

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. august 2023 blev i sag nr. 99389:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Klagerens advokat har i brev af 16/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed skal jeg på vegne af ... (klagerne) klage over Tryg Forsikring A/S' (selskabet) afgørelse af 3. juni 2021, **bilag 1**, hvorefter selskabet afviser at dække en skade i form af skimmelsvamp under en af klagerne tegnet ejerskifteforsikring.

SAGSFREMSTILLING:

Klagerne erhverver ovenstående ejendom ved købsaftale af 25. august 2015 med overtagelse den 1. december 2015 og med dispositionsret den 25. november 2015, **bilag 2**. I forbindelse med køb af ejendommen, har klagerne tegnet ejerskifteforsikring hos selskabet. Police og betingelser fremlægges som **bilag 3**.

I forbindelse med salg af ejendommen, er der udarbejdet en tilstandsrapport, **bilag 4**, hvor der ikke er konstateret skader relateret til skimmelsvamp og fugt i rapporten.

I tiden kort efter overtagelsen oplever klagerne problemer med indeklima og dårlig lugt/muglugt i hele huset samt at gulvet i det lille værelse gav efter. I den tro, at skimmellugten kommer fra gulvkonstruktionen og påvirker hele husets indeklima, anmelder klagerne forholdet som en skade til selskabet den 11. januar 2016.

Selskabets taksator afgiver rapport den 13. januar 2016, som ikke uden at foretage destruktive undersøgelser, kan konkludere om der findes forekomster af skimmelsvamp. For at afhjælpe en fejl i gulvkonstruktionen, anbefales det at gulvet skiftes, hvilket selskabet meddeler klagerne den 27. januar 2016, bilag 1.

I forbindelse med udbedring af gulvskaden bemærker håndværkerne dårligt indeklima og er generet ved ophold i boligen. Den 11. februar 2016 anmelder klagerne dårligt indeklima til selskabet, bilag 1. Den 24. februar 2016 foretager selskabet yderligere undersøgelse af huset herunder gulvkonstruktionen og tagkonstruktionen og udarbejder rapport af 2. marts 2016, **bilag 5**.

Den 10. marts 2016 afviser selskabet dækning med begrundelse af, at der ikke kan registreres unormale forekomster af skimmelsvampe i husstøv samt at prøverne ikke indikerer, at indeklimaet er belastet negativt, bilag 1. Klagerne har tiltro til selskabet og foretager ikke yderligere undersøgelser.

På baggrund af selskabets meddelelse om at der ikke er skimmelsvamp i boligens indeklima lægger klagerne til grund, at der kan være tale om husstøvmideallergi. I perioden 2016 til 2021 gør klagerne ekstremt meget rent for at komme generne og husstøvmider til livs.

Klagerne er forsat ekstremt generet ved ophold i boligen og ser sig nødsaget til at rekvirere Teknologisk Institut (TI) for en nærmere undersøgelse. Ved telefonisk henvendelse til TI oplyser klagerne deres symptomer og gener ved ophold i boligen. Hertil oplyser TI allerede inden besigtigelsen, at klagernes gener lyder til at være klassiske symptomer af gener fra skjult skimmelsvamp. TI udarbejdet rapport af 26. maj 2021, **bilag 6**.

Vedrørende tagkonstruktionen har TI registreret moderat til kraftig vækst af skimmelsvampe i tagkonstruktionen og vurderer, at omfanget af skimmelsvamp kan påvirke indeklimaet negativt. TI vurderer, at årsagen er en fejlkonstruktion, hvor manglende tæthed af dampspærren i kombination med mangelfuld ventilation af konstruktionen har bevirket, at der i perioder opstår høje relative luftfugtigheder der medfører skimmelsvamp. TI vurderer, at på tidspunktet i 2001 for opførelsen af 1. salen var det almen praksis at udføre tæt dampspærre. TI vurderer yderligere, at forholdet har været tilstede på overtagestidspunktet 25. november 2015.

Vedrørende gulvkonstruktionen har TI ikke registreret kraftig opfugtning af oversiden af betondækket i klaverværelset, og vurderer, at der ikke er tale om opstigende grundfugt. TI kan konstatere, at gulvkonstruktionen i klaverværelset er kraftigt overisoleret, hvilket giver anledning til kondensdannelse og skimmelvækst og er i strid med dagældende SBI-anvisning og god håndværksik. TI vurderer, at indeklimaet i klaverværelset kan være negativt påvirket som følge af overisolering.

I gæsteværelset kan TI konstatere, at den nye gulvkonstruktion i 2016 (forsikringsdækket skade grundet for stor afstand mellem gulvstrøer) ligeledes er overisoleret. Grundet en mindre registrering af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen af [rådgivningsvirksomhed] i 2016 og som følge af, at der ikke er foretaget en skimmelfrensning i 2016 inden reparationen er udført, vurderer TI, at der er risiko for, at der er vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen, der kan påvirke indeklimaet negativt, idet overisoleringen skaber risiko for videreudvikling af den tidligere registrerede skimmelsvampevækst.

På baggrund af TI's rapport retter klagerne primo juni 2021 henvendelse til tømrerfirmaet ..., der udførte gulvreparationen i februar 2016. [Tømrerfirma] er i første omgang uenig i, at der er tale om overisolering af gulvkonstruktionen.

Klagerne retter henvendelse til [skimmelfirma] for en nærmere undersøgelse af fugt og skimmelsvamp i tagkonstruktionen samt omfangsbestemmelse. Ved [skimmelfirmas] besigtigelse har klagerne opfordret tømrerfirmaet ... til at deltage vedrørende overisolering af gulvkonstruktion udført i februar 2016. [Skimmelfirma] udarbejder notat af 7. april 2022, **bilag 7**.

Det er [skimmelfirmas] vurdering:

- at tagkonstruktionen fremstår med skimmelsvampevækst i størrelsesordenen adskillige kvadratmeter, på særligt den nordvendte tagflade
- at indeklimaet er negativt påvirket som følge af forholdene.
- at årsagen til skimmelsvampevæksten er, at dampspærren ikke er tætsluttende, idet den er udført uden tape i alle samlinger, ej heller er der tapet over fast underlag, ej heller er dampspærren udført med klemte samlinger eller på anden vis udført tætsluttende til tilstødende bygningsdele, hvor det har været muligt at undersøge.
- at den manglende tætning af dampspærren har været til stede på tidspunktet for overtagelse af boligen
- at den manglende tætning afviger fra gængs og god byggeskik på tidspunktet for opførelse af tagkonstruktionen.
- at kombinationen af en ikke fungerende dampspærre og en uventileret tagkonstruktion medfører fugtophobning på undertaget og deraf følgende skimmelsvampevækst, der særligt ses på den nordvendte tagflade, fordi den bliver koldere end den sydvendte.

[Tømrerfirma] tilbyder efter besigtigelsen at skimmelsanere gulvkonstruktionerne i det lille gæsteværelse og køkkenet og genopbygge med mindre isolering. Klagerne vælger selv at afholde udgifterne til reparation af klaverværelset og at få lagt nye gulve i stueplan, så der opnås et ensartet gulv.

Efterfølgende har der været en løbene dialog mellem klagerne og selskabet omkring tagkonstruktionen. Idet selskabet på trods af TI's rapport og [skimmelfirmas] notat afviser at skaden i tagkonstruktionen er dækningsberettiget, har det været nødvendigt at begære isoleret bevisoptagelse ved syn og skøn.

Skønserklæring

Der er afgivet skønserklæring af 7. september 2022, **bilag 8**. Skønsmanden har den 13. september 2022 genbevaret spørgsmål 6 i skønserklæringen, **bilag 9**.

Skimmelsvamp:

Adspurgt om der i tagkonstruktionen kan konstateres fugt, skimmelsvamp eller råd, oplyser skønsmanden i svaret på spørgsmål 2 på side 8, at der ikke er skimmelsvampevækst i tagkonstruktionens sydside.

I forhold til tagkonstruktionens nordside oplyser skønsmanden:

*'I den **nordvendte** del af tagkonstruktionen er der i alle åbninger konstateret lettere til middel sort/grå misfarvning på det lyse undertag, men meget varierende forekomster af levedygtige skimmelsvampesporer – fra meget lav til meget høj, og samtidig meget lave forekomster af skimmelsvampebiomasse. Nordsiden af tagkonstruktionen kan derfor ikke frikendes for høje skimmelsvampesporforekomster, men skimmelsvampebiomasse forekommer ikke i høje niveauer i de tre stikprøveåbninger.'*

Omfanget af skimmelsvamp:

I forhold til omfanget og udbredelsen af skimmelsvamp oplyser skønsmanden i svaret på spørgsmål 3 i skønserklæringen side 8:

'Der kan ses lettere til middel sort/grå misfarvning på undertaget i alle de foretagne åbninger i den nordvendte del af tagkonstruktionen, og det forventes at det er et generelt fænomen i den nordvendte del af tagkonstruktionen.'

'Der kan således findes en høj forekomst af levedygtige skimmelsvampesporer på undertaget/pladebeklædningen i en ud af tre åbninger (i væggen i stuen) i forbindelse med skønsforretningen samt i begge de to åbninger (i væggen i stuen samt i skunkrum bag badeværelse) som [skimmel-firma] foretog d. 13. januar 2022. Der kan samtidig ikke findes forhøjet niveau af skimmelsvampebiomasse i de udtagne prøver, hvilket indikerer at der ikke har været optimale fugt- og temperaturforhold samt forekomst af organisk materiale. Skimmelsvampesporerne har derfor aflejret sig på undertaget og i nogen grad bliver tilført fugt fra den delvist utæt dampspærre, hvilket som nævnt ikke giver optimale vækstbetingelser men antageligt nok fugt til at misfarve undertaget. Da et diffusionsåbent undertag kræver en helt tæt dampspærre indikerer observationer og analyse-svar at det er utætte dampspærre af varierende grad flere steder i tagkonstruktionen, som er årsagen til misfarvningerne. Omfanget af misfarvningerne og høje skimmelsvampeforekomster vil er efter bedste skøn forventeligt være på ca., halvdelen af den nordvendte del af undertaget. Altså omtrentligt 30 m²'

Årsagen til skimmelsvamp:

Skønsmanden oplyser følgende i svaret på spørgsmål 4 om årsagen til den registrerede skimmelsvamp i tagkonstruktionen:

'Årsagen til misfarvning og de høje forekomster af levedygtige skimmelsvampesporer vurderes at være en kombination af partielt utætte dampspærre og en nordvendt tagkonstruktion.'

'Årsagen til de utætte dampspærre er dårligt udført håndværk, som ikke overholder anvisninger til montering på udførelsestidspunktet.'

Endvidere oplyser skønsmanden i svaret på spørgsmål 4, at samlingerne i dampspærren ses ikke at være håndværksmæssigt korrekt udført, der hvor dampspærren er **synlig** (klagernes fremhævning).

Indeklimaet på overtagelsestidspunktet:

Til spørgsmål om hvorvidt indeklimaet vurderes at have været negativt påvirket på overtagelsestidspunktet for ejendommen oplyser skønsmanden i svaret på spørgsmål 5:

'Tagkonstruktionen er etableret i sin nuværende form i 2001, og den havde således været i sin nuværende form i 14 år på overtagelsestidspunktet. Det vurderes at omtrent det nuværende omfang af misfarvning og levedygtige skimmelsvampesporer var tilstede på overtagelsestidspunktet. Da der tidligere er skønnet at forventeligt op mod halvdelen af undertaget i nordsiden (ca. 30 m²) fremstår med høje skimmelsvampeforekomster, og da det fremgår af nævnte SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i Bygninger – undersøgelse og vurdering' i tabel 17 at skimmelsvampeforekomster i paralleltag og skunkrum kan medføre en 'meget høj risiko' for skimmelsvampebelastning i indeklimaet ved en arealmæssig udbredelse større end 6 m², er svaret 'ja' på spørgsmålet 'om in-

deklimaet vurderes at have været negativ påvirket på overtagelsestidspunktet den 1. december 2015 som følge af forholdene i tagkonstruktionen'.

Visuel besigtigelse af tagrummet:

I forhold til spørgsmålet om det er forventeligt, at en fagkyndig person med kendskab til byggetekniske foranstaltninger ved en visuel besigtigelse af tagrummet kan og/eller bør konstatere byggetekniske forhold – herunder en eventuel utæt dampspærre – der kan medføre fugt, skimmelsvamp og råd og som giver anledning til en nærmere undersøgelse, oplyser skønsmanden i svaret på spørgsmål 6:

'Spørgsmålet opfattes således, at det ønskes oplyst om man som fagperson ved ophold i loftrummet blot ved at orientere sig i retning af de viste konstruktioner på fotoet burde kunne konstatere fejl eller mangler ved dampspærrearbejdet, som kan give risiko for opfugtning skimmelsvampevækst mm.

Området på viste foto omfatter primært indervæggen mod soveværelse og gang op til kip. Det udførte dampspærrearbejde på denne væg giver ikke risiko for opfugtning, skimmelsvampevækst råd mm, idet det er dampspærren i skråvæggen der er den kritiske dampspærre i rummet, da det er den som er placeret op mod det tykkeste lag isolering (250 mm) og tættest på de lave temperaturer udenfor. I andre dele af indervæggen, som ikke er vist på fotoet var hverken dampspærre eller isolering, hvorfor temperaturen i loftrummet vil være som i resten af huset.

Det skal dog nævnes, at der bag den mindste af papkasserne på fotoet var en utæthed i dampspærren i skråvæggen, som var synlig hvis man flyttede papkasserne, og den utæthed giver risiko for opfugtning, skimmelsvampevækst mm.'

Yderligere oplyser skønsmanden i genbesvarelsen af spørgsmål 6, **bilag 8:**

'Ja, der kan i dampspærren i tagkonstruktionen ved overgang til gulv (bag papkasserne på fotoet) ses en utæthed.'

Udbedringsmetode og udbedringsudgift:

Skønsmanden oplyser i svaret på spørgsmål vedrørende udbedringsmetode og udgift, at:

'En sanering af den nordvendte del af tagkonstruktionen er der tidligere argumenteret for nødvendigheden af. Idet den sydvendte del forbliver (og sikkert af flere grunde) skal samme konstruktionsprincip i tagkonstruktionen vælges – altså diffusionsåbent undertag. Det betyder at således at dampspærrenerne skal gøres helt tætte og at arbejdet skal gøres meget omhyggeligt. Dette kan efter min vurdering kun gøres ved, at både tagbelægning, undertag, isolering, dampspærre samt skrå- og skunkgipsvægge skal fjernes og konstruktionen skal afpantes forfra. Årsagen hertil er at det er meget vanskeligt at tætnes dampspærren udefra eller lægge en ny rundt omkring spærrene, og det er både langsommeligt og kan være af tvivlsom håndværksmæssig kvalitet. De nødvendige arbejder er beskrevet i følgende tabel, og det skal bemærkes at arbejdet foretages udefra indtil nedtagning af gipsvægge, således at der ikke er risiko for støv- eller evt. skimmelsvampe sporespredning. Undervejs skal arbejdet kvalitetskontrolleres af rådgiver – herunder specielt kvaliteten af det udførte dampspærrearbejde.'

Yderligere oplyser skønsmanden i svaret på spørgsmål 6, at reparationsudgiften udgør kr. 481.000 inkl. moms samt at ejendommen ikke vil kunne bebos i ca. 6 uger.

Klagerne og selskabet har efterfølgende fremkommet med deres bemærkninger til fordeling af sagsomkostningerne for den isolerede bevisoptagelse. Byretten traf afgørelse af 26. september 2022 om fordelingen og gav klagerne fuldt medhold i, at selskabet skulle afholde samtlige sagsomkostningsudgifter til klagerne. Selskabet kærede efterfølgende kendelsen og landsretten stadfæstede kendelsen den 8. november 2022, **bilag 10**.

Klagerne har ultimo 2022 fået udbedret forholdene i tagkonstruktionen.

Klagerne ønsker, at selskabet anerkender, at den konstaterede skimmelsvamp i tagkonstruktionen udgør en dækningsberettiget skade, idet følgende anbringender gøres gældende.

ANBRINGENDER:

Det gøres gældende, at klagerne har anmeldt negativt påvirket indeklima i forsikringstiden og at kravet ikke er forældet.

Det gøres gældende, at skimmelsvampen påvirker indeklimaet negativt i beboelsesrum og med overvejende sandsynlighed har været tilstede på overtagelsestidspunktet for ejendommen. Dette understøttes tillige af klagerens helbredsgener igennem hele deres ejertid samt skønserklæringen jf. svar på spørgsmål 5.

Skimmelsvampen i sig selv udgør en skade jf. betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen på side 128, hvoraf fremgår, at *'Endelig kan fugt og/eller skimmelsvamp have en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettiget skade.'* **bilag 11**.

Der foreligger en faglig udtalelse fra skønsmanden, Teknologisk Institut og [skimmelfirma] på årsagen til den konstaterede skimmelsvamp og det negative påvirkede indeklima, der har været tilstede på overtagelsestidspunktet.

Der er tale om konstruktioner og forhold, som har været tilstede på overtagelsestidspunktet af ejendommen og klagerne har ikke ændret på tagkonstruktionen i deres ejertid.

Der fremgår ikke af tilstandsrapporten advarsler om fugt og skimmelsvamp i tagkonstruktionen eller utæt og ikke håndværksmæssigt korrekt udført dampspærre med risiko for skimmelsvamp til følge eller at forholdet bør undersøges nærmere. Dette på trods af at skønsmanden oplyser, at det er visuelt konstaterbart, at dampspærren er utæt i samlinger.

Det gøres gældende, at der er tale om helt usædvanlige forhold for en ejendom fra 1925, der har gennemgået en renovering i 2001 med ændring af oprindelig tagkonstruktion. Havde ejendommen ikke undergået denne konstruktionsændring ville der næppe have været problemer med indeklimaet.

Det gøres gældende, at tilstandsrapporten er mangelfuldt oplyst.

Der er ingen forbehold på policen der relaterer sig til klagepunkterne.

Det gøres gældende, at dampspærren er synlig ved visuel besigtigelse jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål 4 og spørgsmål 6.

Det er dokumenteret og bekræftet af skønsmanden, at der er kraftige skimmelsvampesporer i den nordvendte del af tagkonstruktionen i et omfang der påvirker indeklimaet negativt og har været til stede på overtagelsestidspunktet i et omfang der påvirker indeklimaet negativt.

Det fremgår af betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen på side 128, at *'hvis en konstruktion ikke på opførelsestidspunktet er udført håndværksmæssigt korrekt, og dét er årsagen til en fugt eller skimmelsvampeskade, vil ejerskifteforsikringen sædvanligvis dække skaden'*. Der henvises til følgende kendelser fra Ankenævnet for forsikring 71989, 87005 og 88.507, bilag 11.

Det gøres gældende, at forholdene går langt udover hvad man kan forvente af en tagkonstruktion fra år 2001 og at forholdet adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det gøres gældende, at den oprindelige tagkonstruktion efterfølgende i 2001 er blevet ændret svarende til før klagerens overtagelse af ejendommen og skaber det usunde og negative indeklima. Den konstruktionsmæssige ændring er håndværksmæssig forkert udført jf. Teknologisk Instituts rapport, [skimmelfirmas] notat samt skønserklæringen.

Selskabets taksator burde ved besigtigelsen af tagrummet den 24. februar 2016, svarende til ca. 8 uger efter overtagelsen, have bemærket den utætte dampspærre, og løsthængende dampspærre omkring skorstenen (jf. skønserklæringens svar på spørgsmål 1b) ved sin besigtigelse af tagrummet jf. selskabets rapport af 2. marts 2016, bilag 5. Selskabets taksator burde have henledt sin opmærksomhed herpå ud fra sin fagkundskab og erfaringer som taksator, eftersom en utæt dampspærre bør få alarmklokkerne til at ringe for en taksator, når klagerne har oplyst om gener ved ophold i boligen/negativt påvirket indeklima, idet klagerne er lægmænd.

Det gøres gældende, at selskabet har besigtiget ejendommen af flere omgange efter klagerne gentagne gange i forsikringstiden har påtalt ubehag ved ophold i boligen – også efter udbedring af overisolering i gulve. På trods heraf har selskabets taksator ikke ved sin besigtigelse af tagrummet bemærket den visuelle utætte dampspærre – eller valgt ikke at påtale denne som en mulig årsag vel vidende ud fra sin faglige viden og erfaring med skadessager, at en utæt dampspærre som alt-overvejende hovedregel medfører uhensigtsmæssig fugt og skimmelsvamp til følge. Det gøres derfor gældende, at selskabet ikke har udvist den omhu, professionalisme og fagkyndighed som klagerne har tillagt selskabets taksator og dennes autoritet, som de med rette har kunne forvente.

Det gøres gældende, at der er tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor dække omkostninger til udbedring af skaderne jf. skønserklæringen.

Selskabet har uberettiget afvist skaderne i tagkonstruktionen. Dette på trods af klagerens gentagne anmeldelser om negativt påvirket indeklima i forsikringstiden på baggrund af selskabets egen fejlagtige besigtigelse i marts 2016, jf. bilag 5, hvorved selskabet har vildledt klagerne om, at der ikke er visuelle årsager i tagrummet som giver mistanke eller anledning til en årsag til det negative påvirkede indeklima, som klagerne oplever.

Klagerne er lægmænd og har tiltro til selskabets taksator som følgende af hans faglige kompetencer, erfaringer og autoritet. Selskabets taksator har rådgivet klagerne om, at der ikke er forhold i

tagkonstruktionen, der kan være årsag til et negativt påvirket indeklima på trods af visuelle utætheder i dampspærren ved besigtigelse af tagrummet.

Det bestrides, at sagen har principiel karakter for selskabet jf. side 13 i bilag 10. Dette begrundes med, at i denne sag er der tale om at skaden er anmeldt i forsikringstiden og selskabet har rådgivet og vildledt klagerne på baggrund af selskabets egen besigtigelse. Selskabets henvisning på side 13 i bilag 10 vedrører alene de sager, hvor en forsikringstager efter udløb af forsikringen begærer isoleret bevisoptagelse og evt. får medhold. Forskellen for disse sager som selskabet henviser til og denne aktuelle sag/klage er, at klagerne her netop har anmeldt forholdet i forsikringstiden og selskabet har rådgivet klagerne på et forkert grundlag, hvorved klagerne er blevet vildledt.

Selskabet har pådraget klagerne unødvendige udgifter til genhusning udover 12 måneder og skal erstatte rimelige og nødvendige genhusningsudgifter fra fraflytningstidspunktet i 1. juni 2021 til tidspunktet for klagernes tilbageflytning i boligen efter udbedring den 1. marts 2023.

Hvis Ankenævnet måtte finde, at der foreligger en dækningsberettiget skade, ønskes tillige udgifter til teknisk bistand og advokatbistand forud for klagesagen dækket, jf. Ankenævnets praksis herom, idet selskabet uberettiget har afvist skaderne, og det var nødvendigt for klagerne at søge teknisk og juridisk bistand."

Selskabet har i brev af 10/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke kan tilbyde dækning til en skimmelsanering af ejendommen, samt udbedringen af en række fysiske forhold, over den tidligere tegnet tegnede ejerskifte.

Forsikringen blev tegnet med ikrafttræden den 1. december 2015, og var tegnet for en femårig periode, hvorfor den udløb den 1. december 2020. Policen er fremlagt af klager, som Bilag 3.

For forsikringen gjaldt betingelser nr. 1205, og der var tale om en standarddækning uden mulighed for tilvalg. Betingelserne er fremlagt af Klager i Bilag 3.

Til grund for tegningen af forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 19. juni 2015, fremlagt af klager som bilag 4, mens købsaftalen er fremlagt af klager som **Bilag 2**.

2.0 Kort sagsfremstilling

Den 11. januar 2016 anmeldte klager, at der lugtede i ejendommen.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 13. januar 2016 og udarbejdede efterfølgende en intern rapport. Rapporten fremlægges som **Bilag A**.

På baggrund af denne rapport sendte selskabet den 27. januar 2016 en afgørelse til klageren, hvor selskabet anerkendte og vurderede omkostningerne til udskiftning af 8 Kvm gulv. Selskabet anmodede samtidig klageren om at indhente et tilbud på udbedringen.

Yderligere fremgår det af afgørelsen, at der ikke ved den visuelle besigtigelse kunne konstateres skimmelforekomst, men det fremgår, at når gulvet er taget op, ville det være muligt, at undersøge, om der skulle være skimmelforekomst under gulvet. Afgørelsen fremlægges som **Bilag B**.

Den 11. februar 2016 modtog selskabet en mail fra klager, hvori han blandt andet oplyste, at der ikke blev fundet svamp eller skimmel under gulvet, men klager følte sig fortsat påvirket af indeklimaet.

På den baggrund lod selskabet Tryg Byggeteknik foretage en gennemgang af ejendommen. Besigtigelsen fandt sted den 24. februar 2016. Rapport fra Tryg Byggeteknik fremlægges som **Bilag D**.

I forbindelse med denne besigtigelse blev der endvidere foretaget fugtundersøgelser af et fugtfirma, og dette firmas rapport var et bilag til Tryg Byggetekniks rapport. Rapport fra fugtfirmaet fremlægges som **Bilag E**.

På baggrund af denne rapport sendte selskabet den 10. marts 2016 en mail til klager med meddelelse om, at der ikke var konstateret mere skimmelsvamp i ejendommen, end hvad der kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand. Selskabet fastholdt således afvisningen af anmeldelsen af skimmelsvamp. Mailen fremlægges som **Bilag F**.

Dagen efter sendte selskabet kopi af plantegning og målinger (bilag E) til klager.

Den 19. juni 2016 modtog selskabet en mail fra klageren, og med mailen fulgte en faktura fra klagerens håndværker i relation til den anerkendte skade på gulvet. Mailen fremlægges som **Bilag G**, og fakturaen fremlægges som **Bilag G1**.

Selskabet afregnede erstatningen den 30. juni 2016.

Den 10. august 2016 anmeldte klager, at der var konstateret skimmel under gulv ved dør mellem køkken og entre. Forholdet var konstateret i forbindelse med renovering af køkkenet, hvor gulvet var taget op.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 15. august 2016. Taksatorens rapport fremlægges som **Bilag H**.

På baggrund af denne rapport sendte selskabet den 22. august 2016 en afgørelse til klageren. I denne afgørelse afviser selskabet dækningen, da forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Afgørelsen fremlægges som **Bilag I**.

Den 2. juni 2021, eller mere end 4½ år efter sidste afvisning, og mere end ½ år efter forsikringens ophør, rettede klageren telefonisk henvendelse til selskabets samarbejdspartner.

Samme dag sendte samarbejdspartneren en mail til klager, hvori de bekræftede samtalen, og samtidig tog forbehold for forældelse samt anmodede om kopi af police. Mailen fremlægges som **Bilag J**.

Dagen efter sendte klageren en mail til selskabet, og i denne mail redegjorde klageren for sagen. Mailen fremlægges som **Bilag K**.

Sammen med mailen fulgte en række bilag, herunder en rapport fra Teknologisk Institut. Denne rapport, der er udarbejdet den 26. maj 2021, fremlægges som **Bilag K1**. Øvrige bilag, der fulgte med mailen er allerede fremlagt.

Ligeledes den 3. juni 2021 sendte selskabets samarbejdspartner en mail til klageren og meddelte, at krav relateret til skimmelsvamp i ejendommen var forældet, idet der ikke siden 2016 havde været foretaget indsigelser eller retslige skridt mod den trufne afgørelse.

I relation til forhold til øvrige fysiske forhold, der fremgår af **Bilag K1**, meddelte selskabet, at disse ikke var konstateret eller anmeldt i forsikringstiden, hvorfor der ikke kunne tilbydes dækning for disse. Mailen fremlægges som **Bilag L**.

Klagers advokat rettede den 14. september 2021 telefonisk henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling, idet advokaten ønskede, at der skulle etableres et møde. Selskabets klageansvarlige afdeling anmodede advokaten om at fremsende sine indsigelser på skrift, hvorefter selskabet ville vende tilbage. Telefonreferat fremlægges som **Bilag M**.

Den 23. september 2021 modtog selskabet en mail fra klagerens advokat, hvori advokaten redegjorde for deres opfattelse af sagen og igen anmodede om et møde. Mailen fremlægges som **Bilag N**.

Selskabet besvarede henvendelsen den 7. oktober 2022. Selskabet fastholdt blandt andet, at forholdet omkring skimmelsvamp i sig selv var forældet, og i relation til de nye forhold at disse var konstateret og anmeldt efter forsikringens ophør. Brevet fremlægges som **Bilag O**.

Den 27. april 2022 rettede advokaten telefonisk henvendelse til selskabet, og oplyste i den forbindelse, at de ville indlede en syn og skønsforretning. Advokaten anmodede derfor om navn på selskabets advokat. Telefonreferat fremlægges som **Bilag P**.

Syn og skønsforretningen blev gennemført, og klager har fremlagt erklæringen som Bilag 7 og gensvar, som Bilag 8.

I syn og skønserklæringens side 5 henvises til Erklæringsbilag 3. Dette bilag fremlægges som **Bilag Q**.

Klager har som bilag 11 fremlagt omkostningsafgørelsen fra Byretten. Denne afgørelse er af selskabets advokat blevet kæret til Landsretten. Kæreskriftet fremlægges som **Bilag R**.

Landsrettens afgørelse af 8. november 2022 fremlægges som **Bilag S**.

Selskabet har betalt de pålagte omkostninger med forbehold for tilbagesøgning, samt med forbehold for at klageren/dennes advokat pålægges at betale selskabets omkostninger i forbindelse med syn og skønsforretningen.

Sagen er herefter blevet indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

3.0 Forsikringspolice og betingelserne

Både police og betingelser er fremlagt af klager, som Bilag 3.

3.1 Policen

Af policen fremgår det blandt andet, at forsikringen var tegnet med ikrafttræden den 1. december 2015, samt at forsikringen ophørte den 1. december 2020.

For god ordens skyld skal det oplyses, at klager ikke havde forlænget forsikringstiden.

3.2 Betingelserne.

...

4.0 Tilstandsrapport og købsaftale.

Af tilstandsrapporten side 13 fremgår det blandt andet, at sælger af ejendommen havde foretaget tilbygning i perioden 2001 – 2003, samt at dette var sket med kommunens tilladelse.

I henhold til kommunens byggesagsmappe (**Bilag T**) fremgår det, at sælger har etableret en ny tagetage.

Herudover fremgår det af tilstandsrapporten, at ejendommen oprindeligt er opført i 1965.

Der er ikke i købsaftalen oplysninger af betydning for vurderingen af sagen.

5.0 lovbestemmelser omkring forældelse

Af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, fremgår det, at krav i anledning af forsikringsaftalen forældes efter reglerne i forældelsesloven, jfr. dog stk. 2-6.

Af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, fremgår det, at er en skade inden forældelsesfristens udløb anmeldt til forsikringsselskabet, indtræder forældelse af krav, som skaden kan give anledning til, tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet. Hvis selskabet anerkender, at der foreligger en dækningsberettigende skade, men anmoder om yderligere oplysninger til opgørelsen af skaden, forældes kravet tidligst 3 år efter selskabets meddelelse herom.

Ud fra bestemmelserne i forældelsesloven, forældes et krav mod et forsikringsselskab tre år efter, forsikringstageren har eller burde havde haft tilstrækkelig viden om, at der var tale om et forhold, der skulle anmeldes til forsikringsselskabet.

Dette tidspunkt er som regel sammenfaldende med den reelle anmeldelse af kravet.

6.0 Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget samt sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

7.0 Vores vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at klagerens advokat er af den opfattelse, at der over den tidligere tegnede ejerskifteforsikring skulle være dækning for udbedringen af den skimmel-svamp, der første gang er beskrevet i rapporten fra Teknologisk Institut, sagens bilag K1.

Rapporten er udarbejdet den 26. maj 2021, og det er selskabets opfattelse, at der først på dette tidspunkt er konstateret skimmel, samt de af Teknologisk Institut påpegede forhold.

I henhold til betingelsernes pkt. 3.4 er det en forudsætning, at forholdet bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

Som det fremgår af policen ophørte forsikringen den 1. december 2020, og da forholdene således først er konstateret efter forsikringens ophør, er forudsætningen for dækningen ikke opfyldt, hvorfor der ikke kan tilbydes dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Måtte nævnet finde, at der er en sådan sammenhæng mellem de tidligere anmeldte forhold omkring skimmel og nærværende sag, at sagen anses for anmeldt i forsikringstiden, er det selskabets opfattelse, at krav i anledning af de tidligere anmeldte forhold omkring skimmelsvamp er forældet efter de gældende forældelsesregler.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at klager første gang anmeldte, at der lugtede af skimmel den 11. januar 2016.

Selskabet besigtigede ejendommen den 13. januar 2016 ved taksator, og lod Tryg Byggeteknik foretage yderligere undersøgelser den 24. februar 2016.

På baggrund af disse fastholdt selskabet den 10. marts 2016, at der ikke kunne tilbydes dækning for skimmelsvampen.

I henhold til Forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5, forældes et krav mod forsikringsselskabet tidligst 1 år efter selskabet helt eller delvist har afvist dækningen, hvilket medfører, at kravet tidligst er forældet den 10. marts 2017; men da denne dato ligger før den treårige forældelse i forældelsesloven, er kravet forældet den 11. januar 2019.

Den 10. august 2016 anmeldte klageren, at der skulle være konstateret skimmelsvamp under gulv ved dør mellem køkken og entre.

Efter besigtigelse afviste selskabet dækningen for denne skimmel den 22. august 2016. Hvilket medfører, at kravet tidligst er forældet den 15. august 2017; men da denne dato ligger før den treårige forældelse i Forældelsesloven er kravet forældet den 10. august 2019.

Det må derfor fastholdes, at klagers krav i anledning af disse to anmeldelser var forældede da klager vendte tilbage til selskabet den 2. juni 2021.

For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på, at en henvendelse til forsikringsselskabet ikke afbryder forældelsen, idet afbrydelse af forældelsen kræver retsligt skridt, herunder indbringelse af sagen for Ankenævnet.

Endvidere henledes nævnets opmærksomhed på, at selskabet ved henvendelsen den 21. juni 2021 tog forbehold for forældelse, hvilket er fastholdt gennem sagsbehandlingen efter henvendelsen. Selskabet har således ikke ageret på en sådan måde, at det har forspildt muligheden for at gøre forældelse gældende.

Vedrørende formelle indsigelser mod kravet må det fastholdes, at enten er kravet forældet efter de gældende forældelsesregler, eller også er forholdet først konstateret efter forsikringens ophør.

Klagerens advokat har efter første henvendelse til selskabet været underrettet om denne vurdering, samt at selskabet i **Bilag O**, gav advokaten klagevejledning til nævnet.

Desuagtet valgte klagerens advokat at gennemføre et syn og skøn over ejendommen.

Indsigelser mod det faktuelle i sagen.

Det er korrekt når klagerens advokat i klagen under henvisning til Betænkning nr. 1520 oplyser, at *'Endelig kan fugt og /eller skimmelsvamp have en sådan udbredelse og intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.'*

I henhold til nævnets faste praksis gør dette sig gældende, hvis intensiteten og udbredelsen på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien og brugbarheden af især beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, jfr. blandt andre nævnets kendelse 98665. Kendelsen fremlægges som **Bilag V**.

Ejendommen blev den 24. februar 2016 gennemgået af Tryg Byggeteknik, og af rapporten derfra, bilag D, fremgår det blandt andet, at der i optagne støvprøver ikke kunne konstateres unormale forekomster af skimmelsvamp i de beboelsesrum, som var undersøgt.

Endvidere fremgår det af rapporten, at der ikke kunne konstateres forhøjet fugtniveau i bygningen, herunder kunne der ikke ved den besigtigelse konstateres unormal fugt eller skimmel i det loftsrum, som Tryg Byggeteknik undersøgte.

Det fastholdes således, at klager ikke har dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var et sådan angreb af skimmelsvamp, at ejendommens beboelsesrum værdi og brugbarhed var nævneværdigt nedsat grundet skimmelsvamp.

Nævnets opmærksomhed henledes endvidere på de undersøgelsesresultater fra de optagne prøver. Undersøgelsesresultaterne er fremlagt som **Bilag E**.

Herudover kan afrensning af skimmelsvamp være omfattet af forsikringen, hvis det er en følgeskade af en anden dækningsberettigende skade, jfr. blandt andre kendelsen AK98665.

I relation til dette fastholdes det indledningsvis, at de forhold, der er nævnt i TI-rapporten og syn og skønserklæringen først er konstateret og anmeldt efter forsikringens ophør, hvorfor forudsætningen for dækningen i betingelsernes punkt 3.4 ikke er opfyldt.

At der eventuelt skulle være konstateret følgeskader i form af skimmelsvamp, på grund af de angivne forhold medfører ikke, at de angivne forhold er konstateret i forsikringstiden.

Endvidere henledes nævnets opmærksomhed på, at det ikke er taksatorens opgave, at finde eller dokumentere dækningsberettigende skader, herunder kan det ikke pålægges en taksator, at foretage destruktive indgreb i bygningen, eller at flytte diverse indbo, for at kunne besigtige forholdene. Disse opgaver påhviler forsikringstageren eller dennes rådgivere under henvisning til de almindelige bevisbyrderegler.

Klagers advokat anfører i klageskrivelsen, at det er en fejl fra selskabets taksators side, at denne ikke har konstateret en utæt dampspærre i forbindelse med inspektion af loftrummet, gengivet i billede på spørgsmålene til Syn og skønsmanden. Det pågældende billede fremgår af syn og skønserklæringen (bilag 7) under spørgsmål 6.

Syn og skønsmanden besvarer spørgsmålet på følgende måde:

'Spørgsmålet opfattes således, at der ønskes oplyst om man som fagperson ved ophold i loftrummet blot ved at orienterer sig i retning af de viste konstruktioner på fotoet burde kunne konstatere fejl eller mangler ved dampspærrearbejdet, som kan give risiko for opfugtning skimmelvækst mv.

Området på viste foto omfatter primært indervægge mod soveværelse og gang op til kip. Det udførte dampspærrearbejde på denne væg giver ikke risiko for opfugtning, skimmelvækst råd mm. Idet det er dampspærren i skråvæggen der er den kritiske dampspærre i rummet, da den er placeret op mod det tykkeste lag isolering (250 mm) og tættest på temperaturen udenfor. I andre dele af indervægge, som ikke er vist på fotoet var hverken dampspærre eller isolering, hvorfor temperaturen i loftrummet vil være som i resten af huset.

Det skal dog nævnes, at der bag den mindste papkasse på fotoet var en utæthed i dampspærre, som var synlig hvis man flyttede papkasserne, og den utæthed giver risiko for opfugtning, skimmelvækst mv.'

Idet en taksator i forbindelse med en besigtigelse ikke er berettiget eller kan pålægges at flytte rundt på, papkasser, ville taksatoren, jfr. svaret, ikke kunne have konstateret eventuelle utætheder i dampspærren.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at der i forbindelse med besigtigelsen den 24. februar 2016 blev foretaget fugtmålinger i tagrummet, herunder på træet i loftrummet, jfr. selskabets **Bilag D**. Disse målinger viste ikke forhøjet fugtighed.

Selskabet finder det således ikke dokumenteret, at der har været fejl eller erstatningspådragende fejl i forbindelse med de foretagne besigtigelser.

Herudover henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til tidligere kendelser fra nævnet, vil det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt i sig selv ikke anses som en dækningsberettiget skade på en ejerskifteforsikring. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt, jfr. blandt andre nævnets kendelser 98047 og 92251. Kendelserne fremlægges som henholdsvis **Bilag W** og **Bilag X**

Som nævnt tidligere er der efter selskabets opfattelse ikke dokumenteret en dækningsberettigende skade grundet de anførte fejl, allerede fordi forholdene er konstateret efter forsikringens ophør.

I forbindelse med besvarelse af spørgsmål 2 (Bilag 7 side 4-8) er der foretaget flere destruktive indgreb, hvorefter der er udtaget prøver, for at kunne konstatere, om der var skimmelsvamp eller lignende bag åbningerne.

Åbning 1 blev lavet i den nordvendte skråvæg i stuen 4,7 meter fra østgavlen og 10 cm. over skråvæggen.

I åbningen blev der lettere grå/sorte misfarvninger på undertaget, mens resten af konstruktionen fremstod uden skjolder, muglugte eller misfarvninger.

Prøveresultaterne blev foretaget på undertaget, der i forhold til beboelsesrummet er placeret bag mineraluldisolering, spredt forskalling, dampspærre og plastmalet gips 13. mm. Analyseresultaterne viser lav forekomst af *Pencillium SP* (resultat PRA 1), samt at '*Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau*', jfr. PRM1 Side 6 i bilag 7.

Det fremgår endvidere af erklæringen, at der ikke kunne måles unormal fugtighed i spær eller forskalling.

Åbning 2 blev lavet i skunkvæggen umiddelbart under åbning 1.

Hele konstruktionen fremstod uden skjolder, muglugte eller misfarvninger, og der kunne ikke måles unormal fugt i spær eller lægter.

Der blev udtaget to prøver på bagsiden af pladebeklædningen, som vægkonstruktionen er hævet med i forbindelse med indretningen af første sal.

I henhold til PRM 3 side 6 bilag 7, som er det ene prøveresultat var '*Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau*'

Åbning 3 lavet i sydvendte skråvæg i soveværelse 4,7 meter fra gavlen.

Hele konstruktionen fremstod uden skjolder, muglugte eller misfarvninger, og der kunne ikke måles fugt over normal niveau i spær og forskalling.

I henhold til prøven PRM2 var '*Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau*'

Åbning 4 blev foretaget i den nordvendte skråvæg i kontor/værelse tæt på væggen til skunkrum.

Der kunne konstateres lettere grå/sort misfarvning på undertaget, mens resten af konstruktionen fremstod uden skjolder, muglugte eller misfarvninger. Der kunne ikke måles forhøjet fugt i spær eller forskalling.

Af prøve taget på undertaget, bag isolering, dampspærre og malet gipsplader fremgår det blandt andet at '*Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau*'.

Ingen af de foretagne prøver har således dokumenteret, at der bag gipspladerne er konstateret niveau af skimmelsvamp, der er over normalt baggrundsniveau.

På den baggrund må selskabet fastholde, at der heller ikke i åbningerne er konstateret mere skimmelsvamp, end hvad der kan forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Herudover finder selskabet det ikke dokumenteret, at den skimmel, der er konstateret til ikke at overstige baggrundsniveauet, skulle kunne komme ind og medføre forhøjet skimmelforekomst i beboelsesrummene.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed, at der alene er foretaget analyse af støvprøver fra beboelsesrummene i forbindelse med udarbejdelse af **Bilag D**, rapport fra Tryg Byggeteknik.

Rapporten blev udarbejdet den 2. marts 2016, og som det fremgår af rapporten kunne der ikke ved i støvprøverne konstateres unormale forekomster af skimmelsvamp.

Selskabet finder det således fortsat ikke dokumenteret, at der er mere skimmelsvamp i klagerens ejendom, end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Eller med andre ord, er skadebegrebet ikke opfyldt, hvorfor eventuelle mangler ved det udførte arbejde med dampspærren ikke i sig selv vil kunne statuere en dækningsberettigende skade, jfr. kendelserne 98003 og 92251.

Vedrørende omkostninger

Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til nævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger i forbindelse med sagens behandling for Nævnet.

Vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for et eventuelt honorarkrav fra klagerens advokat.

Klager har rejst krav om dækning af advokatudgifter forud for sagens indbringelse for nævnet hvis nævnet måtte finde, at der skal ydes dækning over sagen. Selskabet forstår kravet således, at det også omfatter advokatomkostninger i forbindelse med indhentelse af syn og skønserklæringen.

I henhold til Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, skal der være tale om rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand.

Det er selskabets opfattelse, at de advokatomkostninger, som sikrede måtte have afholdt i sagen ikke er rimelige og nødvendige, især i relation til gennemførelsen af syn og skønnet.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at selskabet allerede ved klagers advokats første henvendelse meddelte, at kravet efter selskabets opfattelse var forældet, og selskabets klageansvarlige afdeling, har efterfølgende henvist advokaten til, at få prøvet denne opfattelse i Nævnet, jfr. **Bilag O**.

Klageren valgte ikke at følge denne klagemulighed, men gennemførte i stedet et syn og skøn.

Det er selskabets opfattelse, at havde klageren forelagt forældelsesspørgsmålet for Nævnet, og Nævnet havde fundet, at kravet ikke var forældet, ville selskabet have genoptaget behandlingen af sagen, uden nødvendigvis at gennemføre et syn og skøn.

Der er således ikke tale om rimelige og nødvendige omkostninger, hvorfor kravet ikke vil kunne imødekommes.

Herudover følger det af de almindelige bevisbyrderegler, at den part, der får medhold i en sag, ikke vil skulle betale eventuelle omkostninger til modparten, herunder vil der ikke skulle betales for eventuelle tekniske rapporter eller en syns- og skønserklæring.

Som det fremgår af sagens bilag O afviste selskabets klagerens krav den 6. oktober 2021 med henvisning til, at krav grundet skimmelsvamp var forældet, samt at de øvrige byggetekniske forhold først var konstateret efter forsikringens ophør.

I bilaget giver selskabet behørig klagevejledning, idet selskabet henviser til, at sagen kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

Det efterfølgende syn og skøn kan og vil ikke kunne belyse eller tage stilling til, om krav vedrørende skimmelsvamp er forældet, og/eller om krav vedrørende de byggetekniske forhold, først er konstateret og anmeldt efter forsikringens ophør.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på sagen Bilag 10, omkostningsafgørelse, hvor både Byretten og Landsretten henviser spørgsmålene omkring dækningen, herunder forældelses- og konstateringsspørgsmålene til en civil sag.

Ud fra det foreliggende er det selskabets opfattelse, at spørgsmålene omkring forældelse og Konstaterings-/anmeldelsestidspunktet for de fysiske forhold, burde have været forelagt Nævnet inden klagerens advokat indledte Syn og skønsforretningen, og at advokaten var eller burde være vidende om muligheden for at få indbragt disse spørgsmål for nævnet.

Det er således selskabets opfattelse, at selskabet ikke skal eller bør endeligt bære de pålagte omkostninger til syn og skønsforretningen.

Sammenfattende

Ud fra de foreliggende oplysninger er det selskabets opfattelse at:

- Krav i relation til skimmelsvamp er forældet
- Krav i relation til de byggetekniske forhold, der er nævnt i rapporterne er konstateret og anmeldt efter forsikringens ophør
- Klageren og dennes advokat var bekendt med, at dette var selskabets holdning inden iværksættelse af syn og skøn
- Klagerens advokat og dermed klageren var informeret om, at disse argumenter kunne afgøres af Ankenævnet for Forsikring, inden iværksættelse af syn og skønsforretningen
- Syn og skønsforretningen ikke har taget stilling til disse indsigelser og der er i omkostningsafgørelserne ikke er taget stilling til disse indsigelser.
- Syn og skønsforretningen har derfor ikke klarlagt disse forhold, hvorfor selskabet ikke endeligt skal bære omkostningerne i forbindelse med syn og skønsforretningen
- Der i støvprøver taget kort tid efter overtagelsen af ejendommen ikke er påvist mere skimmelsvamp end hvad der kunne forventes i tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig vedligeholdelsesstand.
- Det ikke er dokumenteret at selskabets taksatorer i forbindelse med besigtigelserne har udvist en ansvarspådragende handling
- De anførte mangler ved dampspærren alene kunne konstateres ved enten destruktive indgreb eller ved at flytte på papkasser på loftet
- Taksatorer ikke er berettiget til at foretage destruktive indgreb eller flytte papkasser
- Syn og skønsrapporten ikke har påvist, at der i ejendommen er mere skimmelsvamp end hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand

- Prøverne gengivet i syn og skønsrapporten som PRM1 – PRM4 påviser, at der ikke er påvist skimmelsvamp over det normale baggrundsniveau
- Der ikke er dokumentation for, at skimmelsvampen opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade
- Det ikke er dokumenteret, at eventuelle håndværksmæssige fejl har medført en dækningsberettigende skade
- Eventuelle håndværksmæssige fejl derfor ikke er dækningsberettiget over forsikringen
- Syn og skønserklæringen ikke har påvist dækningsberettigende skader, hvorfor selskabet ikke endeligt skal, bære de pålagte omkostningerne til syn og skønssforretningen."

Klagerens advokat har i brev af 24/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"SAGSFREMSTILLING:

Forældelse:

Det bemærkes, at forholdet om negativt påvirket indeklima er anmeldt i forsikringstiden. Grundet klagerne forsatte ekstreme gener ved ophold i boligen rekvirerer klagerne Teknologisk Institut for en nærmere undersøgelse. Teknologisk Institut udarbejder rapport af 26. maj 2021, bilag 6. Først fra dette tidspunkt er klagerne bekendt med årsagen til hvor indeklimagenerne kommer fra.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, at krav i anledning af forsikringsaftalen forældes efter reglerne i forældelsesloven. Forsikringsaftalelovens § 29 er affattet ved L 2007 523 som følge af den nye forældelseslov (L 2007 522). Hovedreglen om forældelse findes i forældelseslovens §§ 2 og 3, der opererer med en 3-årig forældelse regnet fra det tidligste tidspunkt fordringshaveren kunne kræve opfyldelse, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Klagerne blev først bekendt med fejlkonstruktionen af tagkonstruktionen ved Teknologisk Instituts rapport af d. 26. maj 2021, hvorfor det allerede af denne årsag bør lægges til grund, at der gælder en 3-årig forældelsesfrist fra klagerne blev bekendt med konstruktionsfejlen/mangelfuldt udført håndværksmæssigt arbejde, hvorved kravet hverken ved klagerne henvendelse til selskabet – eller nu – er forældet. Klagerne kunne således tidligst kræve dækning af skaden, da de modtog rapporten af d. 26. maj 2021. Efter forældelseslovens § 3, stk. 1, forældes kravet således tidligst d. 26. maj 2024.

Som undtagelse til hovedreglen i § 3, stk. 1, fremgår det af stk. 2, at såfremt fordringshaveren var ubekendt med sin fordring, regnes forældelsesfristen på 3 år først fra den dag, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab hertil, jf. bl.a. Ankenævnets kendelse 84.045.

Det fremgår af sagen, at hverken selskabets taksator eller selskabets tekniske rådgiver har opdaget fejlen i tagkonstruktionen. Fejlkonstruktionen er ikke nævnt i tilstandsrapporten og fremgår heller ikke af andre foreliggende omstændigheder, hvorfor det bør lægges til grund, at klagerne – som er almindelige forbrugere – hverken fik eller burde have fået kendskab til denne skade før Teknologisk Instituts rapport af 26. maj 2021, bilag 6.

Nævnet bør lægge til grund, at der ikke er grundlag for at antage, at klagerne ved almindelig agtpågivenhed burde have fået kendskab til forholdet omkring dampspærren i tagkonstruktionen på et tidligere tidspunkt end sket. Klagerne har netop foretaget rimelige skridt til at få de konstaterede skader og årsag undersøgt herunder af selskabets taksator/konsulent samt en af selskabet rekvireret ekstern rådgiver før klagerne kontaktede Teknologisk Institut.

Det forhold, at selskabets eksterne konsulent ikke har formået i støvprøver, at registrere unormale/ atypiske forekomster af skimmelsvampe i husstøvet er ikke ensbetydet med, at selskabet kan lægge til grund, at der ikke er et negativt påvirket indeklima og tillægge dette til last for klagerne. Det bemærkes, at konstruktionsprøver (som typisk er skjult skimmelsvampevækst) vægter tungere end støvprøver jf. SBI Anvisning 274 tabel 17 og tabel 18, **bilag 12**.

Nævnet bør derfor lægge til grund, at det på baggrund af rapporten fra Teknologisk Institut og det afholdte syn og skøn er bevist, at forholdet vedrørende tagkonstruktionen/dampspærren på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade og dermed er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring.

Til støtte herfor henvises til Ankenævnet kendelse 86763 (**bilag 13**), hvor følgende fremgår:

'Klagerne har anført, at de først ved rapport af 26/8 2013 fra Teknologisk Institut er blevet klar over, at en konstruktionsfejl af taget er årsagen til skaderne på facadesten. Tagets lægteender er indmuret i gavl, hvilket forårsager revner i facaden ved sædvanlige bevægelser i tagkonstruktionen.'

'Nævnet finder på denne baggrund, at den 3-årige forældelsesfrist for klagernes krav om dækning for udbedring af forholdet vedrørende tagkonstruktionens afslutning mod gavl først kan regnes fra den 26/8 2013, hvor de kom i besiddelse af de fornødne oplysninger, der gjorde dem bekendt med kravet. Selskabet er derfor uberettiget til at gøre gældende, at klagernes krav på forsikringsdækning var forældet, da klagen blev modtaget af nævnet den 1/10 2014.'

ANBRINGENDER:

Det gøres gældende, at klagerne har anmeldt negativt påvirket indeklima i forsikringstiden og at kravet ikke er forældet. Forældelsesfristen løber derfor fra den 26. maj 2021 og 3 år frem, hvorved forældelse først indtræder 26. maj 2024."

Selskabet har i brev af 31/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes, at klagers krav i relation til selve skimmelsvampen er forældet efter Forsikringsaftalelovens § 29, sammenholdt med Lov om forældelse.

Det fastholdes således at klager allerede tilbage i 2016 var bekendt med, at klager tilbage i 2016 anmeldte forhold omkring skimmelsvamp.

Det er ikke et forsikringsselskabs opgave eventuelt, at finde årsagen til eventuel skimmelsvamp. Det fastholdes endvidere, at selskabet afviste den anmeldte skimmelsvamp den 22. august 2016.

Spørgsmålet er, som tidligere nævnt, om skimmelsvampen skulle være en følgeskade af en anden dækningsberettigende skade.

Som det fremgår af klagers andet indlæg side 2 sidste sætning *'hverken fik eller burde (klager) have fået kendskab til denne skade før Teknologisk Instituts rapport af 26. maj 2021.'*

Med denne skade er der henvist til en fejlkonstruktion af tagkonstruktionen.

Som det fremgår af selskabets første indlæg pkt. 1.0 blev ejerskifteforsikringen tegnet den 1. december 2015, og forsikringen var tegnet for en femårig periode. Forsikringen ophørte således den 1. december 2020, og dermed før klageren konstaterede forholdet ved taget.

Af betingelserne fremgår det blandt andet, at det er en forudsætning for dækningen, at forholdet bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

Ud fra klagers andet indlæg må det kunne lægges til grund, at der er enighed om, at forholdet først blev konstateret den 26. maj 2021, hvilket er efter forsikringens ophør den 1. december 2020, hvorfor der allerede af denne årsag ikke er dækning over forsikringen.

Selskabet er naturligvis bekendt med kendelsen 86763.

I den sag var forsikringen tegnet var forsikringen tegnet med ikrafttræden den 2. september 2009, hvorfor forsikringen fortsat var i kraft da klageren i den sag modtog rapporten fra Teknologisk Institut, ligesom forsikringen var i kraft da sagen blev indbragt for nævnet.

Tilsvarende er ikke gældende i nærværende sag, hvor forholdet vedrørende tagkonstruktionen først er konstateret efter forsikringens ophør."

Klagerens advokat har i brev af 20/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerne har på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet.

Klagerne har flere gange i forsikringstiden antagelig gjort overfor selskab, at der formodes at være et negativt påvirket indeklima grundet deres gener ved ophold i boligen.

Klagerne har tiltro til selskabets undersøgelse af tagrummet den 4. februar 2016 jf. rapport af 2. marts 2016, bilag 5.

Det fremgår af skønserklæringerne, at en fagkyndig ved besigtigelse af tagrummet med overvejende sandsynlighed bør bemærke dampspærrens mangelfulde etablering, utætheder og ikke håndværksmæssige korrekte udførelse.

Når selskabet sender en taksator til ejendommen for en nærmere undersøgelse og besigtigelse af forholdene, har klagerne en berettiget forventning om, at taksatoren er fagkyndig, professionel og har erfaring indenfor byggeteknik og forsikringsskader. Eftersom der er tale om et stort og velkendt forsikringsselskab kan klagerne med rette forvente, at selskabet sender en taksator ud til besigtigelse med et vist fagligt niveau inden for byggemetoder, byggeskik og håndværksmæssige korrekte udførelser.

Klagerne kan med rette forvente, at taksatoren ud fra hans fagkundskab, professionalisme og erfaring er velvidende om, at dampspærrens visuelle utætheder og mangelfulde håndværksmæssige udførelse i tagrummet kan være en årsag til skimmelsvamp og et negativt påvirket indeklima. Det bør alt andet lige give selskabets taksator en indikation af en mulig årsag til klagerens gener ved ophold i boligen og få en erfaren fagkyndig og professionel taksators 'alarmklokker' til at ringe og

lægge 2 og 2 sammen om en eventuel mulig årsag samt, at en nærmere undersøgelse af tagkonstruktionen vil være relevant.

Taksatoren har ikke oplyst herom/anbefalet klagerne om at få udført en nærmere teknisk undersøgelse på et objektivt grundlag, hvorved selskab derfor har vildledt klagerne til at tro, at tagkonstruktionen ikke var behæftet med fejl, der kunne være årsag til deres indeklimagener. Selskabet har heller ikke oplyst klagerne om konsekvensen af taksatorens rådgivning – eller mangel derpå – hvorved klagerne har stolet 'blindt' på taksatorens rådgivning, om at der ikke var visuelle forhold i tagrummet, der kunne give anledning til mistanke om årsag grundet taksatorens autoritet.

Klagerne gør gældende, at taksatoren på intet tidspunkt har oplyst eller vejledt klagerne om, at det vil være nærliggende og relevant at få tagkonstruktionen nærmere undersøgt af egen teknisk rådgiver, eftersom det er klagerne der har bevisbyrden for, at deres krav er berettiget til dækning under ejerskifteforsikringen.

Klagerne gør gældende, at nævnet efter en konkret vurdering bør lægge til grund, at selskabet har påtaget sig et rådgiveransvar ved at have besigtiget tagrummet, og efterfølgende oplyst klagerne, at der ikke kan konstateres visuelle forhold, der giver anledning til mistanke om årsag til skimmel-svamp/negativt påvirket indeklima eller en nærmere teknisk undersøgelse. Klagerne gør også gældende, at selskabet ikke har oplyst klagerne om konsekvensen af selskabets mangelfulde rådgivning. Klagerne har haft fuld tillid til taksatorens vurdering som følge af hans autoritet, fagkundskab og forventning om et indgående kendskab til byggeteknik og mangeårig skadeserfaring fra et stort, velkendt og professionelt forsikringsselskab. Selskabet har vildledt klagerne.

Klagerne har efterfølgende bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en skade/nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand over det anmeldte forhold om formodet skimmel-svamp og negativt påvirket indeklima, eftersom de følte ubehag ved ophold i boligen kort tid efter overtagelsen."

Selskabet har i brev af 25/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I indlægget argumenterer klageren for, at selskabet skulle have pådraget sig et ansvar i forbindelse med undersøgelsen af ejendommen, idet selskabet efter klagerens opfattelse ikke konstaterede de forhold, der er konstateret i TI rapporten dateret 26. maj 2021.

Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver indlægget anledning til følgende yderligere kommentarer.

Af **Bilag D rapport fra Tryg Byggeteknik** fremgår det blandt andet, at der i forbindelse med besigtigelse af det loftsrum, som TI rapporten henviser til, blev foretaget en åbning i konstruktionen, hvorefter der blev foretaget fugtmålinger i konstruktionen, samt udtaget en Mycrometer test på tagspær. Testen er benævnt 9My.

Fugtmålingerne påviste ikke opfugtning eller fugt i et niveau, der er ikke forventeligt ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Mycrometertesten påviste i henhold til sagen **Bilag E**, ikke et skimmelniveau, der oversteg hvad der vil kunne forventes i tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der kunne således ikke på daværende tidspunkt konstateres dækningsberettigende skimmelforekomst i tagrummet, hvorfor det ikke kan anses som ansvarspådragende, at selskabet afviste dækningen over den tegnede ejerskifteforsikring.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at konklusionen i rapporten **Bilag D** ikke alene beroede på støvprøver; men også på prøver taget direkte fra konstruktionerne.

Endvidere henledes nævnets opmærksomhed på, at konstatering af af TI oplyste huller i dampspærren forudsatte, at der blev flyttet rundt på de kasser, der var placeret på loftet.

Selskabet må således afvise, at selskabet skulle have pådraget sig et erstatningsansvar i forbindelse med behandlingen af den oprindelige sag."

Klageren har i kommentar af 1/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerne gør gældende, at det er dokumenteret via den isolerede bevisoptagelse, at de byggetekniske forhold/konstruktioner på overtagelsestidspunktet er af en sådan konstruktion og håndværksmæssig udførelse og karakter, at det anmeldte forhold udgør en nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger jf. skønserklæringens svar på spørgsmål 5 bekræfter skønsmanden, at indeklimaet vurderes at have været negativt påvirket på overtagelsestidspunktet som følge af forholdene i tagkonstruktionen. Det er dokumenteret ved den fremlagte skønserklæring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget syn- og skønserklæring af 7/9 2022 og meddelelse af 13/9 2022 fra syn- og skønsmanden. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af skimmelsvamperapport af 2/3 2016 fra Tryg Byggeteknik fremgår bl.a.

"Formålet med Tryg Byggetekniks undersøgelse er en udredning af, om der kan konstateres fugt og skimmelforekomster i boligen, der kan være årsag til beboers helbreds-mæssige problemer.

...

Konstruktionsåbning nr. 3, loftrum.

Loftrum over værelse og badeværelse i tagetagen, er udført som et isoleret varmt loftrum, idet der blandt andet er opsat isolering mellem spær, og opsat plastfolie samt dampspærre mod loftrum.

Der ses dog ingen opvarmning af loftrummet, etableret.

Der blev foretaget en åbning i isoleret skråvæg i loftrum.

Åbning i isoleret tagkonstruktion blev udført, for afklaring af om der i tagkonstruktionen kunne konstateres forhold, der kunne belaste indeklimaet i boligen.

Tagkonstruktionen der er opført med ca. 45[grader] taghældning, er udvendigt belagt med sorte falstagsten. I princip er taget udført som et paralleltag, hvor isoleringen er placeret mellem tag-spær.

Før konstruktionsåbning blev foretaget blev måleinstrumentets sonde blev stukket ind igennem dampspærren, og videre ind igennem mineraluldsisolering. Derved blev der foretaget fugtmåling i konstruktionsluften umiddelbart under undertagsdugen.

Følgende målinger kunne registreres:

...

Fugtniveauet i tagkonstruktionen kan derfor betegnes som værende normalt forventeligt tørt.

...

Fugtmålinger.

Fugtmålinger i fyrretræ tagspær blev foretaget ved hjælp af en Timber test FM 510.

Træfugt i spær er målt til mellem 11 %, hvilket er et forventeligt tørt fugt niveau.

Skimmelsvampetest.

Der er udtaget en MycoMeter(R) test på siden af tagspær, benævnt prøve nr. 9My, til påvisning af niveauet af skimmelsvampe i vækst, resultatet fremgår af vores bilag 2.

Analyserne af prøven har vist et lavt resultat i A-kategorien (3). Resultatet betyder, at niveauet af skimmelsvamp er meget lavt.

Aftryksplade benævnt prøve 9A, til mikrobiel analyse er ligeledes udtaget på side af tagspær. Resultatet af denne prøveudtagning viste lav forekomst af *Penecillium spp*

Konklusion

I 1965 var der ikke de samme krav til varmeisolering og fugtsikring af bygningskonstruktioner, som der er i dag. Terrændækskonstruktioner udført i perioden fra 1950'erne og helt op gennem 1970'erne, har derfor ofte problemer med kondens og opstigende grundfugt. Det må derfor forventes, at gulve i sådanne huse er koldere og mere fugtige, end gulve i huse der er opført efter de sidste nye retningslinjer på området.

Grundvandsstanden varierer naturligt hen over året, normalt med maksimum omkring april måned og minimum omkring oktober. Variationerne fra år til år som følge af nedbørsforskelle kan være betragtelige. I forbindelse med periodevis forhøjet fugt i underliggende jordlag, er det muligt at vand kan trænge op i betondækket.

Min undersøgelse af boligen har ikke afdækket forhold, som erfaringsmæssigt kan medføre indeklima problemer, på grund af fugt og deraf høj påvirkning af skimmelsvampespore.

Årsagen til det forholdsvis høje MycoMeter tal i prøve nr. 7My, vurderes at kunne begrundes ved årstidsbestemt fugt variationer, idet er aktuelt ikke er fundet unormale eller forhøjede fugtniveauer i gulvkonstruktionen fra 1965.

Indeklima.

Det anbefales at sikre et godt indeklima, blandt andet ved etablering af et tilstrækkeligt grundluftskifte i boligen. Ventilation kan f.eks. sikres ved etablering af ø100 mm udeluftventil i hvert rum i boligen. Udeluftventiler der monteres i ydermuren, og som sikrer et luftskifte i hver bolig rum og i huset, total mindst 0,5 gang i timen.

Der bør opretholdes en jævn indendørs temperatur i alle rum, på mellem 20-22[grader] C.

Udluftning bør foretages ved daglig udluftning ved gennemtræk, f.eks. 2-3 gange om dagen af højst 5-10 minutters varighed. Udluftningen må ikke strække sig over længere tid.

Generelt bør tørring af tøj forgå udenfor eller i tørretumbler med kondensbeholder, eller med aftræk til det fri."

Af rapport af 26/5 2021 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"

8. Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

8.1. Tagkonstruktionen

Ved prøvetagning er der fundet moderat til kraftig vækst af skimmelsvampe på hhv. spærside og undertag. På baggrund af de foretagne undersøgelser vurderes det, at dampspærren ikke er udført

forskriftsmæssigt, idet den ikke er tætnet i samlingerne og generelt vurderes ikke at være tætslutende. En helt tæt dampspærre er et ufravigeligt krav for, at en uventileret konstruktionsopbygning

med diffusionsåbent undertag kan fungere optimalt. Hvis dampspærre ikke er helt tæt, vil der kunne diffundere for store mængder fugt ud gennem isoleringslaget til undertaget, der således ikke kan lede fugten væk i tilstrækkelig grad. Dette vil bevirke, at der opstår en høj relativ luftfugtighed i den yderste del af tagkonstruktionen mellem isolering og undertag, der medfører vækstbetingelser for skimmelsvampe. Det kunne ikke med sikkerhed registreres, om der er udført ventilation af tagkonstruktionen, men det vurderes, at såfremt der er udført ventilation mellem isolering og underside af undertag, er denne yderst sparsom. Periodevis høj relativ luftfugtighed i den kolde del af tagkonstruktionen vurderes at være årsagen til den registrerede vækst af skimmelsvampe på undersiden af undertaget og på spær. Det vurderes, at skimmelsvampevæksten i tagkonstruktionen har et omfang, der vil kunne påvirke indeklimaet i boligen negativt.

...

8.2. Klaverværelse

Ved prøvetagning er der fundet tegn på vækst af skimmelsvampe på oversiden af betondækket i gulvkonstruktionen. Jf. tegningsmaterialet er der ikke udlagt isolering under terrændækket i gulvkonstruktionen, hvilket heller ikke var normal praksis på opførelsestidspunktet. Det bevirker, at gulvkonstruktionen er kraftig overisoleret, idet der er udlagt 220 mm isolering på oversiden af terrændækket. Det anbefales, at der maksimalt udlægges 75 mm isolering på oversiden af uisolerede terrændæk og maksimalt 50 mm indtil 1 m fra uisolerede ydervægge. Overisolering af gulvkonstruktionen bevirker, at den varme fugtige rumluft vil trænge gennem konstruktionen og blive af-

kølet på den kolde side af isoleringen lige over betondækket. Dette vil skabe en høj relativ luftfugtighed ved oversiden af betondækket, hvilket skaber vækstbetingelser for skimmelsvampe.

Ved GANN-måling kunne der ikke registreres kraftig opfugtning af oversiden af betondækket. Det vurderes derfor, at der ikke er tale om opstigende grundfugt. Der kunne dog måles en høj relativ luftfugtighed mellem overside af betondæk og isolering. Det vurderes derfor, at den primære årsag til den registrerede tegn på skimmelsvampevækst i gulvkonstruktionen er overisolering, der skaber periodevise vækstbetingelser for skimmelsvampe på oversiden af betondækket. Det vurderes, at væksten har et omfang, der vil kunne påvirke indeklimaet negativt.

Derudover vurderes det på baggrund af oplysninger fra tømrer og bilag 2 fra rapport fra [rådgivningsvirksomhed], at der med stor sandsynlighed ligeledes er vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen i gæsteværelset, der vil kunne påvirke indeklimaet negativt. Analysesvar fra tidligere udtagne Mycometerprøver viser tegn på vækst af skimmelsvampe på oversiden af betondækket, sammenholdt med, at der er udført 120 mm isolering i den renoverede strøgulvkonstruktion. Denne overisolering skaber risiko for videreudvikling af den tidligere registrerede skimmelsvampevækst, eftersom denne ikke er afrenset ved renovering af gulvkonstruktionen."

Af mail af 2/6 2021 fra selskabets samarbejdspartner til klageren fremgår bl.a.:

"Du har netop anmeldt skimmel i tagkonstruktionen og gulvkonstruktionen i et omfang, hvor din læge fra frarådet dig at bebo dit hus på din ejerskifteforsikring tegnet i Tryg.

Til information har Tryg indgået en aftale med [samarbejdspartner]. Vi er deres samarbejdspartner og vil derfor varetage og håndtere din anmeldelse på den bedst mulige måde. Vi varetager derfor behandlingen af alle nye anmeldelser og alle igangværende ejerskiftesager for Tryg.

For at vi kan opstarte og foretage en behandling af din anmeldelse, beder vi dig fremsende følgende dokumenter og oplysninger til os.

...

Til information, må skaden ikke udbedres før vi har behandlet sagen.

Eventuelle udgifter til at finde årsagen til skaden skal du selv betale. Er skaden dækket, betales rimelige omkostninger af forsikringen.

Jeg har i dag bedt Tryg om at oplyse mig om der har været anmeldt tilsvarende sager på forsikringen, som jeg kan se er udløbet den 1. december 2020.

Afslutningsvis skal jeg tage forbehold for eventuel allerede indtrådt forældelse."

Af mail af 3/6 2021 fra selskabets samarbejdspartner til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for jeres e-mail af dags dato med bilag, som jeg noterer mig indholdet af. Næsten samtidig med modtagelsen af jeres e-mail har jeg modtaget sagen vedrørende gulvet fra Tryg.

Jeg har nu gennemgået det materiale vi har i sagen og der er to problematikker, der gør sig gældende her:

Den ene er at ejerskifteforsikringen udløb den 1. december 2020 og den anden er, at der gælder en almindelig forældelsesfrist på 3 år.

Forældelsesfristen gælder for alle krav, herunder også krav mod forsikringsselskaber. Denne frist løber fra det tidspunkt man som forsikringstager bliver klar over at man har et muligt krav mod et forsikringsselskab. Retsvirkningen af en indtrådt forældelse er at det mulige krav helt bortfalder. Dette fremgår dels af Forsikringsaftalelovens § 29 og Forældelseslovens § 2 og 3.

Af det fremsendte materiale fra Tryg, kan jeg se, at der første gang anmeldes skimmellugt fra gulvet den 11. januar 2016.

Herefter blev der foretaget besigtigelse ved taksator 13. januar 2016. Her kunne der ikke konstateres forhøjet fugt i gulvet. Det blev vurderet at lugtgenerne kunne skyldes malerbehandling af vægge og den igangværende indflytning. Der blev efter besigtigelsen givet dækning til udskiftning af parketgulv i værelse (8m²) ved afgørelse af 27. januar 2016.

Efterfølgende har du, i e-mail af 11. februar 2016, oplyst at der, efter yderligere undersøgelse af gulvet, ikke er konstateret skimmel og at konstruktionen nedenunder var tør. Samtidig oplyser du at du mente at burde blive foretaget en nærmere undersøgelse af indeklimaet i huset som følge af helbredsmæssige gener ved at opholde sig i huset.

Den 2. marts 2016 har Tryg Byggeteknik foretaget yderligere undersøgelse af huset, herunder både tagkonstruktionen og gulvkonstruktionen.

Ved denne destruktive undersøgelse, er der ikke konstateret mere fugt eller skimmel i huset end det, der kan forventes af et tilsvarende hus fra 1965. Endvidere kunne undersøgelsen ikke afdække forhold, der kunne medføre indeklimaproblemer som beskrevet.

10. august 2016 blev der anmeldt, at der var skimmel under gulv ved dør mellem køkken og entré. Denne skade blev besigtiget den 15. august 2016. Efter besigtigelsen blev det afvist at der var tale om skimmel i et omfang, der medfører at husets anvendelighed som bolig var nævneværdigt nedsat i forhold til et tilsvarende hus af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand i afgørelse af 22. august 2016.

Der er efter de oplysninger jeg har fra Tryg ikke anmeldt skader omkring skimmel eller indeklimaproblemer efter afgørelsen fra august 2016.

I har efterfølgende fået udarbejdet en rapport fra Teknologisk Institut, der er dateret den 26. maj 2021, som konkluderer at årsagen til den konstaterede skimmel i huset og dermed indeklimaproblemerne, kan skyldes en utæt dampspærre og måske manglende ventilation i tagkonstruktionen. Videre har Teknologisk Institut konkluderet, at der er sket overisolering i gulvkonstruktionen i klaverværelset, ligesom der er konstateret skimmel i gulvkonstruktionen i gæsteværelset, som kan påvirke indeklimaet negativt.

I relation til oplysningerne om at der nu er så meget skimmel i tagkonstruktionen at det kan have en negativ påvirkning af indeklimaet i boligen, kan Tryg ikke behandle denne anmeldelse, idet ejerskifteforsikringen er udløbet pr. 1. december 2021.

Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 3.4, at skaden skal konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Videre følger det at forsikringsbetingelsernes punkt 13, at ejerskifteforsikringen ophører

uden varsel, når den har været i kraft i den aftalte periode, her 5 år.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1. december 2015 og er tegnet for en 5-årig periode. Det vil

sige at ejerskifteforsikringen uden varsel er ophørt den 1. december 2020.

Dermed er anmeldelsen om fejl i dampspærre og eventuel manglende ventilation i tagrummet anmeldt efter udløbet af ejerskifteforsikringen og derfor må det afvises at ejerskifteforsikringen kan afholde omkostninger til udbedring af årsagen til den konstaterede skimmelsvamp i tagkonstruktionen.

I forhold til den nu konstaterede skimmel i gulvkonstruktionen har Tryg i januar 2016 anerkendt at der skulle ske udskiftning af gulvet i værelset på 8m².

Sagen omkring skimmel i gulv mellem køkken og entré blev afvist ved afgørelse af 22. august 2016 og der er ikke, ifølge de oplysninger jeg har fra Tryg, fremsendt indsigelser overfor afgørelserne.

Som følge heraf er det min vurdering at der er indtrådt forældelse i sagen, og at denne indtrådte i hvert fald den 22. august 2019.

Den indtrådte forældelse medfører at et eventuelt krav mod Tryg er bortfaldet og dermed kan der ikke ske yderligere sagsbehandling i sagen omkring gulvkonstruktionen.

Samlet set må jeg således afvise at Tryg kan tage stilling til den nye anmeldelse vedrørende tagkonstruktionen og genoptage sagerne vedrørende gulvkonstruktionen."

Af rapport af 11/2 2022 fra et skimmelfirma fremgår bl.a.:

"Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

Der er uacceptabel arealmæssig udbredelse af skimmelsvamp i tagkonstruktionen i den undersøgte bolig. Årsagen til skimmelsvampevæksten er utætheder i dampspærren, hvilket medfører fugtophobning på undertaget.

På grund af omfanget af skimmelsvampevækst på undertaget og den utætte dampspærre er det vores anbefaling, at der udføres renovering af de konstaterede skader."

Af kendelse af 26/9 2022 fra byretten fremgår bl.a.:

"Sagen vedrører anmeldelse af skade til ejerskifteforsikring.

Formålet med skønsforretningen var på baggrund af skønsmandens besigtigelse af ejendommen at få undersøgt og vurderet, om der var tale om en tagkonstruktion, der adskiller sig fra konstruktioner for tilsvarende huse af samme alder og opførelsestidspunkt, at få vurderet eventuel fugt og skimmelsvamp i tagkonstruktionen herunder årsager hertil, samt om og hvordan skimmelsvamp i givet fald har påvirket indeklimaet på overtagelsestidspunktet, og om forholdene har været visuel konstaterbar ved en besigtigelse af en fagkyndig.

Skønsmanden konstaterede, at der i loft- og skunkrum var blandt andet dampspærrearbejder, der var dårligt håndværksmæssigt udført, at der var fund af skimmelsvamp som følge heraf og forholdene i tagkonstruktionen, hvilket var indikeret af sort/grå misfarvninger på dele af undertaget på den nordlige del af tagkonstruktionen, samt at disse fejl har været tilstede på overtagelsestidspunktet og i hvert fald til dels synlige for en fagperson ved en almindelig besigtigelse af ejendommen og uden brug af destruktive indgreb. Rekvirenten findes på baggrund heraf i det væsentligste at have fået medhold i sine synspunkter. Det kan således ikke udelukkes, at rekvirenten vil have et krav mod forsikringsselskabet. Det forhold, at skønsindstævnt har gjort gældende, at kravet ikke er omfattet af skadesbegrebet og desuden er forældet, kan ikke føre til en ændret vurdering heraf. Et spørgsmål herom må prøves under et eventuelt, civilt søgsmål.

Skønsindstævnte skal derfor dække skønsrekvirentens omkostninger forbundet med skønsforretningen som nedenfor bestemt. Retten har ved vurderingen heraf taget udgangspunkt i, at der er konstateres fejl ved ejendommen til en udbedringsværdi af 481.241 kr., at der er afholdt udgifter til skønsmanden med 45.125 kr., udgifter til voldgiftsnævnet med 2.500 kr. og betalt 750 kr. i retsafgift.

Derfor bestemmes:

TRYG FORSIKRING A/S skal inden 14 dage betale 80.000 kr. i sagsomkostninger til [klageren].

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.

Retten sluttede sagen."

Af kendelse af 8/11 2022 fra landsretten fremgår bl.a.:

"Det fremgår af sagen, at Tryg Forsikring A/S er af den opfattelse, at de af skønsmanden opgjorte udbedringsarbejder ikke er omfattet af Tryg Forsikring A/S' dækningspligt, idet skaden er anmeldt efter forsikringsperiodens udløb.

Landsretten finder efter en samlet vurdering af oplysningerne i sagen, at det ikke kan udelukkes, at skaden er omfattet af dækningspligten. Herefter, og af de af byretten anførte grunde tiltræder landsretten, at Tryg Forsikring A/S skal bære udgifterne ved den isolerede bevisoptagelse.

Landsretten stadfæster herefter byrettens afgørelse om sagsomkostninger, således at der er tilkendt 31.625 kr. inkl. moms til dækning af advokatomkostninger, 750 kr. til dækning af retsafgift, 2.500 kr. til dækning af gebyr i forbindelse med udpegning af skønsmand og 45.125 kr. til dækning af skønsmandens honorar, i alt 80.000 kr.

THI BESTEMMES:

Byrettens kendelse stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Tryg Forsikring A/S inden 14 dage betale 2.500 kr. til [klageren] og ... Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Sagen sluttet."

Af police af 20/11 2025 fremgår bl.a.:

"Policen gælder fra 1. december 2015
Policens udløbsdato 1. december 2020"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdig 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.4 Tidsmæssige forudsætninger

Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet

- var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller elinstallationsrapporten
- bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

4. Hvilke følgeudgifter er dækket

Er der tale om et dækningsberettigende forhold, dækker forsikringen også udgifter nævnt i afsnit 4.1-4.3.

...

4.2 Teknisk bistand

Rimelige os, nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og, afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Dækning efter 1. pkt. forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

Udgifterne er dækket ud over forsikringssummen.

4.3 Genhusning

Hvis ejendommen bliver ubeboelig i forbindelse med udbedringen af et dækningsberettigende forhold, jf. afsnit 3, betaler Tryg endvidere efter forudgående aftale:

Rimelige og dokumenterede udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af privat indbo.

Rimelige og dokumenterede merudgifter i anledning af flytning fra ejendommen.

De nævnte udgifter betales indtil 1 måned ud over den normale reparationsperiode, dog maksimalt 12 måneder regnet fra anmeldelsestidspunktet.

Udgifterne er dækket ud over forsikringssummen."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1965, og der er etableret ny tagetage i 2001. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2015 og tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring for en 5-årig periode. Den 11/1 2016 anmeldte han eftergivende gulv i et værelse og dårlig lugt i ejendommen. Selskabet besigtigede ejendommen den 13/1 2016, hvorefter selskabet anerkendte at dække udskiftning af 8 kvm gulv. Den 11/2 2016 meddelte klageren, at der fortsat var problemer med indeklimaet. Selskabet besigtigede ejendommen den 24/2 2016. Selskabet afviste den 10/3 2016 anmeldelsen af skimmelsvamp. Den 10/8 2016 anmeldte klageren, at der var konstateret skimmelsvamp under gulv. Selskabet besigtigede forholdet den 15/8 2016, hvorefter selskabet afviste dækning den 22/8 2016.

Klageren rettede først igen henvendelse til selskabet i juni 2021. Han fremsendte i den forbindelse rapport af 26/5 2021 fra Teknologisk Institut. Det fremgår af rapporten, at Teknologisk Institut havde konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen. Teknologisk Institut vurderede, at skimmelvæksten havde et omfang, der ville kunne påvirke indeklimaet i boligen. Årsagen blev vurderet til at være manglende tæthed af dampspærre i kombination med mangelfuld ventilation af konstruktionen. Teknologisk Institut vurderede endvidere, at gulvkonstruktion i klaverværelset og gæsteværelset var overisoleret.

Klageren har anført, at det tømrerfirma, der udbedrede gulvkonstruktionen i 2016, tilbød at skimmelsanere gulvkonstruktionen i det lille gæsteværelse og køkkenet og genopbygge med mindre isolering. Han valgte selv at afholde udgifterne til reparation af klaverværelset. Idet selskabet afviste at dække skaden i tagkonstruktionen, fik klageren foretaget isoleret bevisoptagelse ved syn og skøn. Byretten afsagde den 26/9 2022 kendelse om fordelingen af sagsomkostningerne, hvorefter selskabet blev pålagt at afholde sagens omkostninger. Landsretten stadfæstede den 8/11 2022 byrettens kendelse.

Klageren kræver, at selskabet anerkender, at den konstaterede skimmelsvamp i tagkonstruktionen udgør en dækningsberettigende skade. Han kræver endvidere, at selskabet dækker rimelige og nødvendige genhusningsudgifter fra fraflytningstidspunktet den 1/6 2021 til tidspunktet for tilbageflytning i boligen den 1/3 2023. Hvis nævnet måtte finde, at der foreligger en dækningsberettiget skade, kræver klageren tillige udgifter til advokat og teknisk bistand forud for klagesagen dækket.

Klageren har anført, at han har anmeldt negativt påvirket indeklima i forsikringstiden, og at kravet ikke er forældet. Han blev først bekendt med fejlkonstruktionen af tagkonstruktionen ved Teknologisk Instituts rapport af 26/5 2021, hvorfor kravet først forældes den 26/5 2024. Han har anført, at han har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en skade/nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Herudover har han anført, at selskabet har pådraget sig et rådgiveransvar ved at have besigtiget tagrummet og efterfølgende oplyst klageren, at der ikke kunne konstateres visuelle forhold, der gav anledning til mistanke om årsag til skimmelsvamp/negativt påvirket indeklima eller en nærmere teknisk undersøgelse. Selskabet har således vildledt klageren.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at krav i relation til skimmelsvamp er forældet, og at krav i relation til fejlkonstruktion af tagkonstruktionen er konstateret og anmeldt efter forsikringens ophør. Selskabet har videre anført, at der ikke er dokumentation for, at skimmelsvampen opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Selskabet har afvist, at

Ankenævnet for Forsikring

32.

99389

selskabet skulle have pådraget sig erstatningsansvar. Selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til advokat og teknisk bistand.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet vedrørende den fejlkonstruerede tagkonstruktion først er konstateret og anmeldt medio 2021 efter ejerskifteforsikringens ophør den 1/12 2020. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække forholdet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.4.

Det følger af forældelseslovens § 2 og § 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens 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.

Af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum, følger det, at krav, som en anmeldt skade giver anledning til, tidligst forældes 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet.

Nævnet finder, at klagerens eventuelle krav på erstatning for de i forsikringstiden anmeldte forhold vedrørende skimmelsvamp er forældet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren anmeldte forholdet tilbage i 2016, hvorfor den 3-årige forældelsesfrist senest kan regnes fra dette tidspunkt, jf. forældelsesloven § 3, stk. 1 og stk. 2.

Nævnet har videre lagt vægt på, at den 1-årige tillægsfrist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, senest kan regnes fra selskabets sidste afslag på dækning den 22/8 2016.

Klagerens eventuelle krav på erstatning var derfor forældet, da klageren medio 2021 igen kontaktede selskabet.

Nævnet bemærker, at selskabets samarbejdspartner allerede den 2/6 2021 tog forbehold for allerede indtrådt forældelse. Selskabets samarbejdspartner og selskabet har i den efterfølgende korrespondance med klageren ikke anerkendt at ville foretage en realitetsvurdering af skadeanmeldelsen, men har vedvarende fastholdt, at sagen er forældet.

Nævnet bemærker, at der ikke ved advokatens bistand og de fremlagte tekniske rapporter, herunder syn- og skønserklæringen, er påvist dækningsberettigende forhold.

Nævnet kan imidlertid ikke under de foreliggende omstændigheder tage stilling til, om selskabet er berettiget til at kræve hel eller delvis tilbagebetaling af de sagsomkostninger, som selskabet blev pålagt i forbindelse med den isolerede bevisoptagelse, idet afgørelsen om sagsomkostningerne er truffet af byretten og stadfæstet af landsretten. Nævnet henviser til § 3, stk. 1, i nævnets vedtægter, hvor det fremgår, at nævnet ikke kan behandle sager, der er afgjort ved endelig dom, gyldig bindende voldgift eller retsforlig.

Da der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til genhusning.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der har været sådanne fejl og mangler ved selskabets sagsbehandling og rådgivning i øvrigt, at selskabet på almindeligt erstatningsretligt grundlag ifalder erstatningsansvar over for klageren.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator besigtigede ejendommen den 13/1 2016, og at Tryg Byggeteknik besigtigede ejendommen den 24/2 2016, hvor der ligeledes blev foretaget fugtmålinger og skimmelsvampetest i loftsrum.

Ankenævnet *for* Forsikring

34.

99389

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen