke ligger en (plast)fugtspærre på terrændæksoversiden under isoleringen.

Baggrunden for anmodningen er, at der i Dansk Boligforsikrings organisation er usikkerhed om, hvilken betydning en fugtspærre på betonoversiden i en konstruktion som den beskrevne, har for kondensdannelse, opfugtning og risiko for skimmelsvampevækst i konstruktionen. Organisationen er tidligere blevet informeret om, at tilstedeværelse af en fugtspærre på betonoversiden er en forudsætning for, at kondensering kan ske og at kondensering er en forudsætning for at skimmel-svampe kan vokse.

Bemærkninger og vurdering

Fugtteknisk er der principielt 2 problemstillinger, som i varierende grad har indflydelse på fugtforholdene i en uventileret strøkonstruktion som den her beskrevne. Fugtopstigning nedefra i terrændækket og nedtrængning ovenfra af varm, fugtig rumluft.

I tilfælde hvor fugtopstigning nedefra er den primære fugtkilde, vil fugten ophobes under plastfugtspærren, ikke pga. kondensering, men på grund af kappilar transport af vand nedefra og op gennem betonen til overfladen. Her vil fugtniveauet under plasten kunne blive meget højt, ofte omkring 100% relativ luftfugtighed (RF).

I tilfælde hvor nedtrængning af varm, fugtig rumluft er den primære fugtkilde, får isoleringstykkelsen en afgørende betydning for opfugtningen. Baggrunden er det fugttekniske grundforhold, at varm luft kan indeholde mere fugt end kold luft og jo tykkere gulvisoleringen er jo kraftigere afkøles rumluften ned gennem isoleringslaget. I takt med at luften afkøles, kan den indeholde mindre

og mindre vand, hvilket betyder, at RF gradvist vil stige ned gennem isoleringen og ved tilstrækkelig afkøling nå en RF på 100% også kaldet dugpunktet, altså punktet hvor fugten i luften går fra dampform over på væskeform. En konstatering af egentlig kondens som væske kræver i denne sammenhæng, at den kolde luft møder et materiale uden fugtkapacitet, altså et materiale der ikke er i stand til at optage og indeholde fugt/væske og et sådant materiale er en plastfugtspærre. Anderledes med f.eks. beton eller murværk som jo er porøse materialer, som kan optage fugt og det betyder, at hvor fugtig luft møder en kold betonoverflade vil det samme ske, at RF i luften når 100% og i princippet går på væskeform, men her kan det bare ikke registreres som væske, fordi vandet (fugten) fordeles ned gennem betonens øverste lag ikraft af betonens porøsitet.

Og det er her misforståelsen opstår! Fugtniveauet er det samme i de 2 scenarier, de fremstår bare forskelligt, som hhv. konstaterbar væske i det ene tilfælde og som en diffus opfugtningszone øverst i betonen i det andet tilfælde.

Hertil er det vigtigt at føje, at udvikling af skimmelsvampevækst absolut ikke kræver egentlig kondensdannelse, tværtimod. Blankt vand vil som udgangspunkt forhindre eller forsinke udvikling af skimmelsvampevækst, hvorimod fugtniveauer i området mellem 75 og knapt 100% RF vil danne udmærkede betingelser for skimmelsvampevækst.

Opsummerende kan følgende siges:

- Tilstedeværelse af en plastfugtspærre betyder ikke noget for om der sker kondensering eller ej, kondensering sker i kraft af temperaturforskelle uafhængigt af materialeegenskaber, men dannelse af konstaterbar væske forudsætter i denne sammenhæng tilstedeværelse af et materiale uden fugtkapacitet som f.eks. plastfugtspærre.
- Spørgsmålet om kondensdannelse (som væske) er irrelevant jf. ovenstående i forhold risiko for udvikling af skimmelsvampevækst. Det afgørende er, om fugtniveauet er over eller under 75%RF på en given overflade. Når 75% RF overskrides, er der fugtmæssige betingelser for vækst af skimmelsvampe, både på beton- og plastoverflader.
- Det er således ikke dugpunktet (100% RF) der er interessant i denne sammenhæng, men derimod om 75%-grænsen er overskredet!

I den konkrete undersøgelse, udført af [klagernes ingeniørfirma] er der registreret den ovenfor beskrevne opbygning af strøgulvkonstruktionen med 200 mm isolering og det konkluderes, at konstruktionen er overisoleret samt at det er årsagen til opfugtning og skimmelsvampevækst på terrændæksversiden. Det er endvidere beskrevet i rapporten fra [klagernes ingeniørfirma], at isoleringstykkelsen afviger fra forskrifterne for denne konstruktionstype på opførelsestidspunktet og det skal tilføjes, at forskrifterne er gældende uanset om isoleringen er udført ved opførelsen af huset eller i forbindelse med en senere renovering. Isoleringstykkelsen vil medføre, at den ovenfor beskrevne mekanik med opfugtning til et niveau over 75% RF af oversiden af klappaget på grund af nedkøling, vil foregå i konstruktionen. Det underbygges klart af rapportens beskrivelse af udførte fugtmålinger og analyseresultater af de udtagne prøver til registrering af skimmelsvampevækst dokumenterer, at der er udviklet kraftig vækst af skimmelsvampe på klappagets oversiden. Det vurderes, at skimmelsvampevæksten påvirker indeklimaet i huset.

Den her beskrevne problemstilling af kendt af instituttet fra talrige lignende sager, hvor fejludførelse pga. overisolering har medført opfugtning og skimmelsvampevækst i denne type gulvkonstruktioner. Pga. homogeniteten i konstruktionen vil problemet almindeligvis være generelt gældende for den eller de gulvkonstruktioner, der er fejludførte, hvilket normalt betyder, at skimmel-

svampevæksten er meget omfattende og klart påvirker indeklimaet i de pågældende huse. Instituttet er således helt enig i vurdering og konklusion i den omtalte rapport fra [klagernes ingeniørfirma]."

Af rapport af 18/5 2022 rekvireret af klagerne fra et ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"FUGTUNDERSØGELSE

Den 17. maj 2022 har ..., [klagernes ingeniørfirma] foretaget undersøgelse af terrændæk på drengeværelse i ejendommen, der er beliggende på adressen ... Undersøgelsen blev gennemført efter aftale med ..., ejer.

Baggrunden for undersøgelsen var teknisk notat af 2. september 2021 udarbejdet af [klagernes ingeniørfirma], hvor der anbefales en supplerende undersøgelse af terrændækkets opbygning. Notatet beskriver desuden en overisolering af trægulvene samt et negativt belastet indeklima som følge af skimmelsvamp.

Formålet med undersøgelsen var at foretage supplerende undersøgelse af terrændækkets opbygning og på baggrund af undersøgelsen vurdere sandsynligheden for opstigende grundfugt.

...

Observationer

På drengeværelset blev der etableret en åbning i trægulvet jf. foto 1-3. Det blev konstateret at gulvopbygningen var overens med åbning etableret ved tidligere undersøgelse. Ved nærværende undersøgelse blev der konstateret kraftig muglugt i åbningen. Der blev banket hul gennem terrændækket for undersøgelse af opbygningen. Opbygningen var som følger set oppefra, jf. foto 1-5:

- Lamelparketgulv
- 22 mm gulvspånplade
- 120 mm mineraluldsisolering
- 90-100 mm beton
- PE-folie
- 30-50 mm gruslag

Fugtmålinger i bunden af betondækket mod gruslaget indikerede halv tørt/fugtigt jf. foto 7 (målt 85-95 digits). Fugtmålinger på betonoverfladen indikerede meget fugtigt jf. foto 8 (målt 130-140 digits). Afslutningsvis blev åbningen lukket forsejlet.

Vurdering

På baggrund af ovenstående observationer og målinger giver undersøgelsen anledning til at vurdere følgende:

- Der var ingen indikationer på opstigning af grundfugt gennem terrændækket. Dette begrundes med konstatering af plastfolie mellem gruslag og betondæk samt fugtmålinger der indikerede højere fugtmålinger på betonoverfladen i forhold til målinger foretaget i bunden af betondækket.

Samlet vurdering

- Det er vores samlede vurdering at der med overvejende sandsynlighed ikke var opstigende grundfugt gennem terrændækket. Det vurderes desuden på baggrund af nærværende samt

tidligere undersøgelse, at muglugt, forhøjede fugtniveauer i overside af betondæk, samt uhen-sigtsmæssige skimmelforekomster var forårsaget af overisolering af trægulvet.

Handlingsplan

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

- Der udarbejdes en renoveringsbeskrivelse på udskiftningen af trægulvene samt skimmelafrrensningen. Dette arbejde kan hvis det ønskes udarbejdes af [klagernes ingeniørfirma].
- Indtil renoveringen udføres opretholdes skærpet rengøring samt daglig udluftning."

Selskabets besigtigelseskonsulent har i mail af 20/6 2022 til selskabets medarbejder bl.a. be-mærket:

"Jeg har gennemgået rapporten fra [klagernes ingeniørfirma] – umiddelbart mener jeg vurdering hviler på lidt usikkert grundlag.

Dels vurderes der på baggrund af et enkelt prøvested, dels er der kun foretaget fugtmåling i form af Gann-måling. På billede materiale ses, at Gann-måling er foretaget nede i hullet (i kanten af ophugget hul) – det er ikke en måling man kan tillægge den store værdi, i bedste fald kan måling give en indikation om fugtforskelle intet mere.

Med andre ord det kan være en dreng eller en pige!

Ideelt burde man have lavet flere prøvesteder endvidere foretaget tørre/vejeprøver (det er selv-følgeligt mere omkostningstungt)."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket

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

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

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

...

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 offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-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."

Nævnet udtaler:

Klagernes hus er opført i 1967. I 2002 blev huset renoveret, og i tre værelser blev strøgulvkonstruktionen efterisoleret oven på betonklaplaget, og der blev udlagt nyt trægulv. Klagerne overtog ejendommen den 1/11 2017.

Klagerne anmeldte den 12/9 2021, at der forekommer muglugt i tre af husets værelser. Klagerne har anført, at de har været tiltagende generet af lugten siden 2018. I 2019 havde de en tømrer ude, som ikke kunne finde årsagen. I 2021 rekvirerede de et ingeniørfirma, som i rapport af 20/8 2021 har angivet, at der er kraftige lugtgener og indeklimaproblemer. Årsagen er, at gulvkonstruktionen er blevet overisoleret i 2002 med 200 mm isolering, hvilket har ført til kondensfugt og skimmel. Klagerne kræver, at selskabet dækker udgifterne til en skimmelrengøring og en udskiftning af gulvkonstruktion og gulve i de tre værelser. Klagerne kræver dækning for udgifter på kr. 17.656,25 til rådgivende ingeniørfirma, jf. fakturaer af 30/9 2021 og 24/5 2022 samt dækning for advokatbistand med et beløb efter nævnets skøn.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringens forstand. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skader på gulvene – der er ingen sortsværtning, nedbrud/råd eller fugtskader, heller ikke på gulvspånplader eller strøer. Gulvkonstruktionen fremstår fin og skadefri. Selskabet har anført, at overisolering af et gulv i almindelighed ikke udgør en skade i sig selv, når der alene er skimmel og ikke er sket bygningsnedbrydende skader på gulvkonstruktionen. I den forsikrede ejendom afviger mængden af skimmel ikke fra, hvad der normalt ses i tilsvarende gulvkonstruktioner, hvor der er isoleret med 50-75 mm mineraluld, idet det er velkendt, at der i terrændæk fra den tid er opstigende grundfugt

som følge af ineffektive kappilarbrydende lag. Årsagen til skimmel i klagerens hus kan også være opstigende grundfugt. Forholdet er først anmeldt til selskabet knap 4 år efter overtagelsen, og der har på overtagelsestidspunktet ikke været fugt og skimmel i et omfang, som nævneværdigt har nedsat brugbarheden af bygningen. Selskabet har oplyst, at selskabet er indforstået med at godtgøre klagerne deres udgifter til ingeniørfirma og at dække rimelige og nødvendige advokatomkostninger efter nævnets skøn, hvis klagerne får medhold i, at overisoleringen skal dækkes.

Af rapport af 20/8 2021 fra klagerens ingeniørfirma fremgår det, at der i børneværelset kunne observeres kraftig muglugt ved indgangsdøren og ved gennemføringer ved radiatorrør. Der blev etableret en åbning i trægulvet, og der sås en gulvopbygning med lamelparketgulv, gulvspånplade, 200 mm mineraluldisolering og terrændæk af beton. Der blev registreret en kraftig muglugt fra åbningen. Gulvkonstruktionen var overisoleret og uden dampspærre. Terrændækket var fugtigt (130-140 digits). I arbejdsværelset var der kraftig muglugt ved fodpaneler og ved rørgennemføringer til radiator. Gennem et hul i gulvet ved radiator målttes 200 mm isoleringstykkel og en forhøjet fugtværdi på 77 % RF. En aftryksprøve fra terrændækket i børneværelset viste kraftig forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer (154 CFU). En Mycometer-Surface Fungi-prøve under spånpladegulvet i børneværelset viste kategori C (218 MSFV). En luftprøve til DNA-analyse fra arbejdsværelset gav analyseresultat D på en skala fra A-F.

Ingeniørfirmaet vurderer i rapporten, at der i gulvkonstruktionen er konstateret forhøjede fugtniveauer og uacceptable forekomster af skimmelsvampe. Årsagen til fugt og skimmel er overisolering af gulvkonstruktionen, som forårsager kondens på terrændækket. En sekundær årsag kan være opstigende grundfugt, men dette er ikke undersøgt nærmere. Muglugten i boligen vurderes at være forårsaget af fugt- og skimmelforekomsterne i disse værelser, og indeklimaet vurderes negativt påvirket. Ingeniørfirmaet vurderer, at der er behov for en udskiftning af gulvkonstruktionen, hvor terrændækket desinficeres for skimmelsvampe. Ingeniørfirmaet anfører, at det fremgår af SBI-anvisning 189 fra 1999, at der ikke må isoleres med mere end 50 mm isolering på et jordkoldt terrændæk.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/10 2021 fremgår det, at der i alle tre værelser fornemmes muglugt. Hvor der er taget hul i gulvet, ses tydelig overisolering af strørummet, og der konstateres et væsentligt forhøjet fugtniveau. Forholdene omkring de tre værelser er identiske med det, der ses beskrevet i rapporten fra klagernes ingeniørfirma. Der er ingen skader på gulve eller strøer – kun fugt/skimmel.

Af notat af 19/4 2022 fra Teknologisk Institut fremgår det, at i henhold til forskrifter på opførelsestidspunktet for huset skal isoleringstykkelsen maksimalt være 75 mm og 50 mm langs kanterne for at begrænse nedkølingen og dermed opfugtningen af laget mellem underside af isolering og overside af klaplag/terrændæk. Jo tykkere gulvisoleringen er, jo kraftigere afkøles rumluften ned gennem isoleringslaget. Når den fugtige lugt møder en kold betonoverflade, går den i princippet på væskeform, hvilket fører til en diffus opfugtningssone øverst i betonen. Når fugtniveauet når 75 % RF ved betonoverfladen, er der fugtmæssige betingelser for vækst af skimmelsvampe. I den konkrete undersøgelse udført af klagernes ingeniørfirma er der beskrevet en strøgulvkonstruktion med 200 mm isolering. Isoleringstykkelsen vil medføre en opfugtning til et niveau over 75% RF af oversiden af klaplaget på grund af nedkøling. Dette underbygges af rapportens beskrivelse af udførte fugtmålinger, og analyseresultater af de udtagne prøver til registrering af skimmelsvampevækst dokumenterer, at der er udviklet kraftig vækst af skimmelsvampe på klaplagsoversiden. Teknologisk Institut vurderer, at skimmelsvampevæksten påvirker indeklimaet i huset. Problemstillingen er kendt af Teknologisk Institut fra talrige lignende sager. Pga. homogeniteten i konstruktionen vil problemet almindeligvis være generelt gældende for den eller de gulvkonstruktioner, der er fejludførte, hvilket normalt betyder, at skimmelsvampevæksten er meget omfattende og klart påvirker indeklimaet i de pågældende huse. Teknologisk Institut er enig i vurderingen og konklusionen i rapporten af 20/8 2021 fra klagernes ingeniørfirma.

Af rapport af 18/5 2022 fra klagernes ingeniørfirma fremgår det, at der i drengeværelset blev etableret åbning i trægulvet og banket hul gennem terrændækket for undersøgelse af eventuel opstigende grundfugt. Gulvopbygningen var overens med åbningen etableret ved den tidligere undersøgelse, og der blev konstateret kraftig muglugt i åbningen. Opbygningen af konstruktio-

nen var lamelparketgulv, 22 mm gulvspånplade, 120 mm mineraluldisolering, 90-100 mm beton, PE-folie og 30-55 mm gruslag. Fugtmålinger i bunden af betondækket mod gruslaget indikerede halvtørt/fugtigt (85-95 digits), og fugtmålinger på betonoverfladen indikerede meget fugtigt (130-140 digits). Ingeniørfirmaet vurderer, at der med overvejende sandsynlighed ikke var opstigende grundfugt gennem terrændækket, idet der blev konstateret plastfolie mellem gruslag og betondæk, og idet fugtmålingerne indikerede højere fugtværdier på betonoverfladen end i bunden af betondækket. Ingeniørfirmaet vurderer uændret, at muglugten, de forhøjede fugtniveauer i overside af betondæk, og de u hensigtsmæssige skimmelforekomster er forårsaget af overisolering af trægulvet. Ingeniørfirmaet anbefaler fortsat at udskifte trægulvene og foretage skimmelafrrensning.

Selskabets besigtigelseskonsulent har den 20/6 2022 bemærket, at vurderingen i rapport af 18/5 2022 fra klagernes ingeniørfirma hviler på et lidt usikkert grundlag, da der vurderes på grundlag af ét prøvested og på grundlag af en Gann-måling foretaget nede i hullet på kanten af det ophuggede gulv. Det er ikke en måling, som kan tillægges den store værdi. Målingen kan i bedste fald give en indikation om fugtforskel og intet mere.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne har bevist, at kondensfugten, skimmelsvampen og muglugten under gulvene i tre værelser – der er en følge af overisoleringen i gulvkonstruktionen – udgør et fysisk forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en dækningsberettigende skade efter forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagernes ingeniørfirma vurderer, at der er tale om forhøjede fugtniveauer og uacceptable forekomster af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen, og at årsagen hertil er overisoleringen, som forårsager kondens på terrændækket. Ingeniørfirmaet vurderer, at indeklimaet er negativt påvirket fra skimmelsvamp og muglugt, og at der er behov for en udskiftning af gulvkonstruktionen og afrensning for skimmel. Teknologisk Institut har gennemgået rapporten og undersøgelserne udført af klagernes ingeniørfirma og har erklæret

sig enig i vurdering og konklusion. Teknologisk Institut har anført, at på grund af homogeniteten i konstruktionen vil problemet almindeligvis være generelt gældende for de fejludførte gulvkonstruktioner, hvilket normalt betyder, at skimmelsvampevæksten er meget omfattende og klart påvirker indeklimaet i de pågældende huse.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagernes ingeniørfirma har konstateret, at der i børneværelset og arbejdsværelset er overisoleret med 200 mm mineraluld. I dregeværelset er der også overisoleret – med 120 mm mineraluld – og gulvopbygningen er i øvrigt den samme som konstateret i børneværelset. Teknologisk Institut har anført, at i henhold til forskrifter på opførelsestidspunktet for huset skal isoleringstykkelsen maksimalt være 75 mm og 50 mm langs kanterne for at begrænse nedkølingen. Klagernes ingeniørfirma har anført, at i henhold til SBI-anvisning 189 fra 1999, som var gældende på udførelsestidspunktet, må der ikke isoleres med mere end 50 mm isolering på jordkoldt terrændæk. Nævnet bemærker, at isoleringsforholdene dermed afviger væsentligt fra forholdene ved tilsvarende intakte ejendomme af samme alder, og at det må lægges til grund, at overisoleringen udgør en byggeteknisk fejl, der kan medføre fysiske forhold – eksempelvis i form af skimmelsvamp og muglugt – som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, hvis skimlen eller muglugten er kraftig.

Nævnet bemærker, at det ikke kan føre til andet resultat, at skaden først er anmeldt til selskabet knap 4 år efter overtagelsen, da den byggetekniske fejl i form af overisolering var til stede på overtagelsestidspunktet, og da det er godtgjort, at overisoleringen vedvarende giver anledning til indeklimagener, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Det kan heller ikke føre til andet resultat, at der i bygninger af pågældende alder nogle gange konstateres skimmelsvamp som følge af opstigende grundfugt i tidstypisk udførte konstruktioner. Det må i nærværende sag lægges til grund, at hovedårsagen til indeklimaproblemerne er relateret til den efterfølgende udførte overisolering, som er at betragte som en byggeteknisk fejl, og som adskiller sig fra forholdene ved tilsvarende intakte bygninger af pågældende alder.

Nævnet finder, at selskabet skal dække en udskiftning af trægulvene og en skimmelafrrensning i henhold til anbefalingerne fra klagernes ingeniørfirma. Nævnet finder, at der ikke grundlag for

Ankenævnet for Forsikring

24.

97978

at pålægge selskabet at dække en forbedring af betonterrændækket eller udførelse af en fugtstandsende membran på betongulvet.

Nævnet finder, at selskabet skal dække klagerens udgifter på kr. 17.656,25 til rådgivende ingeniørfirma, jf. fakturaer af 30/9 2021 og 24/5 2022.

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt at skulle dække klagerens rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand vedrørende tiden forud for sagens indbringelse for nævnet, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal dække advokatudgifter med 10.000 kr. inklusive moms ved fremlæggelse af faktura fra advokaten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at kondensfugten, skimmelsvampen og muglugten under gulvene i tre værelser – der er en følge af overisoleringen i gulvkonstruktionen – udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal dække en udskiftning af trægulvene og en skimmelafræsning. Selskabet skal dække klagerens udgifter på kr. 17.656,25 inklusive moms til bistand fra ingeniørfirma. Selskabet skal dække advokatudgifter med 10.000 kr. inklusive moms ved fremlæggelse af faktura fra klagerens advokat.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand