

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. oktober 2022 blev i sag nr. 98052:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 23/3 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg købte huset i 2017 og tegnede i forbindelse med købet ejerskifteforsikring hos Gjensidige forsikring. Jeg har konstateret, at der er en stærk lugt af skimmel i ejendommen, og jeg og min familie har været sygdomsramt, ligesom skimmellugt hænger i vores tøj mv. Sygdommen og andre gener svarer overens med det, der opleves som følge af forhøjet skimmel med deraf følgende dårligt indeklima. Jeg har klaget løbende til forsikringsselskabet siden 2019, og der har været forskellige besigtigelser af taksatorer og byggesagkyndige. Senest besigtigede [rådgiver 2] ejendommen den 19. januar 2022 på hvilken baggrund, de udarbejdede en rapport den 1. februar 2022. I rapporten er angivet, at der er forhøjede værdier for skimmel. Selskabet har på trods heraf fastholdt, at de ikke vil dække udbedringer af skimmelforholdene.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Selskabet skal dække udbedring af de skader, som er på ejendommen, i form af forhøjet skimmel i henhold til den handlingsplan, som [rådgiver 2] har fremsat i rapport af 1. februar 2022, hvorefter krybekælderens nedlægges og der etableres en tidssvarende støbt løsning."

Selskabet har i brev af 9/5 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus opført 1972. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 27. oktober 2016 (bilagt klagen) og tegner ejerskifte-

forsikring med basisdækning for en 10 års periode pr. 15. marts 2017 (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. [...] er gældende (bilagt klagen).

Tilstandsrapporten

Der er ikke egentlige anmærkninger om det anmeldte forhold.

Overordnet sagsforløb

Den 17. oktober 2019, 2 ½ år efter overtagelsen af ejendommen, anmelder klager, at ejendommen og deres tøj lugter af mug/skimmel, ligesom der er helbredsgener. Vi besigtiger ved [besigtigelseskonsulent] bilag B), som ikke kan konstatere fugt, skimmel eller lugt i ejendommen. Forholdet afvises som dækningsberettigende den 26. november 2019.

Klager vender tilbage den 13. februar 2020 med rapport fra Rådgiver 1 [...] bilag C)) med anmodning om genoptagelse af sagen. Det fremgår, at Rådgiver 1 har konstateret 'kælderlugt' og der er gennemfører fugtmåling i ejendommen på gulve og vægge. Alle målinger viser normale forhold. Rådgiver 1 anfører (bilag C, side 4):

'Grundvandet står mellem 0 og 40 cm. under græsset, hvilket betyder at terrændækket under trægulvene vil være fugtpåvirket i perioder.

Det kan medføre en større eller mindre opfugtning af rummet under trægulvene, hvor der kan opstå lugt og skimmelsvamp. Det er vigtigt at holde ventilationsristene i soklen rene og fri for spindevæv, græs, blade og lignende.

Der var ikke adgang til rummet under gulvet, hvorfor jeg ikke kunne lave målinger derude. Men trægulvene så ikke fugtpåvirkede ud, hvorfor jeg ikke ser dette område som en stor risiko'

Herefter anbefaler og vejleder Rådgiver 1 om hyppig udluftning med henblik på at ventilere den brugerbetings fugt, som alternativ til udluftning anbefales en mekanisk udluftning.

Rapporten påviser ikke dækningsberettigende forhold, hvorefter vi fastholder den tidligere vurdering den 23. februar 2020. Der meddeles klagevejledning.

Den 6. december 2021 vender klager tilbage med oplysning om tiltagende gener. Sagen overdrages til Taksator 1 ([...]), som tilbyder at dække omkostninger til undersøgelse ved ekstern rådgiver. Klager rekvirerer herefter rapport fra Rådgiver 2 ([...] bilagt klagen), som foreligger 1. februar 2022.

Taksator 1 gennemgår rapporten og sender vurdering til skadeafdelingen. Den 3. februar 2022 meddeler vi klager, at der ikke kan konstateres skade i ejerskitteforsikringens forstand, hvorefter vi ikke kan tilbyde dækning (bilag D).

Klager mener, at vurderingen ikke er kvalificeret og anmoder om ny vurdering den 17. og 18. februar 2022. Herefter overgives sagens oplysninger til Taksator 2 [...] som gennemgår sagens oplysninger. Taksator 2 fastholder afgørelsen i mail af 11. marts 2022 (bilagt klagen). Vi henviser til besvarelsen.

Vores vurdering

Klagers ejendom er et typehus fra 1972, som er udført med krybekælder. Ved overtagelsen fremstod ejendommens gulve med faste tæpper i stue, værelse og gang (tilstandsrapportens side 6). Klager har efter overtagelsen fjernet gulvtæpper samt fået udført klinkegulve lokalt i ejendommen (ex. entre). Derudover er alle fodpaneler er fuget med elastisk fuge.

Efter ankenævnets faste praksis er det en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadesårsag 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 skadesårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Ad 1 – skimmelsvamp som følgeskade

Rådgiver 1 kan ved sin besigtigelse konstatere 'kælderlugt'. Der måles ingen fugt i vægge eller gulve, ligesom der ikke på anden måde konstateres forhøjet fugtniveauer i ejendommen. Der konstateres heller ikke anden skade i ejerskifteforsikringens forstand. Rådgiver 1 anfører alene, at grundvandspejlet står højt på grunden, hvilket understøttes af oplysninger på DinGeo. Rådgiver anbefaler alene en øget udluftning.

Rådgiver 2 har ved deres besigtigelse konstateret, at krybekælderen ventileres ved 10 ventilationsåbninger rundt på ejendommen. Løsningen svarer til den byggeskik, som var gældende i 1972, og som erfaringsmæssigt er tilstrækkelig til at skabe den fornødne ventilation. Rådgiver 2 henvisning til SBI 224, har ikke betydning for vurdering under ejerskifteforsikringen, da der alene er tale om en anvisning. Det bemærkes i øvrigt, at anvisningens 1. udgave udkom i 2009, og således efter ejendommens opførelse.

Rådgiver 2 fugtundersøgelse for gulve, yder- og skillevægge viser alle fugtniveauer svarer til 'meget tørt og normalt tørt'. Støbte gulve i bryggers og badeværelse viser halvtør beton, som forventeligt, da den støbt konstruktion ikke er ventileret.

Ved åbning til krybekælder konstateres mislugt, dog ingen misfarvning af bygningsdele omkring. Der blev målt acceptable fugtniveauer. På selve krybekælders bund (dække) måles meget fugtigt, som forventet for en konstruktion fra 1972. Der blev ikke konstateret trænedbrydende svamp eller råd, ligesom der ikke blev målt fugt eller konstateret andre skadeforhold i den underliggende gulvkonstruktion.

I relation til skimmelspore blev der på oversiden af klaplaget konstateret 54 cfu, som Rådgiver 2 angiver som middel, hvilket må tolkes som beskedent for en krybekælder fra 1972.

For træbeton i undersiden af beboelsens gulvkonstruktion konstateres 6 cfu, svarende til lav vækst, hvilket er så beskedent, at det generelt må betegnes som ubetydeligt.

Samlet må vi konstatere, at der alene er konstateret fugtforekomst på krybekælders dække og i et omfang, som er forventeligt for en konstruktion af denne art og alder. Der er ikke konstateret fugtforekomster, som kan begrunde dækningsberettigende skade. Skimmelforekomsten er som nævnt beskedent.

Det er vores opfattelse, at man med en konstruktion af denne alder og karakter må forvente grundfugt, ligesom der lejlighedsvis ex. ved forhøjet vandspejl, vil forekomme en øget fugt i krybekælderen. Vi bemærker, at en krybekælder bl.a. skal hindre fugt i at stige op i ejendommens bjælkelag/gulvkonstruktion, hvilket vi må konstatere, at krybekælderen opfylder.

Vi må herefter konstatere, at hverken Rådgiver 1 eller 2 har konstateret eller afdækket forhold, som kan begrunde skade i ejerskifteforsikringens forstand, herunder følgeskade i form af skimmelvækst.

Derudover må vi nævne, at den af klager udførte fugning af paneler i beboelsen, kan øge fugtniveauet i ejendommen, da fugningen hindrer den naturlige ventilation i bygningens konstruktioner.

Ad 2 – skimmelvækst som selvstændig skade

Rådgiver 2 har udført fugtmålinger i boligens yder- og skillevægge som viser 'generelt acceptable niveauer svarende til meget til normalt tør letbeton'. Kontrolmåling samme steder, men med andet måleudstyr bekræfter de målte niveauer. Fugtmåling i parketgulv viser ligeledes acceptable niveauer (rapportens side 4 og 5).

Luftprøve: Rådgiver 2 har udført to prøver, en i stuen, som viser 75 cfu samt en i gang, som viser 135 cfu. Derudover er der udført to kontaktaftryk i stov, en i stue, som viser 53 cfu samt en i gang, som viser 18 cfu.

Luftprøveresultatet viser en lav skimmel-spore-belastning, fraset luftprøven i gangen, som viser en middel skimmel-spore-belastning i forhold til bakteriekolonier.

Rådgiver 2 har udført kontrolmåling i forhold til udeluften. Det kan konstateres at antallet af koloni-spore i det store er sammenstemmende. For kolonitypen anfører Rådgiver 2 af skimmeltypene ikke er sammenfaldende med kontrolprøven, hvorefter sammensætningen af skimmeltypene i inde-prøverne er atypisk.

Vi deler ikke vurderingen, da vi kan konstatere, at der er en vis sammenfald mellem de konstaterede

skimmeltypen-spore. Derudover må vi konstatere, at de sporer som prøverne viser er sædvanlige at finde i udeluften, ligesom vi må konstatere, at mængden af spore ikke er usædvanlige i sig selv.

Derudover skal vi bemærke, som også anført af Rådgiver 2 (side 7), at luftprøver er udtryk for et øjebliksbillede, hvilket vil sige, at dette billede kan ændre sig ved ex. udluftning/ventilering.

Støvprøve: Rådgiver har udført to prøver ved kontaktaftryk, en i stue, som viser 53 cfu samt en i gang, som viser 18 cfu, hvilket svarer til middel- til højforekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

Rådgiver 2 konstaterer herefter, at prøverne afviger fra almindeligt husstøv, da der er en overrepræsentation af *Penicillium* spp. Rådgiver 2 præciserer ikke synspunktet nærmere.

Vi noterer os, at isoleres antallet af *Penicillium* ssp. spore, svarer dette til et middelniveau, som er sædvanligt for almindeligt husstøv.

Derudover hæfter vi os ved, for både for luft- og støvprøverne, at sporefundene antalsmæssigt er

begrænset, ligesom sporesammensætningen (*Penicillium* spp. og *Cladosporium* spp.) begge er udtryk for skimmelarter, som forefindes naturligt i naturen/udeluften. Det er derfor ganske naturligt og sædvanligt, at finde spore efter disse arter i en boligs inde-luft.

Skimmel-spore kan i sig selv afgive en form for 'lugt', men spore er ikke i sig selv udtryk for egentlig skimmelvækst.

I forlængelse heraf bemærker vi, at der ikke er konstateret egentlig skimmelvækst, og der heller ikke er beskrevet synlig skimmel eller -aftegninger i beboelsen. Der er heller ikke konstaterede fugt i bygningskonstruktioner, som kan begrunde vækst.

Sammenfattende for ad 1 og 2 må vi fastholde, at der hverken i krybekælderen eller beboelsen er konstateret forhold, som er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er heller ikke grundlag for at antage, at forholdene i krybekælderen har inficeret indeklimaet i beboelsen, hvorefter der skulle foreligge skade i ejerskifteforsikringens forstand og dermed en dækningsberettigende skimmelsanering eller nedlæggelse af krybekælderen.

Klager vil under alle omstændigheder ikke vil kunne opnå dækning til at nedlægge krybekælderen, da dette vil være udtryk for en forbedring, som ikke er omfattet af dækning, jf. bl.a. principperne i 93726.

Helt overordnet må vi fastholde, at ejendommen ikke afviger fra andre tilsvarende ejendommen af samme stand og alder, som Rådgiver 2 også angiver (sidste afsnit side 9 ff.)."

Klageren har i brev af 13/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det er klagers opfattelse, at fugt- og svampeundersøgelsen udført af [rådgiver 2] tegner et væsentligt andet billede, end forsikringsselskabet forsøger at tegne.

Det følger således af rapporten, at der i luftprøver er fundet *penicillium* spp. *Penicillium* spp er en fugtskadeindikator, og det følger af rapporten, at 'de registrerede forekomster vurderes atypiske' (rapportens side 8 øverst).

Videre følger det af rapporten, at der i støvprøverne er fundet 'middel til høje forekomster af spiringdygtigt svampemateriale' (rapportens side 8), og også i støvprøverne er 'der konstateret en overpræsentation af den fugtskaderelaterede skimmelsvampearter slægt *Penicillium* spp'.

Prøver fra bygningsoverflader giver samme billede (rapportens side 8, 3. afsnit).

For så vidt angår det samlede billede af omfanget af skimmelsvampevækst anføres i rapporten på side 8 nederst, at 'den skimmelsvampevækkende belastning af boligen må betegnes som meget høj'. Dette gentages på tabellen på side 9 øverst, hvoraf fremgår, at der er meget høj skimmelsvampebelastning/vækst i væg-, loft- og gulvkonstruktion, samt krybekælder.

På denne baggrund konkluderes det klart i rapporten på side 9, at der kan konstateres forringelser af luftkvaliteten i ejendommens indeklima forårsaget af skimmelsvampevækst. Det fremgår videre, at det skyldes kontaminering fra vækstområder i krybekælderen, og at skaden var til stede på

overtagelsestidspunktet. Endelig anføres det i konklusionen på side 10, at skimmelsvampevæksten kan give anledning til helbredsproblemer og bør derfor undgås eller minimeres.

Det er på den baggrund klagers opfattelse, at der er konstateret skade i ejerskifteforsikringens forstand, at skaden var indtruffet før overtagelsen og at skaden ikke kan henføres til klagers egne forhold.

For en ordens skyld bestrides det, at fugning af paneler i beboelsen har haft indflydelse på skimmelpåvirkningen i ejendommen (forsikringselskabets besvarelse side 3, næstsidsste afsnit). Der er ingen holdepunkter for dette synspunkt i rapporten. Derimod konstateres det i rapporten, at der sker kontaminering fra krybekælderen, hvilken kontaminering alt andet lige vil nedsættes, hvis krybekælderen afsondres fra resten af beboelsen.

Tilføjelse til svarene:

Vi har på intet tidspunkt vidst at lugten skyldes krybekælderen, og vi har kontaktet Forsikringen i sin tid flere gange, for at få lavet de nødvendige undersøgelser, hvilket ikke blev foretaget, såsom luft og støvprøver og undersøgelse af krybekælder.

Undersøgelsen som blev foretaget af [rådgiver 1] og forsikringen, var blot en måling af fugt på vinduer og vægge og ej anden form for dybdegående undersøgelse.

Der er blot fuget for under 1 år siden i boligen, for at afprøve om lugten blev minimeret, hvilket er tilfældet i en vis grad, men slet ikke tilstrækkeligt. Boligen er belastet i høj grad af jordslået lugt, skimmel samt alle de andre svampearter og slægter der er fundet som er særligt helbredsgerende. Der vedlægges dokumentation fra egen læge på, at jeg og begge børn oplever gentagende luftvejsinfektioner. Begge mine børn er henvist til speciel børnelæge. Børnene oplever gentagende alvorlige helbredsproblemer i form af luftvejsinfektioner, mellemørebetændelser og lungebetændelser. Dette har stået på siden begge mine børn blev født. [...]

Børnelægen kunne lugte at vores tøj lugtede af jordslået, trods fugning og der bliver udluftet 5-8 gange dagligt.

Vores livskvalitet er forringet i allerhøjeste grad, vi oplever konstant hovedpine, træthed, forringet søvnkvalitet, koncentrationsbesvær, trykken i brystet - især om vinteren, da det er for koldt til at lufte ud i længere tid af gangen

Alle fortæller, at de kan lugte noget jordslået, når de træder ind i huset. At der virker regnskovsagtigt, og at deres tøj lugter og jakker i flere uger når de har været på besøg.

Disse ovenstående alvorlige problematikker har vi gjort forsikringen opmærksom på siden 2019, da det har stået på siden vi tilflyttede.

Det skal understreges at det var mig ubekendt i 2019, at der var en krybekælder som forårsager vores helbredsproblemer.

Som sidst skal det understreges at [rådgiver 2] via diverse undersøgelser har påvist at skaden i krybekælderen samt vækst af svamp også har været tilstede ved overtagelsen."

Selskabet har i brev af 4/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad klagers bemærkninger til rapport fra rådgiver 2

Side 8, 1. afsnit: Som vi også anfører i høringssvar 1 angiver rådgiver 2, at de udførte luftprøver ikke er overensstemmende, hvorfor de er atypiske.

Rådgiver 2 begrundet eller kommenterer ikke vurderingen nærmere. Vi kan ikke finde begrundelse for denne udtalelse, da vi ikke mener, at prøverne er atypiske, men må under alle omstændigheder

fastholde, at luftprøver er udtryk for et øjebliksbillede, som også anført af rådgiver 2, og kan derfor ikke tolkes som et generelt eller blivende forhold/billede. Vi noterer os ligeledes, at prøverne er udført hen ved 3 år efter overtagelsen af ejendommen.

Side 8, 2. afsnit: Støvprøver udført på reol i stue og gang (KA 4 og 5) er ligeledes udtryk for et øjebliksbillede og selve cfu tallet i prøverne må tolkes som middel forekomst. Dette sammenholdt med

sporetyperne, som er almindelig forekomne både i inde- og udeluften, gør at der ikke er tale om et

usædvanligt resultat.

Side 8, 3. afsnit: Bygningsoverfladeprøverne i KA 6 og 7 viser normale og faktisk fine forhold henset til hvor på konstruktionen prøver er udført sammenholdt med konstruktionens alder.

Side 8, 4. afsnit: Vi må afvise, at udførte prøver kan danne baggrund for at konstatere, at skimmelbelastningen er høj allerede på baggrund af resultatet af de udførte prøver. Vi henviser til vores høringssvar 1.

Side 9, konklusion: Rådgiver 2 anfører, at konstruktionen er udført tidstypisk, fugtniveauerne afviger ikke fra det forventede og målingerne er acceptable. Ligesom der ikke er konstateret nogen form for råd- eller svampeskader i krybekælder eller gulvkonstruktionen.

Dette sammenholdt med resultatet af de udførte skimmelp prøver, som er øjebliksbilleder, gør at vi må fastholde vores synspunkter i høringssvar 1 – ligesom vi må afvise, at de udførte prøver med øjebliksbilleder kan danne grundlag for at vurdere hvorledes forholdene var på overtagelsestidspunktet for ejendommen hen ved 3 år tidligere.

Ad fugning

Det er naturligvis klagers valg, vi skal blot gentage, at netop i en konstruktion af den alder og karakter er det afgørende, at der sker en naturlig ventilation af bygningens konstruktioner.

Ad helbredsmæssige gener

Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, som dækker den forsikrede ejendom."

Til dette har klageren fremsendt brev af 1/8 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Skaden er ikke anmeldt 3 år efter som Gjensidige oplyser, men første gang 17-10 2019.

Hertil skal det begrundes, inden vi tilflyttede huset blev samtlige vinduer, loft, vægge i samtlige rum og døre malet. Alt gammelt inventar blev fjernet .. Vi fik oplyst fra gæster og besøgende at der lugtede kraftigt bittert, men det var umuligt for os at skelne mellem bittert maling lugt og skimmelsvamp.

Da vi tog kontakt til Gjensidige forsikring, var vi slet ikke bekendt med vi havde en krybekælder i boligen. Det var ukendt for os hvor lugten og fugten kom fra. Gjensidige forsikring har aldrig ville undersøge tingene til bunds og fyldestgørende. Ved deres første besøg på 5 minutter blev der ved et håndkøbsapparat målt fugt på vægge og vinduer og sagen blev afsluttet.

Ved andet besøg blev der kigget på loftet tilsvarende 3 minutter om lugten kunne stamme derfra og sagen blev afsluttet.

På eget initiativ og betaling for [rådgiver 1] blev der tilsvarende lavet overfladiske målinger tilsvarende Gjensidige. Der blev ikke taget støvprøver, målt fugtniveau i boligen som helhed og ej krybekælderen blev undersøgt.

I dag er der kun gået længere tid, fordi forholdene i boligen ikke blev undersøgt dybdegående fra Gjensidige 's side.

Det bør ikke være muligt for Gjensidige at vælge ud fra den rapport som falder til fordel for dem. Da undersøgelsesmetoden er mangelfuld i allerhøjeste grad.

Det kan kun gentages, ved undersøgelse af krybekælderen er det konstateret via prøvesvar at forholdene også var tilstede ved overtagelsestidspunktet.

Ad side 8, 1. afsnit: Det er ikke korrekt, at rådgiver ikke begrunder vurderingen af, at forekomsterne er atypiske. Rådgiver anfører, at dette konkluderes, da den påviste sporeart ikke findes i udeluften. Det konkluderes således, at svampesporeforekomsten ikke kan være opstået som følge af udefrakommende påvirkning.

Ad side 8, 2. afsnit: Indklagede anfører, at den påviste sporesammensætning er 'almindelig forekomne både i inde- og udeluften, gør at der ikke er tale om et usædvanligt resultat'. Det bestrides sådan set ikke, at sporesammensætningen kan findes i udeluften, men det fremgår direkte af rapportens side 8, 1. afsnit, at sporesammensætningen i den konkrete sag ikke findes i udeluften.

Ad side 8, 4. afsnit og side 9, konklusion: Det er korrekt, at målinger er øjebliksbilleder. Det er dog i praksis ved sådanne øjebliksbilleder, at skimmelsvamp påvises, og sådan bevisbyrderne løftes i sager som denne. Det kan derfor ikke føre til, at indklagede skal frifindes, at de udførte prøver er øjebliksbilleder. I øvrigt konkluderer rapporten, at skimlen var til stede på overtagelsestidspunktet. Det må derfor være indklagede, der skal løfte bevis for, at dette ikke var tilfældet, såfremt indklagede fastholder sit synspunkt herom.

Ad fugning: Det bemærkes, at fugningen er foretaget rundt om paneler i ejendommens stueplan. Denne fugning har ingen indflydelse på ventileringsforholdene i krybekælderen, hvor skimlen ifølge rapporten udspringer fra. Der er derfor ingen årsagssammenhæng mellem den opståede skade og de fugede paneler, hvorfor dette ikke er relevant for afgørelse af sagen."

Ankenævnet for Forsikring

9.

98052

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af besigtigelsesrapport af 12/11 2019 fremgår bl.a.:

"Generelt

Forfatter: [...]

Besigtigelsesdato: 12-11-2019 08:30

Dækning: Uafklaret

Årsag til afgørelse: Ukendt. (lugtgener)

Regres: Ukendt

Kommentar til regres: Ikke angivet

Reparation startet: Nej

Skadebeskrivelse

Hvad og hvor.

- Ft oplyser at hun synes at der lugter af skimmel/ mug i hele hendes hus.

Omfang.

- Lugten er efter FT mening i hele huset. (personligt kunne jeg intet lugte under besigtigelse)

Årsag.

Ukendt. Der er ingen synlige tegn på skimmel nogen steder i huset. Der kunne heller ikke måles forhøjet fugt værdier i deres vægge eller gulv der hvor jeg målte.

Udbedring.

- Da årsag ikke kendes kan jeg heller ikke komme med forslag til udbedring

Pris.

????

Alder.

FT flyttet ind i 2017. FT mener at der var der fra de overtog huset."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 13/1 2020 fremgår bl.a.:

"Observationer

Ved ankomsten til ejendommen, kunne jeg ude fra vejen genkende lugten af fugtig krybekælder. Huset fremstår pænt vedligeholdt og ryddeligt.

Der var en moderat lugt af våd kælder inde i boligen, efter et par minutter havde jeg vænnet mig til lugten hvilket ikke er unormalt.

Det er primært i stuen og i soveværelset hvor der er problem med lugten.

Fugtmåling i stuen viser 80 svarende til normalt fugtniveau.

Fugtmåling i stuen viser 142 svarende til normalt fugtniveau.

Inde i soveværelset er der ingen unormal fugt i gulvet, fugtmåleren viser 7,9 svarende til 8 – 12 % = normalt fugtniveau

Grundvandet står mellem 0 og 40 cm. under græsset, hvilket betyder at terrændækket under trægulvene vil være fugtpåvirket i perioder.

Det kan medføre en større eller mindre opfugtning af rummet under trægulvene, hvor der kan opstå lugt og skimmelsvamp. Det er vigtigt at holde ventilationsristene i soklen rene og fri for spindevæv, græs, blade og lignende.

Der var ikke adgang til rummet under gulvet, hvorfor jeg ikke kunne lave målinger dernede. Men trægulvene så ikke fugtpåvirkede ud, hvorfor jeg ikke ser dette område som en stor risiko.

Da vi gennemgik hele huset, var der flere rum hvor det har lugtet eller hvor der er konstateret lugt i tøj.

Sammenholdt med at der ikke kan måles fugt i vægge eller gulve, leder det hen imod at der skal ventileres hyppigere, for at få den fugt som vi mennesker laver ventileret ud."

Af fugt og skimmelsvampeundersøgelse af 19/1 2022 fremgår bl.a.:

"Baggrund

Den 19. januar 2022 har [rådgiver 2] udført fugt - og skimmelsvampeundersøgelse på ovenstående adresse.

Der er tale om et fritliggende enfamiliehus opført i grundplan med et boligareal på 135 m². Ejendommen er udført med krybekælder og ifølge BBR-meddelelse er opført i 1972, se foto 1-2. Ejendommen er opført på støbte fundamenter og med støbt krybekælderbund. Ydervægge er ifølge tegningsmateriale indhentet på digitalt byggesagsarkiv opført som hulmur, med letbeton bagvæg og udvendigt blankt murværk. Ejendommens tagkonstruktion er udført som sadeltag belagt med bølgeeternit.

Af det oplyste forstår vi, at forsikringstagere (FT) siden overtagelse af ejendommen har oplevet lugtgener i boligen. FT oplever desuden helbredsmæssige gener som hovedpine, trykken for brystet mv. som FT, formoder relateret til indeklimaet. Siden indflytning har FT foretaget mindre renoveringer af gulve ved demontering af gulvtæpper og udlægning af nye klikgulve lokalt. Ligeledes er samtlige fodlister blevet fuget med elastisk fuge i forsøg på at nedbringe lugtgener. På baggrund af

ovenstående gener udtog FT i november 2021 en DNA-test fra boligens indeklima. Laboratorieanalysen afslørede forhøjede forekomster af skimmelsvampegrupperne *Aspergillus* og *Penicillium* som ofte ses i bygninger med fugt- og vandskader. På baggrund heraf henvendte FT sig til ejerskifteforsikring og nærværende undersøgelse blev iværksat.

Ved besigtigelsen deltog FT og undertegnede fra [...].

...

Observationer og registreringer

...

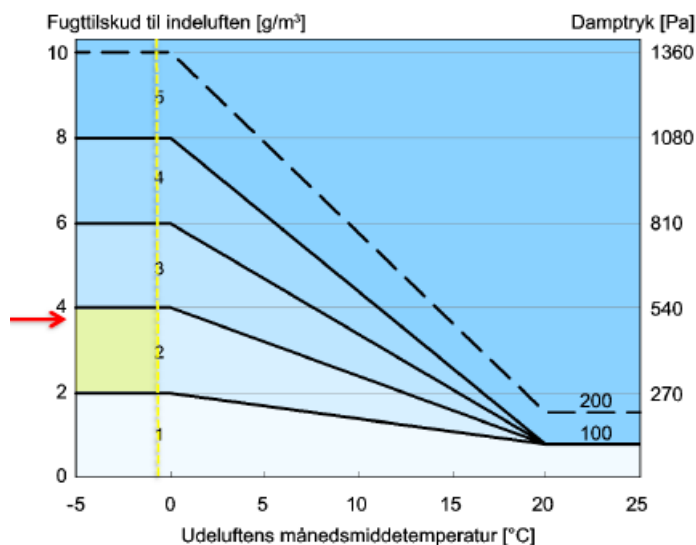
Ved besigtigelsen foretog vi indledningsvis udvendig rundgang om ejendommen. Som det fremgår af foto 3 samt markeringer på tegningsbilaget kunne vi konstatere 10 åbninger (ca. 7-8 cm – 19 cm) fordelt på samtlige facader. Jf. SBI 224 betitlet 'Fugt i bygninger' skal en kold krybekælder ventileres via minimum en ventilationsåbning for hver 6. meter med en åbning på min. 150 cm². Åbningerne skal anbringes således, at der ikke opstår 'lommer' med stillestående luft. Ventilationsåbningerne skal endvidere være udført min. 100 mm over terræn. Ventilationskravet på 1/500 af det bebyggede areal overholdes ikke i det pågældende tilfælde. Som følge af støbte gulvkonstruktioner

i badeværelser og bryggers er ejendommens østlige hjørne udført uden ventilationsåbninger til krybekælderen. Dette medfører risiko for utilstrækkelig ventilation lokalt i krybekælderen. Som følge af den opførte udestue var en enkelt projekteret ventilationsrist blændet, se foto 4. FT oplyste ved besigtigelsen at flere ventilationsriste var delvis blokeret af beplantning ved overtagelsen.

Ved indvendig undersøgelse kunne vi registrere lugtgener som erfaringsmæssigt kan relateres til aktiv vækst af skimmelsvampe.

Fugt i rumluften

For kortlægning af boligens fugtforhold udførte vi målinger af den relative luftfugtighed i inde- og udeluften og i udførte åbninger i konstruktioner. På besigtigelsestidspunktet måles udeluftens aktuelle fugtindhold til 5,4 g/m³, se foto 5. I indeluften kunne der ved spotmåling måles op til 9,2 g/m³ ved 21°C, se foto 6. Det betyder konkret, at der på besigtigelsestidspunktet var et fugttilskud i indeluften på op til 3,8 g/m³. Når der sammenlignes med den forventede vanddampskoncentration for januar måned i fugtbelastningsklasse 2 (alm. bolig), er det forventeligt at måle et fugttilskud på mellem 2 og 4 g/m³, se gul markering på figur 1. Fugtniveauet på besigtigelsestidspunktet er vist med røde pile på figur 1.



Figur 1, Der forventes et fugttilskud eller et øget damptryk i fugtbelastningsklasserne 1-5, som afhænger af udeluftens månedsmiddeltemperatur iht. DS/EN ISO 13788:2013 (Dansk Standard, 2013). Kilde: SBI Anvisning 224, 2 udgave. Gul markering på figur 2 viser det normale udsving i fugttilskud i fugtbelastningsklasse 2 ved den aktuelle måneds middeltemperatur iht. referenceåret TRY. Røde pile på figur 2 viser det målte fugttilskud på besigtigelsestidspunktet (bemærk at der er tale om øjebliksmålinger).

Fugt i bygningsdele

Stikprøvevis, men dog systematiske fugtmålinger foretaget i boligens yder- og skillevægge afslørede generelt acceptable niveauer svarende til meget til normalt tør letbeton, se foto 8-9. Bemærk

at måleværdierne udelukkende er vejledende. Det aktuelle fugtniveau kan således, dog i mindre omfang, afvige fra det oplyste. I badeværelse under håndvask kunne der et enkelt sted registreres en lettere opfugtning, se foto 10. Vi anbefaler årsagen hertil undersøgt nærmere. Dielektriske fugtmålinger foretaget i støbte gulve i bryggers og badeværelse afslørede niveauer svarende til halvtør

beton, se foto 7. Fugtmålinger foretaget med kapacitiv fugtmåler af typen Tramex ME+ afslørede ligeledes acceptable niveauer i yder- og skillevægge. Fugtregistreringer i parketgulve foretaget med samme måler afslørede ligeledes acceptable niveauer svarende til tørt træ, se foto 11.

Åbning til krybekælder

Som illustreret på tegningsbilaget etablerede vi ved besigtigelsen en åbning til krybekælderen via klædeskab i gangareal.

...

I den etablerede åbning kunne vi konstatere markante mislugte. Der kunne dog ikke registreres umiddelbare visuelle misfarvninger på bygningsdele omkring åbningen. Træfugtmålinger foretaget i gulvspån afslørede acceptable niveauer på ca. 11% træfugt, målt i vægtprocent af tørvægt, se foto 17. Dielektriske fugtmålinger foretaget i den støbte krybekældbund afslørede niveauer svarende

til meget fugtig beton, se foto 15. Ved RF-måling i krybekælderen kunne der ved besigtigelsen registreres ca. 51% ved 21° C svarende til 9,1 g/m³, se foto 16.

I åbning 1 udtog vi skimmelprøverne KA/TA6 og KA/MY7, se resultater for laboratorieanalysen i det følgende.

Laboratorieresultater

For undersøgelse af skimmelsvampe i indeklimaet udtog vi indledningsvis to luftprøver, to støvprøver samt en udvendig referenceprøve. Herefter udtog vi to vækst/Mycometer- og dyrkningsprøver fra åbning i etageadskillelse mod krybekælder, se foto 18-24, markeringer på tegningsbilag samt nedenstående skemaer med resultater af laboratorieanalysen.

Ankenævnet for Forsikring

13.

98052

Luftprøver

Kimtal (KI), 2 min. aktiv opsamling

Prøve ID	Lokation	Identifikation	cfu/m ³
KI1	Udereference	<i>Cladosporium</i> spp. 8 Gær 7	75
KI2	Stue	<i>Penicillium</i> spp. 12 <i>Cladosporium</i> spp. 2 <i>Rhizopus</i> sp.1	75
KI3	Gang	<i>Penicillium</i> spp. 21 <i>Cladosporium</i> spp. 5 <i>Rhizopus</i> sp.1	135

Iht. SBI-anvisning 274 vurderes indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning på baggrund af resultaterne fra kimtalsanalysen (totaltal) i perioden december til april i henhold til følgende kategoriseringer:

<100 cfu/m ³	Lav skimmelsvampebelastning
100-300 cfu/m ³	Middel skimmelsvampebelastning
300-500 cfu/m ³	Høj skimmelsvampebelastning
>500 cfu/m ³	Meget høj skimmelsvampebelastning

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

Støvprøver

Kontaktaftryk i støv (KA-S)

Prøve ID	Lokale/overflade	Identifikation	cfu
KA-S4	Stue, stor reol	<i>Penicillium</i> spp. 50 <i>Cladosporium</i> spp. 2 <i>Rhizopus</i> sp.1	53
KA-S5	Gang, stor reol	<i>Penicillium</i> spp. 17 <i>Rhizopus</i> sp.1	18

Resultaterne fra aftryksanalyser udtaget i støv (totaltal) inddeles i følgende kategorier (iht. SBI-anvisning 274):

<10 cfu	Lav forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.
10-50 cfu	Middel forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.
50-100 cfu	Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.
>100 cfu	Meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

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

Prøver fra bygningsoverflader/mulige vækstområder

Kontaktaftryk (KA), tapeaftryk (TA) og Mycometer (MY)

Prøve ID	Lokation	Identifikation	cfu	Mycometer tal			Vækst
				A	B	C	
KA/TA6	Åbning 1, underside træ-beton	<i>Cladosporium</i> sp. 1 <i>Penicillium</i> spp. 5	6				Lav vækst
KA/MY7	Åbning 1, overside klaplag	<i>Aspergillus versicolor</i> 7 <i>Penicillium</i> spp. 26	33		54		Middel

Resultaterne fra aftryksanalyser (totaltal) og tapeaftryk inddeles i følgende kategorier (iht. SBI-anvisning 274):

Aftryk <10 cfu	Lav forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.	Tape: Lav vækst – Enkelte myceliestykker
Aftryk 10-50 cfu	Middel forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.	Tape: Middel – nogen forekomst af mycelium
Aftryk 50-100 cfu	Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.	Tape: Høj – forekomst af mycelium og intakt svampemateriale
Aftryk >100 cfu	Meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.	Tape: Meget høj – omfattende forekomst af mycelium og intakt svampemateriale

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

Resultaterne fra Mycometer testen inddeles i følgende kategorier (iflg. producenten):

A	≤20	Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrunds niveau.
B	21-135	Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrunds niveau. Dette skyldes ophobning af svampesporer, men kan dog i enkelte tilfælde skyldes vækst af skimmelsvamp. Kun i særligt sensitive sager vil man overveje at skifte materialet.
C	>135	Målingen viser vækst af skimmelsvamp. Materialet bør som udgangspunkt skiftes, med mindre, der er gode argumenter imod dette.

Fortolkning af prøveresultater

Luftprøver

Prøverne fra KI1 til KI3 er såkaldte øjebliksmålinger. Ved aktiv opsamling over 2 minutter opnås et billede af luftens indhold på det aktuelle besigtigelsestidspunkt. Prøven KI1 er en referencemåling af udeluften, som på dagen viste 75 cfu/m³. Prøverne KI2 og KI3 er opsamlet i boligens indeluft og viste på besigtigelsestidspunktet 75-135 cfu/m³.

De udtagne kimtalsprøver vurderes i forhold til mængde og sporesammensætning. Den primære fortolkning af kimtalsprøverne er dog prøvernes kvalitative svar, dvs. hvorvidt der kan konstateres en afvigende mikrobiologisk profil i form af forhøjede forekomster af såkaldte fugtskadeindikatorer. I begge indvendige luftprøver konstateres der dominans af slægten *Penicillium* spp som almindeligvis benyttes som fugtskadeindikator, men også forekommer naturligt i udeluften. Udereferencen fra undersøgelsen afslører dog ikke tilstedeværelse af denne slægt, hvorfor de registrerede forekomster vurderes atypiske.

Støvprøver

Luftbårne sporer og partikler vil over tid sedimentere sig på vandrette overflader og bruges således som mål for ekspositionen. Prøverne KA 4-5 er udtaget fra repræsentative overflader i dagligstue og gangareal. Prøverne har afsløret middel til høje forekomster af spiringsdygtigt svampemateriale. Det er vores vurdering, at artssammensætningen af skimmelsvampe i de to støvprøver afviger fra almindeligt husstøv, da der konstateres en overrepræsentation af den fugtskaderelaterede skimmelsvampearter slægt *Penicillium* spp.

Prøver fra bygningsoverflader

Prøverne KA/TA6 og KA/MY7 er udtaget fra henholdsvis underside af træbeton og overside af klaplag i den etablerede åbning. På underside af træbeton konstateres der lav vækst og sporeforekomst med primære forekomst af *Penicillium* spp. Prøve KA/MY7 viser 'middel vækst' – dvs. formodede vækstområder/smittekilder. Prøven domineres af slægten *Penicillium* spp. og med sekundær forekomst af den specifikke skimmelsvampeart *Aspergillus versicolor*. Begge arter og slægter er registreret i forhøjede niveauer i tidligere udtaget DNA-test fra indeklimaet.

Omfang af skimmelsvampevækst

I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen i krybekælderen er i omfanget $> 3 \text{ m}^2$, hvorfor den skimmelsvampevækkende belastning af boligen må betegnes som meget høj jf. tabel 2 herunder.

Tabel 2, Vurdering af skimmelsvampevækstens omfang. Værdierne er gældende for det samlede omfang i et enfamiliehus på ca. 100 m^2 - Kilde: SBI-anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger - undersøgelse og vurdering (2020)

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj
Vækst i rummet, inklusiv over nedhængt loft, bag tapet, skabe m.m.	$< 0,06 \text{ m}^2$	$0,06\text{-}0,25 \text{ m}^2$	$0,25\text{-}1 \text{ m}^2$	$> 1 \text{ m}^2$
Vækst i væg-, loft- og gulvkonstruktion, samt krybekælder	$< 0,25 \text{ m}^2$	$0,25\text{-}1 \text{ m}^2$	$1\text{-}3 \text{ m}^2$	$> 3 \text{ m}^2$
Vækst i koldt tagrum over isolering	$< 2 \text{ m}^2$	$2\text{-}3 \text{ m}^2$	$3\text{-}6 \text{ m}^2$	$> 6 \text{ m}^2$
Skimmelvækst i paralleltage og skunkrum	$< 0,5 \text{ m}^2$	$0,5\text{-}2 \text{ m}^2$	$2\text{-}6 \text{ m}^2$	$> 6 \text{ m}^2$
Vækst i ventilationsanlæg (indblæsningsdel)	$< 0,06 \text{ m}^2$	$0,06\text{-}0,25 \text{ m}^2$	$0,25\text{-}1 \text{ m}^2$	$> 1 \text{ m}^2$

Vurdering og konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelses- og laboratorieresultater kan vi konstatere forringelser af luftkvaliteten i ejendommens indeklima forårsaget af skimmelsvampe materiale. På baggrund af laboratorieresultaterne kan vi endvidere konstatere vækst af skimmelsvampe i krybekælder. På baggrund af det foreliggende grundlag vurderer vi det sandsynlig, at de afvigende forekomster af skimmelsvampe materiale i luft- og støvprøver skyldes kontaminering fra vækstområder i krybekælderen. Det er endvidere vores vurdering, at skimmelvækst i krybekælderen har været til stede ved overtagelsestidspunktet. Som beskrevet er ejendommen udført med støbte gulvkonstruktioner mod øst, hvilket medfører risiko for stillestående luft i dele af krybekælderen. Det er vores vurdering, at krybekælderen ventileres utilstrækkeligt i forhold til den aktuelle fugtbelastning.

I forhold til det indledningsvis opstillede formål vurderer vi følgende:

- Er gulvkonstruktionen den oprindelige fra 1972? Det er vores vurdering at gulvkonstruktioner generelt fremstår som oprindelige parketgulv fra 1972. I gangareal og køkken er der udlagt nye klikgulv.
- Er fugt niveauet anderledes end man må forvente af en ejendom og konstruktion fra 1972? Fugt niveauer afviger ikke fra det forventede. Målinger i foretaget i boligen afslørede acceptable niveauer, i støbt krybekælderbund konstateres der forventelige opfugtninger. Konstruktionen er udført tidstypisk og uden kapillarbrydende lag.

- Kan der i konstruktionerne visuelt konstateres en egentlig bygningsskade som trænedbrydende råd eller svamp, der har været til stede ved overtagelse af ejendommen den 15.3.2017. På baggrund af besigtigelsen og den her udførte åbning til krybekælderen kunne vi ikke registrere tilstedeværelse af råd- og/eller svampeskader.
- Vurderes det at der har været skimmel i beboelsen ved overtagelsen af ejendommen den 15.3.2017, i et sådant omfang at det i sig selv nedsætter brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende ejendom fra 1972. Det er vores vurdering at de registrerede skimmelsvampeforekomster i krybekælderen var til stede ved overtagelsen i 2017 som følge af årelange fugtproblemer i kombination med nedsat ventilation.

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

Viden om sammenhænge mellem eksponeringens størrelse og helbredspåvirkning hos mennesker er dog sparsom. Der kan derfor ikke opstilles videnskabeligt fuldt underbyggede retningslinjer eller

grænseværdier for, hvor længe ophold i bygninger med forskellige grader af fugt og skimmelsvampevækst er uproblematisk. Helbredsproblemerne varierer endvidere alt efter, om personerne tilhører en særlig følsom gruppe eller ej.

Overordnet forslag til handlingsplan

Vi anbefaler umiddelbart at skimmelsvampeangreb i krybekælderen behandles kemisk ved tågesprøjtning. Efterfølgende anbefaler vi at der etableres mekanisk undertryk i krybekælderen for at nedbringe risikoen for påvirkning af dels skimmelsvampesporer og dels lugtgener. Erfaringsmæssigt kan det være vanskeligt at eliminere lugtgener fra krybekælderen og i særdeleshed de monterede

træbetonplader i sin helhed. Alternativt skal FT overveje at nedlægge krybekælderen og etablere en tidssvarende støbt løsning. Herved højnes ejendommens værdi og varmeisolering samt komfort højnes betragteligt. Vi er gerne behjælpelige med udarbejdelse konkrete arbejdsbeskrivelser."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

EL

18.1

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

VVS

18.2

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. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Skade

18.3

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

Ved »skade« 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 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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

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

b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et typehus opført i 1972 med krybekælder og er overtaget af klageren den 15/3 2017. Den 17/10 2019 anmeldte klageren, at ejendommen og tøjjet lugtede af mug/skimmel, og at de havde helbredsgener. Efter besigtigelse afviste selskabet den 26/11 2019 forholdet som dækningsberettigende. Den 13/2 2020 – på baggrund af rapport fra rådgiver 1 – anmodede klageren om genoptagelse af sagen. Selskabet vurderede, at rapporten ikke viste dækningsberettigende forhold, hvorfor selskabet den 23/2 2020 fastholdt sin tidligere

vurdering. Den 6/12 2021 vendte klageren tilbage med oplysninger om tiltagende gener, og der blev herefter indhentet rapport fra rådgiver 2. Den 3/2 2022 afviste selskabet dækning.

Klageren ønsker, at krybekælderens nedlægges, og at der etableres en tidssvarende støbt løsning i henhold til den alternative anbefaling i fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 19/1 2022. Klageren har anført, at der opleves konstant hovedpine, træthed, forringet søvnkvalitet, koncentrationsbesvær, trykken for brystet samt skimmellugt/jordslået lugt i hus og på tøj, og at generne stemmer overens med følger efter forhøjet skimmel og dårligt indeklima. Klageren har anført, at det af fugt- og skimmelundersøgelse af 19/1 2022 fremgår, at der kan konstateres forringelser af luftkvaliteten i ejendommens indeklima forårsaget af skimmelsvampemateriale, som skyldes kontaminering fra vækstområder i krybekælder, som var til stede på overtagelsestidspunktet, og at skimmelsvampevæksten kan give anledning til helbredsproblemer og derfor bør undgås eller minimeres.

Selskabet har afvist dækning af skimmelsanering under henvisning til, at der hverken i krybekælderens eller beboelsen er konstateret forhold, som er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at der ikke er grundlag for at antage, at forholdene i krybekælderens har inficeret indeklimaet i beboelsen. Under alle omstændigheder vil nedlæggelse af krybekælderens være en forbedring af bygningens oprindelige konstruktioner, som ikke kan dækkes.

Selskabet har anført, at der alene er konstateret fugtforekomst på krybekælderens dække og i et omfang, som er forventeligt for en konstruktion af denne art og alder, og at der ikke er konstateret fugtforekomster, som kan begrunde en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at man med en konstruktion af denne alder og karakter må forvente grundfugt samt lejlighedsvis øget fugt i krybekælderens, og at hverken rådgiver 1 eller 2 har konstateret eller afdækket forhold, som kan begrunde skade i ejerskifteforsikringens forstand, herunder følgeskade i form af skimmelvækst. Selskabet har anført, at den af klageren udførte fugning af paneler i beboelsen, kan øge fugtniveauet i ejendommen, da fugningen hindrer den naturlige ventilation i bygningens konstruktioner. Selskabet har også anført, at der er en vis sammenfald mel-

lem de konstaterede skimmeltype-sporer, at de sporer, som prøverne viser, er sædvanlige at finde i luften, og at mængden af sporer ikke er usædvanlige i sig selv. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret egentlig skimmelvækst, at der ikke er beskrevet synlig skimmel eller skimmelaftegninger i beboelsen, og at der heller ikke er konstaterede fugt i bygningskonstruktioner, som kan begrunde vækst.

Af besigtigelsesrapport af 12/11 2019 fremgår: "Ft oplyser at hun synes at der lugter af skimmel/ mug i hele hendes hus... **Omfang** Lugten er efter FT mening i hele huset. (personligt kunne jeg intet lugte under besigtigelse) **Årsag**. Ukendt. Der er ingen synlige tegn på skimmel nogen steder i huset. Der kunne heller ikke måles forhøjet fugt værdier i deres vægge eller gulv der hvor jeg målte".

Af fugt og byggeteknisk gennemgang af 13/1 2020 fremgår: " Ved ankomsten til ejendommen, kunne jeg ude fra vejen genkende lugten af fugtig krybekælder. Huset fremstår pænt vedligeholdet og ryddeligt. Der var en moderat lugt af våd kælder inde i boligen, efter et par minutter havde jeg vendet mig til lugten hvilket ikke er unormalt. Det er primært i stuen og i soveværelset hvor der er problem med lugten. Fugtmåling i stuen viser 80 svarende til normalt fugtniveau. Fugtmåling i stuen viser 142 svarende til normalt fugtniveau. Inde i soveværelset er der ingen unormal fugt i gulvet, fugtmåleren viser 7,9 svarende til 8 – 12 % = normalt fugtniveau Grundvandet står mellem 0 og 40 cm. under græsset, hvilket betyder at terrændækket under trægulvene vil være fugtpåvirket i perioder. Det kan medføre en større eller mindre opfugtning af rummet under trægulvene, hvor der kan opstå lugt og skimmelsvamp. Det er vigtigt at holde ventilationsristene i soklen rene og fri for spinde-væv, græs, blade og lignende. Der var ikke adgang til rummet under gulvet, hvorfor jeg ikke kunne lave målinger dernede. Men trægulvene så ikke fugtpåvirkede ud, hvorfor jeg ikke ser dette område som en stor risiko. Da vi gennemgik hele huset, var der flere rum hvor det har lugtet eller hvor der er konstateret lugt i tøj. Sammenholdt med at der ikke kan måles fugt i vægge eller gulve, leder det hen imod at der skal ventileres hyppigere, for at få den fugt som vi mennesker laver ventileret ud".

Af fugt og skimmelsvampeundersøgelse af 19/1 2022 fremgår: "**Fortolkning af prøveresultater**
Luftprøver Prøverne fra KI1 til KI3 er såkaldte øjebliksmålinger... Prøven KI1 er en referencemåling af udeluften, som på dagen viste 75 cfu/m³. Prøverne KI2 og KI3 er opsamlet i boligens indeluft og viste på besigtigelsestidspunktet 75-135 cfu/m³... I begge indvendige luftprøver konstateres der dominans af slægten *Penicillium* spp som almindeligvis benyttes som fugtskadeindikator, men også forekommer naturligt i udeluften. Udreferencen fra undersøgelsen afslører dog ikke tilstedeværelse af denne slægt, hvorfor de registrerede forekomster vurderes atypiske.
Støvprøver Luftbårne sporer og partikler vil over tid sedimentere sig på vandrette overflader og bruges således som mål for ekspositionen. Prøverne KA 4-5 er udtaget fra repræsentative overflader i dagligstue og gangareal. Prøverne har afsløret middel til høje forekomster af spiringsdygtigt svampemateriale. Det er vores vurdering, at artssammensætningen af skimmelsvampe i de to støvprøver afviger fra almindeligt husstøv, da der konstateres en overrepræsentation af den fugtskaderelaterede skimmelsvampearter slægt *Penicillium* spp. Prøver fra bygningsoverflader Prøverne KA/TA6 og KA/MY7 er udtaget fra henholdsvis underside af træbeton og overside af klap-lag i den etablerede åbning. På underside af træbeton konstateres der lav vækst og sporeforekomst med primære forekomst af *Penicillium* spp. Prøve KA/MY7 viser 'middel vækst' – dvs. formodede vækstområder/smittekilder. Prøven domineres af slægten *Penicillium* spp. og med sekundær forekomst af den specifikke skimmelsvampearart *Aspergillus versicolor*. Begge arter og slægter er registreret i forhøjede niveauer i tidligere udtaget DNA-test fra indeklimaet.
Omfang af skimmelsvampevækst I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen i krybekælderen er i omfanget > 3 m², hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning af boligen må betegnes som meget høj jf. tabel 2 herunder... **Vurdering og konklusion** På baggrund af nærværende undersøgelses- og laboratorieresultater kan vi konstatere forringelser af luftkvaliteten i ejendommens indeklima forårsaget af skimmelsvampemateriale. På baggrund af laboratorieresultaterne kan vi endvidere konstatere vækst af skimmelsvampe i krybekælder. På baggrund af det foreliggende grundlag vurderer vi det sandsynlig, at de afvigende forekomster af skimmelsvampemateriale i luft- og støvprøver skyldes kontaminering fra vækstområder i krybekælderen. Det er endvidere vores vurdering, at skimmelvækst i krybekælderen har været til stede ved overtagelsestidspunktet. Som beskrevet er ejendommen udført med støbte gulv-

konstruktioner mod øst, hvilket medfører risiko for stillestående luft i dele af krybekælderen. Det er vores vurdering, at krybekælderen ventileres tilstrækkeligt i forhold til den aktuelle fugtbelastning... Fugtniveauer afviger ikke fra det forventede. Målinger i foretaget i boligen afslørede acceptable niveauer, i støbt krybekældbund konstateres der forventelige opfugtninger. Konstruktionen er udført tidstypisk og uden kapillarbrydende lag... På baggrund af besigtigelsen og den her udførte åbning til krybekælderen kunne vi ikke registrere tilstedeværelse af råd- og/eller svampeskader... Det er vores vurdering at de registrerede skimmelsvampeforekomster i krybekælderen var til stede ved overtagelsen i 2017 som følge af årelange fugtproblemer i kombination med nedsat ventilation. Jf. anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen kan vedvarende fugt og skimmelsvampevækst på indvendige overflader og i bygningskonstruktioner give anledning til helbredsproblemer og bør derfor undgås eller minimeres... **Overordnet forslag til handlingsplan** Vi anbefaler umiddelbart at skimmelsvampeangreb i krybekælderen behandles kemisk ved tåge-sprøjtning. Efterfølgende anbefaler vi at der etableres mekanisk undertryk i krybekælderen for at nedbringe risikoen for påvirkning af dels skimmelsvampesporer og dels lugtgener. Erfaringsmæssigt kan det være vanskeligt at eliminere lugtgener fra krybekælderen og i særdeleshed de monterede træbetonplader i sin helhed. Alternativt skal FT overveje at nedlægge krybekælderen og etablere en tidssvarende støbt løsning. Herved højnes ejendommens værdi og varmeisolering samt komfort højnes betragteligt. Vi er gerne behjælpelige med udarbejdelse konkrete arbejdsbeskrivelser".

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

barheden 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 der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der var en følge af en dækningsberettigende skadeårsag, eller der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og udgjorde en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelsen af 19/1 2022, at krybekælderen er udført tidstypisk og uden kapillarbrydende lag, og at opfugtningerne på den støbte krybekældbund er forventelige. Nævnet har videre lagt vægt på, at der er etableret sokkelriste på samtlige facader, og at der i de byggesagkyndige rapporter ikke er konstateret unormale fugtforhold i krybekælderen eller boligen, og at der ikke er konstateret råd- og/eller svampeskader i krybekælderen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er tale om en krybekælder fra 1972, at en krybekælder har til formål at sikre, at grundfugt ikke stiger op i ejendommens øvrige konstruktion, hvorfor det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme skimmelsvamp i en krybekælder, og at der ikke er påvist fugt eller skimmelsvamp i krybekælderen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende krybekældre af pågældende alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af fugt- og skimmelundersøgelse af 19/1 2022 fremgår, at der ved luftprøver, støvprøver og overfladeprøver i beboelsesdelen hovedsageligt konstateres en lav til middel forekomst af skimmelsvampesporer. Nævnet finder det herved ikke godtgjort, at det konstaterede niveau af skimmelsvamp i krybekælderen har påvirket brugbarheden af beboelsesdelen i nævneværdig grad.

Ankenævnet for Forsikring

23.

98052

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder muglugt og helbredsmæssige gener, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand