Ankenævnet for Forsikring

Den 18. marts 2015 blev i sag nr. 85937:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

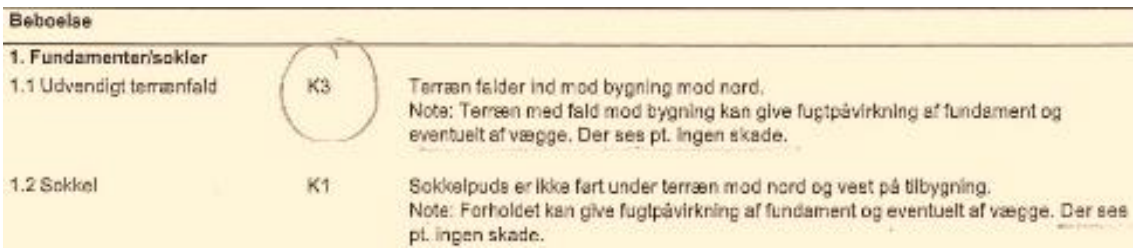
_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Privatsikring. Han klager over selskabets afvisning af at dække et større angreb af skimmelsvamp i den forsikrede ejendom og genhusningsudgifter.

Selskabet har afvist dækning og henviser i første række til, at der er indtrådt forældelse af klagerens krav.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at dække udgifter til skimmelsvampsanering under køkkengulvet, idet selskabet har modtaget nye oplysninger vedrørende dette forhold.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1968, og at klageren overtog ejendommen pr. 10/9 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udfærdiget den 11/6 2010. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten blandt andet anført:



Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.1 Udvendigt terrænfald	K3	Terræn falder ind mod bygning mod nord. Note: Terræn med fald mod bygning kan give fugtpåvirkning af fundament og eventuelt af vægge. Der ses pt. ingen skade.
1.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds er ikke ført under terræn mod nord og vest på tilbygning. Note: Forholdet kan give fugtpåvirkning af fundament og eventuelt af vægge. Der ses pt. ingen skade.

2. 85937

...

3. Yder- og indervægge

...

3.2 Beklædninger	K2	Beklædning på gavltrekanter mod syd og vest er med trænedbrydeligt angreb og vindridser.
3.6 Indvendig vægge	K1	Der er spor efter fugt på indervæg mod nordøst i tilbygning. Note: Der er ikke målt forhøjet fugt ved besigtigelsen.

...

4. Vinduer og døre

...

4.2 Vinduer	K2	Der er konstateret trænedbrydeligt angreb i vindue mod vest.
4.3 Fuger	K3	Der mangler fuger omkring stuevindue mod syd. Note: Åbne fuger kan medføre fugtindtrængning i konstruktion med skade til følge.

...

5. Lofter/etageadskillelser

5.2 Loftbeklædning	K1	Der er konstateret skimmel på lister i loftet i bruseniche.

...

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der mangler tagbelægning øverst ved skotrenderne og der er flere huller i tagpladerne (skruehuller). Der mangler skumbøgeklodser i rygninger og ved skotrender. Der er tætnet med isolering i rygning i et mindre område. Der er konstateret revnet tagplade mod nord. Note: Disse forhold øger risikoen for fugt-/vandindtrængen med skader til følge.
	K3	Tagbelægningen på det flade tag er ikke afsluttet byggeteknisk korrekt mod tilstødende bygningsdele. Tagbelægningen er ved at slippe ved fodblik flere steder kanten runct. Note: Der er nærliggende risiko for vandindtrængning med skade til følge.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Skotrende mod nord er ikke udført korrekt ved tagfod. Note: Der er nærliggende risiko for vandindtrængning med skade til følge.
8.4 Hætter/aftræk	K3	Inddækning vec aftrækshætte mod nord er ikke monteret byggeteknisk korrekt - er ikke ført op under overliggende tagplade. Aftræk i loftrum er ikke uført byggeteknisk korrekt - er ikke ført korrekt op i aftrækshætte. Note: Der er nærliggende risiko for svigt med skader til følge. Aftræk skal føres helt gennem tag til det fri for at undgå fugtskader i tagrum.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Stempleder ved det flade tag er med trænedbrydeligt angreb mod nord og vest. Der er trænedbrydeligt angreb i stern mod nordvest på hovedbygningen. Der er opfugtning af udhæng over hoveddør.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagrende ved hoveddør er utæt i samling og der er bagfald på tagrenden. Nedløb ved hoveddør og mod sydøst er ikke fastgjort til facaden. Tagnedløb fra det flade tag er ikke samlet med samlinger i vandets løberetning - vand løber på yderside af rør. Der mangler endestykke på tagrende mod øst i den nordlige ende. Note: Der er nærliggende risiko for opfugtning af underliggende bygningsdele med skade til følge.
8.8 Spær og lægter	K2	Der er opfugtning af spær og lægter ved aftræk i loftrum ved aftrækskanal.
	K2	Spær ved loftslem har rådskade på undersiden. Lægteafstanden på tagfladerne er for stor iht. monteringsanvisninger fra producenten.
8.12 Isolering	K1	Loftlem er ikke isoleret/tætnet. Note: Manglende tætning og isolering kan give kondensproblemer i tagrum. Der er ikke konstateret fugtproblemer ved besigtigelsen.

...

3. 85937

9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er konstateret gulvfliser i badeværelse med manglende vedhæftning. Der er bagfald på gulvet i brusenichen. Note: Forholdet medfører risiko for indtrængning af vand eller fugt til bagvedliggende konstruktioner og kan dermed give skader på disse.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Der er konstateret vægfliser med manglende vedhæftning i badeværelse. Note: Forholdet medfører risiko for indtrængning af vand eller fugt til bagvedliggende konstruktioner og kan dermed give skader på disse.
	K1	Der er konstateret fugtskjolder på vægge i bryggers. Note: Forholdet skønnes at stamme fra stillestående luft og manglende udluftning.
	K2	Der er områder med løs puds mod vest i bryggers.
9.3 Fuger	K3	Der er konstateret revner i hjørnefuger ved gulv/vægge mod vest ved badekar. Note: Forholdet medfører risiko for indtrængning af vand eller fugt til bagvedliggende konstruktioner og kan dermed give skader på disse.
9.4 Gulvafløb	K3	Der er synlig i gulvafløb i bryggers. Note: Da beton ikke er vandtæt, kan der trænge fugt ind i bagvedliggende konstruktioner, som kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg.

...

C	**Overdækket terrasse**		
	3. Yder- og indervægge		
	3.2 Beklædninger	K1	Facadebeklædning i træ går for tæt på terræn med risiko for opfugtning.

...

8. Tagkonstruktion		
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Der mangler tagrender og nedløb på overdækket terrasse. Note: De manglende tagrender giver risiko for opfugtning af konstruktioner.

I klagen til nævnet, som er modtaget i nævnet den 21/3 2014, har klageren blandt andet anført:

"**Kort fremstilling af forløbet**
Jeg købte i september 2010 en indflytningsklar villa, som ikke har levet op til den udbudte beskrivelse.

En måned efter overtagelse bliver jeg bekendt med, via den tidligere lejer af ejendommen, at ejendommen er fyldt med skimmelsvamp, der uden tvivl var skjult af tidligere ejer. Se evt. salgsopstillingen[1] Forholdet anmeldelse til Privat Sikring, der afviser forholdet.

Efter at have renoveret på huset i flere år anmelder jeg igen et forhold til Privat Sikring, der igen blankt afviser ethvert krav, på trods af omfattende forbedringer på ejendommen. Privat Sikring afviser begge krav med baggrund i tilstandsrapporten. Jeg finder ikke at forholdet på nogen måde er omfattet af tilstandsrapporten.

Uddybende fremstilling af forløbet
Jeg købte et hus, der er opført i 1968, det er således på købstidspunktet kun 42 år gammelt.
Efter godt en måned som ejer af ejendommen, bliver jeg kontaktet af den tidligere lejer, der spørger mig, om jeg er bekendt med, hvad det er jeg har købt, og om han må vise mig nogen ting.

Den tidligere lejer viser mig flere steder i ejendommen, hvor der er kraftige angreb af skimmelsvamp i ejendommen bl.a omkring vindue i tilbygningen og på væggen i køkken bag

komfuret. Der var sort af svamp, de steder hvor der ikke var malet over som det kan ses på salgsopstillingen.

Jeg kontakter derfor Bygge- og miljøteknik, der udarbejder en rapport, der beskriver, at 'det fraråde, at boligen bebos som den fremstår, da specielt væksten af skimmelsvamp er så omfattende, at der er risiko for udvikling af allergi'[2].

Jeg vælger at melde forholdene til min ejerskifteforsikring, da jeg er i den tro, at den dækker skjulte skader, fejl og mangler. Jeg mener selv, at det er en væsentlig skade, da alt den dokumenterede skimmelsvamp er anledning til, at jeg ikke kan bo på min ejendom, og derfor må flytte.

Privat Sikring afviser mit krav med henvisning til, at jeg burde være bekendt med forholdet via tilstandsrapporten[3]. Dette er jeg meget uforstående overfor.

Det jeg kan læse ud af tilstandsrapporten er, at nedenstående punkter har risiko for eventuelle fremtidige fugtskader:

Tilstandsrapporten oplyste i punkt 1.1, 'at det udvendige terrænfald kunne være problematisk i forbindelse med senere fugt, ved rapportens udarbejdelse er det noteret at der ikke ses fugt på nuværende tidspunkt'; K3

Punkt 3.1 Facade og gavle 'mindre revner i murværk, flere steder huset rundt, bla. Mod sydvest, sydøst og vinduer mod vest. Der er ligeledes konstateret enkelte steder i forbindelse med revnerne, hvor facadepudsen har sluppet underlaget. Note: forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet'; K1

Punkt 3.6 i tilstandsrapporten notere," at der er spor efter fugt på indervæggen, men der blev ved besigtigelsen målt normale værdier og væggen var således tør ved overtagelsen men der har i tidligere ejers ejertid været fugt problemer i væggen'; K1

Punkt 2.1 gulvkonstruktionen er noteret, 'at der var skævt gulv der hældte til den ene side'; K1
Punkt 5.2 der var konstateret 'skimmel på loft i badeværelset i brusenichen'; K1

Punkt 6.2 i tilbygningen 'blev det noteret i tilstandsrapporten at gulvet lå under terræn'; K2

Jeg mener ikke, at jeg ud fra ovenstående punkter, hvoraf kun én er benævnt med K3, kan eller burde have kunne regne ud, at hele ejendommen var så medtaget af fugt og skimmel, at jeg ikke var i stand til at flytte ind.

Mig bekendt er betegnelsen for en K1 'mindre alvorlige skader beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelen eller bygningens funktion', som det fremgår i tilstandsrapporten.

Den byggesagkyndige, der har udarbejdet rapporten, ..., har bla. I en artikel i ... fra ... 2009 beskrevet, hvordan han gennemgår en ejendom og hvordan den bør besigtiges. Af samme årsag undrer det mig, at han har benævnt de overstående punkter med de K'ere som han har, og også haft en advarsel i perioden 02-11-2010 til 01-11-2013 altså i perioden, hvor ('min') tilstandsrapporten blev udbedret.

Havde jeg været bekendt med alle disse forhold, havde jeg ikke købt ejendommen, og er derfor meget uforstående over for Privat Sikrings afslag[5].

Den nuværende situation
Det fremgik, ud fra oplysninger på købstidspunktet, at tagkonstruktion samt terrænfaldet omkring ejendommen og gulvkonstruktionen trængte til renovering.

Jeg har derfor udskiftet hele tagkonstruktionen, da taget som det fremgik af tilstandsrapporten var udtjent og en væsentlig bygningsdel for resten af ejendommen.

For at imødegå kommende fugt problemer blev alt tapet i ejendommen fjernet således, at væggene kunne tørre op, efter BMT's rapport.

Terrænfaldet uden for bygningen blev ændret i foråret 2011 således, at dette ikke kan skabe problemer fremadrettet.

Gulvkonstruktionen i tilbygning er fjernet og underkonstruktionen er ligeledes hakket op og fjernet, da der var massivt skimmelangreb, dette forhold er således også udbedret.

Facaden og gavlen er ligeledes udbedret ved, at der er isoleret med 100 mm udvendig isolering der er pudset og de indvendige vægge i tilbygningen er fjernet.

Vinduer og døre er skiftet, da disse var udtjent og fremstod med trænedbrydende svamp også. Loftet i badeværelset er nedtaget og rummet ventileret og tørret.

Alle disse forbedringer, kan dokumenteres som udbedret jf. Byggesagkyndig ...s syn- og skøn foretaget den 15. november 2013[6].

Jeg synes, at jeg har gjort alt, der har været muligt for at forbedre min situation, og da jeg så herefter finder fugt- og skimmel på bagside af væg ind mod bad og på vægge ved toilettet, fugt på skillevæggene i stuen og sorte fugt/skimmellignende plamager under linoleumsgulvet i køkkenet, anmelder forholdet.

Jeg modtager et afslag[7] med henvisning til præcis samme tilstandsrapport og tidligere anmeldt skader inden for 24 timer. Dette afslag gør, at jeg kan ikke se meningen med min ejerskifteforsikring.

[4] 'Huset til helbredstjek' ... ... 2009 artikel.
[5] Bilag - afslag fra privat Sikring
[6] Bilag - syn- og skønsrapport fra Husingeniøren ...
[7] Bilag - afslag fra privatsikring fra 9. januar 2014

Jeg mener bestemt ikke, at jeg ud fra tilstandsrapporten på nogen måde, havde kunnet forudse, at jeg ikke ville komme til at bo i min ejendom i nu 3,5 år pga. så væsentlige skader, der viste sig at være.

Jeg er af den overbevisning, at min ejerskifteforsikring burde gøre anvendelse, fordi omfanget af skimmelskaderne var skjulte på overtagelsestidspunktet, og fordi en ejerskifteforsikrings opgave er at sikre mig mod skjulte skader, fejl eller mangler, der var tilstede ved overtagelsen, i 5 år.

Hvad vil De konkret opnå hos selskabet.

Jeg ønsker at selskabet afrenser min ejendom for de skimmel- og fugtskader, der gør og har gjort min bolig ubeboelig i nu 3,5 og tager stilling til genhusning, da jeg endnu ikke har beboet ejendommen og ikke kan forvente at komme til det foreløbigt, så længe de anmeldte forhold ikke er udbedret."

Ved brev af 3/6 2014[2] til nævnet har selskabet hertil blandt andet bemærket:

"Klager tegnede med virkning fra overtagelsesdagen ejerskifteforsikring hos Codan Forsikring. Forsikringen er tegnet med standard dækning samt udvidet dækning. Kopi af police samt betingelser er fremlagt af klager. Det fremgår bl.a. heraf, at der er indsat en klausul i forsikringen, der undtager dækning for skader som følge af råd-, svampe- og insektangreb.

Følgende med relevans for nærværende sag fremgår af ovennævnte tilstandsrapport:

- Ejendommen er opført i 1968,
- Der er registreret skader i et betydeligt omfang. Således er der registreret i alt 12 x K1, 9 x K2 samt 11 x K3,
- En stor del af skadesregistreringerne angiver muligheder for fugttilførelse til ejendommens konstruktioner - eksempelvis registreringerne vedr. bygning A under pkt. 1.1, 1.2, 3.1, 3.2, 3.6, 4.1, 4.2, 4.3, 5.2, 8.1, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.8, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 og bygning B under pkt. 3.2 og 8.6.

Klager anmeldte ved sin advokat ved brev af 2. december 2010 skimmelangreb og fremsendte i den forbindelse rapporten fra Bygge- og Miljøteknik A/S (BMT) af 25. november 2010. Sidstnævnte er fremlagt med klagen som bilag 2. Brevet af 2. december 2010 vedlægges som bilag A. Det fremgår af BMT's rapport, der er konstateret skimmelsvamp på ejendommen i betydeligt omfang. Følgende fremgår således under overskriften 'vurdering':

'Der ses fugtrelaterede skader i flere af ydervægskonstruktionerne for de fleste ydervægge er der tale om vækst af skimmelsvamp. For køkkenvæggen er der desuden fundet trænedbrydende svamp. Skaderne er først blevet synlige efter renoveringsarbejderne er igangsat og den indvendige beklædning eller skabe er fjernet.'

Selskabet besigtigede herefter de anmeldte forhold og selskabets konsulent udarbejdede på baggrund heraf besigtigelsesrapporten af 15. december 2010. Rapporten er fremlagt af klager som bilag 5. Det fremgår bl.a. af besigtigelsesrapporten, at klager på tidspunktet for besigtigelsen var i gang med en større renovering af ejendommen, og at ejendommen var ubeboet uden nævneværdig varme.

Selskabet afviste samtlige de anmeldte forhold ved brev af 30. december 2010. Brevet vedlægges som bilag B. Forholdene er overvejende afvist under henvisning til bemærkningerne i tilstandsrapporten, jf. ovennævnte fremhævelser fra denne.

Efterfølgende blev der korresponderet mellem selskabet og klagers advokat, der vedlægges som følger:

- Bilag C: advokat ...s mail af 11. januar 2011
- Bilag D: selskabets brev af 14. januar 2011
- Bilag E: advokat ...s mail af 24. juli 2011 vedlagt skønserklæring af 17. juli 2011
- Bilag F: selskabets brev af 23. august 2011
- Bilag G: advokat ...s mail 25. august 2011
- Bilag H: selskabets brev af 5. september 2011

- Bilag I: advokat ...s mail af 8. september 2011
- Bilag J: selskabets brev af 22. september 2011
- Bilag K: advokat ...s mail af 17. marts 2012 vedlagt supplerende skønserklæring af 14. marts 2012
- Bilag L: selskabets brev af 23. marts 2012.

Sidstnævnte brev besvares ikke af klagers advokat. Som det fremgår af ovennævnte korrespondance, har selskabet under gennem hele korrespondance opretholdt den oprindelige afvisning.

Ovennævnte skønserklæringer er udarbejdet i en syns- og skønsag, der verserede mellem klager og sælger af ejendommen.

Det fremgår af skønserklæringerne, at skønsmanden forud for skønsforretningen har modtaget kopi af BMT's ovennævnte rapport, og at skønsmanden er spurgt til de forhold, der blev anmeldt til selskabet, jf. ovenfor vedr. bilag A. Imidlertid konstaterer skønsmanden skimmelsvamp i samtlige ejendommens rum, jf. skønsmandes svar på spørgsmål 1 (bilag E):

'Straks at man træder ind i huset kan der observeres en tydelig lugt af skimmelsvamp.
Skønsmanden udtale under forretningen at han ikke fandt det nødvendigt at måle for skimmelsvamp for så vidt det ved visuel kontrol tydeligt fremgik, at der var vækst af skimmelsvamp.
Dette er sket for at opnå en stor besparelse i omkostningerne i forbindelse med gennemførelse af isoleret bevisoptagelse.

Der er synlig vækst i differentieret omfang i alle boligens rum.

Vækst fremgår dels som synlig vækst på de umiddelbare overflader indvendigt i boligen og dels i form af skjulte angreb, bag de beklædninger, som boligen er forsynet med på indersiden af facaderne.

Der er desuden skimmelvækst i tagrum, både under saddeltag på den oprindelige ejendom og i den flade tagkonstruktion over tilbygningen.

Skønsmanden anfører videre i sit svar på spørgsmål 2:

'Vækst er værst i køkken og værelse. Vækst er mere moderat i de øvrige rum, men dog væsentlig værre end man skal forvente i en bolig.

Det er specielt bag køkkenelementer og bag de indvendige beklædninger på ydervægge, at væksten er voldsom.

Der er således tale om angreb med omfang på mange kvadratmenter. Da der er tale om forekomst af særligt biologisk aktive skimmelsvampe forbundet med gener for menneskers helbred skal der foretages omfattende indgreb i konstruktionerne.

Udbedringsarbejder er påkrævet for at fjerne gener og imødegå fremtidige gener med skimmelsvamp i ejendommen.'

Skønsmanden er i den supplerende erklæring, jf. bilag K, bl.a. spurgt til angivelserne i tilstandsrapporten. Skønsmanden udtaler følgende i sit svar på spørgsmål B:

Det skal understreges at den byggesagkyndige omfattende og korrekt har defineret mange af de mangelfulde tilstande og detaljer som K3 og K2 i sin rapport.

En køber skal derfor være særligt agtpågivende når man ser en rapport med så mange K2 og K3 angivelser.

Skønsmanden vurderer at grundlaget for at vurdere risici omkring bygningskonstruktioner er de samme på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten som udgangspunktet var for skønsmandens vurdering på besigtigelsestidspunktet.

Klager udtog senere stævning mod sælger. Retten i ... har den 7. august 2012 af sag dom i denne sag. Udskrift af dombogen vedlægges som bilag M.

Som det fremgår af dommen omhandler sagen mellem klager og sælger problematikken omkring den konstaterede skimmelsvamp på ejendommen. Retten finder, at sælger havde et sådant kendskab til skimmelsvampen, at sælger har udvist svig ved ikke at oplyse herom, hvorfor sælger holdes ansvarlig for manglen. For så vidt angår udmåling af erstatning anfører retten bl.a. følgende i dommens præmisser:

'For så vidt angår udmålingen af erstatningen bemærker retten, at husets konstruktive problemer, der må antages at være årsagen til fugtproblemerne og dermed skimmelsvampen, i det væsentlige fremgik af tilstandsrapporten.

Retten finder derfor, at [klageren] alene har krav på erstatning for udgiften afrensning og udskiftning af de skimmelbefængte materialer, der ifølge skønserklæringen kan opgøres til 160.000 med moms.'

Som det fremgår af dommen har klager af sælger modtaget erstatning svarende til en skimmelsanering af de konstaterede forhold. Erstatningen blev begrænset hertil under henvisning til det i tilstandsrapporten anførte. Retten fandt således ikke klager berettiget til erstatning til udbedring af de beskadigede bygningsdele samt udbedring af ejendommens konstruktive forhold, der angiveligt er årsag til den konstaterede skimmelsvamp, idet der var advaret tilstrækkeligt om disse forhold i tilstandsrapporten.

Klager anmelder påny skimmelangrebene til selskabet via en internetanmeldelse af 8. januar 2014. Anmeldelsen vedlægges som bilag N.

Som det fremgår heraf anmeldes der angreb af fugt/skimmel på bagside af væg ind mod bad og på vægge ved toilet. Herudover er der fugt på skillevægge i stue og sorte fugt/skimmellignende plamager under linoleumsgulv i køkken.

Denne anmeldelse registreres i selskabet under skadenr. ...671 Selskabet afviser dækning af skaden ved brev af 9. januar 2014 under henvisning til at forholdene tidligere er anmeldt under skadenr. ...764 og her afvist under henvisning til det i tilstandsrapporten anførte. Selskabets brev er fremlagt med klagen som bilag 7.

2. Klagers krav om skimmelafrensning
Selskabet forstår klagers krav om skimmelafrensning således, at klager kræver ejendommen afrenset udover den afrensning, der allerede er foretaget og som er betalt af den erstatning, der er modtaget fra sælger af ejendommen.

Klagers begrundelse for kravet er tilsyneladende, at klager har foretaget skimmelafrensning som anbefalet af egne rådgivere/skønsmand og i øvrigt foretaget de ændringer af ejendommens konstruktion mv., som klager fandt påkrævet for at forhindre yderligere skimmelangreb. Henset til at klager efterfølgende har konstateret skimmelsvamp er det klagers opfattelse, at der skal yderligere afrensning til end allerede sket og at dette skal dækkes via ejerskifteforsikringen.

Klager opfordres til at af- eller bekræfte selskabets ovennævnte forståelse af klagers krav.

a. Forældelse

Det er imidlertid selskabets opfattelse, at det af klager rejste krav er forældet, idet klager har haft viden eller burde viden om massiv skimmelvækst og omfattende angreb heraf siden kort tid efter klagers overtagelse af ejendommen.

Klager anmelder således skimmelvækst på ejendommen til selskabet ved klagers advokats brev af 2. december 2010. Anmeldelsen var vedlagt BMT rapport af 25. november 2010, hvor omfanget af skimmelvækst var beskrevet. Det fremgår ligeledes af citaterne fra skønserklæringerne, at skimmelvæksten på ejendommen var omfattende, ligesom den var visuelt konstaterbar. Der henvises i det hele til det under sagshistorikken beskrevne.

Henset til omfanget af den konstaterede skimmelvækst allerede på anmeldelsestidspunktet er det selskabets opfattelse, at klager havde en sådan viden om skimmelvækst på ejendommen, at klager var bekendt med at skimmelvæksten var et generelt problem. Henset til omfanget af skimmelvæksten på ejendommen giver det ikke mening at sondre mellem enkelte rum og konstruktioner.

Der henvises også til udskriften fra dombogen i sagen mod sælger, hvor skimmelproblematikken konsekvent er beskrevet som et generelt problem - se bilag M.

Selskabet har konsekvent afvist, at være i dækning, jf. ligeledes ovenfor under sagshistorikken. Henset hertil samt henset til det lange tidsrum, der er gået siden selskabets første afvisning den 30. december 2010, der er opretholdt siden, er fristerne i FAL § 29, stk. 5 ikke relevante i nærværende sag.

Der sker først afbrydelse af forældelsesfristen ved indgivelse af klagen til ankenævnet den 10. marts 2014 - dvs. ca. 3 år og 3 måneder efter klagers første anmeldelse af skimmelvækst på ejendommen til selskabet. Klagers krav på skimmelafrensning er dermed forældet, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1 og 2.

b. Erstatning betalt af sælger
Såfremt selskabet ikke får medhold i, at det af klager rejste krav om afrensning af skimmel er forældet, er det selskabets opfattelse, at den erstatning klager har modtaget fra sælger er en erstatning til skimmelafrensning af ejendommen generelt. Dermed har retten i ... - efter afholdelse af syn og skøn - vurderet størrelsen af omkostningerne til skimmelafrensning af ejendommen generelt til kr. 160.000.

Da klager således har modtaget erstatning til dækning af disse omkostninger kan omkostningerne ikke kræves betalt af selskabet, da klager ikke har lidt et erstatningsrelevant tab.

c. Ikke dokumenteret at tilstede på overtagelsesdagen

Som et subsidiært anbringende gør selskabet gældende, at klager ikke har dokumenteret, at de med klagers anmeldelse af 8. januar 2014 omfattede skimmelvækst problemer, var tilstede på ejendommen på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen tilbage i sommeren 2010. Dermed er der ikke dækning for disse forhold på den hos selskabet tegnede ejerskifteforsikring.

d. Dækningsundtagelsen i policen.
Som et yderligere subsidiært anbringende gør selskabet gældende, at der ikke er dækning på den tegnede forsikring for den krævede skimmelsanering, idet der i policen side 3 er indsat en klausul, der undtager følgende forhold:

'Forsikringen omfatter ikke skade som følge af råd-, svampe- og insektangreb'.

Klausulen er indsat som følge af de mange forhold nævnt i tilstandsrapporten, der indikerer nærliggende risiko for fugtproblemer, jf. citaterne ovenfor under sagshistorikken. Klausulen er derfor konkret begrundet i tilstandsrapporten, uagtet den generelle formulering heraf. Klausulen udgør derfor en gyldig dækningsundtagelse.

e. For fuldstændighedens skyld gøres det gældende, at klager ej heller har påvist en dækningsberettiget årsag til de konstaterede angreb af skimmelsvamp.

3. Genhusning

Det fremgår af klagen, at klager ønsker dækning for genhusning. Selskabet er først med klagen blevet præsenteret for dette krav. Kravet er ikke opgjort og ej heller dokumenteret. Selskabet har ikke mulighed for at forholde sig til kravet før dette sker.

a. Forældelse
Det er desuden selskabets opfattelse, at også det rejste krav om genhusning er forældet, jf. forældelsesloven § 3, stk. 1 og 2.

Klager har været bekendt med et potentielt genhusningskrav siden anmeldelsen af det første skimmelangreb, jf. nærmere ovenfor. Klager angiver følgelig i klagen, at han - grundet skimmelproblematikken - har kunnet bebo ejendommen i 3,5 år.

b. Foreløbige bemærkninger til genhusningskravet
Selskabet har følgende foreløbige bemærkninger til det rejste krav om genhusning.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport at klager på tidspunktet for besigtigelsen af ejendommen var i gang med en større renovering af ejendommen og ejendommen var ubeboet på besigtigelsestidspunktet. Det fremgår herudover af tilstandsrapporten, at der skulle foretages omfattende istandsættelsesarbejder på ejendommen for at denne var i en sådan stand, at der var behørigt sikret mod fugt i konstruktioner mv.

Derfor gøres det gældende, at klager ikke kunne påregne indflytning i ejendommen før denne var renoveret. Der er således ikke årsagssammenhæng mellem den manglende beboelse af ejendommen/klagers krav om genhusning og evt. dækningsberettigede forhold. Klager har derfor ikke krav på dækning af genhusningsomkostninger.

Genhusningskravet ses ikke rejst af klager mod sælger i den afsluttede retssag, jf. bilag M. Dette understøtter selskabets ovennævnte anbringende om, at klager ikke havde påregnet indflytning i ejendommen før efter en større renovering af ejendom.

Såfremt klager opretholder dette krav er det klagers opfattelse at kravet i tabsbegrænsnings øjemed burde have været indtalt mod sælger af ejendommen. Og at klager ved ikke at medtage kravet i sagen mod sælger nu er afskåret fra at rejse kravet mod selskabet.

c. Ikke dokumenteret at skimmelangrebene er dækningsberettigede
For fuldstændighedens skyld bemærkes, at omkostninger til genhusning alene er dækket på ejerskifteforsikringen, såfremt det er påvist at genhusningen skyldes en i øvrigt dækningsberettiget årsag. Som det fremgår ovenfor under pkt. 2 er der ikke påvist en sådan. Allerede derfor er der således ikke dækning for klagers krav om dækning af genhusningsomkostninger."

Ved brev af 4/7 2014 til nævnet har klageren hertil blandt andet anført:

"Svar på punkt 1 - Privatsikring benævner, at de mener at kunne frasige sig dækning for råd, svampe- og insektangreb. Dette forbehold mener jeg ikke, at Privatsikring kan gøre gældende eftersom det er et meget bredt forbehold der omhandler en skadestype og ikke en skadesdel – 'Det fremgår af forsikringsbekendtgørelsen § 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele. Der er således adgang for forsikringsselskabet til at undtage konkrete forhold med henvisning til konkrete oplysninger i tilstandsrapporten.

Jeg henviser herudover til F&Ps 'Skadesinformation' P 23/2000, hvor F&P sondrer mellem forhold, der er generelle forbehold og forbehold, der er konkret begrundet i tilstandsrapporten. Det hedder herefter i notatet, at:

'Er forbeholdet derimod konkret begrundet i tilstandsrapporten for ejendommen, anses det for tilladeligt, såfremt det er gjort klart overfor forsikringstageren, at ejerskifteforsikringstilbuddet indeholder et sådant forbehold'.

Samme henvisning ses i Ankenævnssag af Den 12. marts 2012 blev i sag nr. 80.537.

Som svar på punkt 2 s. 4 erkender jeg, at have modtaget 160.000 til skimmelafrensning efter retssag mod sælger, men jeg er ikke i den overbevisning, at dette skulle fratage Privatsikring som selskab, fra de meromkostninger disse skader har forvoldt på de resterende bygningsdele efterfølgende.

Jeg præciserer, at jeg ønsker yderligere dækning til skimmelafrensning, da de af 160.000 fra sælger ikke var tilstrækkelig til at bringe huset i beboelig stand.

Svar på punkt 2A - Jeg mener klart, at jeg har meldt de aktuelle skader korrekt eftersom jeg har tegnet en 5-årig forsikring. Jeg har renoveret ejendommen løbende og kan ikke se, hvorfor et anmeldt forbehold efter 4 år ikke kan ses som rettidigt, når min dækning løber i 5 år. Kravet er ikke faldet for den 3 årige forældelsesfrist, da jeg skulle opnå kendskab til, at de 160.000 til den første skimmelafrensning ikke var tilstrækkelig.

Svar på punkt 2B - jeg ser ikke at det rejste krav medfører, at jeg stilles bedre end jeg ville have været uden skimmelskader i mit hus. Erstatningen på 160.000 fra sælger har ikke på nogen måde været tilstrækkelig til at skimmel afrensningen. Jeg har derfor anmodet forsikringsselskabet om, at yde dækning for de resterende skjulte skimmelskader.

Svar på punkt 2C - Retten fandt det bevist at problemerne var til stede på overtagelsesdagen, hvorfor jeg ikke forstår, at Privatsikring ikke anerkender skaderne, som værende tilstedeværende.

Svar på punkt 2D - Her læser jeg Privatsikrings svar som værende præcis samme svar, som de har givet i punkt 1, hvorfor jeg henviser til min besvarelse i punkt 1.

Svar på punkt 2 E - Jeg kan som privatforbruger ikke gennemskue hvorledes selskabet ønsker dokumentation for den dækningsberettigede årsag til skimmelskaderne, hvorfor jeg rigtig gerne vil have Privatsikrings svar på dette.

Svar på punkt 3 A - Jeg har forsøgt at minimere omkostningerne for både mig og Privatsikring, og har derfor fundet et andet alternativ til min bolig det første år, men eftersom hele sagen har trukket ud, uden, at jeg havde kunnet forestille mig dette til nu at køre på 4. år, synes jeg det er rimelig, at selskabet forholder sig til dette.

Svar på punkt 3 B - Det er rigtig, at jeg ikke påtænkte indflytning allerede ved overtagelsen, da jeg havde flere renoveringsplaner, men at disse planer blev forlænget så kraftigt grundet skimmelskaderne, hvorfor jeg mener at genhusning er mere end relevant.

Svar på punkt 3 C - Her henviser jeg til min besvarelse af punkt 2 E, da det omhandler samme problematik."

I brev af 29/8 2014 til nævnet har selskabet hertil blandt andet bemærket:

"Vedr. klagers pkt. 1 - dækningsundtagelsen i policen:
Det fastholdes, at der ikke er dækning på policen for de anmeldte forhold.

Selskabet anerkender praksis om at forbehold i ejerskifteforsikringer skal være konkrete, herunder konkret begrundet i den forud for ejerskifteforsikringstilbuddet udarbejdede tilstandsrapport.

Det er imidlertid selskabets opfattelse, at forbeholdet netop er konkret begrundet i bemærkningerne i tilstandsrapporten, henset til tilstandsrapportens beskrivelse af de mange forhold, der indikere fugtproblemer.

Vedr. klagers pkt. 2 (henvisning til side 4):
Selskabet noterer sig, at klagers krav mod selskabet består af et krav om yderligere skimmelafrensning.

Vedr. klagers pkt. 2A:
Det bemærkes, at der tilsyneladende er enighed om, at det krav klagen omhandler netop er det samme krav, som blev anmeldt til selskabet ved klagers brev af 2. december 2010.

Selskabet kan bekræfte, at forsikringen er tegnet for en 5-årig periode. De almindelige forældelsesregler gælder imidlertid uafhængigt af længden af dækningsperioden, hvorfor det fastholdes, at kravet er forældet.

For fuldstændighedens skyld skal det bestrides, at tidspunktet for klagers kendskab til at den fra sælger tilkendte erstatning ikke var tilstrækkelig til at afrense ejendommen, er relevant i forhold til beregningen af, hvornår forældelsesfristen begynder at løbe i forhold til selskabet. Det relevante tidspunkt i forældelsesmæssig henseende er tidspunktet for klagers

kendskab til skimmelproblematikken, hvilket kendskab opnås senest på tidspunktet for anmeldelsen af kravet til selskabet.

Vedr. klagers pkt. 2B:
Det fastholdes, at klager ikke har dokumenteret et erstatningsrelevant tab udover de kr. 160.000, som retten i ... - efter afholdt syn og skøn - har vurderet at skimmelafrensningen ville koste.

Vedr. klagers pkt. 2C:
Det fastholdes som et subsidiært anbringende, at det ikke er dokumenteret, at de af klager anmeldte forhold ved brev af 8. januar 2014, var tilstede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Ovennævnte anbringende er subsidiært i forhold til selskabets principale forældelsesindsigelse, og er således alene relevant, såfremt ankenævnet ikke anser kravet for forældet.

Vedr. klagers pkt. 2D:
Selskabet har ikke bemærkninger til dette pkt.

Vedr. klagers pkt. 2E:
Selskabet fastholder, at det er klagers bevisbyrde at dokumentere evt. dækningsberettigede årsager til de konstaterede skimmelangreb. Imidlertid kræver klager alene skimmelafrensning dækket, jf. klagers ovennævnte brev til ankenævnet. Klager kræver således ikke udbedring af årsagen til skimmelangrebene.

Desuagtet kan selskabet oplyse, at relevant dokumentation for en dækningsberettiget årsag kunne være ingeniørrapporter eller lign. med dokumenterede undersøgelser af de forhold, man anser for skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Vedr. klagers pkt. 3A:
Det bemærkes indledningsvist, at kravet forsat ikke er opgjort og ej heller dokumenteret af klager.

Det fastholdes, at genhusningskravet er forældet, idet klagers kendskab hertil sker samtidigt med anmeldelsen af skimmelangrebene i december 2010.

Vedr. klagers pkt. 3B:
Selskabet har ikke her supplerende bemærkninger.

Vedr. klagers pkt. 3C.
Det bemærkes supplerende, at klager har præciseret i sit ovennævnte brev, at der alene er rejst et krav om skimmelafrensning overfor selskabet. I en sådan situation kan der ikke være dækning for genhusningsomkostninger, idet det kræver påvisning af en dækningsberettiget årsag."

Ved brev af 26/11 2014 til nævnet har selskabet hertil anført:

"Til ankenævnets orientering kan jeg oplyse, at klager har anmeldt nye forhold på forsikringen. I forbindelse med behandlingen af denne skade har selskabet tillige anerkendt at dække det tidligere anmeldte forhold omkring skimmelsvamp under køkkengulve, idet selskabet har modtaget supplerende oplysninger omkring dette forhold.

Forholdet omkring skimmelsvamp under køkkengulv kan derfor udgå af ankenævnssagen."

Af notat om fugtforholdende i huset af 25/11 2010 indhentet af klageren og vedlagt klagerens første anmeldelse til selskabet fremgår blandt andet:

"**Målinger**

Huset er inspiceret visuelt indvendig og udvendigt.
Der er foretaget målinger af fugt med indstiksmåler i vinduesniche i tilbygning.
Der er målt for vækst af skimmelsvamp i køkken og badeværelse.

Tagkonstruktionen over den oprindelige del at huset fremstod hel. Der var udført forstærkning af tagkonstruktionen enkelte steder, formodentlig i forbindelse med omlægning af tagpladerne.

Fibercementpladerne var i god stand. Der var enkelte huller i tagfladen, men de skyldtes alle at der var fjernet skrue, eller andet fra taget.

I stuen er opsat en forsatsvæg med 50 mm mineraluld. Opbygningen blev besigtiget gennem en åbning, hvor der havde været monteret en stikkontakt. Dampspærren var ikke korrekt udført ved åbningen.

I badeværelset var fliser og badekar nedtaget. Der kunne ses tydelig vækst af skimmelsvamp på ydervæggen. I brusenichen eller på gulvet var der ikke tegn på, at der havde været påført eller udlagt en vådrumsmembran. En måling af væksten med Mycometer metoden gav resultatet 1429, der er tale om massiv vækst af skimmelsvamp, hvis værdien overstiger 450.

I bryggers var der tydelig vækst af skimmelsvamp på begge ydervægge.

Bag køkkenskabene, hvor ovnen var udtaget, ses et mørkt område på den nederste del af væggen. Der er dels tale om massiv vækst af skimmelsvamp og dels om en trænedbrydende svamp. Bag de øvrige køkkenskabe med ydervæggen ses et mørkt område på den nederste del af væggen. Det vurderes, at der er tale om den samme vækst i disse områder. En test for skimmelsvamp gav værdien 2400.

Se resultater for test for vækst af skimmelsvamp i bilag 2. i bilag 3 findes en beskrivelse af målemetoden.

I tilbygningen ses enkelt fugtskjolder på lofterne, det er ikke fastlagt om det skyldes utætheder i tagdækningen eller om det er sommerkondens som følge af en mangelfuld dampspærre.

Ved vinduet i tilbygningen, der vender mod køkkenet, blev der fundet vækst af skimmelsvamp på bagsiden af tapetet. En måling af fugten i samme vinduesniche gav resultaterne

Sted	resultat
Venstre side øverst	20,1%
Højre side nederst	33,8%
Højre side øverst	OL : >50%

For alle tre målinger er der fundet et for højt fugtniveau. Specielt i højre side af vinduet findes der en massiv opfugtning. Ved ca. 30% fugt når træet fibermætningspunktet og måling af værdier over denne skal kun ses som retningsgivende. For at sikre at træ ikke angribes af trænedbrydende svampe skal fugtindholdet være under 20%. Vækst af skimmelsvamp vil kunne starte allerede ved 18% træfugt.

Tagnedløbet fra det flade tag var i umiddelbar nærhed at det undersøgte vindue. Det vurderes at det høje fugtniveau i vinduet skyldes utætheder fra tagnedløbet. Overgangen fra det skrå tag til det vandrette tag er ikke udført håndværksmæssigt korrekt og der kan være utætheder her.

Vurdering:

Der ses fugtrelaterede skader i flere af ydervægskonstruktionerne for de fleste ydervægge er der tale om vækst af skimmelsvamp. For køkkenvæggen er der desuden fundet trænedbrydende svamp. Skaderne er først blevet synlige efter renoveringsarbejderne er igangsat og den indvendige beklædning eller skabe er fjernet.
De høje fugtniveauer har sandsynligvis flere årsager.

For bryggers og badeværelse vil den høje fugtbelastning i rummene i kombination med den relativt lille isoleringsevne af ydervæggen give kondens på ydervæggen. Specielt områder der har været dækket med vaskemaskiner, badekar og lignende vil være udsatte, da luftcirkulationen er reduceret og overfladetemperaturen af væggen er lav.

Bag køkkenskabene vurderes det, at der er tale om en kombination af kondens som for badeværelset samt opstigende grundfugt. Dette da der er udpræget i bunden af væggen der ses de største problemer.

I tilbygningen vurderes det at utætheder i taget, specielt i forbindelse med tagnedløbet. Har en væsentlig betydning for det høje fugtniveau.

Omfanget af den trænedbrydende svamp er ikke bestemt, men i værste fald har den bredt sig under gulvbelægningen, der derfor anbefales optaget for nærmere inspektion.

Anbefaling:

Det må frarådes, at boligen bebos som den fremstår, da specielt væksten af skimmelsvamp er så omfattende, at der er risiko for udvikling af allergi.

Køkkenskabe, forsatsvægge og indvendige beklædninger fjernes. Den bagvedliggende ydervæg afrenses for skimmelsvamp.

Det skal undersøges, om der er indlagt en fugtspærre i bunden af væggen. I modsat fald skal der indlægges en membran.

Ydervæggen isoleres. Dette kan gøres med kalciumsilikatplader. Alternativt opsættes 50 mm mineraluld og indvendigt yderligere 50 mm letbetonplader. Væggene skal opsættes direkte på terrændækket, så gulvet skal optages i et område langs ydervæggene."

Af ingeniørnotat af 4/12 2013 indhentet af klageren og vedlagt klagerens anden anmeldelse til selskabet fremgår blandt andet:

16. 85937

"**Baggrund for besigtigelse af ovenstående ejendom**

Ejer af ejendommen er i fuld gang med renovering/istandsættelse og ønsker en gennemgang/besigtigelse af ejendommen. Der er oplagt helt nyt tag og andre renoverings arbejder pågår.

Der er tidligere udført en besigtigelse og notat på ejendommen, udført af Bygge- og Miljøteknik A/S d. 15/11 2010 med henblik på at bestemme om der var fugtskader, herunder vækst af skimmelsvamp i huset. BMT-Notat N3807-001.

Der har været en retssag hvor ejer fik udbetalt 160.000 kr.

Ved besigtigelse 15 november 2013 konstateres følgende:

Herunder en række billeder der illustrerer de udfordringer der stadig er på ejendommen vedr. fugt og skimmel. Som punkter kan nævnes:

- Der er tydelige tegn på vækst af skimmelsvamp på bagside af væg ind imod badeværelse (set fra det gamle bryggers).
- Der er fugt/skimmel på skillevæg i stue.
- Der er tydelige tegn på vækst af skimmelsvamp på vægge i toiletkerne.
- ...

Der er udarbejdet en tilstandsrapport på ejendommen med lb.Nr. H-10-02502-0142.

Der er flere punkter nævnt i denne rapport som ejer har udbedret eller arbejder pågår. Herunder nævnes de punkter fra tilstandsrapporten der er konstateret udbedret/ændret.

- 1.1 Udvendigt terrænfald 'K3: Terræn falder ind mod bygning mod nord. Note: Terræn med fald mod bygning kan give fugtpåvirkning af fundament og eventuelt af vægge. Der ses pt. Ingen skade.' Dette forhold er udbedret, da terræn er reguleret.
- 1.2 Sokkel 'K1: Sokkelpuds er ikke ført under terræn mod nord og vest på tilbygning. Note: Forholdet kan give fugtpåvirkning af fundament og eventuelt af vægge. Der ses pt. Ingen skade.' Arbejder pågår.
- 2.1 Gulvkonstruktion 'K1: Gulvet i entre/gang er skævt og hælder til den ene side. Der er konstateret klinker med manglende vedhæftning i entre/gang. Enkelte fuger er revnet/løse. Note: Forholdet har ingen indflydelse på gulvets funktion.' Gulvet er hakket op og udbedret/rettet op.
- 3. Yder- og indervægge. Generel kommentar til dette punkt: Der er monteret 100 udv. Isolering som er pudset, og indv. Vægge i hele tilbygningen er nedrevet.
- 4. Vinduer og døre. Generel kommentar til dette punkt: Der er monteret nye vinduer og døre overalt.
- 5. 2 Loftbeklædning. 'K1: Der er konstateret skimmel på lister i loftet i bruseniche.' Lofter er nedtaget.
- 6.1 Gulvkonstruktioner. 'K1: Gulve i tilbygning ligger under terræn. Note: Trægulv i lokaler med gulv under omgivende terræn er uhensigtsmæssigt, idet der er risiko for fugtskader i konstruktionen.' Terræn er reguleret og gulv er hævet til over terrænniveau.
- 8. Tagkonstruktion. Der er oplagt nyt bølgeeternit tag.
- 9. Bad/toilet og bryggers. Renoveringsarbejder pågår.
- 11. Elinstallationer. Stort set alle elinstallationer er afmonteret.
- Overdækket terrasse: Er pillet ned midlertidigt.

Vurdering/konklusion:
Ud fra observationer, og oplysninger ved besigtigelsen er det min vurdering, at der stadig er udfordringer med skimmelvækst i ejendommen og der kan være risiko for udvikling af allergi ved beboelse i ejendommen. Da der ikke ved denne besigtigelse er foretaget direkte prøver for skimmelvækst m.m. kan det anbefales at få foretaget dette for opnåelse af vished herom."

Nævnet har endvidere fået forelagt sagens øvrige bilag, herunder syn- og skønsrapporterne i sagen mod sælgeren, korrespondancen med selskabet, taksatorrapport, tilstandsrapport mv.

I policen er indsat følgende klausul:

"**Klausul 4** Forsikringen omfatter ikke skade som følge af råd-, svampe- og insektangreb."

Af forsikringsbetingelserne fremgår blandt andet:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
3 Følgeudgifter
I forbindelse med en dækningsberettiget skade betales nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ikke længere kan anvendes.

3.1 Desuden dækkes
- nødvendige udgifter til ud- og indflytning, når forsikringsstedet på grund af skaden midlertidigt må fraflyttes.
- andre rimelige og nødvendige merudgifter i indtil 12 måneder i anledning af fraflytning af den beskadigede ejendom."

18. 85937

Nævnet udtaler:
Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at problemerne med udbredte angreb af skimmelsvamp i ejendommen kom til klagerens kundskab i forbindelse med den af klageren indhentede rapport af 25/11 2010. I rapporten anføres det blandt andet, at der er konstateret omfattende generelle fugt- og skimmelsvampproblemer i ejendommen. Af rapportens anbefalinger fremgår det blandt andet, at det frarådes, at boligen bebos. Klageren har i denne forbindelse oplyst, at han har været genhuset i 3 ½ år på grund af renoveringen af huset og skimmelsvampen.

Nævnet finder, at klagerens krav på forsikringsdækning, herunder genhusningsudgifter i anledning af denne skade derfor forældes 3 år efter den 25/11 2010, jf. forældelseslovens § 3.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., at et krav på erstatning for en anmeldt skade, som selskabet afviser at dække, dog tidligst forældes 1 år efter selskabets afvisning. Selskabet har - bortset fra dækningen af forholdet vedrørende skimmelsvamp under gulvet i køkkenet - fastholdt afvisningen af skaden. Nævnet finder, at 1-årsfristen i nævnte bestemmelse derfor skal regnes fra selskabets afvisning af skaden den 30/12 2010.

Nævnet finder på den baggrund, at såvel den 3-årige forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 3, og den 1-årige frist, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., var udløbet, da nævnet modtog klagen den 21/3 2014. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har anset klagerens eventuelle krav på yderligere erstatning i anledning af skimmelsvampskaden for forældet.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv har nogen afbrydende virkning for forældelsesfristen at anmelde det samme krav igen til selskabet, som selskabet på et tidligere tids-

punkt allerede har afvist, eller det forhold, at erstatningen, klageren har modtaget fra sælgerne, viste sig utilstrækkeligt til at foretage skimmelsanering af ejendommen for.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand