

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. januar 2024 blev i sag nr. 99992:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 20/6 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Grundet lugtgener i opholdsstue, ønskede vi at få belyst om der fra krybekælderen sker en negativ påvirkning af mikrobiologisk materiale til indeklimaet i overliggende opholdsrum.

Vi bestilte derfor en 'Fugt og- Skimmelsvampsundersøgelse', udført af [rådgivende ingeniørfirma], ...

Undersøgelsen resulterede i en rapport med følgende vurdering og konklusion, på side 9: 'På baggrund af den samlede undersøgelse, vurderer vi, at omtalte ejendom ikke på nuværende tidspunkt bør anvendes til længerevarende ophold, førend nedenstående tiltag foretages. Såfremt boligen anvendes til længere ophold, anbefales det på det kraftigste at få udført foranstaltning til nedbringelse af eksponeringsrisikoen med hensyn til skimmelsvampeangrebene. Se nedenstående afsnit 'Forslag til handlingsplan'.

På baggrund af dette lavede vi en skadesanmeldelse til vores ejerskifteforsikring som efterfølgende blev afvist.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Økonomisk dækning for omkostninger i forbindelse med undersøgelse samt udbedring jf. forslag 2 under 'Forslag til handlingsplan' i rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma]."

Ankenævnet for Forsikring

2.

99992

Selskabets advokat har i brev af 24/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"i. Indledning

Med overtagelsesdag den 1. februar 2021 erhvervede forsikringstager ejendommen beliggende ... for kontakt kr. 4.495.000.

Købsaftalen fremlægges som **bilag A**.

Forud for købet modtog forsikringstager tilstandsrapport af 17.09.2020, der fremlægges som **bilag B**.

I tilstandsrapporten oplystes det, at ejendommen var opført i 1962. Tilstandsrapporten indeholdt på side 9, ud for pos. 5.1 og 5.2, følgende anmærkninger:

...

Forsikringstager tegnede i forbindelse med købet basisejerskifteforsikring hos indklagede Domus Forsikring A/S.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag C**.

Ca. et år efter at have overtaget ejendommen anmeldte forsikringstager til indklagede, Domus Forsikring A/S skimmelsvampeangreb i krybekælder. Anmeldelsen fremlægges som **bilag D**.

Med anmeldelsen fulgte rapport fra [rådgivende ingeniørfirma], dateret 26. januar 2022, der fremlægges som **bilag E**.

Indklagede lod taksator besigtige forholdene, og fotoserie fremlægges som sagens **bilag F**.

Af fotoserien ses blandt andet, at forsikringstager anvendte og anvender krybekælderen til opmagasinering.

Indklagedes taksator rekvirerede endvidere beskrivelse af Stramit beklædningsplader, der er opsat i dele af kælderen. Notat af 9. marts 2022 vedrørende pågældende fremlægges som **bilag G**.

På baggrund af tilbagemelding fra indklagedes taksator og i øvrigt gennemgang af sagens bilag afviste indklagede ved mail af 4. april 2022, der fremlægges som **bilag H**, dækning under basisejerskifteforsikringen.

ii. Bevis for retlig relevant skade

Idet der henvises til police med forsikringsbetingelser fremlagt som sagens bilag C, har forsikringstager tegnet en basisejerskifteforsikring.

Af forsikringsbetingelserne, punkt 4, litra B og C, fremgår blandt andet følgende:

...

Den af sagen omhandlede ejendom med krybekælder er opført i 1962.

Hverken [rådgivende ingeniørfirma] eller indklagedes taksator har registreret unormale fugtforhold i krybekælderen.

Det fremgår således af [rådgivende ingeniørfirmas] rapport fremlagt som bilag E, side 8, afsnittet 'vurdering og konklusion', at [rådgivende ingeniørfirma] konkluderer følgende:

'Der gøres opmærksom på at fugtniveauer i undersøgte krybekælder ikke afviger fra andre krybekælder med samme alder og konstruktionsopbygning.'

Det fremgår endvidere af [rådgivende ingeniørfirmas] rapport, fremlagt som bilag E, at krybekælderens er etableret i overensstemmelse med gængs byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse, se bilag E, side 3, afsnittet 'Ventilationsmuligheder', hvor [rådgivende ingeniørfirma] anfører følgende:

'Krybekælder ventileres naturligt via sokkelriste langs fundamenter i ejendommen, se foto 9. Som det fremgår af sbi-anvisning 7 'FUGT OG ISOLERING' udgivet i november 1957, må afstanden mellem riste ikke være mere end 7 meter, samt at ristens dimension ikke må være under 10x15 cm. Dette vurderes umiddelbart være overholdt. Dog registreres der riste langs indkørsel, som er placeret i højde med terræn, se igen foto 9.

...

I forbindelse med undersøgelsen, blev der i kælder og krybekælder foretaget stikprøvevis fugtmålinger på tilgængelige betonklaplæg og ydervægsoverflader, med et måleinstrument af typen GANN Hydrometre UNI-1.'

Det fremgår ydermere af [rådgivende ingeniørfirmas] rapport, se herved bilag E, side 4 øverst, at etagebjælker er konstateret som værende 'tørt træ', og der er således ikke konstateret råd-/nedbrydningsskader.

Forsikringstager anvender da også krybekælderens til opmagasinering. Forsikringstagers brug af krybekælderens, se herved fotos fremlagt som bilag F, tilsiger ej heller et grundlæggende fugtproblem med hensyn til krybekælderens, der overstiger, hvad man må forvente ved den type konstruktion, ejendommens alder taget i betragtning.

Forsikringstager er i tilstandsrapporten, bilag B, side 9, pos. 5.1 og 5.2, gjort opmærksom på, at man ved denne type ejendomme må forvente fugttopstigning og fugt gennemtrængning i gulve og vægge, idet tilstandsrapporten, side 9, ud for pos. 5.1 og 5.2 indeholder følgende bemærkninger:

...

Krybekælderens adskiller sig således ikke fra, hvad forsikringstager måtte forvente, henset til ejendommens opførelsestidspunkt og sædvanlig byggeskik på dette tidspunkt.

Indklagede henviser i den forbindelse til AK 95939, der fremlægges som sagens **bilag I**, og hvor Ankenævnet for Forsikring med hensyn til en ejendom opført i 1966 blandt andet bemærkede følgende:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at ændringen af krybekælderens til en uventileret, varm krybekælder på overtagelsestidspunktet har udgjort skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.'

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret unormale fugtforhold i krybekælderen, og at der ikke er målt opfugtning af træværk i en størrelsesorden, der medfører nærliggende risiko for angreb af træødelæggende svampe.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er påvist massiv angreb af skimmel i krybekælderen, der på overtagelsestidspunktet har påvirket brugbarheden af beboelsesdelen nævneværdigt.'

Indklagede henviser endvidere til AK 90252, der fremlægges som **bilag J**, hvor Ankenævnet for Forsikring med hensyn til en ejendom opført i 1960 og med en forlænget tilbygning opført i 1965, blandt andet bemærkede følgende:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at ventilationen af krybekælderen i bygningen fra 1960 udgør en skade eller medfører nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at fugtforholdene ikke har medført nedbrydning af træværket. Nævnet har endvidere lagt vægt på selskabets rådgivers rapport af 22/2 2016 med oplysning om, at skimmel vil forekomme både i uventilerede og ventilerede ældre krybekældre på grund af gængse konstruktionsprincipper og temperaturforholdene.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om et forhold, der er dækningsberettigende over forsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forsikringen dækker ulovligheder i beboelsesrum, og at en krybekælder ikke er et beboelsesrum. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at SBI-anvisninger ikke er lovgivning. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for øgning af ventilationen i krybekælderen i bygningen fra 1960 og at afrense skimmelsvampen i krybekælderen som en følgeskade af utilstrækkelig ventilation.

...

Efter en gennemgang af rapporterne, herunder analyseresultaterne af de udtagne prøver fra betonklaplaget, fra undersiden af etageadskillelsen og i beboelsesrummene, og en samlet afvejning, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at krybekælderen på overtagelsestidspunktet var angrebet af skimmelsvamp i et omfang, der har nedsat bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder, at det derfor ikke er bevist, at skimmelsvampen i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.'

Indklagede henviser endvidere til AK 80964, der fremlægges som **bilag K**, og hvor Ankenævnet for Forsikring med hensyn til ejendom opført i 1961 blandt andet bemærkede følgende:

'Der kunne ikke konstateres skader på træværk i hulrum, og nævnet finder at kunne lægge til grund, at antallet af ventilationsriste således har været tilstrækkelig. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at etablere yderligere isolering.

Der er endvidere ikke foretaget målinger til konstatering af, at husets indeklima er påvirket af skimmel i en sådan grad, at husets værdi og brugbarhed er nedsat.

Skimmelforekomsten i krybekælderen adskiller sig ikke fra andre krybekældre fra den tid og med den konstruktion. Forholdet opfylder dermed ikke skadedefinitionen i den tegnede forsik-

ring, hvorfor nævnet ikke på det foreliggende grundlag kan pålægge selskabet at dække en skimmelbehandling af hulrummet under børneværelset.'

Med hensyn til skimmelvæksten er der efter indklagedes opfattelse ikke ført fornøden dokumentation for, at der pr. overtagelsesdagen forelå et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i ejendommen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Hverken analyseresultaterne fra [rådgivende ingeniørfirma] eller [rådgivende ingeniørfirmas] vurderinger tilsiger noget sådan, og det blotte forhold at [rådgivende ingeniørfirma] bemærker, at der i boligen sker en negativ påvirkning af indeklimaet, opfylder ikke i relation til skimmelangrebet skadesbegrebet under en ejerskifteforsikring.

I den forbindelse henledes opmærksomheden på, at det i rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma], bilag E, side 4 og 5, fremgår, at indeklimaet alene har en middel til lav belastning af skimmelsvampe, hvilket ses ved luftprøver udtaget i stue og gang, samt ved støvprøver foretaget i soveværelse og stue.

iii. Policeforbehold

Tilstandsrapporten fremlagt som bilag B, indeholdt på side 9, pos. 5.1 og 5.2, følgende anmærkninger:

...

På baggrund heraf tog indklagede et policeforbehold i policen med følgende ordlyd, jf. bilag C, side 2:

'Forsikringen dækker ikke fugtskader – herunder skimmelsvamp – der konstateres bag pladebeklædning på vægge og/eller under gulvbelægning i kælder nævnt i tilstandsrapportens side 8-12, punkt 5 'Kældre/krybekældre/terrændæk'.

Policeforbeholdet er konkret begrundet i tilstandsrapportens anmærkninger. Som følge af policeforbeholdet gøres det gældende, at fugt- og skimmelrelaterede skader i krybekælderen, som er anmeldt af forsikringstager, ikke er dækket under ejerskifteforsikringen."

Selskabets advokat har i kommentar af 26/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I ovennævnte sag vedhæftes, på vegne af indklagede, sagens bilag L i form af notat af 21. september 2023 fra [skimmelfirma].

Som det fremgår af notatet, vurderer [skimmelfirma] blandt andet, at fugtforholdene i ejendommens krybekælder er sædvanlige, herunder anfører [skimmelfirma] at såkaldte konstruktionsbetingede skimmelangreb i krybekælder, som den af sagen omhandlede, er uundgåelige.

Opmærksomheden henledes særligt på at [skimmelfirma] sammenfattende vurderer følgende:

'Med baggrund i nærværende granskning er det vores vurdering, at de skimmelforekomster, [rådgivende ingeniørfirma] har påvist i krybekælderen, ved undersøgelsen den 2. december 2021, var uden betydning for indeklimaet og brugbarheden af boligen, på overtagelsesdagen den 1. februar 2021.

Vurderingen baseres blandt andet på at;

- fugt- og skimmelforhold i ejendommens krybekælder er sædvanlige,
- forholdene er en naturlig følge af konstruktionernes tidstypiske udførelse,
- bygningsdelene er uden nedbrydninger, råd eller svampeangreb,
- resultatet af [rådgivende ingeniørfirmas] prøver fra indeklimaet i boligen er sædvanlige og uproblematisk,

Det er således vores opfattelse, at forholdene i såvel bolig som krybekælder afspejler bygningens alder og bygningsdelenes udformning.'

Ligeledes med henvisning til det i notatet fremlagt som sagens bilag L anførte bestrides det at klager har fremlagt dokumentation for dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud af 5/1 2022 vedrørende udbedring af krybekælder på 40.185 kr. inklusive moms, faktura af 6/1 2022 for prøver og analyser fra rådgivende ingeniørfirma på 3.520 kr. inklusive moms og faktura af 31/1 2022 for fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af krybekælder fra rådgivende ingeniørfirma på 23.934,18 kr. inklusive moms.

Af tilstandsrapport af 17/9 2020 fremgår bl.a.:

" 5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion

K1

Der er udlagt fugttæt gulvbelægning på kældergulve i fyr-/vaskerum, gang og trapperum

Note: Der er konstateret misfarvning på gulvtæppets gummibagside i trapperum ved sidste huseftersyn og konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtopstigning fra undergulvets konstruktion.

5.2 Vægge

K1

Der er mindre fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge, samt løst og afskallet puds. Det ses i fyrrum mod nord og øst

Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt."

Af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 26/1 2022 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Den 2. december 2021, har [rådgivende ingeniørfirma] udført fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af krybekælder på ovenstående adresse.

Baggrund

Nærværende undersøgelse er iværksat, da rekvirenten ønsker at få belyst om der fra krybekælderen sker en negativ påvirkning af mikrobiologisk materiale til indeklimaet i overliggende opholdsrum. Efter aftale blev der derfor forud for besigtigelsen af selve krybekælderen foretaget en indikationsundersøgelse for spiringsdygtige skimmelsvampesporer i opholdsrum over krybekælder og kælder. *I forlængelse af denne undersøgelse, har rekvirenten den 27. december 2021, selv udtaget en DNA-test fra opholdsrum i stueetagen med prøve ID ... Resultatet heraf fremgår af analyse bagest i rapporten.*

Der er tale om et klassisk parcelhus, som ifølge BBR-oplysninger er opført i 1962. Ejendommen er opført med støbte fundamenter og støbt terrændæk mod krybekælder og kælder. Krybekælderen, som strækker sig under alle opholdsrum på nær køkken og gangareal, er naturligt ventileret via sokkelriste. Gulvkonstruktionen i stueetagen er opført som en strøgulvskonstruktion med parketgulve, som har vederlag på murede skillevægge mod terrændækket eller/og træklodser på mellemliggende bjælker. Der er på undersiden af de oprindelige parketgulve isoleret med Stramitplader, og som på overside er belagt med ny egetræs sildeben. Ydervægge vurderes udført som hulmursydervægge med en bagmur af tegl. Tagkonstruktion er udført som en gitterspærskonstruktion tækket med tegl, se foto 1.

...

Observationer og registreringer

...

Krybekælder

Der blev ved gennemgangen af krybekælder sporadisk registeret efterladt byggeaffald og inventar/ løsøre i kryberum i krybekælder, se eksempelvis foto 2 og 3. Der blev flere steder registreret forskallingsbrædder anvendt til understøttelse af overliggende strøgulvskonstruktion, se foto 4 og 5. Der blev visuelt konstateret brudstykker af Stramitplader, med synlige misfarvninger/skimmelvækst, se foto 6. Der blev i krybekælder i nordvestlig retning registreret støbt betondæk over krybekælder rum, samt område med mineraluld og vindpap mod etageadskillelse se foto 7 og 8.

Ventilationsmuligheder

Boligens stueetage ventileres ved naturlig ventilation, dvs. ved åbning af vinduer og døre.

Krybekælder ventileres naturligt via sokkelriste langs fundamenter i ejendommen, se foto 9. Som det fremgår af *SBI-anvisning 7 'FUGT OG ISOLERING'* udgivet i november 1957, må afstanden mellem riste ikke være mere end 7 meter, samt at ristens dimension ikke må være under 10x15cm. Dette vurderes umiddelbart være overholdt. Dog registreres der riste langs indkørsel, som er placeret i højde med terræn, se igen foto 9.

Fugt i bygningsdele

Krybekælder

I forbindelse med undersøgelsen, blev der i kælder og krybekælder foretaget stikprøvevis fugtmålinger på tilgængelige betonklaplag og ydervægsoverflader, med et måleinstrument af typen GANN Hydrometre UNI-1. Som det fremgår af foto 10-12, blev der generelt målt niveauer svarende fra 'halvt tørt' til 'fugtigt' på betonklaplag i krybekælderrum. Der blev på fundaments- og tegl-

stensøjler målt niveauer svarende fra 'halvt tørt' til 'vådt'. NB. Vi gør opmærksom på at der i målinger nær saltudtræk kan forekomme falsk positive målinger.

Der blev i etagebjælker foretaget målinger med en indstiksmåler af typen Protimeter BLD5702, som viste niveauer svarende til 'tørt' træ, se foto 13.

Der blev i krybekælderen foretaget en måling af den relative luftfugtighed og temperatur med et måleinstrument af typen TROTEC T3000, som generelt viste en relativ luftfugtighed på ca. 55,8%RF ved en temperatur på 17,2°C og som er svarende til et dugpunkt på 8,4°C, se foto 14.

Laboratorieresultater

I forbindelse med undersøgelsen, blev der fra vandrette lufteksponerede overflader og indeluften i boligen, udtaget 1 Luftprøve og 2 Overfladeprøver (KI1, KA2 og KA3), se foto 16-18. Forinden blev der fra udeluften udtaget en reference prøve KI0, for at sammenligne artssammensætningen fra indeluften på besigtigelsestidspunktet, se foto 15.

Efterfølgende blev der i udvalgte krybekælderrum udtaget 2 Kontaktaftryk og 2 Mycometer-test (KA/MY4 og KA/MY6) fra overside af betonklaplag, se foto 19 og 20. Prøverne er efterfølgende hjemtaget til vort Laboratorium for Indeklima, og analysesvarene heraf fremgår i nedenstående skemaer:

Luftprøver

Kimtal (KI), 2 min. aktiv opsamling

Prøve ID	Lokation	Identifikation	cfu/m ³
KI0	Ude reference	<i>Aspergillus versicolor</i> 7 <i>Penicillium</i> spp. 3 <i>Cladosporium</i> spp. 2 <i>Rhodotorula</i> 2 <i>Fungi Imperfecti</i> 3	85
KI1	Stueetage - Gangareal, på bænke	<i>Aspergillus versicolor</i> 5 <i>Penicillium</i> spp. 22 <i>Cladosporium</i> spp. 6 <i>Rhodotorula</i> 1	170

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/m³ Lav skimmelsvampebelastning

100 – 300 cfu/m³ Middel skimmelsvampebelastning

300 – 500 cfu/m³ Høj skimmelsvampebelastning

>500 cfu/m³ Meget høj skimmelsvampebelastning

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

Ankenævnet for Forsikring

9.

99992

Støvprøver

Kontaktaftryk i støv (KA-S)

Prøve ID	Lokale/overflade	Identifikation	cfu
KA-S2	Soveværelse, på overside af skab	<i>Chaetomium globosum</i> 1 <i>Alternaria alternata</i> 1 <i>Penicillium</i> spp. 32 <i>Cladosporium</i> spp. 7	41
KA-S3	Stue, på overside af vitrineskab	<i>Penicillium</i> spp. 22	22

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).

Prøver fra bygningsoverflader/mulige vækstområder

Kontaktaftryk (KA), Mycometer surface prøver (MY)

Prøve ID	Lokation	Identifikation	cfu	Mycometer tal		
				A	B	C
KA/MY4	Krybekælder, på betonklaplag	<i>Penicillium</i> spp. 150 <i>Cladosporium</i> spp. 15 Gær 50	215			362
KA/MY6	Krybekælder, på betonklaplag	<i>Aspergillus versicolor</i> 200 <i>Penicillium</i> spp. 75 <i>Cladosporium</i> spp. 35	310			146

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

Aftryk 0 – <10 cfu Lav forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

Aftryk 10 – 50 cfu Middel forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

Aftryk 50-100 cfu Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

Aftryk >100 cfu Meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

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

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

$A \leq 20$ Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau.

$B \ 21-135$ Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. 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 KI0 til KI1 er såkaldte øjebliksmålinger. Ved aktiv opsamling over 2 minutter opnås et billede af luftens indhold på det aktuelle besigtigelsestidspunkt. Prøven KI0 er en referencemåling af udeluften, som på dagen viste 85 cfu/m³. Prøverne KI1 er opsamlet i gangareal og viste 170 cfu/m³

DNA-prøven udtaget af rekvirenten, med prøve ..., viser en atypisk forekomst af spiringsdygtige såvel som uspiringsdygtige skimmelsvampeslægter som *Aspergillus* og *Penicillium spp.*, men også *Ulocladium*, *Chaetomium globosum*, *Penicillium chrysogenum* samt *Wallemia sebi* ses i forhøjet niveau, som forbindes med fugtskadede bygninger. Den mikrobiologiske profil afviger således fra det forventelige og der er delvist slægtssammenfald med den registrerede vækst i krybekælder og nævnte prøve, udtaget i gangareal i boligen. Det kan ud fra prøven udtaget af rekvirenten selv, ikke endeligt konkluderes om det registrerede niveau har relation til krybekælder eller om det kommer fra et endnu uidentificeret vækstområde i boligen. Vi vurderer dog at boligen med stor sandsynlighed er udsat for periodisk luftinfiltration fra krybekælderen.

Støvprøver

Prøverne KA-S2 og KA-S3 er udtaget fra aflejret støv på vandrette overflader i boligens soveværelse og opholdsstue, og resultatet af disse giver et billede af indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning af spiringsdygtige skimmelsvampesporer, i perioden hvor støvet har aflejret sig.

Prøverne viser en mindre tilstedeværelse af fugtskaderelaterede skimmelsvampe, af skimmelsvampeslægterne *Penicillium spp.*, og *Chaetomium globosum*. Der kan fra udtagne støvprøver for **spiringsdygtige** skimmelsvampesporer, ikke konstateres en atypisk arts sammensætning, hvorfor vi vurderer skimmelsvampefloraen for normal på besigtigelsestidspunktet, se endvidere luftprøve KI0.

Prøver fra bygningsoverflader

Prøverne KA/MY4 og KA/MY6 er udtaget fra betonklaplag i krybekælder. Samtlige prøver udtaget i krybekælder viser 'vækst' – dvs. vækstområder/smittekilder. Prøverne domineres af skimmel-

svampeslægter, som *Aspergillus versicolor* og *Penicillium spp.*, som erfaringsmæssigt optræder i fugtskadede bygninger.

Omfang af skimmelsvampevækst

I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen i boligens krybekælder er i omfanget langt over $> 3 \text{ m}^2$, 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 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)	$< 0,06 \text{ m}^2$	$0,06\text{--}0,25 \text{ m}^2$	$0,25\text{--}1 \text{ m}^2$	$> 1 \text{ m}^2$

Iht. SBI-anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering (2020) forudsætter et sundhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima, at omfanget af synlig skimmelsvampevækst i en bygning eller et bygningsafsnit på 100 m^2 er mindre end $0,06 \text{ m}^2$ (tilsvarende et A4-ark).

Vurdering og konklusion

Med baggrund i de samlede undersøgelsesresultater, kan vi konstatere at der i boligen sker en negativ påvirkning af indeklimaet grundet udbredt vækstområder på klaplag og Stramitbeklædningsplader i krybekælder. Laboratorieanalysen af eksternt udtagne DNA-test, afslører endvidere kraftig forringelse af indeklimaet forårsaget af spiringsdygtige såvel som uspiringsdygtige skimmelsvampesporer. Vi gør opmærksom på at vi **ikke** har foretaget omfangsbestemmelse af fugt og skimmelsvampe forekomsterne i **hele** krybekælderen, men på det foreliggende grundlag vurderer vi, at der sandsynligvis er tale om tilsvarende forekomst af fugt og skimmelsvampevækst i krybekælderen som helhed.

Vi vurderer skadesårsagen forårsaget af periodisk kondensdannelse med kombination af opstigende og indtrængende grundfugt, som i perioder forårsager Stramitbeklædningen til at optage fugt, og dermed skabe de rette betingelser for vækst af skimmelsvampe. Dog blev der generelt ikke målt forhøjede fugtniveauer, hvorfor vi vurderer varmekulde påvirkningen for at forekomme periodevis hen over året.

Der gøres opmærksom på at fugtniveauer i undersøgte krybekælder ikke afviger fra andre krybekælder med samme alder og konstruktionsopbygning.

Det er vores vurdering, at sensible personer vil kunne opleve helbredsmæssige gener i forbindelse med ophold i boligen. Vi vurderer det sandsynligt, at de i indeklimaet registrerede og forhøjede niveauer af skimmelsvampesporer, skyldes kontaminering fra vækstområder i krybekælder, herunder Stramitbeklædningen på underside af oprindelig strøgulvskonstruktion.

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.

Flere undersøgelses- og forskningsresultater viser, at fugt er bedre korreleret med sundhedssymptomer end eksponering af mikrosvampe (pga. manglende dosis-respons sammenhæng).

Jf. anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen² kan vedvarende fugt og skimmelsvampevækst på indvendige overflader og i bygningskonstruktioner give anledning til helbredsproblemer og bør derfor undgås eller minimeres.

NB. Ønskes nærmere og konkret sundhedsfaglig vurdering, henvises til person med lægefaglig/medicinsk baggrund.

På baggrund af den samlede undersøgelse, vurderer vi, at omtalte ejendom ikke på nuværende tidspunkt bør anvendes til længerevarende ophold, førend nedenstående tiltag foretages. Såfremt boligen anvendes til længere ophold, anbefales det på det kraftigste at få udført foranstaltning til nedbringelse af eksponeringsrisikoen med hensyn til skimmelsvampeangrebene. Se nedenstående afsnit '*Forslag til handlingsplan*'.

Forslag til handlingsplan

Nærværende handlingsplan gives på baggrund af de hidtidige undersøgelsesresultater. Handlingsplanen og dennes anbefalinger er vores skøn over, hvad der er nødvendigt for at hindre, at fugt og kondensproblemer, samt forkert materialevalg udgør et indeklimamæssigt problem. Hvis der i renoveringsprocessen opdages skjulte konstruktioner som er berørt af fugt og eventuel skimmelsvampevækst, skal handlingsplanen revurderes/tilpasses omfanget.

Nedenfor angives følgende 2 forslag, til at nedbringe skimmelsvampeforekomsten i krybekælder og opholdsrum:

Krybekælder

1. Den mest optimale måde at undgå skimmelvækst under gulvene i huset, er at fjerne nuværende gulvkonstruktion og etablere ny terrændækskonstruktion jf. SBi-anvisning 224, punkt 7.3 '*eksempler på opbygning af terrændæk*', se nedenstående eksempler. Dog er det i dette tilfælde en kompliceret og omkostningstung løsning i forbindelse med nedbringelse af skimmelvæksten.

...

2. At nedtage og bortskaffe Stramitplader samt byggeaffald i krybekælder, hvorefter der foretages en skimmelsvampesanerering og rengøring/tågesprøjtning af hele krybekælder samt underside af oprindelig strøgulvskonstruktion mod opholdsrum med svampedræbende middel.

For at minimere omkostningerne af arbejder, kan der foretages en desinficering som forstøvning, eksempelvis ved anvendelse af MAXOX DF-metoden, hvor der indblæses en tør tåge af brintoverilte som bekæmper mikroorganismer som skimmelsvampe, bakterier, virus og lugt. Vi anbefaler at der tages kontakt til egnet firma, med henblik på at sikre optimale tiltag og en korrekt behandling.

I forbindelse med den efterfølgende retablering anbefales der i stedet for den nuværende løsning etableret trykfast mineraluldsbatts med vindpap, samt etablere permanent undertryk i krybekælder.

...

DNA analyse af bygning

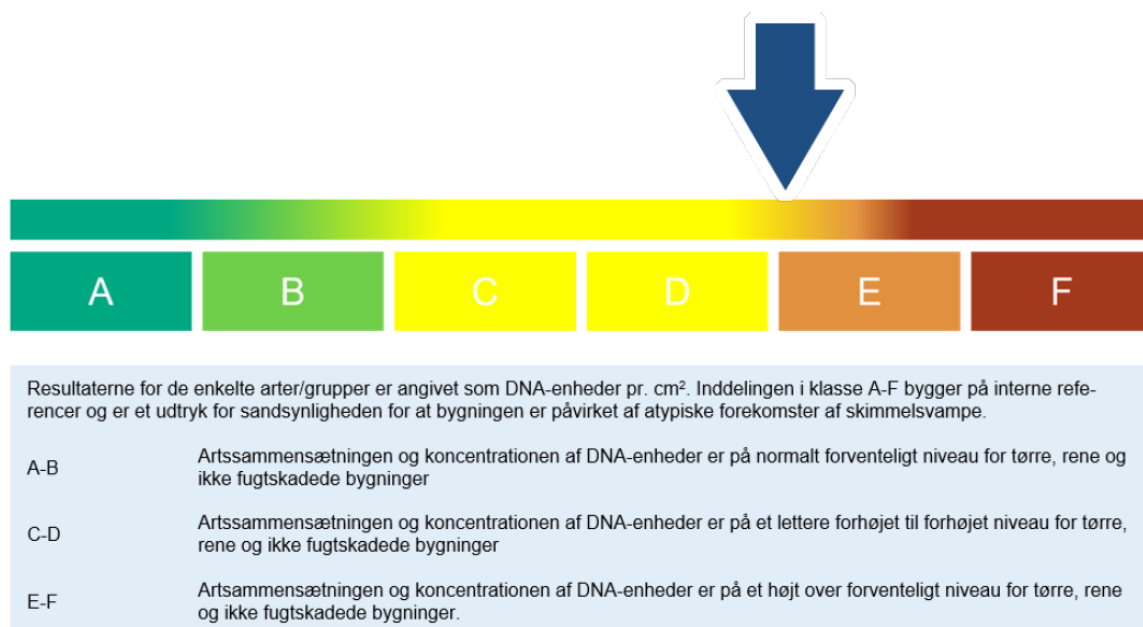
...

VURDERING OG KONKLUSION

På baggrund af analyseresultaterne for prøven udtaget fra mellemgang, skabstop, oven på skab ved badeværelse, ..., vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Forekomsten af *Aspergillus* og *Penicillium*, der ofte ses i bygninger med fugt- og vandskader, er over normalt. Herunder er der letforhøjet niveau af *Penicillium chrysogenum* og *Aspergillus versicolor* på prøven. Der er letforhøjet niveau af *Wallemia sebi*, forhøjet niveau af *Ulocladium chartarum* samt spor af *Chaetomium globosum* på prøven, der begge ofte optræder i forbindelse med kraftige og/eller langvarige opfugtninger.

Samlet set vurderes det, at zonen er påvirket af atypiske niveauer af mikrobiologisk materiale.

Det skal dog her anføres, at vurderingen alene baseres på analyseresultaterne. Da resultaterne kun udgør en del af vurderingsgrundlaget, bør disse altid sammenholdes med observationer og fugtmålinger på stedet, inden endelig konklusion drages. Det anbefales derfor, at der foretages en nærmere undersøgelse for at afdække omfang af og årsag til de konstaterede forekomster af skimmelsvampe samt fugtproblemer i de undersøgte områder.



Af selskabets interne note til besigtigelse af 9/3 2022 fremgår bl.a.:

"Stramitbeklædningsplader er presset spåner"

Af notat af 21/9 2023 fra et skimmelfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Konklusion

Som det fremgår, er fugtforholdene i ejendommens krybekælder sædvanlige.

Når betonkonstruktioner i krybekældre i det håndværksmæssige parcelhusbyggeri fra 1960'erne sædvanligvis er fugtige, skyldes det at betonen er udført i direkte kontakt med jorden, oftest uden nogen form for isolering eller fugtsikring.

Betonen kan således optage fugt fra jorden, ligesom der i perioder kan dannes kondens på de kølige betonoverflader.

Såkaldt 'konstruktionsbetingede' skimmelangreb i krybekældre er således uundgåelige. Forholdet kan i perioder medføre lugt.

Analyse af de prøver [rådgivende ingeniørfirma] har udtaget fra luft og husstøv i boligen, inden krybekælderen blev undersøgt, viser en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale uden betydning for indeklimaet.

Når skimmeltypen *Penicillium* ofte dominerer prøver fra luft og husstøv i vinterhalvåret, skyldes det, at netop *Penicillium* er den dominerende skimmeltypen i vores omgivelser, se bl.a. figuren herunder:

...

Intet i [rådgivende ingeniørfirmas] rapport indikerer, at der er fugtskader eller skader i form af råd og svampeangreb eller nedbrydning af bygningsdelene i ejendommens krybekælder.

Når [rådgivende ingeniørfirma] mener, at indeklimaet i boligen er forringet, som følge af skimmel i krybekælderen, baseres det tilsyneladende alene på den analyse af DNA-skimmelsvampetest ejendommens ejer selv udtog den 27. december 2021 (efter [rådgivende ingeniørfirmas] undersøgelser), da analyse af de dyrknings- og luftprøver fra boligen der blev udtaget før krybekælderen blev undersøgt, alle viser en sædvanlig og uproblematisk mængde og sammensætning af skimmelmateriale.

Sammenfatning

Med baggrund i nærværende granskning er det vores vurdering, at de skimmelforekomster, [rådgivende ingeniørfirma] har påvist i krybekælderen, ved undersøgelsen den 2. december 2021, var uden betydning for indeklimaet og brugbarheden af boligen, på overtagelsesdagen den 1. februar 2021.

Vurderingen baseres blandt andet på at;

- fugt- og skimmelforhold i ejendommens krybekælder er sædvanlige,
- forholdene er en naturlig følge af konstruktionernes tidstypiske udførelse,
- bygningsdelene er uden nedbrydninger, råd eller svampeangreb,
- resultatet af [rådgivende ingeniørfirmas] prøver fra indeklimaet i boligen er sædvanlige og uproblematisk,

Det er således vores opfattelse, at forholdene i såvel bolig som krybekælder afspejler bygningens alder og bygningsdelenes udformning."

Af police af 19/11 2020 fremgår bl.a.:

"Forbehold

For denne police gælder disse forbehold/klausuler

- Forsikringen dækker ikke fugtskader – herunder skimmelsvamp – der konstateres bag pladebeklædning på vægge og/eller under gulvbelægning i kælder nævnt i tilstandsrapportens side 8-12 punkt 5 'Kældre/krybekældre/terrændæk'."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1962 med kælder og krybekælder. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2021. Den 9/2 2022 anmeldte han, at der var konstateret vækstområder for skimmelsvamp i stramitbeklædningsplader i krybekælder i forbindelse med en indeklimaundersøgelse i opholdsrum og krybekælder.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifter i forbindelse med undersøgelse og udbedring, jf. forslag 2 til handlingsplan i fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 26/1 2022 fra rådgivende ingeniørfirma.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at krybekælderen ikke adskiller sig fra, hvad klageren måtte forvente henset til ejendommens opførelsestidspunkt og sædvanlig byggeskik. Med hensyn til skimmelvæksten er der efter selskabets opfattelse ikke ført fornøden dokumentation for, at der pr. overtagelsesdagen forelå et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i ejendommen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Selskabet har endvidere anført, at fugt- og skimmelrelaterede skader i krybekælderen ikke er dækket som følge af policeforbeholdet, som er konkret begrundet i tilstandsrapportens anmærkninger, jf. punkt 5.1 og 5.2.

Af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 26/1 2022 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af klageren fremgår det, at "Med baggrund i de samlede undersøgelsesresultater, kan vi konstatere, at der i boligen sker en negativ påvirkning af indeklimaet grundet udbredt vækstområder på klaplag og Stramitbeklædningsplader i krybekælder. Laboratorieanalysen af eksternt udtagne DNA-test, afslører endvidere kraftig forringelse af indeklimaet forårsaget af spiringedygtige såvel som uspiringsdygtige skimmelsvampesporer. Vi gør opmærksom på at vi ikke har foretaget omfangsbestemmelse af fugt og skimmelsvampe forekomsterne i hele krybekælderen, men på det foreliggende grundlag vurderer vi, at der sandsynligvis er tale om tilsvarende forekomst af fugt og skimmelsvampevækst i krybekælderen som helhed. Vi vurderer skadesårsagen forårsaget af periodisk kondensdannelse med kombination af opstigende og indtrængende grundfugt, som i perioder forårsager Stramitbeklædningen til at optage fugt, og dermed skabe de rette betingelser for vækst af skimmelsvampe. Dog blev der generelt ikke målt forhøjede fugtniveauer, hvorfor vi vurderer varmekulde påvirkningen for at forekomme periodevis hen over året. Der gøres opmærksom på at fugtniveauer i undersøgte krybekælder ikke afviger fra andre krybekældre med samme alder og konstruktionsopbygning. Det er vores vurdering, at sensible personer vil kunne opleve helbredsmæssige gener i forbindelse med ophold i boligen. Vi vurderer det sandsynligt, at de i indeklimaet registrerede og forhøjede niveauer af skimmelsvampesporer, skyldes kontaminering fra vækstområder i krybekælder, herunder Stramitbeklædningen på underside af oprindelig strøgulvskonstruktion. 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. Flere undersøgelses- og forskningsresultater viser, at fugt er bedre korreleret med sundhedssymptomer end eksponering af mikrosvampe (pga. manglende dosis-respons sammenhæng). ... På baggrund af den samlede undersøgelse, vurderer vi, at omtalte ejendom ikke på nuværende tidspunkt bør anvendes til længerevarende ophold, førend nedestående tiltag foretages. Såfremt boligen anvendes til længere ophold, anbefales det på det

kraftigste at få udført foranstaltning til nedbringelse af eksponeringsrisikoen med hensyn til skimmelsvampeangrebene. Se nedenstående afsnit 'Forslag til handlingsplan' ".

Af notat af 21/9 2023 fra et skimmelfirma rekvireret af selskabet fremgår det, at "Med baggrund i nærværende granskning er det vores vurdering, at de skimmelforekomster, [rådgivende ingeniørfirma] har påvist i krybekælderen, ved undersøgelsen den 2. december 2021, var uden betydning for indeklimaet og brugbarheden af boligen, på overtagelsesdagen den 1. februar 2021. Vurderingen baseres blandt andet på at; • fugt- og skimmelforhold i ejendommens krybekælder er sædvanlige, • forholdene er en naturlig følge af konstruktionernes tidstypiske udførelse, • bygningsdelene er uden nedbrydninger, råd eller svampeangreb, • resultatet af [rådgivende ingeniørfirmas] prøver fra indeklimaet i boligen er sædvanlige og uproblematisk. Det er således vores opfattelse, at forholdene i såvel bolig som krybekælder afspejler bygningens alder og bygningsdelenes udformning".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 5.1 (Gulvkonstruktion) med karakteren K1, at "Der er udlagt fugttæt gulvbelægning på kældergulve i fyr-/vaskerum, gang og trapperum. Note: Der er konstateret misfarvning på gulvtæppets gummibagside i trapperum ved sidste huseftersyn og konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtopstigning fra undergulvets konstruktion". Af punkt 5.2 (Vægge) fremgår det med karakteren K1, at "Der er mindre fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge, samt løst og afskallet puds. Det ses i fyrrum mod nord og øst Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt".

Af police af 19/11 2020 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "fugtskader – herunder skimmelsvamp – der konstateres bag pladebeklædning på vægge og/eller under gulvbelægning i kælder nævnt i tilstandsrapportens side 8-12 punkt 5 'Kældre/krybekældre/terrændæk' ".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende 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.

Nævnets flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved krybekælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Flertallet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en krybekælder fra 1962, 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. Flertallet har hertil lagt vægt på, at det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 26/1 2022 fra rådgivende ingeniørfirma, at "Der gøres opmærksom på at fugtniveauer i undersøgte krybekælder ikke afviger fra andre krybekældre med samme alder og konstruktionsopbygning". Ligeledes fremgår det af notat af 21/9 2023 fra et skimmelfirma, at fugt- og skimmelforhold i ejendommens krybekælder er sædvanlige, at forholdene er en naturlig følge af konstruktionernes tidstypiske udførelse, at bygningsdelene er uden nedbrydninger, råd eller svampeangreb, og at resultatet af rådgivende ingeniørfirmas prøver fra indeklimaet i boligen, er sædvanlige og uproblematisk.

Flertallet har også lagt vægt på, at det af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 26/1 2022 fremgår, at "Krybekælder ventileres naturligt via sokkelriste langs fundamenter i ejendommen, se foto 9. Som det fremgår af SBI-anvisning 7 'FUGT OG ISOLERING' udgivet i november 1957, må afstanden mellem riste ikke være mere end 7 meter, samt at ristens dimension ikke må være under 10x15cm. Dette vurderes umiddelbart være overholdt. Dog registreres der riste langs indkørsel, som er placeret i højde med terræn, se igen foto 9". Der er således ikke konstateret forhold ved krybekældrens ventilation.

Flertallet har videre lagt vægt på, at det fremgår af notat af 21/9 2023, at "Stramit er et byggemateriale fremstillet af halmstrå, der er presset til plader. Anvendelsen af stramitplader var relativt udbredt i 1960'erne på grund af dets isolerende egenskaber og attraktive pris".

Spørgsmålet er herefter, om det er bevist af klageren, at der er tale om et massivt skimmelan greb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Flertallet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et omfang, der har påvirket brugbarheden af beboelsesrummene i nævneværdigt omfang.

Flertallet har også lagt vægt på, at rådgivende ingeniørfirma har udført 1 stk. luftprøve i "Stueetage – Gangareal, på bænke", som viser "Middel skimmelsvampebelastning". Rådgivende ingeniørfirma har endvidere udtaget 2 stk. kontaktaftryk i støv fra henholdsvis "Soveværelse, på overside af skab" og "Stue, på overside af vitrineskab", som begge viser "Middel forekomst af

spiringsdygtige skimmelsvampesporer" og har hertil anført, at "Prøverne KA-S2 og KA-S3 er udtaget fra aflejret støv på vandrette overflader i boligens soveværelse og opholdsstue, og resultatet af disse giver et billede af indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning af spiringsdygtige skimmelsvampesporer, i perioden hvor støvet har aflejret sig. Prøverne viser en mindre tilstedeværelse af fugtskaderelaterede skimmelsvampe, af skimmelsvampeslægterne *Penicillium* spp., og *Chaetomium globosum*. Der kan fra udtagne støvprøver for spiringsdygtige skimmelsvampesporer, ikke konstateres en atypisk artsammensætning, hvorfor vi vurderer skimmelsvampefloraen for normal på besigtigelsestidspunktet, se endvidere luftprøve K10". Ligeledes fremgår det af notat af 21/9 2023 fra et skimmelfirma, at "Analyse af de prøver [rådgivende ingeniørfirma] har udtaget fra luft og husstøv i boligen, inden krybekælderen blev undersøgt, viser en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale uden betydning for indeklimaet. Når skimmeltypen *Penicillium* ofte dominerer prøver fra luft og husstøv i vinterhalvåret, skyldes det, at netop *Penicillium* er den dominerende skimmeltype i vores omgivelser", og "Når [rådgivende ingeniørfirma] mener, at indeklimaet i boligen er forringet, som følge af skimmel i krybekælderen, baseres det tilsyneladende alene på den analyse af DNA-skimmelsvampetest ejendommens ejer selv udtog den 27. december 2021 (efter [rådgivende ingeniørfirmas] undersøgelser), da analyse af de dyrknings- og luftprøver fra boligen der blev udtaget før krybekælderen blev undersøgt, alle viser en sædvanlig og uproblematisk mængde og sammensætning af skimmelmateriale". Flertallet finder, at der herved alene er påvist skimmelsvamp på afgrænsede områder i beboelsen. Klageren har derfor ikke konkret bevist, at forekomsten af skimmelsvamp i beboelseslokalerne på overtagelsestidspunktet medførte helbredsmæssige gener i et omfang, der nedsatte brugbarheden af ejendommen i nævneværdigt omfang.

Flertallet har videre lagt vægt på, at det i notat af 21/9 2023 er vurderet, at "de skimmelforekomster, [rådgivende ingeniørfirma] har påvist i krybekælderen, ved undersøgelsen den 2. december 2021, var uden betydning for indeklimaet og brugbarheden af boligen, på overtagelsesdagen den 1. februar 2021", og at "forholdene i såvel bolig som krybekælder afspejler bygningens alder og bygningsdelenes udformning".

Henset til sagens karakter og udfald finder flertallet, at der ikke er grundlag til at pålægge selskabet at dække klagerens undersøgelsesudgifter.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke ved den fremlagte rapport er påvist dækningsberettigende forhold.

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

Nævnets mindretal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder mindretallet, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved krybekælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor dække udgifterne til udbedring af forholdet i overensstemmelse med forslag 2 til handlingsplan i fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 26/1 2022 fra et rådgivende ingeniørfirma.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 26/1 2022, at "Med baggrund i de samlede undersøgelsesresultater, kan vi konstatere at der i boligen sker en negativ påvirkning af indeklimaet grundet udbredt vækstområder på klaplag og Stramitbeklædningsplader i krybekælder. Laboratorieanalysen af eksternt udtagne DNA-test, afslører endvidere kraftig forringelse af indeklimaet forårsaget af spiringsdygtige såvel som uspiringsdygtige skimmelsvampesporer", at "Vi vurderer skadesårsagen forårsaget af periodisk kondensdannelse med kombination af opstigende og indtrængende grundfugt, som i perioder forårsager Stramitbeklædningen til at optage fugt, og dermed skabe de rette betingelser for vækst af skimmelsvampe", at "Vi vurderer det sandsynligt, at de i indeklimaet registrerede og forhøjede niveauer af skimmelsvampesporer, skyldes kontaminering fra vækstområder i krybekælder, herunder Stramitbeklædningen på underside af oprindelig strøgulvskonstruktion", og at "På baggrund af den samlede undersøgelse, vurderer vi, at omtalte ejendom ikke på nuværende tidspunkt bør anvendes til længerevarende ophold, førend nedenstående tiltag

Ankenævnet for Forsikring

23.

99992

foretages. Såfremt boligen anvendes til længere ophold, anbefales det på det kraftigste at få udført foranstaltning til nedbringelse af eksponeringsrisikoen med hensyn til skimmelsvampeangrebene. Se nedenstående afsnit 'Forslag til handlingsplan' ".

Indholdet i notat af 21/9 2023 fra et skimmelfirma kan ikke føre til andet resultat.

Spørgsmålet er herefter, om dækning er undtaget på baggrund af en klausul i policen, hvor det fremgår, at forsikringen ikke dækker "fugtskader – herunder skimmelsvamp – der konstateres bag pladebeklædning på vægge og/eller under gulvbelægning i kælder nævnt i tilstandsrapportens side 8-12 punkt 5 'Kældre/krybekældre/terrændæk' ".

Mindretallet bemærker, at det er selskabet, der skal bevise, at den anmeldte skade er omfattet af policens forbehold.

Mindretallet finder, at selskabet ikke har bevist, at indeklimaproblematikken skyldes fugtskader og skimmelsvamp konstateret bag pladebeklædning på vægge og/eller under gulvbelægning, som anmærket i tilstandsrapportens punkt 5.1 og 5.2. Mindretallet bemærker, at de rum, der er anmærket i tilstandsrapporten, ikke er en del af krybekælderen, som har været genstand for det rådgivende ingeniørfirmas undersøgelser. Samtidig fremgår det af rådgivende ingeniørfirmas rapport, at "Vi vurderer skadesårsagen forårsaget af periodisk kondensdannelse med kombination af opstigende og indtrængende grundfugt, som i perioder forårsager Stramitbeklædningen til at optage fugt, og dermed skabe de rette betingelser for vækst af skimmelsvampe". Selskabet kan derfor ikke gøre forbeholdet gældende. Mindretallet har ikke herved taget stilling til, om forbeholdet er gyldigt.

Henset til sagens karakter og udfald finder mindretallet, at selskabet skal dække klagerens udgifter til faktura af 6/1 2022 og 31/1 2022 med henholdsvis 3.520 kr. inklusive moms og 23.934,18 kr. inklusive moms.

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

99992

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck