

Ankenævnet for Forsikring

Den 29. marts 2023 blev i sag nr. 98474:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 13/7 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen
Sagsfremstilling

Forsikringstager erhvervede sig i juni 2021 ejendommen beliggende ... med overtagelse den 1. oktober 2021. Ejendommen er opført i 1977 og til belysning af ejendommens stand, havde sælger indhentet og fremlagt en tilstandsrapport, der er vedlagt som bilag 1.

Efter overtagelsen kunne forsikringstager og forsikringstagers nærmeste konstatere lugtgener samt ubehag og træthed ved ophold i boligen. På baggrund af disse observationer rekvirerede forsikringstager OBH Rådg. Ingeniører til at foretage undersøgelser og registreringer på ejendommen. Rapporten udarbejdet af OBH Rådg. Ingeniører af 31. januar 2022 er vedlagt som bilag 2.

Det fremgår af rapporten, at OBH Rådg. Ingeniører kunne konstatere en jordslået lugt ved revner og sprækker i gulvet, ligesom der kunne konstateres synlig opfugtning og misfarvning i trækonstruktionen som følge af kapillarsugning fra betondækket. På baggrund af observationerne vurderede OBH Rådg. Ingeniører, at det var nødvendigt at foretage fugtmålinger samt skimmelsvampeundersøgelser på ejendommen.

OBH Rådg. Ingeniører foretog registreringer af fugtværdier i luften ved gulvkonstruktionen samt i gulvkonstruktionens bygningsdele. Om fugtmålingerne i luften ved isoleringslag og strøer fremgår det af rapporten, at der kunne måles op til 11,46 g/m³ fugt i luften, svarende til et fugttilskud på 5,79 g/m³, hvilket er en tydelig indikation på fugtakkumulering. Samme billede tegnede sig, da OBH Rådg. Ingeniører målte fugten i bygningsdelene ved to åbninger i gulvet, hvor undersøgelser-

ne viste, at der generelt kunne konstateres høje fugtværdier i gulvkonstruktionen, med risiko og grobund for skimmelsvampevækst som en konsekvens heraf. Konkret blev der registreret måleværdier, der betegnes som meget fugtige eller våde i betongulvet samt træfugt med en middelrisiko for skimmelsvampevækst i gulvstrøerne.

Til belysning af forholdet, kunne OBH Rådg. Ingeniører i forbindelse med oplukning af gulvene og besigtigelse af gulvkonstruktionen oplyse om gulvopbygningen, at den 'ikke er renoveret eller ombygget siden opførelsen.'

Supplerende med fugtmålingerne blev der udtaget skimmelsvampeprøver af støvet på ejendommen, hvor laboratorieresultaterne viste, at støvet indeholdt fugtskaderelaterede skimmelsvampe. Derudover blev der udtaget skimmelsvampeprøver i betondækket samt strøer og gulvspånplader, der viste en meget høj vækstudbredelse af skimmelsvamp.

OBH Rådg. Ingeniører konkluderer på baggrund af de målte værdier, at den samlede belastning af boligen karakteriseres som meget høj, hvilket kan udløse fysisk ubehag samt lugtgener på ejendommen.

Om årsagen til ejendommens meget høje belastning af skimmelsvampe oplyser OBH Rådg. Ingeniører, at det er det manglende kapilarbrydende lag i gulvopbygningen, der har medvirket til de uhensigtsmæssige fugtproblemer, som har medført skimmelsvampevækst. Slutligt konkluderer OBH Rådg. Ingeniører, at 'ovenstående fugt- og skimmelproblematik vurderes at have gjort sig gældende på overtagelsestidspunktet og har derved medvirket til at brugsværdien har været nedsat i nævneværdig grad'.

Med henvisning til rapportens entydige resultater udarbejdede og indleverede forsikringstager en anmeldelse af skaden til sin ejerskifteforsikring hos ETU Forsikring A/S den 31. januar 2022.

Anmeldelsen er vedlagt som bilag 3.

Den 2. marts 2022 modtog forsikringstager afslag på dækning fra [selskabets samarbejdspartner] på vegne af ETU Forsikring A/S.

Taksatorrapport udarbejdet af [selskabets samarbejdspartner] af 24. februar 2022 er fremlagt som sagens bilag 4. Afslaget på dækning af den anmeldte skade blev givet på baggrund af taksators besigtigelse af ejendommen den 22. februar 2022. Taksator konkluderede, at forholdet ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsmæssig sammenhæng efter at have konstateret, at der hverken kunne ses eller mærkes skader på gulvkonstruktionen. Det skal hertil bemærkes, at [selskabets samarbejdspartner] ikke foretog nogen former for målinger af skimmelsvampevækst på besigtigelsen og afvisningen er således alene givet på baggrund af overfladiske observationer på trods af, at den anmeldte skade ikke omhandlede fysisk konstaterbare forhold.

[Selskabets samarbejdspartner] fremhævede desuden i rapporten, at forsikringstager har udskiftet store dele af gulvbelægningen, hvilket efter [selskabets samarbejdspartners] opfattelse skulle have ændret selve gulvkonstruktionen ligesom det er gjort gældende, at rumsmitten med skimmelsvamp skyldes nedtagning af indbygningsskabe. Begge argumenter fremstår uden nogen former for belæg, da forsikringstagers ændringer alene har haft kosmetisk betydning, da det drejer

sig om fjernelse af væg-til-væg gulvtæppe og lægning af laminatgulv uden nogen former for betydning for selve konstruktion. Dette er desuden understøttet af OBH Rådg. Ingeniører, der netop har bekræftet, at der ikke er renoveret eller ombygget i gulvopbygningen siden opførelsen. Forklaringen om at nedtagning af indbyggede skabe skulle have medført skimmelsvampevækst på ejendommen, fremstår uden begrundelse eller dokumentation.

Afslutningsvis lyder konklusionen i rapporten fra [selskabets samarbejdspartner], at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, fordi det ikke opfylder skadesbegrebet, jf. 3.1 i betingelserne, da lyder som følgende: 'I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som 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.'

Henvisningen til, at forholdet ikke er omfattet af skadesbegrebet, står alene uden nogen begrundelse og det er dermed uvist, hvordan taksator er nået frem til modsatte konklusion end den konklusion som den sagkyndige fra OBH Rådg. Ingeniører, når frem til i sin rapport, nemlig, at 'ovenstående fugt- og skimmelproblematik vurderes at have gjort sig gældende på overtagelsestidspunktet og har derved medvirket til at brugsværdien har været nedsat i nævneværdig grad.' Foruden at brugsværdien er nedsat væsentligt, er det en kendsgerning at den økonomiske værdi af en ejendom med et massivt omfang af skimmelsvampeangreb ligeledes er væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger i samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand.

[Selskabets samarbejdspartners] afvisning af skaden vakte stor forundring hos forsikringstager, der kontaktede advokat ... med henblik på rådgivning samt udarbejdelse af anmodning om genbehandling af skadesanmeldelsen.

[Advokaten] kontaktede herefter taksator med henblik på at arrangere en fælles besigtigelse på adressen, med deltagelse fra OBH Rådg. Ingeniører, med henblik på at foretage supplerende målinger og fastlægge skadesårsagen. Oplægget til et fælles møde, for afklaring af, hvorvidt den høje koncentration af skimmelvækst er forårsaget af de nedtagne skabe eller stammer fra fugtophobning i gulvkonstruktionen, fremgår af brev af 18. marts 2022, fremlagt som bilag 5.

Taksator kontaktede efterfølgende forsikringstager og [advokaten] for at bekræfte, at ETU Forsikring A/S havde bevilliget hans deltagelse på et fælles møde på adressen, men kort tid efter meddelte taksator, at han ikke havde i sinde at deltage på OBH Rådg. Ingeniørers supplerende besigtigelse. Besigtigelsen blev herefter gennemført uden deltagelse fra [selskabets samarbejdspartner], hvor det af OBH Rådgiv. Ingeniører A/S blev afvist, at der skulle være forøget koncentration af skimmelsvamp ved de nedtagende skabe eller, at der i det hele taget skulle være nogen sammenhæng mellem disse to forhold. OBH Rådg. Ingeniører fastslog desuden, at der ikke var oplysninger i rapporten fra [selskabets samarbejdspartner], der gav dem grund til at ændre den fastslåede skadesårsag. Med disse oplysninger anmodede [advokaten] i brev af 10. maj 2022 [selskabets samarbejdspartner] og ETU Forsikring A/S om at genoverveje afslaget på forsikringsdækning. Baggrunden for forsikringstagers opfordring til at genoverveje afslaget, følger ligeledes af brevet af 10. maj 2022, der er vedlagt som bilag 6.

Den 10. juni 2022 modtog forsikringstager svar fra [selskabets samarbejdspartner], der efter fornyet behandling af skadesanmeldelsen nåde frem til samme konklusion, nemlig at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Afslaget er fremlagt som bilag 7. Afslaget bliver blandt andet

begrundet med, at gulvkonstruktionen har fungeret efter hensigten siden opførelsen af huset i 1977 samt at omfanget af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet ikke havde en sådan intensitet, at husets anvendelighed var nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende huse af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Denne vurdering er igen et udtryk for taksators egen personlige vurdering, da ETU Forsikring A/S ikke selv har rekvireret en sagkyndig til at undersøge forholdet og eventuelt udfordre vurderingen fra OBH Rådg. Ingeniører.

Taksator vælger således aktivt at tilsidesætte den sagkyndige vurdering foretaget af OBH Rådg. Ingeniører, der netop beskriver, at forholdene har gjort sig gældende på overtagelsestidspunktet og medvirket til væsentlig nedsat brugsværdi. Den nye taksator har hverken selv besigtiget ejendommen eller rekvireret en sagkyndig til at foretage en besigtigelse og det er desuden ikke begrundet på hvilket grundlag taksator når frem til modsatte konklusion end OBH Rådg. Ingeniører, hvorfor det må være udtryk for en personlig holdning. Det er af åbenlyse årsager svært at fastsætte omfanget af skimmelsvampevæksten på overtagelsestidspunktet på nuværende tidspunkt, men OBH Rådg. Ingeniører har kunne fastslå, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet, hvilket stemmer overens med de faktuelle forhold, da forsikringstager kort tid efter indflytning oplevede lugtgener og ubehag efter ophold på ejendommen.

Disse konstateringer medførte, at forsikringstager iværksatte forskellige tiltag for at undersøge, hvad der udløste generne. Disse tiltag resulterede i, at OBH Rådg. Ingeniører mindre end tre måneder efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen havde endeligt fastslået, at der var tale om et massivt angreb af skimmelsvamp og taksators udsagn om, at intensiteten på overtagelsestidspunktet ikke var af nævneværdig intensitet, fremstår således udokumenteret. Det må således kunne lægges til grund, at skaden allerede var til stede på overtagelsestidspunktet og at det massive omfang af skimmelsvamp, dokumenteret ved registrering af meget høje måleværdier bekræfter, at forholdet netop er at betegne som en skade, da værdierne overstiger normalt baggrundsniveau.

Taksator henviser desuden til, 'at der er tale om et tidstypisk hus fra 1977 og at det kapilarbrydende lag, uagtet OBH Gruppens vurdering, har fungeret efter hensigten siden husets opførelse'. Igen må der henvises til rapporten udarbejdet af OBH Rådg. Ingeniører, der netop har beskrevet, at der slet ikke er et kapilarbrydende lag i gulvkonstruktionen, hvilket fremgår af konklusionen på s. 7: 'I den pågældende sag, er gulvet udført uden fugtspærre, hvilket modstrider gældende anvisninger på opførelsestidspunktet SBI-anvisning 72 Terrændæk'. Det fremgår desuden tydeligt af konklusionen, at det er gulvopbygningen der er den udløsende årsag til den u hensigtsmæssige opfugtning og skimmelsvampevækst, og at problematikken med gulvopbygningen består i:

- manglende fugtspærre på selve betondækket, som strider med gældende

- anvisninger på opførelsestidspunktet, jf. SBI-anvisning 72 Terrændæk,

- manglende kapilarbrydende lag samt

- mangelfuld isolerende effekt i konstruktionen i form af overisolering

Opbygningen af gulvkonstruktionen er således hverken tidstypisk, lovlig eller hensigtsmæssig, hvorfor taksators udsagn i det hele må bestrides.

Til sammenligning kan der henvises til kendelse nr. 88507 afsagt af Ankenævnet for Forsikring, hvor de faktuelle forhold i store træk kan sidestilles med nærværende sag. I sag nr. 88507 fandtes det bevist, at forekomsten af fugt og den deraf afledte skimmelsvamp i gulvkonstruktionen udgjorde en skade sammenholdt med at gulvopbygningen ikke overholdte anvisningerne i henhold

til BR77 og forsikringstager fik således medhold i at selskabet skulle anerkende skaden i henhold til ejerskifteforsikringen. Grundet de store ligheder med nærværende sag, bør Ankenævnet for Forsikring således nå frem til det samme resultat. Overordnet set anføres det til støtte for forsikringstagers udsagn om, at der er tale om en dækningsberettiget skade, at forsikringstager med rapporten fra OBH Rådg. Ingeniører har løftet bevisbyrden for, at skaden opfylder skadesbegrebet beskrevet i policens pkt. 3.1.2. Det bemærkes i forlængelse heraf, at ETU Forsikring A/S ikke har løftet sin bevisbyrde, da der ikke foreligger noget sagligt belæg eller dokumentation til støtte for ETU Forsikring A/S' afvisning.

Da forsikringstager på ovenstående grundlag er af den overbevisning, at ETU Forsikring A/S har foretaget en forkert vurdering og dermed også givet en fejlbehæftet afvisning, er forsikringstager nu nødsaget til at indlevere klage til Ankenævnet for Forsikring.

Ved indlevering af nærværende klage tages der forbehold for afholdelse af syn og skøn under ankenævns sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

ETU Forsikring A/S skal anerkende, at skimmelsvampeskaden er dækningsberettigende."

Selskabet har i brev af 26/9 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Indledning:

Klageren har pr. 01 oktober 2021 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE-01. Klageren anmelder at have konstateret en kraftig jordslået lugt den 31. januar 2022, som antages at være forårsaget af skimmelvækst under gulvkonstruktionen.

Klageansvarlig:

Klageren har ikke inden indbringelse for Ankenævnet for Forsikring rettet henvendelse til selskabets klageansvarlig – uagtet at selskabets ekstern taksator/handler ved brev 09. juni 2022 henviser klageren til at rette henvendelse til selskabets klageansvarlig.

Med baggrund i klagen er sagen nu blevet gennemgået af selskabets klageansvarlig og besluttet, at skaden skal genbehandles i skadeafdelingen for ejerskifteforsikring, da der kan være anden årsag med henvisning til udbedring af en vandskade i 2020 jfr. sælgers oplysninger side 15 i tilstandsrapporten (bilag 1).

Videreførløb:

Klageren vil snarest blive kontaktet af en skadesbehandler.

Indstilling:

Klagen bør afvises fra Ankenævnet, da selskabet vil træffe en ny afgørelse, som klager har mulighed for at klage over, herunder indbringe for Ankenævnet."

Af selskabets revurdering af 11/10 2022 fremsendt til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"

Her får du som lovet vores revurdering efter at vi har gennemgået skadesagen på ny. Indledningsvist fremgår det ikke af byggesagsmappen, hvilket bygningsreglement, der har ligget til grund og ... Kommune kunne faktisk ikke svare på spørgsmålet over telefonen, så jeg har sendt dem en mail.

Det kunne godt være et ældre reglement oplyste byggesagsbehandleren.

Efterfølgende er kommunen vendt tilbage med, at det er BR77 (bygningsreglement) der var gældende på udførelsestidspunktet:

...

OBH har konstateret, at gulvkonstruktionen er udført helt i overensstemmelse med de tegninger, som kommunen har godkendt i forbindelse med udstedelsen af byggetilladelsen.

Således skulle der i henhold til kommunens godkendelse af tegningsmaterialet ikke være en fugtspærre og bygningen har tilsyneladende fungeret efter hensigten uden problemer indtil vores kunde flyttede ind.

Vores kunde oplyser i sin anmeldelse, at:

Jeg købte huset 04/06/2021, men selve overtagelsesdatoen var 01/10/2021.

Den 31. januar 2022, altså 4 måneder efter overtagelsen, modtager kunden rapporten fra OBH. Det er en rapport, som vores kunde selv egenhændigt har indhentet.

OBH konkluderer, at der er en øget fugt i bygningen, men jeg ser intet om, at OBH i den forbindelse har taget højde for, om der sker daglig udluftning, hvor mange personer der bebor bygningen, antallet af eventuelle husdyr der er bygningen, hvilke forhold blandt andet har betydning for forekomsten af fugt i en bolig.

Umiddelbart er der **ikke** dokumenteret et indeklima-issue, idet der ved støvprøver ikke er fundet skimmelsvampesporer i noget videre omfang:

Ankenævnet for Forsikring

7.

98474

Støvprøver

Kontaktaftryk i støv (KA-S)

Prøve ID	Lokale/overflade	Identifikation	cfu
KA-S1	Køkken, skab Se foto 9	<i>Aspergillus versicolor</i> 2 <i>Penicillium</i> spp. 25 <i>Cladosporium</i> spp. 5	27
KA-S2	Værelse 3, dør Se foto 10	<i>Acremonium strictum</i> 3 <i>Penicillium</i> spp. 25 <i>Cladosporium</i> spp. 3 Gær 2	32

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

0 - <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).

Der er heller ikke oplyst noget om en referencemåling taget uden for, selv om vintermånederne ikke er typiske højsæsoner for skimmelsvampesporer i luften, så er der naturligvis skimmelsvampesporer ude i naturen og de meget milde vintre bidrager til tilstedeværelsen af skimmelsvampesporer uden for. Er de uden for, så kan de også optræde inden for gennem eventuelle daglige udluftninger.

Umiddelbart er der **ikke** et indeklimaproblem med hverken høj eller meget høj forekomst af skimmelsvampesporer, men primært blot en lugtgene i boligen. Vi er klar over, at en lugtgene naturligvis i sig selv kan være generende, men vi er nødt til at forholde os til fakta i sagen ved revurderingen.

Hvis der havde kunne konstateres en indeklimasituation med skimmelsvampesporer i meget høj forekomst, så har vores kunde umiddelbart selv have skabt eller bidraget til den situation i forbindelse med udskiftningen af flere gulvbelægnings, hvorved hvor ved vores kunde – naturligvis utilsigtet – kan komme til, at sprede skimmelsvampesporer fra terrændækket og isoleringen og op i beboelsesrummene. Men der er ikke konstateret en meget høj forekomst – tværtimod.

Det siger sig selv, at der i et ældre hus ville kunne forekomme skimmelsvampesporer på terrændækket:

Ankenævnet for Forsikring

8.

98474

Prøver fra bygningsoverflader/mulige vækstområder

Kontaktaftryk (KA) og tapeaftryk (TA)

Prøve ID	Lokation	Identifikation	cfu	Vækst
KA/TA3	Soveværelse, betondæk Se foto 11	<i>Aspergillus versicolor</i> 75 <i>Penicillium</i> spp. 5	80	vækst
KA/TA4	Værelse 3, betondæk	<i>Aspergillus versicolor</i> 75 <i>Penicillium</i> spp. 75 <i>Acremonium strictum</i> 5	160	vækst

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

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

Det kan i princippet have naturlige årsager eller det kan skyldes f.eks. tidligere rørskader. Dèt ved vi ikke, men vi ved at sælger i tilstandsrapporten oplyser om dette i den sælgererklæring, som fulgte med i tilstandsrapporten:

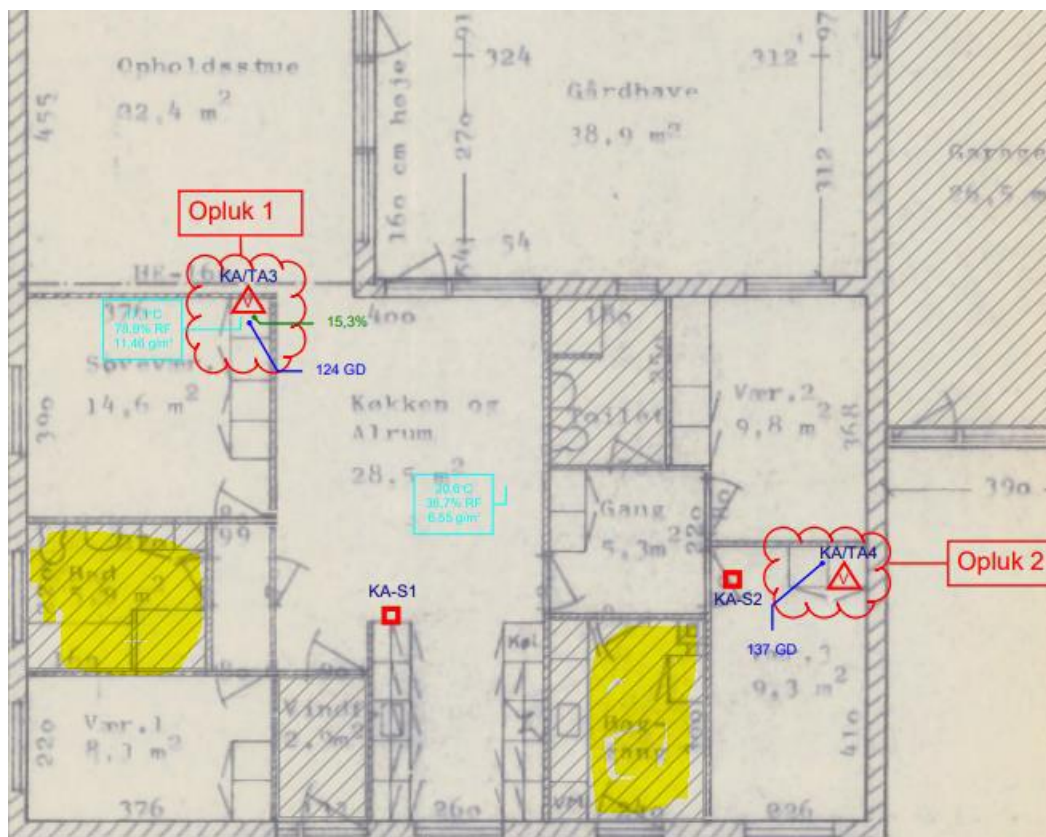
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der har været fugtproblemer - Hvornår der har været fugtproblemer - Er der stadig fugtproblemer - Er fugtproblemerne udbedret	Bryggers efter utæt varmerør og badeværelse efter utæt vandrør
6.3	Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke skader har der været? - Hvor har der været skader - Hvornår er det blevet repareret	utæt varmerør i bryggers væg i værelse og gulv i entre

Iht. plantegningen i OBH's rapport er der lukket op til betondækket to steder og disse steder er ikke ret langt fra de tidligere rørskaderamte rum (hvilke rum jeg har markeret med gul farve):

Ankenævnet for Forsikring

9.

98474



Der kan derfor sagtens være tale om en husforsikring, der desværre ikke har fået udbedret tidligere anerkendte vandskader i et tilstrækkeligt omfang. Den mulighed er mere nærliggende end at der så mange år efter opførelsen pludselig skulle være en fugtsituation af andre grunde.

...

Sælger har telefonisk oplyst, at der var en meget omfattende rørskade i 2019 eller 2020, hvor der blev affugtet omkring 1 måned. Det var faktisk sådan, at sælger ved at løfte gulvtæppet kunne mærke fugten i gulvbelægningen. Sælger undrede sig over, at affugtningen kun varede i cirka en måned oplyser sælger.

Det er derfor overvejende sandsynligt, at fugten stammer fra den tidligere rørskade. Der er givet tale om en tidligere og ikke korrekt/tilstrækkeligt udbedret husforsikringsskade, hvor ansvaret for en korrekt omfangsbestemmelse har ligget hos husforsikringen hos [andet selskab].

På den baggrund må vi henvise skadesagen til husforsikringen, der må gå ind i skadesagen og tage stilling til kravet om korrekt udbedring af den tidligere utilstrækkeligt udbedrede vandskade.

Hvis husforsikringen afviser, at der er tale om en utilstrækkelig udbedring af den tidligere vandskade, hører vi gerne om det i form af det skriftlige svar herom fra [andet selskab].

Hvis [andet selskab] afviser og på et korrekt grundlag, så vil vi nærmere undersøge vores formodning om, hvordan skaden og oplysningerne hænger sammen, men vi har på nuværende tidspunkt ikke nogen stor tvivl, idet vi ind i mellem støder på netop den her problemstilling.

Afviser husforsikringen og ender det med, at vi kommer ind i sagen med dækning for udbedring og vores nærmere undersøgelse viser vi har ret i formodningen om den tidligere vandskade, vil vi rejse krav over for [andet selskab]. Det betyder også, at vi i så fald opstarter en isoleret bevisoptagelse i forhold til [andet selskab]. Det vil desværre tage nogen tid før en sådan skønsforretning er afsluttet som I ved.

Derfor er det umiddelbart hurtigere, at gå direkte til [andet selskab] først og også det mest korrekte, da husforsikringen har pligt til, at omfangsbestemme skader og opgøre erstatning på et korrekt grundlag, hvilket det tyder på ikke er sket tidligere.

Husforsikringen bør konfronteres og have lejlighed til at tage stilling til kravet om en tilstrækkelig udbedring af den tidligere vandskade inden vi går videre i vores afdækning af, om der kan være tale om en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen, hvis husforsikringen afviser at erstatte udbedringen."

Klagerens advokat har i brev af 25/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Idet jeg henviser til ovennævnte klage, skal jeg herved anmode Ankenævnet for Forsikring om at genoptage sagen til behandling.

Om sagen kan det oplyses, at ETU Forsikring har foretaget en revurdering af klagen. Revurderingen af 11. oktober 2022 er fremlagt som bilag 11.

Efter ETU Forsikrings revurdering af klagen er der enighed mellem forsikringsselskabet og klager om, at der foreligger en skade, men der er imidlertid uenighed om, hvad skaden består i, hvad omfanget af skaden er og dermed også hvad der er skadesårsagen.

ETU Forsikring ses at have ændret standpunkt for nu tredje gang, idet skadesårsagen – uagtet at der ikke i forbindelse med revurdering af skaden er foretaget en besigtigelse af ejendommen – kan henvises til en tidligere rørskade på ejendommen, som blev dækket af den tidligere husforsikring, og som efter ETU Forsikrings opfattelse er utilstrækkelig udbedret. ETU Forsikring har samtidig henvist til, at forsikringsselskabet ofte oplever denne problemstilling.

Klager fastholder imidlertid, at OBH Rådg. Ingeniører efter besigtigelse af ejendommen har redegjort tilstrækkeligt for skadesårsagen i rapport af 31. januar 2022, jf. bilag 2. Klager har således dokumenteret forholdene ved skaden og årsagen hertil og har dermed løftet sin bevisbyrde,

For god ordens skyld fremlægges de faktura samt fotomateriale, som klager har modtaget fra den tidligere ejer af ejendommen vedrørende udbedring af skaden, jf. bilag 12 og bilag 13. Klager fastholder således, at der foreligger en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Klager har dog ingen bemærkninger til, at ETU Forsikring retter henvendelse, til den tidligere husforsikring på ejendommen, hvis de mener at måtte have et krav mod denne forsikring, selvom klager ikke har en forsikringsaftale med dette forsikringsselskab. I så tilfælde opfordres ETU Forsikring ligeledes til at rette henvendelse til den udførende entreprenør og indgå suspensionsaftaler om forældelse.

Klagers udbydende bemærkninger til ETU Forsikrings revurdering fremgår af to breve sendt til ETU Forsikring. Brevene begge af 10. november 2022 er fremlagt som bilag 14 og bilag 15. ETU Forsikring reagerede på brevene ved upload af meddelelse på sagsportalen den 16. november 2022.

Klager er ikke enig i, at revurderingen kan betragtes som et dækningstilsagn, hvorfor sagen ønskes genoptaget til behandling."

Selskabet har i brev af 5/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har – på baggrund af klageansvarligs beslutning – genbehandlet det anmeldte forhold, og truffet en ny afgørelse den 11. oktober 2022 (bilag 11)

Der henvises til denne afgørelse, hvorfra følgende fremhæves:

...

Klager har tegnet udvidet dækning til ejerskifteforsikringen, hvilket betyder, at forsikringen bistår i forbindelse med at rejse krav over for sælgers husforsikring jfr. punkt 17.10 i forsikringsbetingelserne EJE-01.

Klager har – som anført i bemærkningerne af 25. november 2022 – accepteret, at selskabet retter henvendelse til sælgers husforsikring.

Samtidig skal bemærkes, at skadesbehandling derfor fortsat pågår og skulle det vise sig, at skadesårsagen – mod forventning – ikke stammer fra den tidligere rørskade, vil selskabet naturligvis på baggrund af den konstaterede skadeårsag ved isoleret bevisoptagelse genvurdere forholdet.

Det anmeldte forhold er med andre ord fortsat under behandling i skadesafdelingen for ejerskifteforsikring.

Klager anfører i bemærkningerne, at skadesårsagen er tilstrækkeligt redegjort for ved rapport af 31. januar 2022 udarbejdet af OBH Rådgivende Ingeniører.

Der henvises til det anførte i afgørelsen af 11. oktober 2022 omkring rapporten fra OBH Rådgivende

Ingeniører og supplerer med at bemærke, at OBH Rådgivende Ingeniører i forbindelse med udfærdigelse af rapporten med al sandsynlighed har være bekendt med den omfattende vandskade, og således heller ikke kunne forholde sig til denne skadesårsag.

OBH Rådgivende Ingeniører har ved mail af 16. november 2022 bekræftet, at vandskaden er en mulig skadeårsag. Ifølge OBH Rådgivende Ingeniører tyder det på i omhandlende tilfælde enten at være konstruktionsbetinget fugt, restfugt fra de tidligere vandskader eller en kombination af disse to jfr. mail af 16. november 2022.

Det er således ikke korrekt, at klager har tilstrækkeligt redegjort for skadesårsagen, som sagen nu foreligger oplyst.

Indstilling:

Klagen bør afvises fra Ankenævnet, da den oprindelige påklaget afgørelse ikke længere er gældende, og sagen fortsat er under behandling i skadesafdelingen for ejerskifteforsikring samt at skadesårsag endnu ikke kan anses for klarlagt, som først kan ske i forbindelse med den igangværende skadesbehandling."

Klagerens advokat har i mail af 22/1 2023 hertil anført:

"Selskabets bemærkninger giver ikke anledning til ændring af påstand eller supplerende sagsfremstilling. Der henvises i det hele til de fremlagte processkrifter, breve og bilag. På denne baggrund bedes Ankenævnet for Forsikring behandle klagen og træffe afgørelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 1/6 2021 og fotos fra tidligere ejers rørskaade. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af OBH-gruppens "Fugt- og skimmelsvampeundersøgelse" af 31/1 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Baggrund og formål

Den 21. januar 2022 har OBH Rådgivende Ingeniører A/S (i det følgende OBH) udført fugt1 – og skimmelsvampeundersøgelse på ovenstående adresse.

Der er tale om et fritliggende enfamiliehus opført i 1977, som løbende er blevet vedligeholdt af tidligere ejere. Husejer har købt ejendommen i sommeren 2021 og har siden overtagelsen i etableret nye gulvbelægninger samt fjernet indbygningsskabe og malet væggene. Husejer har i forbindelse med overtagelsen bemærket kraftige lugtgener og har af den grund fjernet gulvbelægninger og skabe, hvilket ikke har minimeret generne. Ejeren mistænker at lugtene udspringer fra gulvkonstruktionen og har bedt OBH om at foretage en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse. For orientering af hus på grund se nedenstående figur 1.

...

Formålet med besigtigelsen var at klarlægge om de beskrevne jordslået lugte kommer fra gulvet og om gulvkonstruktionen måtte medvirke til fugt- og skimmelsvampeproblemer. Der er ved undersøgelsen udtaget indeklimamålinger i form af støvprøver med henblik på at detektere skimmelsvampeforekomster i boligen, og for vurdering af den umiddelbare sundhedsfare ved ophold.

Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver og åbninger er udtaget/foretaget repræsentativt i relevante konstruktioner.

Slutteligt er skadesårsager søgt klarlagt, og der er udarbejdet forslag til skadesudbedring af de konstaterede uhensigtsmæssige forhold.

Observationer og registreringer

Observationer

Der kan i boligen omkring gulve, særligt ved revner og sprækker konstateres en jordslået lugt. Gulvopbygningen er ikke renoveret eller ombygget siden opførelsen, hvoraf tegningerne beskriver følgende gulvopbygning nedefra og op: 200 mm sand, 100 mm beton, 75 mm isolering, 22 mm

spondex (gulvspånplader) på trykimp. strøer. Den eksisterende gulvbelægning er lagt på gulvspånpladerne med et gulvunderlag uden indbygget fugtspærre. Ved destruktive opluk i to værelser, kan gulvopbygning besigtiges og registreres at stemme overens med tegningerne fra byggesagsarkivet,

se foto 1. I åbningerne kunne der konstateres en meget kraftig jordslået lugt, som indikerer vækst af skimmelsvampe. Trækstrukturen var synlig opfugtet og misfarvet efter kapillarsugning fra betondækket. Betondækket var meget tilsmudset og føltes meget fugtig se foto 2.

Fugt i luften

På besigtigelsestidspunktet måles udeluftens aktuelle fugtindhold til 5,67 g/m³, se foto 3. I indeluften kan der ved spotmåling måles op til 6,55 g/m³ ved ca. 21°C, se foto 4. Det betyder konkret, at

der på besigtigelsestidspunktet var et fugttilskud i indeluften på op til 0,88 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 2. Fugtniveauet på besigtigelsestidspunktet er vist med røde pile på figur 2. Følgende afspejler derved at huset er velventileret og tilstrækkelig opvarmet. Der er ligeledes foretaget fugtmålinger i gulvkonstruktionen ved isoleringslag og strøer, her viste målingerne op til 11,46 g/m³ ved 17°C, hvilket giver et fugttilskud på 5,79 g/m³ og derved et tydelig udtryk for fugtakku-mulering, se foto 5.

...

Fugt i bygningsdele

Der er konstateret aktuel fugt i gulvene ved begge åbninger. Luftmålingerne viste en luftfugtighed på ml. 75,10 RF% og 78,90 RF%, hvoraf begge giver risiko og grobund for skimmelsvampevækst (grænseværdi for skimmelvækst er >75%), se foto 5. Måleværdierne for fugtscanning af betongulvet varierede fra 120 til 140 GANN digits, hvilket for en opbygning af beton betegnes som meget fugtigt til vådt, se foto 6 og 7. I gulvstrøerne blev der målt træfugt og her viste målingerne >15 % træfugt, som giver en middelfor risiko for skimmelsvampevækst, se foto 8.

Laboratorieresultater

I det følgende henvises til bilags-, prøve- og fotonumre. Bagest i rapporten findes en generel beskrivelse af skimmelsvampe, samt en beskrivelse af de fundne potentielt betydende skimmelsvampearter.

Støvprøver

Kontaktaftryk i støv (KA-S)

Prøve ID	Lokale/overflade	Identifikation	cfu
KA-S1	Køkken, skab Se foto 9	<i>Aspergillus versicolor</i> 2 <i>Penicillium</i> spp. 25 <i>Cladosporium</i> spp. 5	27
KA-S2	Værelse 3, dør Se foto 10	<i>Acremonium strictum</i> 3 <i>Penicillium</i> spp. 25 <i>Cladosporium</i> spp. 3 Gær 2	32

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

0 - <10 cfu	Lav forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampeporer.
10-50 cfu	Middel forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampeporer.
50-100 cfu	Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampeporer.
>100 cfu	Meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampeporer.
cfu (colony forming units) – spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer).	

Prøver fra bygningsoverflader/mulige vækstområder

Kontaktaftryk (KA) og tapeaftryk (TA)

Prøve ID	Lokation	Identifikation	cfu	Vækst
KA/TA3	Soveværelse, betondæk Se foto 11	<i>Aspergillus versicolor</i> 75 <i>Penicillium spp.</i> 5	80	vækst
KA/TA4	Værelse 3, betondæk	<i>Aspergillus versicolor</i> 75 <i>Penicillium spp.</i> 75 <i>Acremonium strictum</i> 5	160	vækst

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

<10 cfu	Lav forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.	Tape: Lav vækst – Enkelte mycellestykker
10-50 cfu	Middel forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.	Tape: Middel – nogen forekomst af mycelium
50-100 cfu	Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.	Tape: Høj – forekomst af mycelium og intakt svampemateriale
>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).

Fortolkning af prøveresultater

Støvprøver

Prøven KA-S1 og KA-S2 er udtaget fra aflejret støv på en vandret overflade i boligens køkken og værelse. Resultatet af disse prøver giver et billede af indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning i perioden hvor støvet har aflejret sig. Prøverne viser begge en repræsentation af fugtskaderelaterede skimmelsvampe, hvor særligt forekomsterne af skimmelsvampene *Penicillium spp.*, *Aspergillus versicolor* og *Acremonium strictum* anses som fugtskadeindikerende og er derudover korresponderende med de udtagne prøver i strøgulvet. Prøvens resultat vurderes at være udtryk for at boligen er udsat for periodisk luftinfiltration (smitte) fra gulvkonstruktionen.

Prøver fra bygningsoverflader

Prøverne KA/TA3 og KA/TA4 er begge udtaget fra betondækket i gulvkonstruktionen, se foto 6 og 7. Prøve KA/TA6 og KA/TA7 viser 'vækst' på betonoverfladen og en meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer og fragmenter. Følgende indikerer at prøverne er udtaget på vækstområder (>50 cfu), herunder også strøer og gulvspånplader. Prøverne domineres af den specifikke skimmelsvamp *Aspergillus versicolor* og *Penicillium spp.*, hvoraf begge forekommer på både organiske og uorganiske konstruktionsoverflader.

Omfang af skimmelsvampevækst

I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen i strøgulvene er i omfanget > 3 m², hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning af boligen må betegnes som meget høj jf. Tabel 1 herunder.

Tabel 1. Vurdering af skimmelsvampevækstens omfang. Værdierne er gældende for det samlede omfang i et enfamiliehus på ca. 100 m² - Kilde: SBI-anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger - undersøgelse og vurdering (2020)

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj
Vækst i væg-, loft- og gulvkonstruktion, samt krybekælder	< 0,25 m ²	0,25-1 m ²	1-3 m ²	> 3 m ²

Vurdering og konklusion

På baggrund af den udførte fugt- og skimmelsvampeundersøgelse, vurdere vi at den nuværende gulvopbygning har medvirket til u hensigtsmæssige fugtproblemer og har medført skimmelsvampevækst til følge. Derudover har vores indeklimamålinger (støvprøver) vist at der sker en smitte af skimmelsvampesporer fra væksten i gulvkonstruktion til boligens indeluft. Følgende vurderes at

medvirke til en indeklimamæssig forringelse af beboelsen, hvoraf nogle mennesker ville kunne opleve fysiske ubehag såsom irriteret luftveje, snue og andre allergiske reaktioner. Derudover vurderes lugtgenerne at relaterer sig til skimmelsvampevæksten, da særligt *Aspergillus versicolor* udvikler mycotoxiner såsom stoffet Geosmin som danner kraftige lugtgener, ofte karakteriseret som 'jordslåethed'. Ovenstående fugt- og skimmelproblematik vurderes at have gjort sig gældende på overtagelsestidspunktet og har derved medvirket til at brugsværdien har været nedsat i nævneværdig grad.

I SBI anvisningen 274 – skimmelsvampe i bygninger, er følgende konstruktionsproblematik også nærmere beskrevet. Erfaringsmæssigt er ældre bygninger med terrændæk og strøgulv ofte udført med dårligt fungerende kapillarbrydende lag, og derfor med risiko for lokale opfugtning pga. opstigende grundfugt. Selv i gulve med gulvvarme og fugtspærre kan der opstå problemer med skimmelsvampevækst (under fugtspærren), hvis der et utilstrækkelig kapillarbrydende lag. Ved isolering

af strøgulve hvor der anvendes fugtspærre på betondækket, kan anvendelse af for tykke isoleringsslag medføre, at der kommer kondens på fugtspærrens overside, og deraf følgende opfugtning af hele gulvkonstruktionen. Isoleringsslaget bør højst være 50 mm. I den pågældende sag, er gulvet udført uden fugtspærre, hvilket modstrider gældende anvisninger på opførelsestidspunktet SBI-anvisning 72 Terrændæk. Fugtproblemet vurderes at være en kombination af både et dårligt fungerende kapillarbrydende lag og overisolering, hvilket skaber risiko for kondensdannelse på betondækket. Følgende opfugter herved trækonstruktionen og medvirker til skimmeldannelse og en 'meget høj skimmelsvampebelastning' til boligen iht. SBI-anvisning 274.

Jf. anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen³ 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 helbreds påvirkning 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.

På baggrund af ovenstående anbefaler vi, at der udføres midlertidige foranstaltninger til nedbringelse af eksponeringsrisikoen med hensyn til skimmelsvampeangrebene, frem til at fugt- og skimmelsvampeproblemerne i gulvene er blevet løst. Se nedenstående afsnit 'Forslag til handlingsplan'.

Forslag til handlingsplan

Nærværende forslag til handlingsplan gives på baggrund af de hidtidige undersøgelsesresultater. Handlingsplanen og dennes anbefalinger er vores skøn over, hvad der er nødvendigt, for at hindre de konstaterede vækstområder og opfugtninger af gulvene, vil udgøre et indeklimamæssigt problem. Hvis der i forbindelse med nedenstående arbejder opdages skjult fugt og eventuel skimmelsvampevækst, skal handlingsplanen eventuelt revurderes/tilpasses til omfanget. Handlingsplanen er følgende:

a) Blotlægning og bortskaffelse af gulve

Boligen ryddes for løsøre og indbo. De Inventardele og løsøre, som ønskes genanvendt, fjernes, således yderligere spredning af sporer undgås. Inden genbrug skal angrebne materialer afvaskes, ikke-angrebet inventar støvsuges med støvsuger med mikrofilter (HEPAfilter min H13) og aftørres grundigt med fugtig klud opvredet i almindeligt sæbevand. Alle gulve med skimmelsvampevækst samt alle aktuelt opfugtede gulve må betegnes som højrisikoområder for vækst af skimmelsvampe og bør fjernes, så betonklaplaget blotlægges. Eftersom der ikke er overblik over de bagvedliggende årsager til selve fugtproblemerne i klaplaget, anbefaler vi at der laves en nærmere undersøgelse med henblik på evt. svigt eller konstruktionsfejl, særligt omkring tilstødende bygningsdele såsom yder- og skillevægge og kappilarbrydende lag. OBH kan være behjælpelig med supplerende undersøgelser.

b) Eliminering af fugtkilder

Efter fjernelse/bortskaffelse af gulve (gulvoverflader, gulvspånplader og strøer), skal alle fugtkilder være fundet, årsagsbestemt og elimineret således fremadrettet skimmelsvampeangreb og opfugtninger undgås.

c) Sanering og udtørring af eksisterende klaplag

Det blotlagte betonklaplag støvsuges med støvsuger påmonteret HEPA-filter (min. Filterklasse H13) og afrenses ved brug af desinfektionsmidlet Protox®Biox eller tilsvarende. Dosering, anvendelse og brug af personlige værnemidler skal følge producentens anvisninger. Der bør foretages stikprøvevis fugtregistreringer i klaplaget, med henblik på at vurdere det aktuelle fugtindhold. Såfremt betonklaplaget er tørt dvs. en relativ fugtighed på under 90%, kan gulvoverflader reetableres iht. gældende retningslinjer, på en egnet fugtspærre.

d) Nye gulve

Nye gulve udføres iht. Nuværende anvisninger for strøgulvopbygninger på betondæk, se eks. Opbygning 3 på figur 3. Vi anbefaler at gulvene opbygges med: min. 150 mm varmeisolerende-/kappilarbrydende lag, 100 mm beton, egnet fugtspærre, gulvstrøer med evt. isolering, gulvunderlag, gulvbelægning. Alternativt ... kan gulvet ombygges til et traditionel terrændæk, hvis det nuværende kappilarbrydende lag ikke har en tilstrækkelig funktion og ydeevne ift. fugt og isolering. Sidstnævnte må anbefales.

e) Rengøring og kvalitetssikring

Hele huset skal have en gennemgående skimmelrengøring. Alle overflader støvsuges med støvsuger med mikrofilter (HEPA H13), inden der aftørres med fugtig klud tilsat almindeligt rengøringsmiddel. Efter 24-48 timer gentages rengøringen. Under hele forløbet bør der opsættes luftrenser(e) med afkast til det fri. Vi anbefaler, at der benyttes fagfolk til skimmelsvampesanering og -rengøring, dvs. skadesbegrænsningsfirmaer som har erfaring med fugtskader, herunder affugtning, skimmelsvampesaneringer og -rengøringer.

Når rengøringen er udført, skal der udføres kvalitetssikring af det udførte arbejde INDEN ibrugtagning. Kvalitetssikringen skal ske 24-48 timer efter afsluttet slutrengøring for at give et retvisende

billede. Kvalitetssikringen udføres ved udtagning af dels luftprøver i opholdsrum vha. Air-Sampler, og dels kontaktaftryk på overflader. Luftprøverne udtages ved aktiv opsamling over 2 minutter herved opnås et billede af luftens indhold af spiringsdygtige skimmelsvampesporer på det aktuelle besigtigelsestidspunkt."

Af skadesanmeldelse af 31/1 2022 fremgår bl.a.: "**Beskrivelse af skaden**

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket Hele huset

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse) Jeg købte huset 04/06/2021, men selve overtagelsesdatoen var 01/10/2021. Da jeg fik nøglerne kunne jeg lugte en kraftig jordslået lugt i hele huset, som ikke var der, da jeg var ude at se huset før købet. Jeg tænkte det måtte være alle de gulvtæpper i huset og at sælgeren havde nok flyttet fra huset 1-2 uger før den aftalte overtagelsesdato, hvor huset nok havde stået tomt. Jeg fik smidt alle gulvtæpper ud og fik luftet rigeligt ud således at lugten forsvandt i løbet af 1-2 ugers tid - troede jeg. Derudover fik jeg lagt klikgulv i stort set hele huset. Endvidere fik jeg også malet hele huset (loft og vægge). Ca. 1 måned efter overtagelse (hvor jeg faldt lidt mere til efter at have lagt nyt klikgulv og malet) begyndte mine nærmeste, med at fortælle mig at huset lugter når man kommer ind og at jeg selv lugter, når jeg er på besøg hos nogen. Når folk er på besøg og har været i huset i kort tid kan man ikke mærke lugten mere. Lugten er den samme som beskrevet tidligere, en kraftig jordslået lugt (ligesom når man går ind i et sommerhus, der har været forladt i flere måneder). Når man bor i det kan man ikke lugte det, dog ligeså snart man forlader huset kan man mærke det på sit tøj, hår og tasker. Derudover så sætter lugten sig på alt stof, tøj, madrasser, hår, sofa, spisebordsstole, senge osv. - Tja alt. Jeg begyndte med at søge efter årsagen omgående, hvor jeg kontaktede mit forsikringsselskab [tredje selskab] og forklarede dem hele situationen. Vi blev enige om at foretage en kloak undersøgelse som måske kunne være årsagen. Desværre viste undersøgelsen, at der ikke var noget galt med kloakken. Endvidere begyndte jeg med at opsoge de sociale medier for at høre om nogen har haft et lignende problem. Jeg skrev et opslag på Facebook i en gør-det-selv gruppe og mange påpegede, at det kunne være de indbyggere der er i huset som var problemet. De var fra dengang huset blev bygget. Jeg fik fjernet alle indbyggere i håb om at lugten forsvinder, men det hjalp desværre heller ikke. Derudover kunne jeg ikke konstatere, at der er nogen svamp eller fugt bagved indbyggere. Derudover, købte jeg en ozongenerator, som nogen i opslaget anbefalede, for at se om det afhjalp på problemet, igen uden held. Jeg købte også en luftrenser, dog uden effekt på problemet. - Det skal også siges at jeg lufter jævnligt ud hverdag. 3 gange dagligt i 10 minutter. Jeg besluttede mig for at flytte alt mit tøj over til mine forældre så det ikke tager endnu mere skade end det har taget i forvejen. Det er også meget pinligt for mig at omgås mine kollegaer og venner, da lugten er virkelig slem. Derudover så er alle mine nye ting såsom, sofa, senge, spisebordsstole mm. ødelagt pga. lugten - da det ikke bare kan vaske af. Via Facebook fik jeg kontakt til en indeklima rådgiver, som fortalte mig, at der er tale om muglugt som skyldes i langt de fleste tilfælde skimmelsvamp skjult i konstruktionerne. Derfor, besluttede jeg mig for at hyre OBH gruppen til at foretage nogle undersøgelser omkring skimmel og fugt. Desværre viste det sig, at der er skjult vækst af skimmel under gulvkonstruktionen. Læs venligst vedhæftet rapporten som blev udarbejdet af OBH gruppen som fastslår årsagen til lugten og de gener den medfører med sig. Det skal også siges, at jeg er meget knust over hele situationen. Jeg har ikke fået ro eller fred i sjælen siden jeg overtog huset. Det påvirker mig meget psykisk og fysisk, da jeg mærke hovedpine lige pludselig, svært ved at trække vejret og klø i øjnene. Jeg har også haft det meget svært med at koncentrere mig om mit arbejde, da hele situationen fylder meget i mit live lige nu - at jeg er meget bange for at miste mit arbejde. Jeg håber I kan hjælpe mig med at udbedre skaden hurtigst muligt, så jeg kan bo trygt i huset igen uden frygt for fremtidige sygdomme. Derudover, håber jeg også på at I betale undersøgelsens omkostninger udarbejdet af OBH gruppen."

Af selskabets taksatorrapport af 24/2 2022 fremgår bl.a.: "**Anmeldte forhold:**

1: Skimmel i gulvkonstruktionen.

Generelt om huset:

Huset er opført i 1977 og fremstår i pæn stand.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

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, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Det vil med andre ord sige, at der i vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, skal vurderes om forholdet medfører, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere skal forholdet være til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Forhold 1

Skimmel i gulvkonstruktionen.

Beskrivelse:

Du oplyser ved besigtigelsen, at du overtog huset d. 01.10.2021.

Da du overtager huset, synes du at der er en dårlig lugt flere steder i huset.

Derfor fjerner du væg-til-væg-tæpperne og lægger trægulv i flere værelser, da du mener det er tæpperne, der lugter.

Da det ikke fjerner lugten, demonterer du alle indbygningsskabe i huset.

Herefter får du foretaget en undersøgelse der viser, at der er skimmel i gulvkonstruktionen grundet opbygningen heraf.

Vurdering:

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere følgende:

Jeg kunne ikke umiddelbart konstatere en dårlig lugt i huset.

Der var lavet et hul i gulvkonstruktionen, her kunne der fornemmes en jordslået lugt.

Der kunne ikke ses/mærkes nogen skader på gulvkonstruktionen såsom sætninger eller trænedbrydning.

Det er min vurdering, at der ved forholdet ikke er skade eller nærliggende risiko for en skade. Gulvkonstruktionen har således fungeret efter hensigten i mere end 50 år og har ikke givet anledning til skader der var til stede ved overtagelsen.

Endvidere adskiller forholdet sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende huse fra 1977 hvor det var en helt almindelig gulvopbygning.

Ligeledes er store dele af gulvbelægningen udskiftet og derved ændret i konstruktionen i forhold til hvor tæt overfladen er mm.

Jeg mener, at den omtalte rumsmitte i OBH-rapporten skyldes nedtagning af indbygningsskabe/yderligere renovering af huset, da derved pludselig er mere åbent til gulvkonstruktionen grundet manglede fodpaneler og skabe.

Forholdet er ikke dækket af din ejerskifteforsikring, fordi det ikke opfylder skadebegrebet, jf. punkt 3.1 i betingelserne: I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som 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.

Med henvisning til ovenstående er det anmeldte forhold ikke omfattet af forsikringen."

Af selskabets mail til OBH-gruppen af 15/11 2022 fremgår bl.a.:

"Det er et faktum, at der har ligget tæpper oven på et massivt trægulv og dette fjerner vores kunde (jeres bestiller af rapporten) og i stedet lægger han det gulv, der nu er, formentlig laminat eller noget lignende. Det må du gerne lige afklare typen af ligesom betydningen af den omstændighed, at der skiftes til en helt anden gulvbelægning.

Vi hører først om lugtgenen 1. februar 2022 og vores kunde har boet i bygningen siden 1.10.2021, hvor han udskiftede alle gulvbelæggningerne og i øvrigt selv har eksponeret skimmel i bygningen i den forbindelse.

Umiddelbart kan udskiftningen af gulvbelæggningerne have en indflydelse på miljøet nede på betondækket tænker jeg.

Kommunen har godkendt gulvkonstruktionens opbygning i 1977 og den har fungeret efter hensigten i 43-44 år og først efter udskiftningen af gulvbelægningen er der problemer.

Det er enten et problem som er påført bygningen pga. nye anderledes gulve eller vandskaderne i 2019/2020. Måske en kombination."

Af OBH-gruppens mail til selskabet af 16/11 2022 fremgår bl.a.:

"Det er min tidligere kollega ... der har forfattet rapporten. Det fremgår ikke af [min tidligere kollegas] rapport om han har været vidende om de tidligere vandskader.

Jeg har efterfølgende været indblandet i sagen, da advokaten har haft nogle opklarende spørgsmål. I den forbindelse har jeg bl.a. anbefalet opluk ned gennem strøgulvet for at belyse konstruktionsopbygningen samt foretage absolutte fugtbestemmelser. Vi blev dog ikke rekvireret til at udføre sådanne undersøgelser.

Jeg har nu genlæst rapporten og i forhold til dit spørgsmål om vandskaderne i 2019/2020, kan jeg blot bekræfte at dette også er en mulig skadesårsag. Forholdet vil kunne belyses nærmere ved en målrettet undersøgelsesstrategi, hvor der eksempelvis udtages prøver fra to supplerende referenceopluk placeret længere væk fra vandskadernes arnesteder.

Angående slutbelægning af gulvtæppe vs. laminat, så vil en mere diffusionstæt belægning såsom laminatgulv (inkl. evt. membran), hæmme det tidligere ligevægtpotentiale mellem indeluft og strøgulv. Forholdet skal dog ses som en forstærkende skadesfaktor, eftersom der forinden skal være et fugtproblem, i omhandlende tilfælde tyder det på enten at være konstruktionsbetinget fugt, restfugt fra de tidligere vandskader, eller en kombination af disse to.

Er det muligt at rette henvendelse til forsikringsselskabet der gik i dækning og efterspørge KS-materiale af affugtningsprocessen?"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som 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. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1977 – den 1/10 2021. Klageren anmeldte den 31/1 2022, at han – da han fik nøglerne til huset – kunne lugte en kraftig jordslået luft i hele huset, der ikke havde været der, da han havde været til fremvisning af huset, og at OBH-gruppen har undersøgt forholdet og konstateret, at der er skjult vækst af skimmel under strøgulvkonstruktionen. Klageren kræver, at selskabet anerkender, at skimmelsvampeskaden er dækningsberettigende.

Klageren har anført, at OBH-gruppen har redegjort tilstrækkeligt for skadeårsagen i den fremlagte rapport, og at forholdene ved skaden og årsagen hertil således er dokumenteret. Klageren har anført, at selskabet nu for tredje gang har ændret standpunkt, da skadeårsagen nu er en tidligere rørskade på ejendommen, som blev dækket af den tidligere husforsikring, og som efter selskabets opfattelse er utilstrækkeligt udbedret. Selskabet kan rette henvendelse til den tidligere ejers husforsikring, hvis selskabet mener, at de har et krav mod denne forsikring. Klageren

har påpeget, at der ikke i forbindelse med selskabets revurdering af skaden er foretaget en besigtigelse af ejendommen. Klageren har anført, at selskabets revurdering ikke kan betragtes som et dækningstilsagn.

Selskabet har anført, at det ikke er korrekt, at klageren har tilstrækkeligt redegjort for skadeårsagen, som sagen foreligger oplyst. Selskabet har henvist til, at OBH Rådgivende Ingeniører ved mail af 16/11 2022 har bekræftet, at vandskaden er en mulig skadeårsag og at "ifølge OBH Rådgivende Ingeniører tyder det på i omhandlende tilfælde enten at være konstruktionsbetinget fugt, restfugt fra de tidligere vandskader eller en kombination af disse to jfr. mail af 16. november 2022". Selskabet har anført, at "klagen bør afvises fra Ankenævnet, da den oprindelige påklaget afgørelse ikke længere er gældende, og sagen fortsat er under behandling i skadesafdelingen for ejerskifteforsikring samt at skadesårsag endnu ikke kan anses for klarlagt, som først kan ske i forbindelse med den igangværende skadesbehandling".

Nævnet finder, at selskabet har været uberettiget til at betinge sin stillingtagen til dækningsspørgsmålet af, at sælgers husforsikring afviser, at der er tale om en utilstrækkelig udbedring af den tidligere vandskade. Nævnet bemærker, at der i sagen ikke er oplysninger om, at klageren er aftalepart eller rettighedshaver e.l. i forhold til sælgerens husejerforsikring.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det på baggrund af den af klageren fremlagte rapport bevist, at opfugtningen og skimmeldannelsen i gulvkonstruktionen 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.

Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår af OBH-gruppens rapport, at gulvet er "udført uden fugtspærre, hvilket modstrider gældende anvisninger på opførelsestidspunktet SBi-anvisning 72 Terrændæk. Fugtproblemet vurderes at være en kombination af både et dårligt fungerende kapillarbrydende lag og overisolering, hvilket skaber risiko for kondensdannelse på betondækket. Følgende opfugter herved trækonstruktionen og medvirker til skimmeldannelse og en 'meget høj skimmelsvampebelastning' til boligen iht. SBi-anvisning 274".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af OBH-gruppens rapport, at "der er konstateret aktuel fugt i gulvene ved begge åbninger. Luftmålingerne viste en luftfugtighed på ml. 75,10 RF% og 78,90 RF%, hvoraf begge giver risiko og grobund for skimmelsvampevækst (grænseværdi for skimmelvækst er >75%) ... Måleværdierne for fugtscanning af betongulvet varierede fra 120 til 140 GANN digits, hvilket for en opbygning af beton betegnes som meget fugtigt til vådt ... I gulvstrøerne blev der målt træfugt og her viste målingerne >15 % træfugt, som giver en middelfrisiko for skimmelsvampevækst".

Nævnet har også lagt vægt på oplysningerne om, at fugtproblemerne formentligt er forværret af restfugt fra en utilstrækkeligt udbedret rørskade sket i sælgerens ejertid.

Endvidere må nævnet ligge til grund, at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende byg-

Ankenævnet for Forsikring

23.

98474

ninger af samme alder. Nævnet ligger i den forbindelse vægt på, at selskabet ikke har imødegået den af klageren fremlagte rapport med en sagkyndig udtalelse e.lign.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af OBH-gruppens rapport af 31/1 2022, at "den nuværende gulvopbygning har medvirket til uhensigtsmæssige fugtproblemer og har medført skimmelsvampevækst til følge. Derudover har vores indeklimalmålninger (støvprøver) vist at der sker en smitte af skimmelsvampesporer fra væksten i gulvkonstruktion til boligens indeluft. Følgende vurderes at medvirke til en indeklimalmæssig forringelse af beboelsen, hvoraf nogle mennesker ville kunne opleve fysiske ubehag såsom irriteret luftveje, snue og andre allergiske reaktioner".

Nævnet har tillige lagt vægt på, at klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/10 2021, anmeldte forholdet den 31/1 2022, og at OBH-gruppen vurderer, at fugt- og skimmelproblematikken har gjort sig gældende på overtagelsestidspunktet.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal opføre og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne til udbedring af bygningskaderne i overensstemmelse med anbefalingerne i OBH's rapport af 31/1 2022.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, ETU Forsikring A/S, skal opføre og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne til udbedring af bygningskaderne i overensstemmelse med anbefalingerne i OBH's rapport af 31/1 2022.

Klagegebyret tilbagebetales

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

98474



Jens Kruse Mikkelsen

formand