

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. februar 2024 blev i sag nr. 99994:

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 udvidet ejerskifteforsikring. I klageskema af 20/6 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Cirka halvdelen af krybekælderen over stue og køkken er fyldt op med beton, og der er etableret gulvvarme i denne del af huset.

I den ca. anden halvdel af huset er der imidlertid sket efterisolering af gulvene i værelsesafdelingen, hvilket har resulteret i tillukning af ventilationsriste i krybekælderen. Der er endvidere opført disponibelt rum for enden af værelsesgangen, hvorved ventilationsristene også er aflukket.

Den manglende ventilation af krybekælder har medført fugt og skimmelforekomst i krybekælderen samt i beboelsen.

Der er foretaget 2 byggetekniske undersøgelser fra henholdsvis [klagerens byggesagkyndige] og [klagerens rådgivende ingeniør], der dokumenterer forholdene på ejendommen.

Der er endvidere foretaget skimmelmålinger.

To af husets 4 beboere reagerer så voldsomt på skimmelsvampen i ejendommen, at de ikke kan bebo ejendommen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning til udbedring af forholdene vedrørende ventilationsristene i krybekælderen samt fjernelse af skimmelsvampen.

Ankenævnet for Forsikring

2.

99994

Endvidere ønskes tilsagn til genhusning, da 2 af husets beboere ikke kan bebo ejendommen pga. skimmelsvampen.

Endvidere anmoder klager om, at Frida Forsikring skal dække klagerens advokatudgifter forud for indbringelse af sagen, jfr. Ankenævnet for Forsikrings afgørelse i sagsnr. 97996.

Endvidere skal Frida Forsikring tilpligtes at betale omkostningerne til indhentelse af de byggetekniske vurderinger i henhold til de omkostninger, som klager skal afholde hertil."

Selskabet har den 14/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Som indklagede forstår klagen, klages der over at indklagede ikke under ejerskifteforsikringen har meddelt dækningstilsagn for forhold vedrørende ventilationsriste i krybekælderen samt forhold vedrørende skimmelsvamp.

Derudover ønsker klager dækning for udgifter til genhusning samt advokatudgifter samt refusion for udgifter til indhentelse af byggetekniske vurderinger.

i. Indledning

Med overtagelsesdag den 1. februar 2022 overtog [klagerne] ejendommen beliggende ...

Købsaftale fremlægges som sagens bilag A.

I forbindelse med købet modtog klager tilstandsrapport udarbejdet den 27. maj 2021.

Tilstandsrapporten fremlægges som sagens bilag B.

Af tilstandsrapportens side 12 fremgik, under sælgeroplysningerne, at sælger oplyste at have boet i ejendommen i 11 år på salgstidspunktet.

Sælger oplyste endvidere under punkt 8 at denne i sin ejertid ikke havde konstateret fugt/vandindtrængen i krybekælderen, herunder oplyste sælger under punkt 8.8 (se tilstandsrapporten side 15) at sælger i sin ejertid ikke havde konstateret eller repareret fugt, råd, svampe eller insektskader.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager ejerskifteforsikring hos indklagede.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som bilag C.

Cirka 11 måneder efter at have overtaget ejendommen anmeldte klager, som det fremgår af sagens bilag 2, forhold vedrørende krybekælderen og skimmel og i fortsættelse heraf lod indklagede taksator ... foretage besigtigelse.

Taksatorrapport udfærdiget på baggrund af besigtigelse den 2. februar 2023 fremlægges som sagens bilag D.

Af taksatorrapporten fremgår blandt andet, at taksator ... ved sin besigtigelse ikke kunne måle opfugtning i krybekælderen, ligesom taksatoren ligeledes bemærkede at forholdet med hensyn til isolering under gangarealer ikke havde medført en registrerbar opfugtning. Der konstateredes således ikke ved taksators besigtigelse skader på organisk materiale.

Indklagede rekvirerede endvidere OBH der på baggrund af besigtigelse og undersøgelser den 24. februar 2023 udarbejdede rapport.

Rapporten af 6. marts 2023 fremlægges som bilag E.

Af rapporten afsnittet 'Vurdering og konklusion' fremgår blandt andet følgende:

'På baggrund af prøveresultater fra omhandlende prøveserie kan vi konkludere, at der sker en vis opkoncentrering af fugtskaderelateret skimmelsvampemateriale i beboelsen. Prøveresultaterne kan være påvirket af ejendommen manglende brug og rengøringsniveau i perioden op til prøveudtagningen.'

På baggrund af prøveresultaterne i denne rapport, vurderes indeklimaet at være Middel belastet af mikrobiologisk materiale. Viden om sammenhænge mellem eksponeringens størrelse og helhedspåvirkning 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.'

Ved mail af 10. marts 2023, der fremlægges som sagens bilag F, afviste indklagede at klager havde dokumenteret dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring, i relation til nærværende klagesags forhold.

ii. Anmeldte forhold

Klager har hos indklagede tegnet ejerskifteforsikring.

Skadesbegrebet fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4 litra b og c, hvoraf blandt andet fremgår følgende:

'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.'

Den af sagen omhandlede ejendom er opført i 1976, og på et uoplyst tidspunkt er der udført visse isoleringstiltag i krybekælderen, som blandt andet illustreret ved foto i taksatorrapport se herved bilag D side 2.

Der er ikke i krybekælderen registreret trænedbrydende skader, hvilket blandt andet fremgår af taksatorrapporten fremlagt som bilag D, hvor taksator ... på baggrund af en besigtigelse den 2. februar 2023 bemærker at der generelt ikke er målt opfugtning i krybekælderen, samt at forholdet med hensyn til manglende isolering under gangarealer, uagtet dette teoretisk kan medføre øget opfugtning, ikke har medført en sådan, herunder fugtrelateret nedbrydningsskader.

Tilsvarende fremgår af den af klager indhentede sagkyndige vurdering, fremlagt som bilag 10, hvor det side 4 under afsnittet 'Krybekælder under værelsesfløj og fordelergang' fremgår at der ikke er konstateret trænedbrydninger.

Krybekælderen er oprindeligt fra 1976, og det må således efter indklagedes opfattelse lægges til grund at krybekælderen har været tilstrækkeligt ventileret på overtagelsestidspunktet, idet der pr. overtagelsestidspunktet den 1. februar 2022 ikke dokumenterbart er konstateret nedbrydningsskader som følge af ikke tilstrækkelig ventilation af krybekælderen og følgelig forelå der ej heller, efter indklagedes opfattelse, nærliggende risiko for skade pr. overtagelsesdagen.

Det at der forekommer skimmelsvamp i en krybekælder, som den af sagen omhandlede, er ikke i sig selv, under en ejerskifteforsikring, en dækningsberettiget skade.

Indklagede henviser i den forbindelse til AK98.052, der fremlægges som bilag G, og hvor Ankenævnet med hensyn til en krybekælder fra 1972 blandt andet vurderede følgende, se side 22: *'Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelse af 19/1 2022, at krybekælderen er udført tidstypisk og uden kapillarbrydende lag, og at opfugtningerne på den støbte krybekælderbund er forventelige. Nævnet har videre lagt vægt på, at der er etableret sokkelriste på samtlige facader, og at der i de byggesagkyndige rapporter ikke er konstateret unormale fugtforhold i krybekælderen eller boligen, og at der ikke er konstateret råd og/eller svampeskader i krybekælderen.'*

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

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

Indklagede henviser endvidere til AK80.964 der fremlægges som sagens bilag H, og hvor Ankenævnet for Forsikring med hensyn til en ejendom opført i 1961 vurderede 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 forsikring, hvorfor nævnet ikke på det foreliggende grundlag kan pålægge selskabet at dække en skimmelbehandling af hulrummet under børneværelset.'

Indklagede henviser endvidere til AK95.747 der fremlægges som sagens bilag I, og hvor Ankenævnet med hensyn til en ejendom opført i 1972 blandt andet vurderede følgende, se Ankenævnskendelsen side 13:

'Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved væg- eller gulvkonstruktionen – herunder fugtspærrens udlægning på betonklaplaget og isoleringstykkelsen – der på overtagelses-tidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret nedbrudsskader på trækonstruktionerne som følge af fugt. Nævnet bemærker, at skimmelsvamp ikke er trænedbrydende.'

Med hensyn til det af klager påtalte forhold vedrørende skimmel er det efter fast ankenævnspraksis en betingelse for at skadesbegrebet kan anses for opfyldt, at der pr. overtagelsesdagen var tale om et massivt skimmelangreb som i sig selv 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, se herved som eksempel AK98.052 fremlagt som bilag G side 21 og 22.

Klager overtog ejendommen den 1. februar 2022 og anmeldte først forhold vedrørende skimmel cirka 11 måneder senere i januar måned 2023.

Af rapporten udarbejdet af OBH, fremlagt som sagens bilag E, fremgår side 3 at de af OBH udtagne prøver viser resultater hvor indeklimaet vurderes at være middel belastet, og OBH bemærker samtidig at prøveresultaterne kan være påvirket af ejendommens manglende brug og rengøringsniveau i perioden op til prøveudtagningen.

Af den af klager indhentede rapport, fremlagt som sagens bilag 10, fremgår underafsnittet 'Sammenfatning' at der ved besigtigelsen ikke er konstateret fugtforhold der giver vækstbetingelser for skimmelsvamp i beboelsen.

Det forhold at det i rapporten samme sted bemærkes at der ved besigtigelsen er konstateret forhold der giver anledning til en mistanke om at der før renoveringen har været skimmelvækst i mere eller mindre grad i krybekælderen, og at skimmelproblemet ikke er håndteret korrekt med hensyn til afrensning af spredning af sporer er ikke, efter indklagedes opfattelse, nogen dokumentation for at der på overtagelsesdagen den 1. februar 2022 var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Med hensyn til den lægelige udtalelse af 22. maj 2023, fremlagt som sagens bilag 12, er det indklagedes klare opfattelse at denne ikke kan tillægges betydning ved vurderingen af det af klager påtalte forhold vedrørende skimmel.

Indklagede henviser i den forbindelse til AK94.814, der fremlægges som sagen bilag J, og hvor Ankenævnet for Forsikring side 25 udtalte følgende:

'Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder, at Teknologisk Institut konstaterede kraftig lugt af skimmelsvamp i forbindelse med det destruktive indgreb i forsatsvæggen, og at klagerne har oplevet helbredsgener – kan ikke føre til andet resultat.'

Med henvisning til ovennævnte gøres det således på vegne af indklagede gældende at der under basisdækningen ikke er dokumenterede dækningsberettigede skader i relation til krybekælderen og forhold vedrørende skimmel.

oooOOOooo

Med hensyn til ulovlighedsdækningen bemærkes blot for god ordens skyld at det forhold at krybekælderen, med hensyn til ventilation, ikke i alle henseender måtte være udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik ikke indebærer at der foreligger forsikringsbegivenhed under ulovlighedsdækningen.

Der henvises til forsikringsbetingelserne fremlagt om sagens bilag C punkt 21, hvorefter manglende overholdelse af eksempelvis producentvejledninger, vejledninger, SBI-anvisninger, BYG-ERFA blade o.lign. ikke er at betragte som en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning, hvilket der i relation til nærværende problemstilling ikke er tale om og ej heller ført bevis for.

iii. Udgifter afholdt af klager

Af klagen til Ankenævnet for Forsikring fremgår at klager gør krav på dækning for udgifter afholdt til genhusning, advokat samt teknisk rådgiver.

I konsekvens af at indklagede er af den opfattelse at klager ikke har påvist og dokumenteret dækningsberettigede forhold bestrides det at indklagede er pligtig at afholde udgifter til genhusning, ligesom det bestrides at indklagede er pligtig at afholde udgifter til refusion af klagers udgifter til advokat samt byggetekniske udgifter."

Klagerens advokat har i brev af 4/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad. Hvilke forhold sagen omhandler.

Sagen omhandler flere forhold i krybekælderen, som både hver især og i særdeleshed i forening, udgør nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Forholdene er konstateret i taksatorrapporten, bilag D, og er således ikke bestridt af indklagede.

I forbindelse med at boligen har gennemgået renovering fra 2016-2018, er krybekælderen blevet isoleret under værelserne, mens der ikke er blevet isoleret under gangarealet. Derudover er der støbt betondæk i den del af krybekælderen, der ligger under køkken og stuen.

Ved denne efterisolering er der blevet lukket for ventilation på to af de fire sider, jf. tegningen side 2, bilag 9.

Forhold 1 – Det forhold, at der alene er sket delvis isolering, og at der således alene er blevet isoleret under værelserne og ikke under gangarealet, kan medføre øget opfugtning jf. taksatorrapporten, bilag D, side 3.

Forhold 2 – Det forhold, at ventilationsriste er blevet tilstoppet med isolering jf. taksatorrapporten, bilag D, side 3.

Forhold 3 – Det forhold, at ventilationsriste er blevet afblændet i forbindelse med støbning af betondæk, har medført manglende tværventilation, jf. bilag 10, side 6.

Der er således ikke den tilstrækkelige udluftning i krybekælderen pga. nogle konstruktionsmæssige ændringer i krybekælderen.

Ad. Om forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning.

Det fremgår af forsikringspolisen, bilag 1, side 4, at ejerskifteforsikrings basisdækning jf. pkt. 4.B., dækker følgende:

'...samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger og bygningsdele'

Det er således ikke en betingelse for dækning, at der allerede er sket skader på de forsikrede bygninger og bygningsdele. Alene nærliggende risiko er tilstrækkelig.

Det fremgår af bilag B, tilstandsrapportens opmærksomhedspunkter, side 5, vedrørende krybekælder:

'...Krybekældre er altid ventilerede vha. riste/huller i soklen. Disse må ikke stoppes til eller lukkes, da krybekælderen kræver en konstant ventilation, for at bortventilere eventuel fugtig luft. Der kan ellers opstå sig fugt i konstruktionerne, som vil medføre nedbrydning i trædelene. Derudover kan opfugtet beton og murværk lede fugten videre op i boligen.'

I dette konkrete tilfælde har krybekælderens ventilationsriste været tilstoppet med isoleringsmateriale.

Dette medfører risiko for nedbrydning af trædele og/eller opfugtning af beton og murværk, som kan lede fugten videre op i boligen.

Her er der konkret målt skimmelsvamp i krybekælderen og i selve beboelsen jf. bilag 4, bilag 5 og bilag 10. Dette er en følgeskade af de konstruktionsmæssige ændringer i krybekælderen, idet luftgennemstrømningen ikke har været tilstrækkeligt, og derfor er der sket udvikling af skimmelsvamp.

Forholdet er derfor dækket af ejerskifteforsikringens basisdækning.

Ad. Hvornår de omhandlende forhold er opstået.

Klager påstår ikke, at de tilstoppede riste og den manglende isolering under gangarealet under krybekælderen, stammer tilbage fra opførelsen i 1976.

Ændringerne i krybekælderen er sket i forbindelse med renovering af huset som oplyst af sælger, jf. tilstandsrapporten side 13. Disse ændringer er foretaget i årene 2016-2018.

Ankenævnet for Forsikring

8.

99994

Det kan deraf konstateres, at de nævnte konstaterede forhold i krybekælderen var til stede pr. overtagelsesdagen, og har medført følgeskade i form af skimmelsvamp.

Det forhold, at sælger på side 15 oplyser, at sælger ikke har konstateret fugt, råd, svampe eller insektskader, er uden betydning for nærværende sag, idet det ikke kan forventes, at sælger iværksætter sådanne undersøgelser til afklaring heraf, uanset en eventuel mistanke."

Selskabet har i brev af 18/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagerens supplerende indlæg af 4. september 2023 skal undertegnede på vegne af indklagede blot for god ordens skyld bemærke, at det ikke kan lægges til grund, at de ændringer, der siden husets opførelse i 1976 foretaget i krybekælderen, er foretaget i årene 2016-2018.

Som anført i indklagedes indlæg af 14. august 2023, er det uoplyst, hvornår der er sket ændringer i krybekælderen.

I tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag B fremgår IKKE under sælgeroplysningerne, at sælger i sin ejertid har foretaget en ændring i krybekælderen.

Sælger oplyser i sælgeroplysningerne (tilstandsrapportens side 13), at sælger i sin ejertid har foretaget ombygning i køkken/alrum og stue, ligesom sælger oplyser at have renoveret gange og værelser i 2016-2018.

Med disse supplerende bemærkninger kan indklagede i øvrigt henholde sig til det tidligere anførte."

Klagerens advokat har i brev af 28/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det kan i ankenævns sagen lægges til grund, at sælgerne har ændret på forholdene i krybekælderen, idet sælger i 2016 har fjernet den eksisterende gulvkonstruktion i 4 værelser og efterfølgende genetableret gulvet med vindspæring isolering, gulvspånplader og trægulv/tæpper.

Sælgers tilkendegivelse herom fremlægges som bilag [16]."

Selskabet har i brev af 13/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I det seneste indlæg anfører klagerne, at man mener det kan lægges til grund, at ændringerne i krybekælderen er sket i forbindelse med sælgers renovering af huset i perioden 2016-2018.

Af sagens bilag X (mail af 26. juni 2023) fremgår, at sælgerne oplyser at have fjernet den eksisterende gulvkonstruktion i soveværelse, kontor og to værelser i 2016 med efterfølgende forskriftsmæssig retablering.

Sælgerne oplyser i øvrigt, at den opførte terrasse alene har blokeret for en ventilationsrist, men at der fortsat er flere ventilationsriste på den pågældende side af huset.

Jeg bemærker og gentager for god ordens skyld, at som det fremgår af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag D, at der generelt ikke kunne registreres opfugtning i krybekælderen.

Der er ej heller i krybekælderen registreret trænedbrydende skader, hvilket ligeledes bekræftes af den af klagerne indhentede sagkyndige vurdering fremlagt som sagens bilag 10. Af sagens bilag 10, side 4, fremgår, at der ikke er konstateret trænedbrydninger.

Pr. overtagelsestidspunktet 1. februar 2022 var der således dokumenterbart ikke konstateret nedbrydningsskader, og der forelå ej heller efter indklagedes opfattelse nærliggende risiko herfor.

Med disse supplerende bemærkninger kan indklagede henholde sig til det tidligere anførte."

Klagerens advokat har i brev af 25/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af sælgers advokats mail af 26. juni 2023 (bilag 16), at der i 2016 skete genetablering af gulvet med vindspærring og isolering under de fire rum. Det må således betragtes som faktuel belyst, at isoleringen i krybekælderen under de fire rum er sket i forbindelse med den forrige ejers ombygning i 2016.

Det fremgår af indklagedes egen taksatorrapport (bilag D) side 1, at krybekælderen ikke er ventileret tilstrækkeligt, og at forholdet er opstået i forbindelse med at der er blevet efterisoleret i bjælkelaget.

Det fremgår herover af OBHs rapport (bilag E), at der i boligens soveværelse kan ses synlig skimmelsvampevækst.

Af luftprøverne fremgår det af rapporten:

'Prøverne KI2, KI3, KI4 og KI5 er opsamlet i boligens indeluft og viser kimtalsniveauer på mellem 30 og 155 cfu/m3, hvilket betegnes som Lav- til Middel skimmelsvampebelastning.

I prøverne ses opkoncentrering af slægten Penicillium, gærsvampe samt den specifikke art Aspergillus versicolor. I Prøven KI5 ses desuden en sekundær og biologisk betydende forekomst af fugtskadesvampen Stachybotrys.'

Af støvprøverne fremgår det af rapporten: *'Prøverne viser Middel- til Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer, med en biologisk betydende forekomst af slægten Penicillium samt den specifikke art Aspergillus versicolor.'*

Det fremgår også af [klagerens rådgivende ingeniør] undersøgelse af 5. april 2023 (bilag 10), at der både i krybekælderen samt i soveværelset måles forekomst af skimmelsvamp.

Af rapportens sammenfatning fremgår:

'Det vurderes, at krybekælderen under værelsesfløjen endvidere periodevis udsættes for opfugtning som følge af opstigende og indtrængende grundfugt, og at den indtrængende fugt ikke kan bortventileres pga. manglende tværv ventilation gennem indvendige murede vanger.

Da den indtrængende og opstigende grundfugt ikke bortventileres, vil fugten forplante sig op i gulvkonstruktionen og videre op i beboelsen, hvor den til tider vil kunne nå et kritisk niveau.

Under besigtigelsen af soveværelset opleves der en begyndende svien i luftvejene, hvilket indiker at soveværelsets indeklima er belastet, og den konstaterede mycometerværdi på 7.591 bekræfter denne reaktion.

Udover skimmelproblemet i soveværelset er der en lille mistanke om, at der kan ske en afgangning fra laminatparketgulvet, der kan påvirke indeklimaet. Især hvis gulvet fugtpåvirkes.

Den konstaterede mycometerværdi på 789 indiker, at der i sommerperioder foregår kraftigt skimmelvækst i krybekælderen.

Der er ved besigtigelsen konstateret forhold, der giver anledning til en mistanke om, at der før renoveringen har været skimmelvækst i mere eller mindre grad i krybekælderen, og at skimmelproblemet ikke er håndteret korrekt med hensyn til afrensning og spredning af sporer.'

Rapporten konkluderer:

'Vi er af den opfattelse, at der følgende mangelfulde forhold ved bygningen:

- *Der er ingen egentlig ventilation af krybekælder*
- *De oprindelige ventilationsåbninger til krybekælder er reduceret i størrelse*
- *Der er mulighed for vandindtrængning gennem sokkel, og der er ikke udført omfangsdræn for at reducere denne belastning.*

Som det fremgår af ovenstående, er der begået flere fejl ved den udførte renovering, som strider imod gældende erfaringer og byggetekniske anvisninger og derfor ifølge vores overbevisning forhold, der uopsættelig skal udbedres'.

Det forhold, at der ikke har kunnet konstateres opfugtning af træ eller murværk på trods af omfattende forekomst af skimmelsvampe, kan derfor ifølge [klagerens rådgivende ingeniør] forklares ved, at opfugtningen primært sker om sommeren, og altså 'kommer og går' alt efter temperaturforskelle.

Det må således anses for dokumenteret, at ventilationsforholdene i krybekælderen er mangelfulde og har resulteret i/kan resultere i opfugtning, og at der er betydelig forekomst af skimmelsvamp i krybekælder og soveværelse.

Det er herover sandsynliggjort, at årsagen til, at der i rapporterne ikke har kunnet konstateres opfugtning af træ/murværk skyldes årstiden, da opfugtningen alene sker periodevis.

Forholdet er derfor omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsbeskrivelse lydende: *'....samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger og bygningsdele.'*

Selskabet har i brev af 9/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Krybekælderen

Det bestrides ikke, at det er konstateret at krybekælderen med hensyn til ventilation ikke i alle henseende er ventileret i overensstemmelse med dagældende forskrifter for god håndværksmæssig skik.

Dette forhold opfylder imidlertid ikke i sig selv skadesbegrebet under den indtegnede ejerskifteforsikring og opfylder ej heller betingelsen for forsikringsdækning under den udvidede dækning, hvor det blandt andet af forsikringsbetingelserne, fremlagt som bilag C, punkt 21 litra A, hvoraf blandt andet fremgår:

'Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBlanvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.'

Det forhold, at en given bygningsdel muligvis ikke er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet, opfylder således ikke betingelsen for et dækningsberettiget forhold under den udvidede dækning.

Indklagede finder på ny anledning til at gentage, at der ikke er registreret trænedbrydende skader i krybekælderen, hvilket blandt andet fremgår af taksatorrapporten fremlagt som bilag D, ligesom det tilsvarende fremgår af den af klagerne indhentede sagkyndige vurdering fremlagt som bilag 10, at der ikke er konstateret trænedbrydninger.

På vegne af indklagede og med henvisning til det tidligere anførte fastholdes det således, at der ikke er dokumenteret dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

---o0o---

Med hensyn til det af klager påtalte forhold vedrørende skimmel er der fast ankenævnspraksis for, at det er en betingelse, for at skadesbegrebet kan anses for opfyldt, at der pr. overtagelsesdagen var tale om massivt angreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygning af samme alder.

Som tidligere omtalt overtog klager ejendommen 1. februar 2022 og anmeldte først forhold vedrørende skimmel ca. 11 måneder senere i januar måned 2023.

Af rapporten udarbejdet af OBH fremgår, at indeklimaet vurderes at være middel belastet, og OBH bemærker samtidig at prøveresultaterne kan være påvirket af ejendommens manglende brug og rengøringsniveau i perioden op til prøveudtagningen.

Af den af klager fremlagt rapport (bilag 10) fremgår som tidligere omtalt, at der ved besigtigelsen ikke er konstateret fugtforhold, der giver vækstbetingelser for skimmelsvamp i beboelsesdelen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen, og det fastholdes, at dette bevis ikke er ført ej heller med hensyn til forhold vedrørende skimmel."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af opmærksomhedspunkterne i tilstandsrapporten af 27/5 2021:

"Krybekælder

En krybekælder skal være tør og må ikke lugte eller 'opleves' fugtig. Krybekældre er altid ventilerede vha. riste/huller i soklen. Disse må ikke stoppes til eller lukkes, da krybekælderen kræver en konstant ventilation, for at bortventilere eventuel fugtig luft. Der kan ellers ophobe sig fugt i konstruktionerne, som vil medføre nedbrydning i trædelene. Derudover kan opfugtet beton og murværk lede fugten videre op i boligen."

Ankenævnet for Forsikring

12.

99994

Det fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten af 27/5 2021:

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	11
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	fra feb 2010 til dags dato

...

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Nej
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	Køkken-alrum/stue/ ny vinduer 2015 (delvis selvbyg)
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Renovering af gange og værelser 2016-18, (selvbyg)

...

Ankenævnet for Forsikring

13.

99994

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Nej
8.2	Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?	Nej
8.3	Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8.4	Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælders vægge?	Nej
8.5	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	Nej
8.6	Er der krybekælder?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	På kontoret
8.7	Har du kendskab til at der har trukket vand (ikke kun fugt) ind i krybekælderen?	Nej
8.8	Har du kendskab til at krybekælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8.9	Har du kendskab til at der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af krybekælders vægge?	Nej

Det fremgår af erklæring fra klagerens håndværker efter besigtigelse den 13/1 2023:

"Ved besigtigelsen kunne ses at der i krybekælder i denne ene del af huset ikke ventileret tilstrækkeligt. Efter at der er blevet efterisoleret i bjælkelaget, og derved er ventiler i sokkel blevet tildækket af isolering."

Det fremgår af Dansk Miljørådgivning A/S' rapport af 15/2 2023 indhentet af klageren:

"Den 9. februar 2023 har vi modtaget 2 stk. dyrkningsprøver til analyse for skimmelsvampe. Af det fremsendte fremgår det, at prøverne er udtaget den 2. februar 2023.

Det er oplyst, at der er synlige pletter af skimmelsvamp i soveværelset samt lugtgener fra krybekælderen.

Resultatet af laboratorieanalysen fremgår af det følgende.

Metoder og materialer

Dyrkningsprøverne (VB-substrat i Rodac-plade) er analyseret ved mikroskopi efter 4-6 dages inkubation. Hvor det er muligt og relevant, er antallet af kolonier optalt og angivet.

Analyseresultater

Dyrkningsprøver

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)
P1	I krybekælderen ved åbningen af lemmen	<i>Penicillium</i> spp. (>150) <i>Cladosporium</i> spp. (~100) <i>Aspergillus versicolor</i> (~39) <i>Chaetomium globosum</i> (~8) <i>Aspergillus</i> sp. (~6) <i>Stachybotrys chartarum</i> (~5) <i>Monocillium</i> sp. (~4) <i>Trichoderma</i> sp. (2) <i>Doratomyces</i> sp. (2) <i>Botrytis</i> sp. <i>Mycelia sterilia</i>
P2	Soveværelset, på gulvet, i hjørnet med synlige pletter	<i>Penicillium</i> spp. (~100) <i>Cladosporium</i> spp. (~50) <i>Aspergillus versicolor</i> (~50) <i>Alternaria</i> sp. Gær

Konklusion og vurderinger

Skimmelforekomsterne på P1 og P2 viser, at der er skimmelvækst på eller i umiddelbar nærhed af de undersøgte områder, da der er kraftig forekomst af bl.a. *Penicillium*, *Cladosporium* og *Aspergillus versicolor*.

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

Chaetomium globosum er en skimmel-lignende Sæksporesvamp og ses ofte på meget fugtigt træ, gips-plader og tapet. Svampen er cellulosedbrydende og kan forårsage overfladeråd. *Chaetomium* kan med det blotte øje ofte ses som små sorte prikker på materialeoverfladen. *Chaetomium* danner mange og små partikler.

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

Stachybotrys chartarum er en mørk pigmenteret (eng. Black Mold) svampetype og kræver forholdsvis høje fugtforhold. Svampen er cellulosedbrydende og er blandt de mest hyppige angreb på vandskadede gipsplader og andre papir- eller papmaterialer."

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 21/2 2023:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde:

Ved besigtigelsen kunne ses at der i krybekælder i denne ene del af huset ikke ventileret tilstrækkeligt. Efter at der er blevet efterisoleret i bjælkelaget, og derved er ventiler i sokkel blevet til dækket af isolering.

Ankenævnet for Forsikring

15.

99994

Anmærkninger:

Tilstandsrapport: Ingen anmærkninger vedr. det anmeldte forhold.

Krybekælder kun besigtiget fra lem i gulv, grundet trange adgangsforhold.

Police: Ingen forbehold vedr. det anmeldte forhold.

Taksatorbeskrivelse:

Krybekælder er efter isoleret af sælger i sælgers tid.

Beskrivelse:

Foto af forholdene:

FT dør meget med slim og irritation i luftveje og øjne.

Ved besigtigelsen ses krybekælder efter isoleret under værelser.

Krybekælder er ikke isoleret under gangarealet.

Generelt kan der ikke målet opfugtning i krybekælder.

Ved udvenig besigtigelse ses ventilationsventiler i sokkel lukket med den ekstra isolering i krybekælder. Ved sokkel mod gang er ventilationshuller ikke inspicerbar grunder opført foranliggende terrasse.

FT har fået udført skimmel prøver i soveværelse og krybekælder som viser forhøjet niveau, se rapport af analyse på sagen.



Isoleret krybekælder under værelser. Sokkel ventiler ar afblændet af isoleringen



Uisolert krybekælder under gangareal.



Kuldebro i soveværelse mod ydervæg



4. Årsag og omfang

Forholdet med irritation kan skyldes manglende ventilering af krybekælderen. Forholdet med manglende isolering under gangarealer kan medføre øget opfugtning, men ikke registreret."

Det fremgår af rapport af 6/3 2023 fra selskabets rådgivende ingeniør (OBH):

"BAGGRUND OG FORMÅL

Den 24. februar 2023 har OBH Rådgivende Ingeniører (i det følgende OBH) udtaget dyrkningsprøver fra indemiljøet i en ejendom på ovenstående adresse. Der er tale om et fritliggende enfamilieshus på 180 m², hvor familien oplever helbreds-mæssige gener som menes at relatere sig til ophold i ejendommen. Ejendommen er opført i 1976 (jf. BBR) og fremstår med facader som blankt murværk og et sadeltag som er belagt med bølgeplader, se foto 1. For orientering på grund se Figur 1.

...

Grundet mistanke om skimmelsvampebelastning fra ejendommens krybekælder er OBH rekvireret til at udføre en undersøgelse som belyser niveauet af spiringsdygtige skimmelsvampe i indeklimaet. Tilstede ved besigtigelsen var forsikringstager [klageren] (i det følgende FT) samt under tegnede fra OBH. FT oplyser at ejendommen har henstået ubeboet i cirka 6 uger, og at ejendommen besøges 1-2 gange ugentligt for udluftning. FT har tidligere udtaget 2 stk. dyrkningsprøver fra krybekælderen, som er indsendt til laboratorieanalyse hos Dansk Miljørådgivning A/S (DMR) medfører Deres sagsnr. ...

Besigtigelses-konditioner

- På besigtigelsestidspunktet var ejendommen ubeboet, varmesat og fuld møbleret.
- I nedre del af væghjørne i soveværelse kan der anes synlig skimmelsvampevækst, se foto 2.
- I brusenichen ses spredt synlig begroning/misfarvning, herunder svimmelsvampevækst, se foto 3.

FORTOLKNING AF PRØVERESULTATER

I det følgende refereres der til prøvenumre som fremgår af Bilag 1.

Luftprøver

Prøverne KI1 til KI5 er såkaldte øjebliksmålinger (se foto 4-8). Ved aktiv opsamling over 2 minutter opnås et billede af luftens indhold på det aktuelle besigtigelsestidspunkt. Prøven KI1 er en referencemåling af udeluften, som på dagen viste 90 cfu/m³. Prøverne KI2, KI3, KI4 og KI5 er opsamlet i boligens indeluft og viser kimtalsniveauer på mellem 30 og 155 cfu/m³, hvilket betegnes som *Lav-* til *Middel* skimmelsvampebelastning. I prøverne ses opkoncentrering af slægten *Penicillium*, gærsvampe samt den specifikke art *Aspergillus versicolor*. I Prøven KI5 ses desuden en sekundær og biologisk betydende forekomst af fugtskadesvampen *Stachybotrys*.

Støvprøver

Prøverne KAS6, KAS7 og KAS8 er udtaget fra aflejret husstøv på en vandret overflade i boligens soveværelse, værelse 1 og i spisestuen (se foto 9-11). Støvprøvernes resultatet giver et billede af indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning i den periode hvor støvet har aflejret sig, anslået cirka 6 uges eksponering. Prøverne viser *Middel-* til *Høj* forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer, med en biologisk betydende forekomst af slægten *Penicillium* samt den specifikke art *Aspergillus versicolor*.

VURDERING OG KONKLUSION

I det følgende har vi ikke taget stilling til, hvorvidt de konstaterede forhold måtte være dækket af en gældende forsikring. Undersøgelsesresultaterne og vores vurderinger kan dog danne baggrund for en sådan afgørelse.

På baggrund af prøveresultater fra omhandlende prøveserie kan vi konkludere, at der sker en vis opkoncentrering af fugtskaderelateret skimmelsvampemateriale i beboelsen. Prøveresultaterne kan være påvirket af ejendommen manglende brug og rengøringsniveau i perioden op til prøveudtagningen.

Da vi ikke har undersøgt ejendommen for mulige smittekilder, kan vi ikke konkludere hvilken smitekilde(r) der måtte belaste indemiljøet. Når der sammenlignes med prøveresultater fra DMR ses at der er et overordnet arts- og slægtssammenfald i forhold til dominans/subdominans af slægten *Penicillium*, samt sekundære og biologisk betydende forekomster af *Aspergillus versicolor* og *Stachybotrys*.

På baggrund af prøveresultaterne i denne rapport, vurderes indeklimaet at være Middel belastet af mikrobiologisk materiale. 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."

Det fremgår af klagerens byggesagkyndiges mail af 12/3 2023 til selskabet:

"Vi har følgende indsigelser til det fremsendte, hvor der åbenlyst er flere fejlagtige iagttagelser. Vores krav til hvert punkt er understreget:

Ad. ...:

Der er foretaget 2 forskellige målinger, luftprøver og støvprøver (overfladetest)

Luftprøver viser middel belastning

Støvprøver viser middel til høj belastning.

Frida bedes fremsende de retningslinjer/skemaer, som selskabet anvender til brug for afgørelsen, specielt hvad angår støvprøver. Samtidig dokumenteres hvor i policen det fremgår."

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 12/4 2023 fra klagerens byggesagkyndige:

"Følgende forhold blev registreret:

...

Krybekælder:

- Manglende ventilation ved krybekælder

Efterfølgende anmeldte vi disse forhold til ejerskifteforsikringen, Frida, som sendte konsulent til besigtigelse af ejendommen.

Konsulenten oplyste at de fleste af de registrerede forhold var, 'overset' af den byggesagkyndige.

Vi havde ligeledes den byggesagkyndige på pladsen og han tilkendegav at en stor del af de synlige friskluftventiler var tildækkede med isolering eller dug.

Der er i forbindelse med renovering støbt nyt betondæk i den halvdel af boligen der ligger mod vej, følgelig er der lukket for ventilation fra denne side. Ligeledes er der støbt dæk i skur ved modsatte gavl, mod haven. Mod træterrasse ligger en bærende bjælke 4-5 cm fra ventiler og spalten er delvist fyldt med blade og andet materiale. Med mellemrum mellem brædder på mindre en 1 cm, er det meget svært/umuligt at oprense, så der til stadighed er korrekt ventilation til krybekælder. I øvrigt skal areal af riste fordobles hvis luftstrømmen ikke er vandret, men skal ændre retning.

Nedenfor vises med rød de ventiler der er lukkede og med gul de ventiler der er stoppet med blade. Ventilationen er derfor stærkt reduceret ift. den oprindelige krybekælder.

...

Det er værd at bemærke at sælger af ejendommen har efterisoleret krybekælder med 250 mm isolering i alle værelser ('røde ventiler'), men ikke i gangområdet ('gule ventiler'). Det anbefales i øvrigt at krybekælder efterisoleres med maks. 150 mm isolering.

Det anbefales at riste med 150 cm 2 effektivt areal, placeres med maks. 6,0 m afstand og på begge sider af et hjørne for at undgå stillestående luft. De 6,0 m skal typisk halveres, da riste med 150 cm 2 areal kun har et effektivt areal på ca. 50 % pga. nettet i ristenes front (skal hindre dyr/insekters adgang til krybekælder)

Da ventilation er en væsentlig faktor for at krybekælder skal kunne fungere efter hensigten, er vi ikke i tvivl om, at det i tilstandsrapporten oversete forhold er skyld i den forholdsvis kraftige påvirkning af indeklimaet samt påvirkning af nuværende ejers helbred.

For god ordens skyld skal oplyses, at det indgår i Huseftersynsordningen, at konsulenter registrerer om ventilationsforhold i krybekældre er korrekte, specielt ved renoverede krybekældre.

Øversigt over byggeskik og byggeteknik
5. Kældre, krybekældre og terrændæk

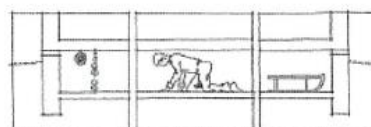


5.2. Krybekældre

Definition

Krybekældre er betegnelsen for lave, ventilerede rum mellem bunddækket (terræn / kryberummets bund) og krybekælderdækket (husets nederste etageadskillelse) se figur 5.7. Betegnelsen krybekældre anvendes også, når hulrummet er ganske lavt, fx 100 mm, og utilgængeligt.

Under punktet krybekældre indgår: Vægge og bund samt søjler og støttemure i krybekælderen. Etageadskillelsen over krybekælderen behandles under punkt 9 "Etageadskillelse".



Figur 5.7. Krybekældre der tillader adgang. (Kilde: SBI-fugtvej 5, Krybekældre. N.E. Andersen m.fl., 1973)

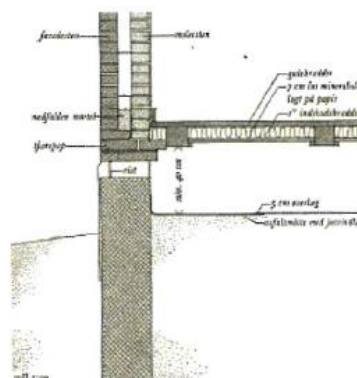
Beskrivelse

Formålet med krybekældre er at skabe et hulrum mellem terræn og dæk som hindrer, at dækket kommer i direkte kontakt med fugten i jorden. Ventilationen fjerner fugt, der kan komme fra jorden under huset, eller som fra huset trænger ned i krybekælderen.

Krybekældre har formentlig været anvendt siden slutningen af 1800 tallet – i begyndelsen blot som ventilerede hulrum under gulvet. Tidligere blev det i folkemunde anbefalet at lukke for ventilationen om vinteren for at undgå frodilde i de dengang isolerede gulve. Konsekvensen af at lukke for ventilationen om vinteren er, at krybekælderen opfyldes af indeluft – det gælder også for isolerede krybekældre.

Ventilationen skal ske gennem riste på mindst 150 cm², der skal være anbragt højt over terræn, jf. anvisninger i SBI-anvisning 7, Fugt og isolering, P. Becher og V. Korsgaard, 1951, se figur 5.8. Siden 1966 har BR og gældende anvisninger foreskrevet at underkanten af risten skulle være mindst 100 mm over terræn. Der skal være riste på alle sider af huset herunder ved alle hjørner, og ventilationen skal sikre, at der ikke er uventilerede områder. Maksimal afstand mellem riste er 6 m. Der kræves 50 % større ventilationsareal, hvis ventilationskanalerne er forkrøpled (Z-formede).

Siden 1951, jf. anvisninger i SBI-anvisning 7, Fugt og isolering, P. Becher og V. Korsgaard, 1951, har det været god praksis, at anvende et bunddæk af beton eller afdækning af jorden med en effektiv fugtsperre for at hindre opfugtning fra jorden. Det blev også anvist, at terrænet skulle have godt fald væk fra huset. Med BR61 blev der krav om fald på terræn væk fra huset og om reduktion af fugttilførsel fra



Figur 5.8. Krybekælderkonstruktion med træbjælke. Der er anvist anvendelse af fugtbeskyttelse her i form af asfaltmåte på bunden af kryberummet. Beskyttelsen kunne også være i form af beton. (Kilde: SBI-anvisning 7, Fugt og isolering, P. Becher og V. Korsgaard, 1951)

Andet litteratur omkring ventilerede krybekældre beskriver ligeledes vigtigheden af korrekt udført ventilation:

<https://danskbyggeskik.dk/Publikationer/1280%20-%20Fugt%20og%20krybek%C3%A6ldre.pdf>

<https://www.bolius.dk/hold-krybekælderen-ventileret-18583>"

Det fremgår af fugtteknisk undersøgelse af 25/4 2023 fra klagerens rådgivende ingeniør:

"Baggrund

Vi er orienteret om, at der kører en igangværende sag med Ejerskifteforsikringen samt, som vi forstår det, også husforsikringen, sidstnævnte omkring fugtforhold i tagrum. Ejendommen er besigtiget d. 05.04.2023 af ... og til stede var ejerne repræsenteret ved [klageren]. Derudover var [klagerens ægtefælle] med til den udvendige del af besigtigelsen.

I forbindelse med gennemgangen af boligen oplyser [klageren], at familien består af 2 børn og to voksne. Familien har overtaget huset d. 01.02.2022, og ved overtagelsen var huset nyrenoveret.

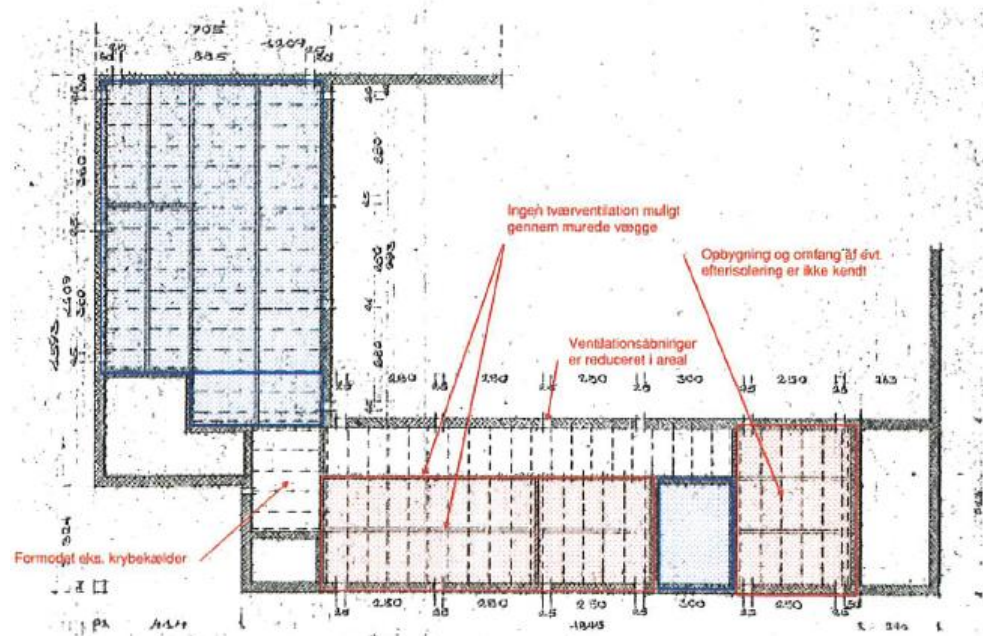
Huset er fraflyttet d. 07.01.2023 som følge af, [klagerens ægtefælle] og familiens [ene barn] oplever helbreds-mæssige gener ved ophold i huset. I den mellemliggende periode har [klagerens ægtefælle] oplevet en allergisk reaktion, der har udviklet sig til et niveau, der gør, at han ikke længere kan opholde sig i huset. [Klagerens ægtefælle] er på nuværende tidspunkt i gang med en udredning af sit sygdomsforløb som følge af de allergiske reaktioner, han har pådraget sig i den tid, han har boet i huset. [Det ene barn] har i den mellemliggende periode oplevet sygdom med influenza lignende symptomer, der har givet ham 2 - 4 sygefraværdsdage pr. måned, og sygefraværet ses ofte efter en weekend, hvor han har opholdt sig i boligen.

I den fraflyttede periode er det oplyst, at huset har været opvarmet, og der er udført en regelmæssig udluftning af boligen.

Baggrundsinfo om huset:

... Terrændæk er udført som krybekælder med isolerede træbjælker, der spænder mellem facade og indvendige bærende $\frac{1}{2}$ st. vægge. I krybekælder er der, ifølge tegning, udstøbt 8 cm. beton. Plantegning viser krybekælderudluftninger 25 x 5 cm (bxh) ca. pr. 3 m, og alle 'rum' i krybekælder er udluftet.

Efter opførelsen er der udstøbt terrændæk i bygningsfløjen med køkken og opholdsstuen (vist med blå raste). Det formodes ikke, at betonlag i krybekælder er fjernet i forbindelse med udførelse af nyt terrændæk. I værelsesfløj er der efterisoleret under eks. isoleret træbjælkelag, men ikke ved fordelergang (vist med rød raste).



...

Besigtigelse 05.04.2023:

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at huset fremtræder som nyrenoveret indvendig. Vægge i huset vurderes til at være malerbehandlet med glasfilt, og der er opsat Trolltekt lofter i hele huset.

Soveværelse (muligvis efterisoleret krybekælder):

Den nordvestvendte ende af soveværelset er indrettet med et walk in closet med skabe placeret med afstand op mod den nordvestvendte facadevæg, og gulvet i soveværelset er udført som et

svømmende laminatparketgulv. Opbygning under parketgulv er ikke undersøgt nærmere, men gulvet formodes opbygget på det oprindelige isolerede træbjælkelag over krybekælder. Der er en spalteventil i vinduet, men derudover er der ingen andre ventilationsmuligheder af værelset end at åbne vinduet.

Ved indtræden i soveværelset opleves der umiddelbart et behageligt indeklima, men efter kort tids ophold i værelset, fornemmes der en begyndende irritation i luftvejene. Der ses mindre misfarvninger på ydervæggen over fodlisten i det sydvestvendte hjørne og en Mycometertest, udtaget på fodlisten i det pågældende hjørne, viser en meget høj værdi på 7.591, hvor Mycometer med værdier over 135 angiver *'Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Dette niveau indikerer at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.'*

Ved at udføre en termografi af ydervæggene, kan der konstateres flere kuldebroer i yderkonstruktionen. Der er med kapacitetsfugtmåler og Gannmåler målt forskellige fugtforhold på væggene og gulvet, men der er ikke konstateret opfugtning af konstruktionerne. Der er målt en overflade temperatur på ydervæggene i soveværelset på mellem 16,4 og 18,3°C. og der er målt en Relativ Luftfugtighed (RF) på 43,6% ved 20,8°C.

Badeværelse (støbt terrændæk):

Der er bruseniche og badekar i badeværelset, og det vurderes, at der er udført en malerbehandling af den oprindelige flisebeklædning på væggene.

Der ses skimmelangreb på bl.a. gummifugen mellem gulv og væggene i brusenichen, og det kan konstateres, at der er enkelte klinker på gulvet i brusenichen, der fremtræder skruk. Det er bemærket, at der ikke er etableret mulighed for tilførelse af erstatningsluft til den mekaniske ventilation, men der ses kraftige støvsamlinger på ventilatorens overflade, der kan indikere, at ventilationen trækker erstatningsluft og støvpartikler ned fra det ovenover liggende loftrum. Der er med Gannmåler målt mellem 37,5 og 73,6 digits (ikke opfugtet) på væggene og gulvet i badeværelset og de højeste målinger er udtaget på gulvet i brusenichen.

Værelser og den tilhørende fordelergang (efterisoleret krybekælder under værelser og eks. krybekælder ved fordelergang):

Der er tæppe eller tæppefliser på gulvene i værelserne og fordelergangen. Ved at løfte gulvtæppet i et af værelserne kan det konstateres, at det underliggende gulv er udført i spånplader. Der er spaltventiler i vinduerne, men derudover er der ingen andre ventilationsmuligheder af værelserne end at åbne vinduerne.

Der er med kapacitetsfugtmåler og Gannmåler ikke konstateret opfugtning af vægkonstruktionerne, og der er målt en RF i værelserne på mellem 39,8 og 41,7% ved ca. 21,5°C.

Forstue (eks. krybekælder):

Der er etableret et klikgulv bestående af linoleumsfliser i forstuen, og væggene er malerbehandlet med glasvæv. Der er ved besigtigelsen ikke konstateret fugtforhold, der giver vækstbetingelser for skimmelsvamp i forstuen.

Gæstetoilet (eks. krybekælder):

Væggene på gæstetoiletet vurderes til at være udført som malerbehandlet puds, og der er monteret en klapventil i loftet med naturligt aftræk op gennem taget. Der er ikke konstateret fugtforhold på gæstetoiletet, der giver vækstbetingelser for skimmelsvamp.

Køkken/alrum og stue (støbt terrændæk):

Ved at foretage termografi af ydervæggene og gulvene i køkkenalrum og stue kan det konstateres, at yderkonstruktionerne fremtræder med flere kuldebroer, og der ses en tydelig aftegning af varmeslangerne i gulvet. Fugtmålinger med kapacitetsfugtmåler og Gannmåler på gulvene og ydervæggene viser dog ingen tegn på, at konstruktionerne udsættes for opfugtning. Der er målt en RF på 35,2% ved 21,1°C.

Under besigtigelsen af køkkenalrum og stue høres der en lyd fra det østvendte hjørne af loftet i stuen, som formodes at skyldes besøg af dyr på loftet.

Bryggers og teknikum (oprindelig terrændæk):

Ved besigtigelsen af bryggerset og teknikrummet kan det konstateres, at gulv og vægkonstruktionerne fremtræder tørre, og der er med kapacitetsfugtmåler og Gannmåler ikke konstateret fugtforhold i de pågældende rum, der giver vækstbetingelse for skimmelsvamp.

Krybekælder under værelsesfløj og fordelergang:

Ved besigtigelsen af krybekælderen kan det konstateres, at krybekælderen fremtræder med en mislugt af indelukkethed, og der ses misfarvninger på undersiden af de oprindelige bjælkespær under fordelergangen, samt begyndende skimmelvækst på dele af det eftermonterede træ, der holder isolering. Der er desuden små ansamlinger af forskelligt byggeaffald enkelte steder i krybekælderen.

Det er bemærket, at der er udført en fugtspærre mellem 1. og 2. murskifte i de langsgående skillevægge, som bærer gulvkonstruktionen. Der er opsat tjærepap mellem bjælkespærrene under gulvet i fordelergangen, og tjærepappet er fastgjort til bjælkernes sider og holdes oppe af trælistester sømmet op under bjælkespærrene. Det vurderes, at tjærepappet og de opsatte lister er udført i forbindelse med opbygningen af den oprindelige gulvkonstruktion.

Under gulvet i soveværelset er der opsat henholdsvis OSB plader og vindspærre, og disse fastholdes af små stykker forskallingsbrædder eller små stykker spærtræ, der er skruet op under bjælkespærrene. Dette formodes at være udført i forbindelse med den indvendige renovering af huset.

Det kan konstateres, at der er monteret reglar under de oprindelige bjælkespær under de tre værelser, og der er opsat tråd til fastholdelse af gulvkonstruktionens isolering, men der er ikke udført en vindspærre under isoleringen under værelserne.

Der ses en uisoleret luftspalte på ca. 10 mm. mellem de opsatte reglar under de oprindelige bjælkespær og de langsgående opmurede vægge, der bærer gulvkonstruktionen, men der ses ingen ventilationsåbninger i de langsgående vægge under bjælkespærrene. Der er således ikke mulighed for tværventilation af krybekælder.

En mycometertest udtaget på en af de opsatte reglar under bjælkespærerne i værelset, hvorfra der er adgang til krybekælderen, viser en værdi på 789, hvor Mycometer ved værdier over 135 angiver *'Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimme/problemer. Dette niveau indikerer at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.'*

Der er med Gannmåler målt mellem 56,2 og 62,3 digits (ikke opfugt) på klaplageret i krybekælderen og der er med indstiksmåler målt mellem 13,5 og 14,7% fugt (ikke opfugt) i bjælkespær og lister under bjælkespærerne. Der er målt en RF på mellem 57,6% og 58,9% ved temperatur på mellem 12,6 og 14,5°C.

Loftsrum:

Der er adgang til loftsrummene gennem en låge i underbeklædningen i carporten og en isoleret loftslem med trappe placeret i det sydvestvendte depotrum/redskabsrum.

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at begge loftsrum fremtræder tilstøvede, og der ses aflejringer på oversiden af gangbro og isoleringen af blade, birkefrø og andet biologisk materiale, der er føjet ind på loftet som følge af nedbrudte og manglende fugleklodser i tagrygningen, skotrenderne og ved tagfoden. Derudover kan det konstateres, at isoleringen på den nordøstvendte fløj bærer præg af besøg af dyr.

På loftsrummet over værelsefløjen kan det konstateres, at oversiden af lægter og spær i området omkring den nedfaldne flexslange fra det underliggende badeværelse, fremtræder med et tykt lag indtørret biomasse som følge af tidligere kraftig skimmelvækst opstået pga. tilførelsen af varmt og fugtigt indeluft fra det underliggende badeværelse. Derudover ses der en kraftig aflejring af, hvad der må formodes at være inficeret støv på alle overflader på loftsrummet. Der er med indstiksmåler målt mellem 9,8 og 12,8% (ikke opfugt) fugt i spær og lægter i de to loftsrum.

Udvendig besigtigelse:

Ved den udvendige besigtigelse er det bemærket, at der er monteret mindre ventilationsriste i sokkelen under værelsesfløjen, end der er i dem, der er vist i det eks. tegningsmateriale over huset. Det vurderes dog ikke, at de udvendige træbelagte terrasser og gangareal har indflydelse på ventilationsristenes ventilationsevne, da træbelægningen op langs værelsesfløjen ligger under ventilationsristene. I forbindelse med den udvendige besigtigelse er det bemærket, at terrænet langs den nordvestvendte facade fremtræder sumpet, og der ses aftegninger på jorden, der giver anledning til en mistanke om, at tagrenden løber over. Dette enten som følge af en tilstoppet tagrende/afløb eller som følge af, at tagrenden har et forkert fald eller er placeret for langt inde under tagpladerne, og tagvandet derfor kan løbe udover tagrenden i forbindelse med kraftige regnskyl.

Den udvendige RF er målt til 42,4% ved 12,1°C.

Sammenfatning:

Der er ved besigtigelsen ikke konstateret fugtforhold, der giver vækstbetingelser for skimmelsvamp i beboelsen og i tagkonstruktionen, hvilket skyldes, at undersøgelsen er udført i en periode, hvor udeluften er koldere end luften i krybekælderen (se efterfølgende), samt at huset ikke har været beboet og udsat for fugtpåvirkning ved daglig brug af boligen i en længere periode.

Det specielle ved luftfugtigheden i krybekælderen er, at den kritiske luftfugtighed for skimmel-svampevækst typisk er til stede om sommeren.

Udeluftens relative luftfugtighed om vinteren er gennemsnitlig omkring 90 %, men pga. den lave udetemperatur er vanddampindholdet lavt ca. 5 g pr. m³. Da en uopvarmet krybekælders temperatur i vinterperioden vil ligge på omkring 10 °C, vil udeluften altså blive opvarmet, hvorved den relative luftfugtighed falder til ca. 60 %, og dermed ligger udenfor den kritiske grænse på 70 %.

Om sommeren forholder det sig modsat, idet udetemperaturen har en gennemsnitlig relativ luftfugtighed på ca. 75%, hvilket ved en temperatur på 25°C svarer til et vanddampindhold på ca. 10-12 g pr. m³. Krybekældertemperaturen om sommeren vil typisk ligge på ca. 15°C, og afkøling af den varmere udeluft ved passage af krybekælderen vil medføre, at den relative luftfugtighed stiger til mellem 80 og 90 % og dermed ligger markant over den kritiske grænse på 70 % for initiering af skimmelvækst. Dette bekræftes af besigtigelsen og den udførte Mycometertest.

Det vurderes, at krybekælderen under værelsesfløjen endvidere periodevis udsættes for opfugtning som følge af opstigende og indtrængende grundfugt, og at den indtrængende fugt ikke kan bortventileres pga. manglende tværv ventilation gennem indvendige murede vanger. Da den indtrængende og opstigende grundfugt ikke bortventileres, vil fugten forplante sig op i gulvkonstruktionen og videre op i beboelsen, hvor den til tider vil kunne nå et kritisk niveau.

Under besigtigelsen af soveværelset opleves der en begyndende svien i luftvejene, hvilket indikerer at soveværelsets indeklima er belastet, og den konstaterede mycometerværdi på 7.591 bekræfter denne reaktion.

Udover skimmelproblemet i soveværelset er der en lille mistanke om, at der kan ske en afgasning fra laminatparketgulvet, der kan påvirke indeklimaet. Især hvis gulvet fugtpåvirkes.

Den konstaterede mycometerværdi på 789 indikerer, at der i sommerperioder foregår kraftigt skimmelvækst i krybekælderen.

Der er ved besigtigelsen konstateret forhold, der giver anledning til en mistanke om, at der før renoveringen har været skimmelvækst i mere eller mindre grad i krybekælderen, og at skimmelproblemet ikke er håndteret korrekt med hensyn til afrensning og spredning af sporer.

Konklusion:

Vores efterfølgende konklusion omhandler fejlbehæftede forhold i krybekælderen, da vi er af den opfattelse, at fejl og mangler ved tagkonstruktion er accepteret af husforsikringen.

Vi er af den opfattelse, at der følgende mangelfulde forhold ved bygningen:

- Der er ingen egentlig ventilation af krybekælder
- De oprindelige ventilationsåbninger til krybekælder er reduceret i størrelse
- Der er mulighed for vandindtrængning gennem sokkel, og der er ikke udført omfangsdræn for at reducere denne belastning

BYG-ERFA erfaringsblad (22) 181208 Krybekældre - ombygning til terrændæk, der er at opfatte som Almen Teknisk Fælleseje, og derfor skal følges ved ombygning/renovering, anfører bl.a.

- *'Erfaringen viser, at der ved efterisolering af træbjælkelaget kan opstå et klima i krybekælderen, som giver betingelser for skimmelvækst og i værste fald råd eller svamp. Ældre træbjælkelag er sjældent lufttætte, og muglugt fra skimmel kan brede sig til overliggende rum.*
- *Temperatur- og fugthold i krybekælderen, arbejdsmiljø og radon er alle forhold, der gør, at efterisolering af krybekælderdekke frarådes.*
- *Når en krybekælder fungerer tilfredsstillende, er der en god balance mellem fugttilførsel, fugt-afgivelse, varmetilførsel og ventilation. Ønskes krybekælderen efterisoleret, anbefales i stedet ombygning til terrændæk.*
- *Ventilationsriste til krybekælderen kan ligge så lavt i forhold til omgivende terræn, at der ved kraftig nedbør løber vand ind i krybekælderen gennem ristene. Dette afhjælpes ved regulering af omliggende terræn og eventuelt ved at etablere regnvands-brønde til bortledning af overfladevand.*
- *Kraftig isolering af krybekælderdekke øger RF (Relativ Luftfugtighed) væsentligt, fordi krybekældertemperaturen reduceres*
- *Løsninger som frarådes: Træbjælkelaget efterisoleres. Det frarådes at efterisolere krybekælderdekke. Vælges denne løsning alligevel, frarådes det, at træ og træbaserede materialer eksponeres direkte mod krybekælderklimate, da det giver stor risiko for skimmel/vækst.'*

SBI-Anvisning-274, Skimmelsvampe i bygninger - undersøgelse og vurdering

Anvisningen beskriver, hvordan bygninger undersøges for skimmelsvampevækst, og hvordan man efterfølgende vurderer, om indgreb er nødvendige. I anvisningen anføres bl.a., men ikke udtømmende:

- *Suppleret med lægefaglig specialviden om skimmelsvampe og indeklimate kan anvisningen også anvendes til en sundhedsmæssig vurdering af betydningen af de fundne forekomster af skimmelsvampevækst.*
- *Ofte fører opfugtning af byggematerialer til vækst af skimmelsvampe, der kan føre til et sundhedsmæssigt utilfredsstillende indeklimate.*
- *Skimmelsvampene kan desuden være en advarsel om mere alvorlige fugtproblemer, der med tiden kan give råd og svamp og ødelægge fugtfølsomme bygningsdele.*
- *Fugt kan også i sig selv føre til dårligt indeklimate og nedbrydning af mange materialer.*
- *Et hovedbudskab i anvisningen er, at kravene til omfanget af skimmelsvampevækst det sundhedsmæssigt tilfredsstillende indeklimate strammes.*
- *Sundhedsstyrelsen opererer med begrebet bagatelagtig skimmelsvampevækst som en acceptabel forekomst. På grund af de store individuelle forskelle mellem menneskers følsomhed overfor skimmelsvampeeksponering findes der ikke generelle og videnskabeligt underbyggede data, der kan præcisere arealet for bagatelagtig skimmelsvampevækst. Mindre områder med vækst af skimmelsvampe 'op til nogle håndfladers størrelse' i ikke-opholdsrum vurderes dog at være af bagatelagtig karakter, der normalt ikke vil give anledning til helbreds-mæssige problemer (Sundhedsstyrelsen, 2009).*

Størrelsesmæssigt svarer dette til et areal på størrelse med et A4 ark eller 0,06 m². Denne udbredelse bruges derfor også i denne anvisning som den øvre grænse for skimmelsvampevækst af bagatelagtig karakter og for det sundhedsmæssigt tilfredsstillende indeklimate.

- *Der bør altid reageres på ikke-bagatelagtig skimmelsvampevækst ved at fjerne den så hurtigt som muligt, samtidig med at årsagerne til forekomsten afklares og elimineres.*
- *Ved skimmelsvampevækst på op til en m² vil belastningen udgøre en større risiko og skal fjernes med det samme.*
- *Flere epidemiologiske undersøgelser har vist, at der kan være gener og symptomer blandt brugere af bygninger med synlig eller skjult skimmelsvampevækst over en bagatelgrænse svarende til et synligt dækket areal svarende til et par håndflader.*

Det drejer sig primært om slimhinde- og almensymptomer som kløende øjne, svie, hovedpine og træthed. Skimmelsvampe kan også forværre symptomerne mere alvorligt hos folk med astma og allergi.

Det vil dog kræve en udredning af en læge med specialviden at vurdere, om individuelle helbredsproblemer skyldes dårligt indeklima som følge af skimmelsvampevækst.

Det er særligt i bygninger med vandskader eller oprindelige konstruktioner, der har ført til opfugtning, at der kan opstå skimmelsvampevækst, men også uhensigtsmæssig brugeradfærd kan øge den relative luftfugtighed, og dermed give vækst af skimmelsvampe.

Som det fremgår af ovenstående, er der begået flere fejl ved den udførte renovering, som strider imod gældende erfaringer og byggetekniske anvisninger og derfor ifølge vores overbevisning forhold, der uopsættelig skal udbedres, og omkostninger hertil bør dækkes af ejerskifteforsikringen."

Det fremgår af lægeerklæring af 22/5 2023 fra klagerens ægtefælles læge:

"Det dokumenteres hermed at ovenstående, som er min patient, d. 8.5.23 er undersøgt og har fået diagnosticeret astma. Undersøgelsen er sket på baggrund af klager over astma symptomer i form af vejtrækningsbesvær, ved ophold i lokaler med skimmelsvamp. Dette gælder især ved ophold i egen bolig, selv ved korte ophold. [Klagerens ægtefælle] har ikke tidligere klaget over lunge-symptomer."

Det fremgår sælgerens advokats mail af 26/6 2023 til klagerens advokat:

"Mine klienter har tilbage i 2016 fjernet den eksisterende gulvkonstruktion i soveværelset, kontor og 2 værelser, med forskriftsmæssig efterfølgende genetablering med vindspæring isolering, gulvspånplader og trægulv/tæpper.

For at bibeholde fornøden udluftning blev der etableret en kanal ned til krybekælderen.

Den opførte terrasse har alene blokeret for en enkel ventilationsrist, men opmærksomheden henledes på at der forsat er flere ventilationsriste på den side af huset.

De udførte arbejder på det disponible rum 'på den anden side af værelsesgangen' er helt uden betydning for ejendommens ventilation, idet dette rum stedse har haft et støbt gulv."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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, deformering, 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.

...

8. Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:

- A. Redning, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.
- B. Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at huset må fraflyttes i indtil 1 år.
- C. Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.
- D. Øvrige indirekte tab er ikke dækket.

...

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til

enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

- A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.
- B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser). "

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er fra 1976 – den 1/2 2022. I januar 2023 anmeldte klageren problemer med skimmelsvamp som følge af manglende ventilation i krybekælderen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke under basisdækningen er dokumenterede dækningsberettigede skader, og at klageren videre ikke har bevist, at der er tale om et ulovligt forhold i henhold til den udvidede dækning.

Klageren ønsker udbedring af ventilationsforholdene i krybekælderen samt fjernelse af skimmelsvamp. Derudover ønsker klageren dækning af udgifter til genhusning, advokat og teknisk bistand.

Klageren har anført, at sælgeren i 2016-2018 har foretaget renovering af ejendommen, herunder konstruktionsmæssige ændringer, som har medført utilstrækkelig ventilation af krybekælderen. Ved renoveringen er der sket delvis isolering af krybekælderen, ventilationsriste er blevet tilstoppet med isolering og ventilationsriste er blevet afblændet i forbindelse med støbning

af betondæk. Klageren har anført, at den utilstrækkelige ventilation har medført fugt og skimmelsvamp i beboelsen, og at der også er risiko for nedbrydning af trædele. Klageren har oplyst, at to af huset beboere reagerer så voldsomt på skimmelsvampen, at de ikke kan bebo ejendommen.

Selskabet har anført, at taksatoren ikke kunne registrere trænedbrydende skader i krybekælderen, at der ikke blev målt opfugtning i krybekælderen, og at klageren først anmeldte forholdet ca. 11 måneder efter overtagelsen. Selskabet har fået foretaget en undersøgelse af OBH, som har vurderet, at indeklimaet er middel belastet, men at prøveresultaterne kan være påvirket af ejendommens manglende brug og rengøringsniveau i perioden op til prøveudtagningen. Derudover har klageren indhentet en rapport, hvor der ved besigtigelsen ikke er konstateret fugtforhold, der giver vækstbetingelser for skimmelsvamp i beboelsesdelen. Selskabet har anført, det ikke kan lægges til grund, at ændringerne i krybekælderen er foretaget i 2016-2018, og at det derfor er uoplyst, hvornår der er sket ændringer i krybekælderen.

Det fremgår af erklæring fra klagerens håndværker efter besigtigelse den 13/1 2023, at "ved besigtigelsen kunne ses at der i krybekælder i denne ene del af huset ikke ventileret tilstrækkeligt. Efter at der er blevet efterisoleret i bjælkelaget, og derved er ventiler i sokkel blevet til dækket af isolering".

Det fremgår af rapport af 15/2 2023 fra Dansk Miljørådgivning A/S indhentet af klageren, at "det er oplyst, at der er synlige pletter af skimmelsvamp i soveværelset samt lugtgener fra krybekælderen. ... Konklusion og vurderinger: Skimmelforekomsterne på P1 og P2 viser, at der er skimmelvækst på eller i umiddelbar nærhed af de undersøgte områder, da der er kraftig forekomst af bl.a. Penicillium, Cladosporium og Aspergillus versicolor".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 21/2 2023, at "ved besigtigelsen ses krybekælderen efter isoleret under værelser. Krybekælderen er ikke isoleret under gangarealet. Generelt kan der ikke målet opfugtning i krybekælderen. Ved udvendig besigtigelse ses ventilationsventi-

ler i sokkel lukket med den ekstra isolering i krybekælderen. Ved sokkel mod gang er ventilationshuller ikke inspicerbar grunder opført foranliggende terrasse. FT har fået udført skimmelprøver i soveværelse og krybekælder som viser forhøjet niveau, se rapport af analyse på sagen. ... Forholdet med irritation kan skyldes manglende ventilering af krybekælderen. Forholdet med manglende isolering under gangarealer kan medføre øget opfugtning, men ikke registreret".

Det fremgår af rapport af 6/3 2023 fra selskabets rådgivende ingeniør, at "FT oplyser at ejendommen har henstået ubeboet i cirka 6 uger, og at ejendommen besøges 1-2 gange ugentligt for udluftning. ... Luftprøver: Prøverne KI1 til KI5 er såkaldte øjebliksmålinger (se foto 4-8). Ved aktiv opsamling over 2 minutter opnås et billede af luftens indhold på det aktuelle besigtigelsestidspunkt. Prøven KI1 er en referencemåling af udeluften, som på dagen viste 90 cfu/m³. Prøverne KI2, KI3, KI4 og KI5 er opsamlet i boligens indeluft og viser kimtalsniveauer på mellem 30 og 155 cfu/m³, hvilket betegnes som Lav- til Middel skimmelsvampbelastning. I prøverne ses opkoncentrering af slægten *Penicillium*, gærsvampe samt den specifikke art *Aspergillus versicolor*. I Prøven KI5 ses desuden en sekundær og biologisk betydende forekomst af fugtskadesvampen *Stachybotrys*. Støvprøver: Prøverne KAS6, KAS7 og KAS8 er udtaget fra aflejret husstøv på en vandret overflade i boligens soveværelse, værelse 1 og i spisestuen (se foto 9-11). Støvprøvernes resultatet giver et billede af indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning i den periode hvor støvet har aflejret sig, anslået cirka 6 uges eksponering. Prøverne viser Middel- til Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer, med en biologisk betydende forekomst af slægten *Penicillium* samt den specifikke art *Aspergillus versicolor*. VURDERING OG KONKLUSION: I det følgende har vi ikke taget stilling til, hvorvidt de konstaterede forhold måtte være dækket af en gældende forsikring. Undersøgelsesresultaterne og vores vurderinger kan dog danne baggrund for en sådan afgørelse. På baggrund af prøveresultater fra omhandlende prøveserie kan vi konkludere, at der sker en vis opkoncentrering af fugtskaderelateret skimmelsvampemateriale i beboelsen. Prøveresultaterne kan være påvirket af ejendommen manglende brug og rengøringsniveau i perioden op til prøveudtagningen. Da vi ikke har undersøgt ejendommen for mulige smitekilder, kan vi ikke konkluderer hvilken smitekilde(r) der måtte belaste indemiljøet. Når der sammenlignes med prøveresultater fra DMR ses at der er et overord-

net arts- og slægtssammenfald i forhold til dominans/subdominans af slægten *Penicillium*, samt sekundære og biologisk betydende forekomster af *Aspergillus versicolor* og *Stachybotrys*. På baggrund af prøveresultaterne i denne rapport, vurderes indeklimaet at være Middel belastet af mikrobiologisk materiale. 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".

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 12/4 2023 fra klagerens byggesagkyndige, at "der er i forbindelse med renovering støbt nyt betondæk i den halvdel af boligen der ligger mod vej, følgelig er der lukket for ventilation fra denne side. Ligeledes er der støbt dæk i skur ved modsatte gavl, mod haven. Mod træterrasse ligger en bærende bjælke 4-5 cm fra ventiler og spalten er delvist fyldt med blade og andet materiale. Med mellemrum mellem brædder på mindre end 1 cm, er det meget svært/umuligt at oprense, så der til stadighed er korrekt ventilation til krybekælder. I øvrigt skal areal af riste fordobles hvis luftstrømmen ikke er vandret, men skal ændre retning. Nedenfor vises med rød de ventiler der er lukkede og med gul de ventiler der er stoppet med blade. Ventilationen er derfor stærkt reduceret ift. den oprindelige krybekælder. ... Det er værd at bemærke at sælger af ejendommen har efterisoleret krybekælder med 250 mm isolering i alle værelser ('røde ventiler'), men ikke i gangområdet ('gule ventiler'). Det anbefales i øvrigt at krybekældre efterisoleres med maks. 150 mm isolering. Det anbefales at riste med 150 cm² effektivt areal, placeres med maks. 6,0 m afstand og på begge sider af et hjørne for at undgå stillestående luft. De 6,0 m skal typisk halveres, da riste med 150 cm² areal kun har et effektivt areal på ca. 50 % pga. nettet i ristenes front (skal hindre dyr/insekters adgang til krybekælder). Da ventilation er en væsentlig faktor for at krybekældre skal kunne fungere efter hensigten, er vi ikke i tvivl om, at det i tilstandsrapporten oversete forhold er skyld i den forholdsvis kraftige påvirkning af indeklimaet samt påvirkning af nuværende ejers helbred. For god ordens skyld skal oplyses, at det indgår i Huseftersynsordningen, at konsulenter registrerer om ventilationsforhold i krybekældre er korrekte, specielt ved renoverede krybekældre".

Det fremgår af fugtteknisk undersøgelse af 25/4 2023 fra klagerens rådgivende ingeniør, at "huset er fraflyttet d. 07.01.2023 som følge af, [klagerens ægtefælle] og familiens [ene barn] oplever helbredsmæssige gener ved ophold i huset. I den mellemliggende periode har [klagerens ægtefælle] oplevet en allergisk reaktion, der har udviklet sig til et niveau, der gør, at han ikke længere kan opholde sig i huset. [Klagerens ægtefælle] er på nuværende tidspunkt i gang med en udredning af sit sygdomsforløb som følge af de allergiske reaktioner, han har pådraget sig i den tid, han har boet i huset. [Barnet] har i den mellemliggende periode oplevet sygdom med influenza lignende symptomer, der har givet ham 2-4 sygefraværsdage pr. måned, og sygefraværet ses ofte efter en weekend, hvor han har opholdt sig i boligen. I den fraflyttede periode er det oplyst, at huset har været opvarmet, og der er udført en regelmæssig udluftning af boligen. ... Der er ved besigtigelsen ikke konstateret fugtforhold, der giver vækstbetingelser for skimmelsvamp i beboelsen og i tagkonstruktionen, hvilket skyldes, at undersøgelsen er udført i en periode, hvor udeluften er koldere end luften i krybekælderen (se efterfølgende), samt at huset ikke har været beboet og udsat for fugtpåvirkning ved daglig brug af boligen i en længere periode.

Det specielle ved luftfugtigheden i krybekælderen er, at den kritiske luftfugtighed for skimmel-
svampevækst typisk er til stede om sommeren. ... Dette bekræftes af besigtigelsen og den udførte Mycometertest. Det vurderes, at krybekælderen under værelsesfløjen endvidere periodevis udsættes for opfugtning som følge af opstigende og indtrængende grundfugt, og at den indtrængende fugt ikke kan bortventileres pga. manglende tværv ventilation gennem indvendige murede vanger. Da den indtrængende og opstigende grundfugt ikke bortventileres, vil fugten forplante sig op i gulvkonstruktionen og videre op i beboelsen, hvor den til tider vil kunne nå et kritisk niveau. Under besigtigelsen af soveværelset opleves der en begyndende svien i luftvejene, hvilket indiker at soveværelsets indeklima er belastet, og den konstaterede mycometerværdi på 7.591 bekræfter denne reaktion. Udover skimmelproblemet i soveværelset er der en lille mistanke om, at der kan ske en afgang fra laminatparketgulvet, der kan påvirke indeklimaet. Især hvis gulvet fugtpåvirkes. Den konstaterede mycometerværdi på 789 indiker, at der i sommerperioder foregår kraftigt skimmelvækst i krybekælderen. Der er ved besigtigelsen kon-

stateret forhold, der giver anledning til en mistanke om, at der før renoveringen har været skimmelvækst i mere eller mindre grad i krybekælderen, og at skimmelproblemet ikke er håndteret korrekt med hensyn til afrensning og spredning af sporer. Konklusion: Vores efterfølgende konklusion omhandler fejlbehæftede forhold i krybekælderen, da vi er af den opfattelse, at fejl og mangler ved tagkonstruktion er accepteret af husforsikringen. Vi er af den opfattelse, at der følgende mangelfulde forhold ved bygningen: Der er ingen egentlig ventilation af krybekælder. De oprindelige ventilationsåbninger til krybekælder er reduceret i størrelse. Der er mulighed for vandindtrængning gennem sokkel, og der er ikke udført omfangsdræn for at reducere denne belastning. ... Som det fremgår af ovenstående, er der begået flere fejl ved den udførte renovering, som strider imod gældende erfaringer og byggetekniske anvisninger og derfor ifølge vores overbevisning forhold, der uopsættelig skal udbedres, og omkostninger hertil bør dækkes af ejerskifteforsikringen".

Det fremgår af lægeerklæring af 22/5 2023 fra klagerens ægtefælles læge, at "det dokumenteres hermed at ovenstående, som er min patient, d. 8.5.23 er undersøgt og har fået diagnosticeret astma.

Undersøgelsen er sket på baggrund af klager over astma symptomer i form af vejtrækningsbesvær, ved ophold i lokaler med skimmelsvamp. Dette gælder især ved ophold i egen bolig, selv ved korte ophold. [Klagerens ægtefælle] har ikke tidligere klaget over lungesymptomer".

Det fremgår sælgerens advokats mail af 26/6 2023, at "mine klienter har tilbage i 2016 fjernet den eksisterende gulvkonstruktion i soveværelset, kontor og 2 værelser, med forskriftsmæssig efterfølgende genetablering med vindspæring isolering, gulvspånplader og trægulv/tæpper. For at bibeholde fornøden udluftning blev der etableret en kanal ned til krybekælderen. Den opførte terrasse har alene blokeret for en enkel ventilationsrist, men opmærksomheden henledes på at der forsat er flere ventilationsriste på den side af huset. De udførte arbejder på det disponible rum 'på den anden side af værelsesgangen' er helt uden betydning for ejendommens ventilation, idet dette rum stedse har haft et støbt gulv".

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

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn efter retsplejelovens regler. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører komplekse byggetekniske forhold, og at der er fremlagt flere sagkyndige erklæringer, der ikke entydigt fastlægger skadeårsager og omfanget af skimmelgener i ejendommens beboelsesdel. Nævnet finder på den baggrund, at der dels er behov for, at der i sagen foretages syn og skøn, som på entydig måde kan klarlægge de faktiske omstændigheder, og at der dels er behov for, at den udmeldte syn- og skønsmand i tilfælde af forsat uenighed mellem parterne vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Ankenævnet *for* Forsikring

35.

99994

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings