

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. august 2025 blev i sag nr. 103402:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 10-årig ejerskifteforsikring i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom med udvidet dækning.

I klageskema af 11/4 2025 har klageren bl.a. anført:

"Forsikringselskabet afviser sagen da de mener den er forældet. De tillader mig ikke at korrigere forkert indtastede dato i anmeldelsen.

Jeg har konstateret forholdet (skimmelsvamp på undertaget) i maj 2023 cirka og har anmeldt sagen nu i marts 2025 da jeg ikke selv kan afvaske undertaget, hvilket havde været min hensigt. Da vi overtog huset i 2020 fik vi efterisoleret og efter tømmerens anbefaling isat udluftningshætter i undertaget. På det tidspunkt var jeg ikke bekendt med skimmelsvamp, men det har formegentlig været der i lang tid (dette er en formodning). Udluftningshætter blev isat af tømrer på hans anbefaling.

Forsikringselskabet afviser stadig sagen trods klage og tillader åbenbart ikke at jeg beskriver anmeldelsen retningsvisende og med korrekte datoer.

På online anmeldelsen er der kun mulighed for at vælge nøjagtige dags datoer. Herefter bruger Dansk Boligforsikring argumentet til at sige at jeg er meget specifikt med datoen, hvorfor de mener jeg kendte til forholdet.

Dette er naturligvis ikke korrekt.
Forløbet har været således:

1. 2020 efterisoleret og isat tagudluftning af tømmer (faktura haves). Jeg kendte ikke til skimmelsvamp på undertaget og har ikke bemærket det.
2. 2023 ca. maj mdr. konstaterer jeg skimmelsvamp på undertaget da jeg var på loftet med nogle ting og har haft intentionen i selv at ville afvaske det. Hvilket jeg efterfølgende har måtte opgive da det vil være en for stor opgave og for stor en omkostning, jeg kommer da i tanke om min ejerskifteforsikring og anmelder det. Det er blot min formodning at det da højst sandsynlig har noget med tagudluftningen at gøre der blev ordnet i 2020 for at udbedre årsagen til problemet jvf. tømmerens anbefaling, der blev ikke nævnte noget om skimmelsvamp på det tidspunkt. Jeg har indtastet forkert årstal i anmeldelsen (2020), hvilket jeg efterfølgende har korigeret.
3. i marts 2025 anmelder jeg sagen til Danske Bolig Forsikring (DBF)
4. DBF afviser sagen, da de mener den er forældet, trods at jeg over flere gang har forsøgt at forklare dem forløbet og forholdet. DBF er ikke til at tale med eller kommer i kontakt med og har tilsyneladende kun et mål, at afvise så meget som muligt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at opnå en accept på skaden fra forsikringsselskabet via min ejerskifte forsikring således at de dækker omkostninger for afrensning af skimmelsvamp på undertaget. Der er indhentet overslag på opgaven som er fremsendt til Dansk Bolig Forsikring."

Selskabet har den 6/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 18. februar 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H-20-01677-0002 udarbejdet den 23. januar 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport med allonge 1 som bilag B.

Den 7. marts 2025 anmelder klager, at han den 4. maj 2020 har konstateret skimmel på undertaget.

Klager skriver i anmeldelsen, at klager efter konstateringen monterede udluftningshætter og forbedrede isoleringen. Klager håbede herefter, at skimlen ville gå væk af sig selv, men den er der fortsat.

Klager skriver, at skimlen har været til stede hele tiden, og at de har udbedret årsagen for egen regning. Skimlen har ikke udviklet sig, men de ønsker den fjernet.

Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 12. marts 2025 afviser DBF dækning med henvisning til, at der er indtrådt forældelse.

Klager vender herefter retur og oplyser, at han ved en fejl har skrevet 2020. Der skulle have stået 2023. Skadebehandleren beder klager om at fremsende fakturaen fra arbejdet med udluftningshætter og isolering. Klager oplyser, at dette arbejde blev udført i 2020, men at det ikke har sammenhæng med den skimmel, som klager konstaterer i 2023.

Klagers forklaringer giver ingen mening, og skadebehandleren fastholder, at et eventuelt krav på skimmelfrensning er forældet.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 10. april 2025 fastholder dækningsafslaget.

Korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække omkostningerne til en afrensning af skimmelsvamp på undertaget. Klager har fremlagt et overslag fra Dansk-Skimmel på 85.000 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise sit krav, herunder at der ikke er indtrådt forældelse.

På baggrund af de oplysninger, som klager giver i sin skadeanmeldelse, må det lægges til grund, at klager har konstateret skimmelsvamp på undertaget i maj 2020. Klagers efterfølgende forklaringer til hhv. skadebehandleren og DBF's klageafdeling må tilsidesættes som modstridende og utroværdige.

Klager skriver, at han i 2020 ikke var bekendt med skimmelsvamp på undertaget, og at han ikke bemærkede det i forbindelse med arbejdet med efterisolering.

Som bilag E vedhæftes korrespondance fra en tidligere skadesag anmeldt af klager i 2020.

Klager skriver den 29. marts 2020 til DBF:

"Det ses tydeligt at der er et større problem her. Jeg kan også, som også nævnt til konsulenten, konstatere ophobning af skimmelsvamp på undertaget i loftrum, måske af sammen årsag."

I svaret til klager forholder DBF sig til problematikken:

"Vedrørende undertaget, så er det vores erfaring, at der meget ofte vil være skimmel på et diffusionsåbent undertag. Det kan skyldes, at der trænger luft op fra beboelsen gennem en utæt dampspærre, loftlem eller på anden måde, men det ses også selvom konstruktionerne er tætte. Det skyldes, at der naturligt vil være store temperaturforandringer i et loftrum fra dag til nat. Fugten opstår når den luft, der i løbet af dagen er blevet opvarmet af solen, afkøles i takt med at udendørs temperaturen falder."

DBF udbetalte i øvrigt en kulancemæssig erstatning til klager på 50.000 kr. til udtørring/behandling af loftrumskonstruktionen. Beløbet blev udbetalt som et forlig til fuld og endelig afgørelse.

Korrespondancen bekræfter, at klager har haft kendskab til skimmel på undertaget i 2020.

Ankenævnet for Forsikring

4.

103402

Af forældelseslovens § 2 og § 3 følger det, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor han kunne kræve fordringen opfyldt.

Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Der er ingen tvivl om, at klager i 2020 havde kendskab til netop det forhold, som han nu kræver dækket af DBF.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at et eventuelt krav på skimmelfrensning af undertaget er forældet på anmeldelsestidspunktet den 7. marts 2025.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 10/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg kan blot nævne at det var en ulidelig kamp med DBF omkring forholdet i 2020 og at de som altid afviser sager uden kompetent begrundelse. Der var ingen anden udvej end at acceptere kr. 50.000 til udbedring tilbage i 2020, selvom udbedring var og er væsentlig dyrere. Alternativet var kr. 0.

Det konstaterede forhold omkring skimmel er ikke det samme forhold nu som i 2020, hvorfor dette er en ny skade og selvfølgelig har anmeldt som en ny skade.

Det er et helt andet konstateret forhold idag end de få pletter der var i 2020, hvorfor DBF bør se på sagen som ny og ikke henholde sig til tidligere skade. Flere flader af undertaget er helt sorte af skimmel. Sådanne forhold var der ikke tilbage i 2020."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af klagerens brev til selskabet af 29/3 2020 bl.a.:

"Jeg vedlægger desuden nogle understøttende billeder efter jeg har fjernet mere at loftet. Jeg er stærkt bekymrende over dette, specielt set i lyset af at boligen "kun" er 10år gammel og handlet til så høj en pris. Det ses tydeligt at der er et større problem her. Jeg kan også, som også nævnt til konsulenten, konstatere ophobning af skimmelsvamp på undertaget i loftrum, måske af sammen årsag. På billede 2313 ser du hvordan fugten ligger mellem de to lag af samlinger, jeg kan ikke se hvordan det skulle kunne lade sig gøre hvis samlinger og tilslutning til ydervæg er tætte som du beskriver dem til at være."

Det fremgår af selskabets svar af 12/5 2020 bl.a.:

"Vedrørende undertaget, så er det vores erfaring, at der meget ofte vil være skimmel på et diffusionsåbent undertag.

Ankenævnet for Forsikring

5.

103402

Det kan skyldes, at der trænger luft op fra beboelsen gennem en utæt dampspærre, loftlem eller på anden måde, men det ses også selvom konstruktionerne er tætte. Det skyldes, at der naturligt vil være store temperaturforandringer i et loftrum fra dag til nat. Fugten opstår når den luft, der i løbet af dagen er blevet opvarmet af solen, afkøles i takt med at udendørs temperaturen falder.

På baggrund af ovenstående fastholder jeg, at der ikke er grundlag dækning af det anmeldte forhold. Det er ikke min opfattelse, at dampspærren kan siges at være udført forkert/ulovligt, og jeg mener heller ikke, at der er nærliggende risiko for fugtskader på loftskonstruktionen. Hvis I sørger for at få genmonteret lofter og dampspærre, hvor dette er nødvendigt, og i øvrigt får færdigisolering på loftet inden det igen bliver koldt udenfor, så vurderer jeg **ikke**, at der vil være behov for yderligere tiltag."

Det fremgår af klagerens anmeldelse af 7/3 2025 til selskabet bl.a.:

"

2. Oplysninger om skaden	
Hvornår blev skaden opdaget? (dato)	04/05/2020
Hvordan blev skaden opdaget?	Et besøg på loftrum. Herefter konstateres problemet og vi foretager straks at udbedre årsagen med forbedret isolering og montering af udluftningshætter. (der var ingen udluftning i tagrum ved overtagelse). Vi regnede herefter med at skimmelen vil tørre ud og dø over tid. Dog er undertaget stadig meget misfarvet med skimmel (se billeder). Skimlen bør fjernes helt fra undertaget af hensyn til sundhed. Dette har også en væsentlig reduceret værdi på huset.
Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)	Skimmel og jordslået undertag.
Hvad er årsagen til skaden?	Det har været der hele tiden fra køb af boligen, og vi udbedrede det for egen regning da det var tydeligt at der manglede udluftning i tagrum. Vi udbedrede straks årsagen med forbedret isolering og udluftning af tagrum. Skimmelen har ikke udviklet sig yderligere, men undertaget har stadig meget skimmel/jordslået på sig og bør afvaskes for at fjernes helt.

"

Nævnet udtaler:

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at dække omkostninger for afrensning af skimmelsvamp på ejendommens undertag. Klageren har over for nævnet anført, at han først i 2023 konstaterede skimmelsvamp på undertaget, hvorfor hans krav ikke er forældet.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klagerens krav er forældet. Selskabet har henvist til, at klageren i forbindelse med en tidligere skadesag i brev af 29/3 2020 til selskabet

Ankenævnet for Forsikring

6.

103402

anførte, at han havde konstateret skimmelsvamp på undertaget, og at han i sin anmeldelse til selskabet af 7/3 2025 også anførte, at skaden blev opdaget i 2020.

Det fastslås i forældelseslovens §§ 2 og 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor han kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Det fastslås i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., at hvis en skade er anmeldt til selskabet inden forældelsesfristens udløb, indtræder forældelse af krav, som skaden giver anledning til, tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet. Nævnet bemærker, at tillægsfristen på 1 år i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt. løber sideløbende med den almindelige 3-årsfrist.

Nævnet finder, at den almindelige 3-årsfrist for klagerens eventuelle krav ikke kan regnes fra et senere tidspunkt end tidspunktet for hans brev til selskabet af 29/3 2020, hvor han omtaler, at der er skimmelsvamp på undertaget. Nævnet finder desuden, at den 1-årige frist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5 (efter afvisning), senest løber fra selskabets afvisningsbrev af 12/5 2020, der afviser klagerens krav, hvilket også må omfatte et eventuelt krav, der relaterer til den konstaterede skimmelsvamp på undertaget. Nævnet finder på denne baggrund, at klagerens eventuelle krav var forældet på tidspunktet for sagens indbringelse for nævnet den 11/4 2025. Det kan ikke føre til andet resultat, at selskabet i 2020 efterfølgende forligsmæssigt til fuld og endelig afgørelse udbetalte en kulancemæssig erstatning til klager på 50.000 kr. til udtørring/behandling af loftskonstruktionen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

103402

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103402

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand