

2012

Carina Holst Jensen
Aalborg Universitet
Jura
Kandidatspeciale



SKIMMELSVAMP

Speciale behandler boligkøberens retsstilling, når denne konstaterer, at boligen indeholder skimmelsvamp, som køber ikke tåler. Dette søges belyst i relation til eventuelle mangelskrav mod sælgeren eller eventuelle erstatningskrav mod forsikringsselskabet ifølge en ejendomsforsikring eller en ejerskifteforsikring.

Titelblad

Kandidatspeciale 2012

Jura-uddannelsen på Aalborg Universitet

Projektets titel: **Skimmelsvamp**

Udarbejdet af: **Carina Holst Jensen**

Studienummer: **2006-3018**

Vejleder: **Carsten Munk-Hansen**

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1: Rammer for specialet	6
1.1. Indledning.....	6
1.2. Emne	7
1.3. Afgrænsning	7
1.4. Metode.....	8
1.5. Om fremstillingen	9
Kapitel 2: Skimmelsvamp.....	10
2.1. Begrebet	10
2.2. Årsagen til skimmelsvamp	10
2.3.1. Forebyggelse	12
2.3.1.1. Skimmelsvamp som sekundær skade	12
2.3.2. Behandling.....	13
2.4. Konstatering af skimmelsvamp i bygningen	13
2.5. Virkningerne af skimmelsvamp	14
Kapitel 3: Boligkøberens mangelskrav overfor sælger	15
3.1. Skimmelsvamp som mangelsbegreb	15
3.1.1. Generelt om mangelsbegrebet.....	15
3.1.2. Manglen skal være til stede ved risikoovergangen.....	17
3.1.3. Andre hensyn i mangelsbedømmelsen	17
3.1.3.1. Ejendommens art.....	17
3.1.3.2. Ejendommens alder	18
3.1.3.3. Synlig mangel	18
3.1.3.4. Salgsprisen	19
3.1.3.5. Intensiteten af manglen.....	19
3.1.4. Kort om mangelsbeføjelser	19
3.2. Typetilfælde af skimmelsvamp.....	21
3.2.1. Ejendomshandel ej omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven	21
3.2.1.1. Konstruktionsfejl og konstruktionsændringer	21
3.2.1.2. Vandskade og fugtskade	24
3.2.1.3. Uhensigtsmæssig brug af ejendommen	25
3.2.1.4. Selvbyg og vennetjenester	25

3.2.2. Ejendomshandel omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven	26
3.2.2.1. Mangler opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse eller fornyelse	26
3.2.2.2. Bygningsindretninger i strid med servitutter eller offentligretlige forskrifter.....	27
3.2.2.3. Sælger hæfter for garanti vedrørende bestemte forhold	28
3.2.2.4. Sælger hæfter for svig og grov uagtsomhed	28
3.3. Opsamlende vedrørende boligkøberens mangelskrav overfor sælgeren	29
Kapitel 4: Boligkøberens erstatningskrav overfor ejendomsforsikring	31
4.1. Skimmelsvamp som skadesbegreb i relation til en ejendomsforsikring.....	31
4.1.1. Generelt om ejendomsforsikring	31
4.1.2. Ejendomsforsikringens skadesbegreb.....	33
4.2. Typetilfælde af skimmelsvamp i relation til ejendomsforsikringen.....	34
4.2.1. Skimmelsvamp som primær skade.....	34
4.2.2. Skimmelsvamp som sekundær skade (følgeskade)	35
4.3. Opsamlende vedrørende køberens erstatningskrav overfor ejendomsforsikringen	36
Kapitel 5: Boligkøberens erstatningskrav overfor ejerskifteforsikring	37
5.1. Skimmelsvamp som skadesbegreb i relation til ejerskifteforsikring.....	38
5.1.1. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.	38
5.1.1.1. Sælgerens ansvarsfrihed	38
5.1.1.2. Modifikationer til sælgers ansvarsfrihed	40
5.1.1.3. Valgfrihed for sælger og køber, om de vil anvende huseftersynsordningen	41
5.1.2. Ejerskifteforsikringens skadesbegreb	41
5.1.2.1. Ejerskifteforsikringens dækningsomfang ifølge mindstedækningsbekendtgørelsen	42
5.1.2.2. Undtagelser til ejerskifteforsikringens dækningsomfang	44
5.1.2.3. Særlig fugtskadedækning.....	44
5.2. Typetilfælde af skimmelsvamp i relation til ejerskifteforsikringen	46
5.2.1. Gældende ret frem til ikrafttrædelsen af fugtskadedækningen	46
5.2.1.1. Skade eller nærliggende risiko for skade	47
5.2.1.2. Den konstaterede forekomst af skimmelsvamp.....	48
5.2.1.3. Hvad køberens må forvente henset til ejendommens alder og konstruktionsmåde	49
5.2.2. Retstilstanden efter ikrafttrædelsen af fugtskadedækningen.....	50
5.3. Skadesbegrebet og mangelsbegrebet.....	51
5.4. Opsamlende vedrørende køberens erstatningskrav overfor ejerskifteforsikringen	52
Kapitel 6: Sammenfatning af resultaterne i kapitel 3, 4 og 5	54

Kapitel 7: Litteraturliste.....	58
5.1. Litteratur.....	58
5.1.1. Bøger	58
5.1.2. Internet.....	59
5.2. Domstolspraksis.....	60
5.3. Ankenævnspaksis	60
5.4. Forkortelser.....	61

Kapitel 1: Rammer for specialet

1.1. Indledning

Mange husejere har gennem tiden fået sig nogle grimme overraskelser, når de er flyttet ind og har taget fat på at male og tapetsere drømmeboligen. Og ligeså mange sælgere har fået en tilsvarende overraskelse, når de er blevet mødt med store erstatningskrav fra køber – ofte mange år efter at salget har fundet sted. Før forbrugerbeskyttelsesloven var det nemlig sådan, at køber kunne rette krav overfor sælger for mangler, der blev konstateret inden 20 år efter overdragelsen, jf. DL 5-14-4. Hvis der var tale om mangler, som sælgeren havde eller burde have kendskab til, kunne køber rejse krav om erstatning svarende til udbedringsprisen med fradrag for den forbedring, der ligger i at få udskiftet gammelt med nyt. Først 20 år efter overdragelsen ville kravet være forældet, og først på dette tidspunkt kunne sælger vide sig sikker. Omvendt kunne køber også risikere, at sælger ikke kunne betale for ubedringen, eller at sælger var død. Retspraksis viser et utal eksempler, hvor enten køber eller sælger har fået en økonomisk øretæve. Denne problematik har været grundlag for mange overvejelser om, hvordan man kunne undgå disse retssager. Overvejelserne har udmøntet sig i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., som trådte i kraft d. 1. januar 1996.

Man kan undre sig over, hvorfor skimmelsvampeskader først i de senere år er kommet frem i lyset. Formegentlig skyldes dette en kombination af, *at* ældre boliger moderniseres, og i den forbindelse isoleres for at mindske varmetabet, og *at* fugt i støtte omfang lukkes inde i konstruktionerne, og *at* stadig flere mennesker pådrager sig allergiske reaktioner.

Specialet vil behandle boligkøberens krav overfor hhv. sælger, ejendomsforsikringen og ejerskifteforsikringen. Ordningen i forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 er udgangspunktet for, hvor køberen skal rette sit krav. Specialet vil sondre mellem på den ene side ejendomshandler, der ikke er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens ordning, og på den anden side ejendomshandler der er omfattet af lovens ordning. Forbrugerbeskyttelsesloven har haft til formål at sikre boligkøber og boligsælger således, at hvis sælgeren har opfyldt betingelserne i lovens kapitel 1, vil sælgeren være ansvarsfri for krav ved *bygningens fysiske tilstand*. Samtidig vil en ejerskifteforsikring dække skader ved *bygningens fysiske tilstand*. Køberen kan i stedet rette sit krav mod ejerskifteforsikringen i de tilfælde, hvor sælgeren er ansvarsfri.

Specialet tager endvidere udgangspunkt i, hvornår defekten er opstået. Hvis den er opstået i sælgerens tid, gælder reglerne om krav overfor sælgeren eller overfor ejerskifteforsikringen. Hvis den er opstået i køberens tid, gælder reglerne om ejendomsforsikringen.

1.2. Emne

Dette speciale behandler boligkøberens retsstilling, når denne konstaterer, at boligen indeholder skimmelsvamp, som køber ikke tåler. Dette søges belyst i relation til eventuelle mangelskrav mod sælgeren eller eventuelle erstatningskrav mod forsikringsselskabet ifølge en ejendomsforsikring eller en ejerskifteforsikring.

1.3. Afgrænsning

Med ”boligkøber” sigtes til ejere af en fast ejendom, der hovedsageligt skal anvende boligen til privat beboelse. Således falder erhvervsejendomme og landbrugsejendomme, som er undergivet landbrugspligt, udenfor.

Med begrebet ”fast ejendom” menes en bebygget grund efter tinglysningslovens forstand, som er anført med et matrikelnummer i tingbogen. Emnet vil således ikke omfatte andelsboliger og ejerlejligheder, fordi ejerlejligheder sjældent sælges med ejerskifteforsikring. Desuden ses skimmelvækst oftest i ydermure, loftrum eller kældre, hvilket er forhold, der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Endvidere er ubebyggede grunde og grunde med bygninger under opførelse ikke omfattet af ejendomsbegrebet. Det er således et krav, at bygningen på ejendommen er færdigbygget, og bygningen kan tages i brug som privat bolig for køberen.

”Bolig” betyder i dette speciale boligbebyggelse på ejendomme, der hovedsageligt skal tjene til beboelse for køberen, eller som har tjent som bolig for sælgeren. ”Boligen” omfatter i dette speciale ikke eksempelvis udhuse, garager og carporte, da disse ikke er bestemt til beboelse for køberen.

Med ”køberen ikke tåler” sigtes til de relevante mangler der måtte være ved boligen. En relevant mangel er i dette tilfælde skimmelangreb. Det er individuelt, hvor meget en køber tåler, for mennesket reagerer forskelligt på skimmelsvamp, jf. kapitel 2. Derfor afhænger det af det konkrete tilfælde, om køberen tåler den relevante mangel eller ej.

”Mangelskrav overfor sælgeren” menes i dette speciale det mangelskrav, som køberen eventuelt kan gøre gældende overfor sælgeren, såfremt der er skimmelvækst i boligen, som køberen ikke tåler. Om køberen kan gøre et mangelskrav gældende overfor sælgeren afhænger af, om ejendommen

er solgt med tilstandsrapport og el-installationsrapport, således at ejendomshandlen er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens ordning i lovens kapitel 1, som fritager sælger for mangelshæftelse i visse tilfælde.

Med ”erstatningskrav overfor forsikringsselskabet ifølge en ejendomsforsikring” menes de tilfælde, hvor en skade kræves erstattet af ejendomsforsikringen, fordi skaden opstår i køberens ejertid.

”Erstatningskrav mod forsikringsselskabet ifølge en ejerskifteforsikring” omfatter det erstatningskrav, som køberen eventuelt kan rette mod ejerskifteforsikringen, fordi boligen indeholder skimmelmækst, som køberen ikke tåler.

Specialet behandler heller ikke den bygningsagkyndiges professionsansvar. Dette betyder, at specialet ikke belyser, hvorvidt køberen kan gøre et erstatningsansvar gældende overfor den bygningsagkyndige, i kraft af at denne ved bygningsgennemgang har overset defekter på ejendommen, som den bygningsagkyndige ellers burde have opdaget. Den bygningsagkyndiges professionsansvar behandles ikke, fordi det har en anden karakter, hvilket handler om, hvad den bygningsagkyndige ved en gennemgang af bygningen burde have set.

1.4. Metode

Da formålet er at belyse boligejerens retsstilling – gældende ret – anvendes retsdogmatisk juridisk metode. Formålet med den retsdogmatiske metode er at udlede gældende ret vedrørende skimmelsvampe-problematikken i forhold til mangelskrav overfor sælgeren og erstatningskrav overfor hhv. ejendomsforsikringen og ejerskifteforsikringen. Dette vil gøres ud fra en subjektiv fortolkning af skrevne retsregler og de dertil hørende bemærkninger og betænkninger som fortolkningsbidrag til de skrevne retsregler. Endvidere inddrages retsafgørelser og ankenævnsafgørelser til at belyse problemstillingerne. Formålet med dette er at finde en konkret løsning på skimmelsvampe-problematikken.

Retskildematerialet er imidlertid af beskedent omfang. Der er få skrevne retsregler, som behandler skimmelsvampe-problematikken. Desuden er trykt retspraksis herom af beskedent omfang. Der forekommer en større mængde ankenævnsafgørelser, som vil supplere de steder, hvor der ikke er retsafgørelser, som behandler problemstillingen. Ankenævnsafgørelserne kan næppe anses for en ”retskilde” i traditionel forstand. Men den retlige argumentation kan anvendes til at belyse, hvordan

domstolene eventuelt vil dømme i sagen, hvis sagen blev indbragt for domstolene. Domstolene er som udgangspunkt ikke bundet af ankenævnsafgørelserne, men hvis mange ankenævnsafgørelser peger i samme retning, kan domstolene have en pligt til at følge disse. Flere ankenævnsafgørelser kan derfor være en indikator for, hvordan retstilstanden formegentlig er.

Endelig vil en traditionel formueretlig hensynsafvejning anvendes, når et eventuelt mangelskrav mellem køberen og sælgeren belyses. Dette begrundes i en meget beskeden mængde retsafgørelser på området. Om hvorvidt der foreligger en mangel i formueretlig forstand afgøres i stedet ud fra teorien.

1.5. Om fremstillingen

I kapitel 2 vil begrebet skimmelsvamp blive behandlet, herunder hvad der forstås ved begrebet skimmelsvamp. Endvidere vil det blive behandlet, hvilke årsager der er til skimmelsvamp, herunder hvordan parterne kan forebygge og behandle mod skimmelsvamp, og hvordan køber opdager, om der er skimmelsvamp i boligen. Ligeledes vil det blive behandlet, hvilke virkninger skimmelsvamp har, herunder eventuelt forskellige virkninger på forskellige mennesker.

I kapitel 3 behandles den første problemstilling om boligkøberens eventuelle mangelskrav overfor sælger. Kapitel 4 behandler problemstillingen om boligkøberens erstatningskrav overfor ejendomsforsikringen. Kapitel 5 behandler den sidste problemstilling om boligkøberens erstatningskrav overfor ejerskifteforsikringen.

I kapitel 6 sammenfattes resultaterne af undersøgelsen.

Kapitel 2: Skimmelsvamp

2.1. Begrebet

Skimmelsvamp er meget små svampe, som findes overalt i naturen og i utallige arter. Skimmelsvampe er en stor gruppe af svampe, der tilsammen kan nedbryde de fleste stoffer i naturen. Tidligere regnedes skimmelsvampe for at være en plante, men i dag har skimmelsvampe fået deres eget rige, som kaldes ”funga”. De fleste arter af skimmelsvampe er gavnlige i naturen, fordi de sammen med andre organismer nedbryder og omsætter organisk materiale til simple kemiske stoffer, som kan genbruges af planter og dyr. Også indenfor industrien er skimmelsvampe nyttige, f.eks. til fremstilling af skimmeloste eller bagegær.¹

Desværre er en del skimmelsvampe også ødelæggende. Mange arter fordærver vores fødevarer. Andre er skadelige og giftige og vokser i mange tilfælde på eksempelvis træ, spånplader, tapet, gipsplader og mange andre byggematerialer. Skimmelsvampe kan vokse mange steder i boligen, når blot der er fugtigt, dvs. hvis konstruktionerne er fugtige, eller luftfugtigheden i rummene er høj. Fugt i konstruktioner kan eksempelvis skyldes utætheder i tag eller mure, manglende dampspærrer eller kuldebroer. Høj luftfugtighed kan skyldes manglende opvarmning, ventilation og udluftning, eller at man tørrer tøj inden døre. Skimmelsvamp kan både opstå som en primær skade og en sekundær skade (dvs. en følgeskade). Som så mange andre svampearter, eksempelvis hussvamp, nedbryder skimmelsvamp ikke træværket i ejendommen. Til gengæld giver skimmelsvampene grimme og ildelugtende misfarvninger. Ud over kosmetiske skader kan skimmelsvamp også have helbredsmæssige gener.²

2.2. Årsagen til skimmelsvamp

Skimmelsvampene formerer sig ved hjælp af talrige konider, som også benævnes ”sporer”, som er en slags frø. Spredningen sker gennem luften og er meget effektiv. Spredningen sker ved, at sporerne blæser rundt i luften, hvorefter sporerne sætter sig på organiske materialer, hvor de spirer, hvis fugtigheden er tilstrækkelig stor. Hvis de rette forhold er til stede, begynder sporerne at vokse og sprede nye sporer. Sporerne er 2-10 mikrometer store og kan derfor ikke ses med øjet. På det tidspunkt, hvor skimmelsvampene er synlige, er der dannet og spredt så mange sporer, at de fremstår som belægning i hvide, grønne, blå eller sorte farver. Skimmelsvampene udskiller enzymer, som

¹ www.teknologisk.dk/10547

² www.teknologisk.dk/18388

gør dem i stand til at vokse og nedbryde et hvilket som helst organisk materiale, hvis der blot er fugt til stede. Skimmelsvampene kræver mindst 75 % relativ luftfugtighed på den overflade, hvorpå svampene sidder. Deres vækst afhænger af fugtigheden på materialeoverfladen, og den relative fugtighed midt i rummet er uden betydning. Derfor ses skimmelvækst ofte på flader, hvor der eksempelvis er en kuldebro, selvom fugtigheden midt i rummet er lav.³

Årsagerne til skimmelsvamp kan være mange. Fælles for årsagerne er, at de relaterer sig til mængden af organisk materiale og fugtigheden, da disse er skimmelsvampens mad og drikke. Organisk materiale findes overalt i vores bygninger, eksempelvis træ, tæpper, tapet og ganske almindeligt støv, og derfor er det altafgørende for, om der forekommer skimmelvækst, om der er en høj fugtighed i boligen. For høje luftfugtigheder i boligen kan skyldes konstruktionsmæssige forhold, vandskader eller uhensigtsmæssig brug af ejendommen.

Mange ældre boliger har skimmelsvampe på grund af fugt fra tidligere vandskader, eksempelvis utæt tag, eller vandrør. Men skimmelsvampen kan også skyldes, at de ældre boliger er dårligt isolerede, og at der derved dannes kondens på væggene. Også nyere, tætte og velisolerede boliger har problemer med skimmelsvamp. Årsagen hertil er eksempelvis dårlig udluftning. Hvis fugt fra badning, madlavning og tørring af tøj ikke bliver luftet ud, kan fugten sætte sig på væggene. Udluftningen kan ske gennem åbne vinduer eller gennem udsugning, eksempelvis mekanisk ventilator i badeværelset eller emhætte i køkkenet. Ved helt nye boliger kan fugten stamme fra under byggeriet, eksempelvis hvis byggematerialerne har været våde, da de blev indført i bygningen, og fugten herefter har svært ved at slippe ud igen. Endnu et problem ved helt nye boliger er, at man i dag bygger meget energivenlige boliger med tykkere vægge og dermed mere isolering. Boligernes naturlige ventilation forringes, og i nogle tilfælde er ventilationsanlæggene ikke tilstrækkelige, hvilket også kan være årsag til skimmelsvamp. I kældre kan der også opstå skimmelsvamp som følge af vand eller fugt, der trænger ind, eksempelvis gennem utætte vægge eller gulve. Kælderens vægge er som regel kolde, fordi de er under jordhøjde. Om sommeren kan der derved ske sommerkondens som følge af varm og fugtig luft, der trænger ind i kælderen udefra. Denne fugtighed er i mange tilfælde årsag til skimmelsvamp i kældre. Vandskade, både pludselig skade og siveskade, kan være årsag til skimmelsvampe, men den pludselige skade er lettere at afhjælpe, hvis den opdages i tide.⁴

³ www.teknologisk.dk/18388

⁴ www.teknologisk.dk/18388

2.3. Forebyggelse og behandling

2.3.1. Forebyggelse

2.3.1.1. Skimmelsvamp som en primær skade

Tre vigtige elementer for at forebygge mod skimmelsvamp er udluftning, indretning og rumtemperatur. Udluftning er en væsentlig del af forebyggelsen mod skimmelsvamp, men det skal dog bemærkes, at skimmelsvamp ikke alene kan forhindres herved. Eksempelvis i tilfælde med byggefugt, der er lukket inde bag tapet eller en tæt gulvbelægning, er det ikke tilstrækkeligt at lufte ud. I stedet skal kilden til fugten fjernes, dvs. de våde byggematerialer skal tørres, inden de anvendes. Omvendt kan overdreven udluftning i ældre byggerier gøre mere skade end gavn. I det daglige skal man lufte kortvarigt ud ved gennemtræk 2-3 gange om dagen. Derudover bør man undgå at tørre tøj inden døre, lægge låg på gryderne, tørre kondensvand op i vinduerne samt tørre op efter badning.

Også i forhold til renovering af eksisterende byggerier er spørgsmålet om forebyggelse af skimmelsvamp relevant. De mange skærpede krav til bygningers tæthed og isolering ved renovering, øger risikoen for skimmelsvamp. Eksempelvis når ældre vinduer skiftes ud med nye og tætte vinduer uden etablering af ventilation, formindskes boligens naturlige udluftning, hvilket giver en øget luftfugtighed og dermed risiko for skimmelangreb. Dette har medvirket til, at næsten en tredjedel af Danmarks boliger er angrebet mere eller mindre af skimmelsvamp.⁵ Også efterisolering af tagkonstruktioner og krybekældre øger risikoen for skimmelvækst, når ventilationerne ikke optimeres.⁶

2.3.1.1. Skimmelsvamp som sekundær skade

I langt de fleste boliger sker der på et eller andet tidspunkt en vandskade, hvor materialerne bliver opfugtede i kortere eller længere tid. Eksempler på en vandskade kan være lækager på vandrør eller skybrud. Hvis den relative luftfugtighed overstiger 75 % i en periode på 1-2 uger, opstår der en risiko for skimmelvækst. Det er i denne situation vigtigt at være opmærksom på den skjulte fugtige overflade, som også bør udtørres. Hvis udtørringen af overfladerne ikke sker hurtigt nok, eller hvis der er restfugt i konstruktionerne, vokser skimmelsvampene.⁷

⁵ Omsætning af Fast Ejendom, side 260

⁶ www.teknologisk.dk/18388

⁷ www.teknologisk.dk/18388

2.3.2. Behandling

Hvis der er konstateret skimmelsvampe i en bolig, bør der foretages undersøgelse af årsager og skadesomfang og ud fra dette kan der udføres en effektiv behandling. Skimmelvæksten kan fjernes på tre måder; afvaskning og desinfektion, udskiftning af skimmelangrebne materialer og kemisk behandling eller tørdamp. Hvilken af løsningerne, der bør vælges, afhænger bl.a. af skadens omfang.⁸ Forskningsprogrammet ”skimmelsvampe i bygninger” fra By og Byg Dokumentation 026⁹ fra Statens Byggeforskningsinstitut udgav i 2002 nogle anvisninger om, hvordan bygninger med skimmelsvampevækst kan undersøges og reoveres. Der er udarbejdet to sæt anvisninger, som er lavet på baggrund af et forskningsprogram om skimmelsvampe, og som henvender sig til professionelle. By og Byg Anvisning 204 vedrører undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger. Anvisningen beskriver, hvordan der gennemføres en tilstandsundersøgelse af en bygning med skimmelvækst. By og Byg Anvisning 205 vedrørende reovering af bygninger med skimmelsvampevækst beskriver, hvordan skimmelsvampe fjernes samt hvilke metoder, der kan anvendes til at fjerne skimmelsvampen. Anvisningerne har vist sig at være meget effektive.¹⁰

2.4. Konstatering af skimmelsvamp i bygningen

Skimmelsvampene kan både vokse på synlige og skjulte overflader i bygningen. Skimmelsvampeangreb på skjulte overflader opdages oftest som ved lugtgener, fordi de fleste skimmelsvampe i vækst afgiver lugt. Lugten sætter sig i tøj, møbler og i bygningens materialer. Hvis man lukker døre, vinduer og ventilationskanaler i ét døgn, må der ikke opstå en ”kælder”- eller ”sommerhusagtig” lugt. Hvis boligen lugter muggent, kan det være tegn på, at der er aktivt voksende skimmelsvampe, eller at der har været det indenfor det sidste halve år. Synlige skimmelsvampe kan ses i tagrum, på loft og vægge i køkken og baderum, ved fodpaneler og bag møbler op ad kolde ydervægge. I mange tilfælde vokser skimmelsvampe ikke på indvendige overflader. I stedet kan de sprede sig i uventilerede tagrum, i vægge bag ved indvendig isolering eller under gulve, og her vil lugten være en god indikator for, om der er skimmelsvamp. I nogle tilfælde kan der ikke konstateres skimmelsvampe ved lugt eller synligt. Mistanken om skimmel opstår i stedet pga. helbredsmæssige gener.¹¹

⁸ www.de.dk/Bladet/Juli+August+2008/N%C3%A5r+skimmelsvampen+g%C3%A5r+til+angreb.htm

⁹ By og Byg, side 103-108

¹⁰ www.sbi.dk/indeklima/fugt-skimmel/anvisning-renovering-af-bygninger-med-skimmelsvampevekst/sadan-far-man-has-pa-skimmelsvampe/

¹¹ www.teknologisk.dk/18388

2.5. Virkningerne af skimmelsvamp

Der kan være mange helbredsmæssige gener forbundet med skimmelsvamp. Om hvorvidt en person er påvirket af skimmelsvampen eller ej afhænger til dels af skimmelsvampens art og personens overfølsomhed.¹² Der findes som nævnt utallige arter af skimmelsvamp, og nogle er mere sundhedsskadelige end andre. Nogle arter fremkalder kraftige reaktioner, mens andre er forbundet med mildere reaktioner. For nogle arter er det sporerne, der er farlige, mens andre udskiller kemiske stoffer til luften, som er giftige. Nogle særligt kritiske arter kan derfor give anledning til alvorlige helbredsmæssige problemer – også selvom at der er tale om en gammel og udtørret skade. Størrelsen af skimmelangrebet har også betydning, fordi et større skimmelangreb giver flere gener. De helbredsmæssige gener opstår som regel efter nogen tid med påvirkningen, men de kan også opstå akut. Hvis en person oplever en markant bedring, når denne forlader bygningen, og symptomerne vender tilbage, når personen igen opholder sig i bygningen, kan det være en indikator for skimmelrelaterede symptomer.¹³

Sundhedsstyrelsen beskriver i sine anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning vedrørende fugt og skimmelsvamp de typiske gener af skimmelvækst.¹⁴ Disse gener er slimhindeirritation, astma, vejrtrækningsproblemer, hovedpine, udslæt og gentagne forkølelser. I de mere alvorlige tilfælde kan skimmelangreb medføre kronisk bronkitis, hukommelsessvigt, ledsmerter og næseblod.

Det er forskelligt, hvordan personer reagerer på skimmelangreb, men forskerne ved endnu ikke, hvor meget der skal til, før det giver helbredsgener, da der ikke kan foretages præcise målinger heraf. Der er uenighed mellem medicinere om de helbredsmæssige gener, der kan opstå hos personer, som opholder sig i en skimmelplaget bolig. Nogle medicinere mener, at alvorlige skimmelangreb kan være kræftfremkaldende,¹⁵ hvilket Sundhedsstyrelsen ikke kan finde belæg for at konkludere i deres anbefalinger, og Sundhedsstyrelsen afviser derfor denne påstand.

¹² www.teknologisk.dk/10543.

¹³ www.teknologisk.dk/31837.

¹⁴ Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp, side 12-15.

¹⁵ www.de.dk/Bladet/Juli+August+2008/N%C3%A5r+skimmelsvampen+g%C3%A5r+til+angreb.htm.

Kapitel 3: Boligkøberens mangelskrav overfor sælger

I kapitel 3 behandles den første problemstilling; om skimmelsvamp kan anses for en mangel i forhold til sælgeren, og om det derved udløser et mangelskrav.

Mangelskrav overfor sælgeren kan forekomme på 2 måder. For det første, hvis ejendomshandlen ikke er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven, fordi sælgeren ikke har lavet tilstandsrapport og el-installationsrapport samt afgivet tilbud om ejerskifteforsikring (afsnit 3.2.1).¹⁶ Sælgeren kan også blive mødt med mangelskrav, selvom ejendomshandlen er omfattet af ordningen i forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1, men da manglen skyldes forhold, som falder udenfor, jf. § 2, stk. 5 om undtagelserne, hæfter sælger for manglen (afsnit 3.2.2).

For at belyse, om skimmelsvamp kan anses for en mangel i forhold til sælger, starter kapitel 3 med at fastslå skimmelsvamp som et mangelsbegreb. Herefter belyses de forskellige typetilfælde af skimmelsvamp, som sammenholdes med forhold, der er lagt vægt på i praksis.

3.1. Skimmelsvamp som mangelsbegreb

3.1.1. Generelt om mangelsbegrebet

I relation til en ejendomshandel kan der opstå misligholdelse fra både køberen og sælgerens side iht. de ydelser, som begge parter skal erlægge. Køberens misligholdelse kan eksempelvis bestå i en forsinkelse med betalingen. Sælgerens misligholdelse vil oftest bestå i, at den solgte ejendom er behæftet med en eller flere faktiske mangler.¹⁷ En faktisk mangel er karakteriseret som en mangel ved bygningens fysiske tilstand, eksempelvis ejendommens murværk eller tab. Der gælder ikke en lov for køb af fast ejendom, som fastslår begrebet ”mangel”, og købelovens regler gælder ikke for køb af fast ejendom, jf. købelovens § 1, stk. 1. Købelovens regler er imidlertid udtryk for almindelige køberetlige grundsætninger, og dens principper anvendes derfor ved køb og salg af fast ejendom.¹⁸

I Betænkning nr. 1276 overvejede udvalget et lovfæstet mangelsbegreb, men det blev afvist:

”At der synes at være en rimelig udvikling i retspraksis taler efter udvalgets opfattelse i sig selv for, at der udvises forsigtighed med at prøve at låse udviklingen fast gennem lovgivning. Hertil kommer imidlertid, at en lovfæstet mangels-

¹⁶ I Lov nr. 609 af 14. juni 2011 (Revision af Huseftersynsordningen) fremgår det af § 2, at det endvidere er en betingelse for sælgers ansvarsfrihed, at sælgeren har udleveret en elinstallationsrapport til køberen. Loven træder i kraft 1. maj 2012.

¹⁷ Der skelnes i teorien mellem retlige og faktiske mangler. Specialet behandler kun de faktiske mangler.

¹⁸ Betænkning 1276, side 111.

definition kun kan antages at få praktisk betydning, såfremt der i definitionen indføres en forholdsvis detaljeret beskrivelse af, hvornår en fejl ved en ejendom går ud over, hvad en køber med rimelighed må forvente.

Om en bestemt fejl ved en bestemt ejendom udgør en mangel, må imidlertid nødvendigvis afgøres ved en afvejning af en lang række konkrete momenter, hvis indbyrdes vægtning må afhænge af omstændighederne. En fast ejendom er en kompliceret og højst individual salgsgenstand, og det er langt vanskeligere end ved løsøre køb på forhånd at fastlægge et bestemt niveau for, hvor meget der "må være i vejen" med et hus."¹⁹

En gennemgang af teorien afslører imidlertid, at mangelsbegrebet har mange nuancer:

P. Spleth beskriver i TfR 1947.154-205 mangelsbegrebet ift. afslagsbeføjelsen som, at der kun foreligger en mangel, hvis den pågældende fejl ved ejendommen overstiger, hvad en køber *med Rimelighed maatte være forberedt paa*.

Anders Vinding Kruse angiver i sin fremstilling "Misligholdelse af ejendoms køb" (nu "Ejendoms køb"), at en fast ejendom er behæftet med en mangel, hvis en garanti svigter eller hvis ejendommen ikke svarer til køberens relevante forudsætninger. Han opdeler forudsætningerne i individuelle og generelle forudsætninger. De individuelle forudsætninger handler om den konkrete købers særlige forudsætninger for købet, og synspunktet hviler på den traditionelle forudsætningslære om væsentlige, kendelige og relevante forudsætninger. De generelle forudsætninger handler om, at der foreligger en mangel, hvis *ejendommen under hensyn til dens type, alder, indretning og øvrige konkrete omstændigheder er ringere, end man normalt kan forvente*. Anders Vinding Kruse anvender dermed et ikke-funktionelt mangelsbegreb, og manglen behøver derfor ikke nødvendigvis at udløse en mangelsbeføjelse. Han skaber dog funktionalitet ved at vurdere, om manglen er retlig relevant.

Anders Vinding Kruses mangelsbegreb har haft gennemslagskraft i retspraksis, men på grund af et voksende antal tvister om mangler ved fast ejendom, har teoretikere som Jørgen Hansen (U.1987B.337) og H.P. Rosenmeier (U.1988B.13 samt Rosenmeiers fremstilling "Mangler ved fast ejendom") kritiseret mangelsbegrebet. Dette har ført til, at teoretikerne er vendt tilbage til P. Spleths mangelsbegreb, som er en afgørelse af, om der foreligger en mangel, skal efter denne definition bero på en samlet vurdering af de nærmere omstændigheder, herunder ejendommens alder, pris og aftalens konkrete indhold.

Jørgen Nørgaard (U.1989B.281) har anført, at en funktionelt mangelsbegreb var at foretrække, således at der kun foreligger en mangel, hvis denne kan udløse mangelsbeføjelser. Carsten Munk-Hansen anvender også et funktionelt mangelsbegreb.²⁰

I dette speciale er sælgerens ydelse, dvs. ejendommen, behæftet med en mangel, når ejendommen ikke er, som køberen efter aftalen kan kræve. Det afgørende for, om der foreligger en mangel er derfor, om ydelsen er kontraktmæssig.

Købsaftalen har derfor en særlig betydning ift. mangelsbedømmelsen i dansk ret. Hvis et forhold er nævnt i købsaftalen, udgør det ikke længere en mangel, fordi køber i så fald er orienteret om det

¹⁹ Betænkning nr. 1276, side 133-134.

²⁰ Fast Ejendom, side 245.

faktiske forhold. Det er således aftalen, der bestemmer, hvad køberen kan kræve.²¹ Det er derefter ikke muligt at definere nærmere, hvad en mangel er, fordi mangler er forhold ved ejendommen, som ikke er kontraktmæssige.²² Dette betyder med andre ord, at hvis et skimmelangreb er nævnt i købsaftalen, udgør det ikke længere en mangel. Omvendt vil det betyde, at hvis skimmelangrebet ikke er angivet i købsaftalen, kan skimmelangrebet udgøre en mangel. Dette må imidlertid afgøres ud fra en afvejning af flere konkrete hensyn i mangelsbedømmelsen, jf. afsnit 3.1.3.

3.1.2. Manglen skal være til stede ved risikoovergangen

Om et forhold udgør en mangel afhænger først og fremmest af, om manglen eller årsagen til manglen var til stede ved risikoovergangen, som normalt er overtagelsesdagen. Skimmelsvampeskader, der indtræder efter risikoovergangen, udgør derfor ikke en mangel. Hvis der indtræder en skade efter aftalens indgåelse men før overdragelsen²³, hæfter sælger i samme omfang som for andre skader, hvorom sælgeren er i god tro.

Skadesårsagen er central i diskussionen om mangelskrav overfor sælgeren. Det er ikke en betingelse, at selve skaden var til stede ved risikoovergangen, men selve årsagen hertil skal forekomme ved risikoovergangen.²⁴ Eksempelvis kan utilstrækkelig udluftning i tagkonstruktionen medføre, at der opstår skimmelsvamp i bygningen flere år efter risikoovergangen. Dette vil oftest være en mangel, fordi den uheldige tagkonstruktion også forelå på tidspunktet for risikoens overgang.

3.1.3. Andre hensyn i mangelsbedømmelsen

3.1.3.1. Ejendommens art

I bedømmelsen af, om skimmelsvamp udgør en mangel, skal der tages hensyn til ejendommens art. Beskrivelsen af ejendommen i aftalen kan være væsentlig for bedømmelsen af, om der foreligger en mangel. Hvis køber er oplyst om, at ejendommen eksempelvis ofte er oversvømmet pga. overbelastning i kloaksystemet ved kraftige regnskyl, kan køber ikke rette mangelskrav overfor sælgeren

²¹ Dette støttes af lovforslag L218 af 6. april 1995, som i forhold til ejendomshandler, der er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens ordning, belyser, at en tilstandsrapport har den centrale virkning, at hvis et forhold er nævnt i tilstandsrapporten, vil det ikke senere kunne påberåbes som en mangel, hvis køberen har modtaget tilstandsrapporten inden aftalens indgåelse.

²² Fast Ejendom, side 239, fodnote nr. 244.

²³ Disse mangler betegnes "efterfølgende mangler", man de har ikke nogen særlig betydning i praksis.

²⁴ Mangler ved Fast Ejendom, side 29.

senere, når ejendommen igen bliver oversvømmet, eller hvis dette medfører skimmelvækst, fordi de oversvømmede bygninger ikke bliver opfugtet tilstrækkeligt.²⁵

3.1.3.2. *Ejendommens alder*

Køberens berettigede krav til ejendommen afhænger af ejendommens alder. Udførelsen af byggearbejder skal bedømmes efter normerne på udførelsestidspunktet²⁶, og hvis et byggearbejde senere viser sig at være årsagen til en mangel, men byggearbejdet ikke er i strid med normerne på udførelsestidspunktet, udgør forholdet ikke en mangel. Hvis en tagkonstruktion er udført efter normerne på udførelsestidspunktet, og det senere viser sig, at tagkonstruktionen er årsagen til, at der vokser skimmelsvamp i bygningen, udgør det ikke en mangel.

Endvidere gælder det, at hvis en bygning er ældre, vil denne have egenskaber, som bærer præg af slid og ælde. Det er således forventeligt, at der er knirkende gulve, men det er ikke forventeligt, at taget er utæt, selvom det er et gammelt tag. Dette er nemlig en egenskab ved taget, som køberen kan forvente trods bygningens alder.²⁷ Desuden har byggematerialer en levetid, og de færreste byggematerialer holder evigt. Så hvis man køber en ældre bygning, må man også forvente, at materialerne er mere slidte, end hvis det var en nyligt opført ejendom.

3.1.3.3. *Synlig mangel*

Synlige mangler kan ikke gøres gældende, da køberen ifølge den obligationsretlige loyalitetspligt har en undersøgelsespligt, jf. caveat emptor-reglen, hvorefter køberen ikke kan påberåbe sig mangler på ejendommen, som køberen kunne se eller burde kunne se ved en sædvanlig gennemgang af ejendommen. Omfanget af køberens undersøgelsespligt er dog beskedent, men hvis en mangel let kunne konstateres ved en almindelig gennemgang af ejendommen, eller hvis disse er påregnelige efter omstændighederne i øvrigt, mister køberen muligheden for at påberåbe sig manglen. Hvis køberen efter en almindelig gennemgang af ejendommen kunne konstatere, at der var skimmelsvamp på væggene, da mister køberen retten til at påberåbe sig dette senere. Omvendt gælder det, at hvis køberen ikke kunne konstatere skimmelsvampe ved en almindelig gennemgang af ejendommen, eksempelvis fordi skimmelangrebet er under gulvet, da beholder køberen sin ret til at påberåbe sig manglen overfor sælgeren.

²⁵ Fast Ejendom, side 277-280.

²⁶ Jf. U.1997.592 V (Køberen konstaterede fugtproblemer efter indflytningen i en ejendom, som var opført i 1893. Fugtproblemerne skyldtes bygningens oprindelige konstruktion, og under hensyn til bygningens alder kunne de konstaterede fugtproblemer ikke karakteriseres som en mangel).

²⁷ Fast Ejendom, side 280-281.

3.1.3.4. Salgsprisen

Hvis en ejendom er solgt usædvanligt billigt, kan dette indikere eventuelle mangler. Eksempelvis hvis en ejendom er solgt til det halve af hvad tilsvarende ejendomme er solgt for, kan dette indikere, at der er mere galt med ejendommen. Dette handler om, at køberen må forvente at få, hvad han betaler for. Køber har dog altid mulighed for at lave en god handel.²⁸

3.1.3.5. Intensiteten af manglen

I den konkrete bedømmelse af, om et skimmelangreb udgør en mangel, kan der endvidere tages hensyn til intensiteten af angrebet. Det er ikke sædvanligt at intensiteten af en mangel er en del af mangelsbedømmelsen, men hvad angår skimmelsvamp, kan der argumenteres for, at intensiteten også har en betydning i mangelsbedømmelsen. Hvis et skimmelangreb er meget massiv, og ejendommens beboer ikke kan anvende ejendommen til beboelse pga. helbredsmæssige gener, da må det have en betydning i forhold til mangelsbedømmelsen. Hvis et skimmelangreb derimod ikke gør, at ejendommens beboer bliver påvirket af skimmelangrebet, da taler det i den modsatte retning ved mangelsbedømmelsen. Hvis et angreb er kosmetisk, og det ikke er sundhedsskadeligt, lader det tilsyneladende til, at angrebet ikke udgør en mangel, Omvendt vil det udgøre en mangel, hvis angrebet er mere intenst, hvilket fremgår af FED.2011.11 V:

Landsretten begrundet et forholdsmæssigt afslag med, at lejligheden er ramt massivt af flere forskellige skimmelsvampe, som producerer giftige og sundhedsskadelige stoffer, der påvirker indeklimaet i ejendommen. Fugtproblemerne og skimmelangrebet er af et så stort omfang, at der er tale om en generel mangel. Manglen er ikke hævebegrundende henset til, hvad det ville koste at udbedre skimmelsvampeskaden. I stedet statueres forholdsmæssigt afslag på 100.000 kr.

3.1.4. Kort om mangelsbeføjelser

Hele problematikken, om der foreligger en mangel i tilfælde af skimmelangreb, handler om, hvorvidt en konkret køber kan gøre mangelsbeføjelser gældende mod sælgeren pga. købernes skuffede forventninger til ejendommen. Køberens mangelsbeføjelser ved faktiske mangler er erstatning, forholdsmæssigt afslag og ophævelse af købet. Efter de almindelige obligationsretlige grundsætninger vedrørende køb, har køberen desuden ret til at fastholde aftalen eller kræve naturalopfyldelse. Natu-

²⁸ Fast Ejendom, side 281

ralopfyldelse er ikke muligt ved køb af fast ejendom. For at køberen bevarer sine mangelsbeføjelser overfor sælgerne, skal køberen reklamere inden rimelig tid. Der kan imidlertid gå lang tid, før køberen reklamerer, fordi en mangel først viser sig senere.

Køberen kan kun kræve erstatning, hvis de erstatningsretlige betingelser herfor er opfyldte. Dette kræver således et ansvarsgrundlag i form af culpa.²⁹ Ansvarsgrundlaget vurderes efter de almindelige erstatningsretlige principper.³⁰ Forholdsmæssigt afslag kræver ikke et ansvarsgrundlag, men til gengæld kræves det, at det er en betydelig mangel – og ikke en bagatel. Køberen kan endvidere overfor en godtroende sælger kræve købet ophævet, hvis manglen er væsentlig, dvs. hvis ejendommen lider af en mangel af en vis størrelsesorden.

Som nævnt i kapitel 2 kan skimmelsvamp have helbredsmæssige gener for ejendommens beboer, og det er derfor aktuelt at vurdere, om skimmelsvamp kan karakteriseres som en mangel, der udløser mangelsbeføjelser overfor sælgeren. Mangelsbeføjelserne belaster sælgeren meget økonomisk, da det oftest er større beløb der kræves, når et hus er befængt med skimmelsvamp. Anvendelsen af et funktionelt mangelsbegreb medfører, at en mangel altid vil udløse mangelsbeføjelser overfor sælgeren. Køberen kan frit vælge, hvilken mangelsbeføjelse han vil rette mod sælgeren.

Mangelsbeføjelserne kan bortfalde ved hhv. passivitet, opgivelse, sælgerens afhjælpningsret og forældelse. Sælgeren af en fast ejendom har normalt ikke afhjælpningsret, men det kan dog aftales. Forældelsesloven giver i dag køberen en 3-årig forældelsesfrist, som beregnes fra det tidspunkt, hvor køberen fik kundskab om eller burde få kundskab om kravet overfor sælgeren, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1. Endvidere gælder en absolut forældelsesfrist på 10 år, jf. forældelseslovens § 3, stk. 3. Dette gælder uanset, om køberen havde kendskab til kravet eller ej. Den absolutte forældelsesfrist regnes fra det tidspunkt, hvor kontrakten blev misligholdt, dvs. ved risikoovergangen, fordi manglen skal foreligge ved risikoens overgang, før det udgør en mangel. Dette betyder, at sælger i dag kan vide sig sikker efter 10 år. Inden den nye forældelseslovs ikrafttræden gjaldt der to love³¹, hhv. den 20-årige forældelse ifølge DL 5-14-4 og den 5-årige forældelse ifølge den tidligere forældelseslov af 1908. Der kunne altså gå op til 20 år, før sælgeren kunne ånde lettet op.³²

²⁹ For at køberen kan kræve erstatning, skal sælgeren have handlet culpøst eller have afgivet en garanti. Derudover skal der være lidt et tab. Endvidere skal der være kausalitet og adækvans. For mere information se *Fast Ejendom*, side 325-346.

³⁰ Betænkning nr. 1276, side 215.

³¹ Disse to love gælder stadig i dag, jf. overgangsreglerne, hvis ejendomshandlen skete inden d. 1. januar 2008.

³² *Fast Ejendom*, side 515-527.

3.2. Typetilfælde af skimmelsvamp

Som det tidligere er nævnt, er der to situationer, hvorpå sælger kan blive ansvarlig for mangler ved ejendommen; hvis ejendomshandlen er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven, men at manglen falder udenfor ordningens ansvarsfritagelse for sælger. Eller hvis ejendomshandlen ikke er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven. Det nedenstående vil derfor sondre mellem de to situationer. Teoretikerne³³ behandler ikke spørgsmålet, om skimmelsvamp kan anses som en mangel i forhold til ejendommens tidligere ejere, og derfor vil nedenstående tage udgangspunkt i en traditionel formueretlig hensynsafvejning.

3.2.1. Ejendomshandel ej omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven

Hvis køber og/eller sælger har valgt ikke at anvende ordningen i lovens kapitel 1, kan sælger blive mødt med mangelskrav af alle slags, med mindre at sælger har ansvarsfraskrevet sig ved konkrete mangelstilfælde.³⁴ Der findes mange typer af mangler, og nedenstående afsnit er ikke udtømmende. Formålet med afsnit 3.2.1. er at belyse de mangelstilfælde, der oftest viser sig i praksis.

3.2.1.1. Konstruktionsfejl og konstruktionsændringer

Når en ejendom lider af en konstruktionsfejl, kan dette betyde to ting; at selve ejendommens konstruktionsmåde er uhensigtsmæssig, eller at ejendommen fagmæssigt eller konstruktionsmæssigt er ringere end, hvad der er sædvanligt.³⁵ Disse to typer af konstruktionsfejl vil kunne konstituere en mangel. Hvis der alligevel er tvivl, om forholdet udgør en mangel, kan brud på offentligretlige forskrifter indikere, at det er en mangel. Dette gælder også for så vidt angår ulovlige bygningsindretninger, jf. afsnit 3.2.2.2.

Konstruktionsfejl og ulovlige bygningsindretninger ligger nært op ad hinanden. Konstruktionsfejl *kan* i mange tilfælde være ulovlige bygningsindretninger, hvis de strider mod offentligretlige forskrifter. Ved ulovlige bygningsindretninger kan sælger ikke gå fri for hæftelsesansvar³⁶, fordi det er en undtagelse til ordningen i forbrugerbeskyttelsesloven. Overtrædelsen af en offentligretlig forskrift vil ofte indgå i bedømmelsen af, om et forhold udgør en faktisk mangel. Forbrugerbeskyttel-

³³ H.P. Rosenmeier: Mangler ved Fast Ejendom, Carsten Munk-Hansen: Fast Ejendom, overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, Finn Träff: Køb og Salg af fast ejendom, Hans Henrik Edlund: Handel med fast ejendom, Hans Henrik Thausen: Erstatningsansvar i Forbrugerforhold og Anders Vinding Kruse: Ejendomskøb.

³⁴ For nærmere oplysninger om ansvarsfraskrivelse se Mangler ved Fast Ejendom side 306-314, Handel med Fast Ejendom side 179-185, Erstatningsansvar i Forbrugerforhold side 108-110 og Fast Ejendom side 487-513.

³⁵ Ejendomskøb, side 212.

³⁶ Betænkning nr. 1276, side 211 og Folketingstidende 1994-95, Tillæg A, side 2992.

sesloven har givet anledning til en del kritik, fordi rigtig mange faktiske mangler er i strid med offentligtretlige forskrifter, og der er derfor stor risiko for, at sælgeren ikke bliver fritaget for mangelhæftelsen, og at køberen endvidere ikke er dækket af en ejerskifteforsikring. For at løse dette problem har lovgiver tænkt, at de mangler, der hidtil er blevet klassificeret som en faktisk mangel, ikke er omfattet af den særlige regel om ulovlige bygningsindretninger (undtagelsen i § 2, stk. 5). I stedet er disse mangler omfattet af hovedreglen i loven, således at sælgeren er fri for ansvar, og skaden dækkes i stedet af ejerskifteforsikringsselskabet. Domstolene har løst problemet ved at bestemme, at hvis manglen er dækket af forsikringen, da er det ikke et spørgsmål om en offentligtretlig forskrift. Er det derimod ikke dækket, er det sandsynligvis i strid med en offentligtretlig forskrift, jf. U.2002.828 H.³⁷

Køber af ejendommen havde modtaget tilstandsrapport samt tilbud om ejerskifteforsikring, men køber havde fravalgt at tegne en ejerskifteforsikring. Køber kunne i den anledning ikke overfor sælgeren påberåbe sig en mangel ved kælder-gulvet, selvom opførelsen af kælderen var i strid med Bygningsreglementet. Domstolen udtaler i dommen: *”Det bemærkes, at det har været hensigten med lovens regler om modtagelse af tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring at etablere en retstilstand, hvorefter aftaler om køb af fast ejendom kun undtagelsesvis skal kunne give anledning til, at køberen kan fremsætte et krav mod sælgeren begrundet i en bygnings fysiske tilstand. Baggrunden for undtagelsesbestemmelsen i § 2, stk. 4, 1. pkt., hvorefter køberen - uanset modtagelse af tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring - over for sælgeren kan påberåbe sig, at et forhold »strider mod... offentligtretlige forskrifter«, må antages at være, at sælgeren som udgangspunkt ikke bør fritages for hæftelse med hensyn til forhold, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køberen ikke kan forsikre sig imod, jf. herved også justitsministerens besvarelse af 4. marts 1996 af spørgsmål nr. S 1487. Efter de standardvilkår for ejerskifteforsikring, som er udarbejdet af Skafor i tilknytning til loven, vil en mangel som den foreliggende være en dækningsberettigende skade, selv om forholdet vedrører bygningernes »lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v.«, idet forholdet har medført en »skade« i forsikringsvilkårenes forstand (en »fejl« i lovens forstand). I denne forbindelse bemærkes, at den ovenfor omtalte ændrede affattelse af Skafors standardvilkår for ejerskifteforsikring - tilføjelsen af ordene »medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er en nærliggende risiko for, at skaden vil opstå« - ikke kan anses for at være en udvidelse af forsikringsdækningen, men alene en præcisering af denne. På den anførte baggrund finder Højesteret, at den manglende efterlevelse af bygningsreglementet ikke skal henføres under ordene ». . . kan køberen påberåbe sig... at et forhold strider mod offentligtretlige forskrifter« i § 2, stk. 4, 1. pkt.”.*

Domstolene statuerer herefter, at køberne ikke kan påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld.

Højesterets dom fastslår, at en mangel, der efter de almindelige regler og udenfor forbrugerbeskyttelsesloven, enten er en faktisk mangel som er dækket af ejerskifteforsikringen, som køberen har haft mulighed for at tegne. Eller den vil være en ulovlig bygningsindretning, som sælgeren hæfter for, såfremt sælgeren har handlet culpøst, afgivet garanti, eller det er en betydelig mangel, der kan

³⁷ Fast Ejendom, side 252-255.

give forholdsmæssigt afslag.³⁸ Man må i mangelsbedømmelsen endvidere også se på, hvad køberen med rimelighed kan forvente, jf. U.1989.74 V:

Sagen drejede sig et built-up tag på et parcelhus, hvor der var anvendt spånplader som tagunderlag. Parcelhuset var opført i 1974 og købt i 1978. Køber konstaterede i 1985 mangler ved taget. Tagets konstruktionsmåde var på tidspunktet for opførelsen godkendt af Boligministeriet. En skønsmand udtalte, at konstruktionsmåden ville medføre, at tagets levetid ikke ville overstige 8-10 år pga. anvendelsen af spånplader. Landsretten fandt, at tagets korte levetid gik ud over, hvad en køber af et hus med rimelighed kunne forvente, og dermed var taget mangelfuldt.

Køberen kan i almindelighed kræve, at konstruktionen er effektiv, og at der er anvendt de materialer og teknikker, som er i overensstemmelse med offentligretlige forskrifter og god håndværksskik, der gælder på tidspunktet for opførelsen. Hvis en konstruktion allerede har givet anledning til problemer i sælgerens ejertid, bør sælgeren oplyse loyalt om dette forhold ved indgåelsen af aftalen, ellers udløser dette et erstatningsansvar overfor køberen. Dette gælder ikke, hvis manglen er ubetydelig, og det klart ligger indenfor, hvad køberen måtte forvente.³⁹

I rigtig mange tilfælde skyldes skimmelsvamp uhensigtsmæssige konstruktioner, fordi konstruktionsfejlene medfører, at fugt trænger ind ad mure, tag og gulve. Om hvorvidt skimmelangrebet udgør en mangel beror på konkrete omstændigheder, herunder om konstruktionen er i strid med offentligretlige forskrifter, eller om skimmelangrebet går ud over, hvad køber med rimelighed måtte forvente.

I FED.2011.11 V blev sælger dømt til at betale forholdsmæssigt afslag, fordi der i lejligheden var konstruktionsmæssige fejl, som medførte massiv skimmelvækst. Henset til omfanget af skimmelvæksten, og at sælger burde have oplyst om dette, udgjorde forholdet en mangel.

Ændringer i konstruktionen kan også medføre skimmelangreb. Under normale omstændigheder har huset en naturlig ventilation. I dag er man blevet mere energibevidste, hvilket har medført, at vores huse i dag bliver isoleret bedre, og gamle og utætte vinduer bliver skiftet ud. Sådanne konstruktionsændringer kan medvirke til, at luftfugtigheden i boligen øges, hvilket øger væksten af skimmelsvampe. En konstruktionsændring kan eksempelvis være en efterisolering af en kælder, som medfører, at væggene kondenserer, hvilket øger risikoen for skimmelsvamp. En konstruktionsændring udgør ikke i sig selv en mangel, hvis konstruktionsændringen er udført efter gældende forskrifter på opførelsetidspunktet. Men hvis konstruktionsændringen medfører massiv skimmelvækst, kan det

³⁸ Fast Ejendom, side 256.

³⁹ Ejendomskøb, side 212-215.

alligevel udgøre en mangel, hvis skimmelvæksten var til stede ved risikoovergangen. Hvis et skimmelangreb som følge af efterisolering opstår i sælgerens ejertid, og sælgeren kender/burde kende til angrebet. Da har sælgeren handlet culpøst, hvis han ikke oplyser herom i forbindelse med købet. Sælgeren kan også ifalde mangelshæftelse, hvis skimmelangrebet ud fra konkrete hensyn udgør en mangel. Det er vanskeligt at sige noget sikkert om, hvornår en konstruktionsændring udgør en mangel, og det må i det konkrete tilfælde bero på en fortolkning af aftalen, samt hvad køberen kan forvente. Det er altså det generelle mangelsbegreb, der afgør, om skimmelsvamp som følge af en konstruktionsændring udgør en mangel, og der er endnu intet retspraksis herom.

3.2.1.2. Vandskade og fugtskade

Vandskade og fugtskade behandles samlet, fordi vandskader i mange tilfælde udarter sig til efterfølgende fugtskader. Eksempelvis hvis en kælder bliver oversvømmet, og kælderen ikke bliver opfugtet korrekt, kan forholdet medføre en fugtskade som kan give udslag i skimmelsvamp som følgeskade, jf. U.2004.2556 Ø:

En ejendom blev købt i 2000 for 4,1 mio. kr., og et år senere kunne køberen konstatere vandindtrængning i kælderen som følge af et nedbrudt drænrør under huset. Drænrøret var ikke omfattet af bygningens fysiske tilstand, og ejerskifteforsikringen kunne derfor ikke tilpligtes at erstatte skaden. Sælgers ansvar skulle i stedet vurderes efter en traditionel formueretlig mangelbedømmelse. Sælgeren fandtes ikke at have pådraget sig et erstatningsansvar overfor køberen, men køberen fandtes i stedet berettiget til forholdsmæssigt afslag. Begrundelsen herfor var, at køberen tilsyneladende ville have krævet købesummen reduceret, hvis han havde haft kendskab til manglen. Henset til manglens karakter og den absolutte nødvendighed, at manglen udbedres, fik køberen medhold.

Det er de samme principper, som gælder ved andre årsager til skimmelsvamp; at det beror på den konkrete aftale og forholdene i øvrigt, om skimmelangrebet udgør en mangel. Hvis køber ved en almindelig gennemgang af ejendommen kan konstatere, at der er skimmelsvamp i bygningen, kan køber ikke senere rette et mangelskrav mod sælgeren. Det samme gælder, hvis sælger i sælgeroplysningsskemaet har oplyst, at der er fugtproblemer i kælderen, da giver det køberen en undersøgelsespligt af forholdet. Også bygningens alder er afgørende for, om angrebet udgør et mangelskrav, fordi køber skal forvente mindre af et ældre hus. Eksempelvis hvis man køber et hus fra 1910, må man således forvente, at der kan være fugt i kælderen, bl.a. fordi bygninger fra 1910 ikke er sikret mod indtrængende fugt. Afgørende vil herefter være, om det konkrete hus er opført efter gængs byggeskik. Hvis dette er tilfældet, vil fugt og skimmelsvamp som udgangspunkt ikke udgøre et

mangelskrav overfor sælgeren. Dette modificeres dog, hvis skimmelangrebet har en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet i sig selv udgør et mangelskrav.

3.2.1.3. Uhensigtsmæssig brug af ejendommen

I andre tilfælde kan skimmelsvamp skyldes uhensigtsmæssig brug af ejendommen. Hvis det er køberen, der har brugt ejendommen uhensigtsmæssigt, giver det sig selv, at køberen ikke kan kræve manglen betalt af sælgeren, fordi manglen ikke forelå ved risikoens overgang.

Hvis det derimod er sælgeren, der har brugt ejendommen uhensigtsmæssigt forholder det sig anderledes. Hvis sælgeren ved aftalens indgåelse var bekendt med, at ejendommen var angrebet af skimmelsvamp, er det ansvarspådragende, at sælgeren ikke har oplyst herom overfor køberen. Omvendt, hvis sælgeren ikke var/burde være bekendt med skimmelangrebet på tidspunktet for aftalens indgåelse, kan køberen kun rette et mangelskrav overfor sælgeren, hvis køberen ikke kunne forvente, at der var skimmelsvamp i bygningen, henset til bygningens alder, art og pris, intensitet osv.

3.2.1.4. Selvbyg og vennetjenester

Selvbyg kan medføre, at en opførelse eller reparation ikke er udført efter forskrifterne, eksempelvis at der ikke er lavet et kapilarbrydende lag i fundamentet, hvilket kan forårsage optrængende fugt, som igen kan medføre skimmelsvamp.

Selvbyggerens ansvar er som udgangspunkt det samme som for andre sælgere; hvis sælgeren ikke oplyser køberen om defekter, som sælgeren kender/burde kende, bliver sælgeren i almindelighed erstatningsansvarlig. Dette er dog forudsat, at det er en skade, som køberen efter omstændighederne ikke skulle påregne, og som sælgeren må indse har betydning for køberen. Det gælder i den sammenhæng, at hvis der ikke er oplyst andet i købsaftalen, må køber gå ud fra, at den købte ejendom er opført og repareret forskriftsmæssigt og håndværksmæssigt korrekt. Hvis sælgeren omvendt har oplyst om selvbyg, da er det uafklaret, om han stadig er erstatningsansvarlig. Det må være et spørgsmål om, hvad køberen skal indse om ejendommens egenskaber ud fra de oplysninger om selvbyg, der er afgivet af sælger. En sådan oplysning vil derfor i de fleste tilfælde statuere en undersøgelsespligt for køberen, såfremt køberen lægger vægt på, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt. Undersøger køberen ikke forholdet, kan køberen fortabe sin ret til mangelskrav overfor sælgeren som følge af skimmelsvamp. Har sælgeren givet korrekte oplysninger, hæfter sælgeren kun for skader, hvis der foreligger grov uagtsomhed ved udførelsen, eller hvis det er en ulovlig

bygningsindretning, jf. U.2002.319 H, U.2002.530 H og U.2002.828 H, hvor Højesteret i alle tre domme ikke fandt, at sælgerens uagtsomhed var grov, og sælgeren gik derfor fri for ansvar.⁴⁰

3.2.2. Ejendomshandel omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven

Udgangspunktet er, at når en sælger har gjort brug af ordningen i kapitel 1 i forbrugerbeskyttelsesloven, har sælger i medfør af lovens § 2, stk. 1 ingen mangelshæftelse for fysiske bygningsmangler. Hertil gælder forskellige undtagelser i lovens § 2, stk. 5. Endvidere gælder der, at mangler, som ikke er en del af bygningens *fysiske tilstand*, eksempelvis drænrør under huset⁴¹, ikke fritager sælger for mangelshæftelsen. I praksis er der ofte tvivl om, hvilke forhold der er omfattet af bygningens fysiske tilstand.⁴² Et hurtigt svar herpå er, at de forhold, der som udgangspunkt er omfattet af det, som den bygningssagkyndige skal undersøge, er en del af bygningens fysiske tilstand.⁴³

3.2.2.1. Mangler opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse eller fornyelse

Hvis køberen ikke tegner ejerskifteforsikring, kan køberen overfor sælgeren påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og el-installationsrapporten.⁴⁴ Tidligere omfattede denne undtagelse til sælgerens ansvarsfrihed også tilfælde, hvor der var tegnet ejerskifteforsikring. Dette er således en indskrænkning af sælgers ansvar.

Hvis køberen ikke har tegnet ejerskifteforsikring, skal man se på, manglen og årsagen hertil. Hvis årsagen til manglen var til stede på tidspunktet for udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, er sælger stadig fritaget for hæftelse, med mindre han har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt. Eksempelvis hvis en fejlagtigt udført tagkonstruktion, der af en eller anden grund ikke har kunnet konstateres ved huseftersynet, først giver anledning til vandindtrængning og derefter skimmelvækst efter tilstandsrapporten, må sælger være fritaget for mangelhæftelsen.

Lars Hjortnæs anfører i sin fremstilling⁴⁵, at sælger ikke hæfter for en mangel, selvom manglen er opstået efter tilstandsrapporten, hvis manglen er synligt konstaterbar for køberen. Så hvis tagkonstruktionen i eksemplet fra tidligere medfører skimmelvækst som følge af vandindtrængning, og køberen kan se, at der er skimmelvækst, hæfter sælgeren ikke.

⁴⁰ Fast Ejendom, side 284-285.

⁴¹ U.2004.2556 Ø (et drænrør under bygningen blev ikke anset for at være en bygningsdel).

⁴² Lovgiver for i forbindelse med revisionen af huseftersynsordningen præciseret, at sælgeren stadig hæfter for forhold vedrørende bygningens stikledninger, herunder kloakker. Dette har lovgiver gjort ved at indsætte § 2, stk. 6. i forbrugerbeskyttelsesloven.

⁴³ Erstatningsansvar i forbrugerforhold, side 52-53.

⁴⁴ Lov nr. 609 om revision af huseftersynsordningen.

⁴⁵ Kommenteret lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., side 59.

Det skal dog bemærkes, at sælgers mangelshæftelse for forhold opstået efter tilstandsrapporten næppe har den store praktiske betydning, da sælger sædvanligvis fraskriver sig ansvaret for sådanne mangler, hvilket er gyldigt efter lovens § 24, stk. 1, 2. pkt.⁴⁶

3.2.2.2. Bygningsindretninger i strid med servitutter eller offentligretlige forskrifter

I forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5 bestemmes det, at køberen overfor sælgeren kan påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller en offentligretlig forskrift. Dette gælder dog ikke, hvis der er tale om en ulovlig el-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallation. I så fald dækker ejerskifteforsikringen. Dette skyldes, at der sjældent kan tegnes ejerskifteforsikringer mod ulovlige bygningsindretninger.⁴⁷ Den bygningssagkyndige kan desuden sjældent se, om en bygningsindretning er ulovlig.⁴⁸ Et eksempel på en ulovlig bygningsindretning kan være fejlkonstruktioner i gulve, herunder manglende kapilarbrydende lag i gulvkonstruktionen, hvilket var tilfældet i FED.2010.18 Ø:

En ejendom blev angrebet af skimmelsvamp pga. opstigende fugt fra gulvet. Gulvkonstruktionen var i strid med det dagældende bygningsreglement, hvorfor sælger som udgangspunkt skulle betale for udbedringen. Da der var tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, som tillige dækkede ulovlige bygningsindretninger, var det i stedet ejerskifteforsikringen, der skulle betale udbedringsomkostningerne.⁴⁹

Hvis der er tvivl om, hvorvidt et forhold skal anses for en ulovlig bygningsindretning og dermed pålægger sælger mangelshæftelse for skimmelangrebet, skal man ifølge H.P. Rosenmeier se på manglen, og om denne er *præget af ulovligheden*, dvs. om *ulovligheden er en central bestanddel af manglen*. Hvis dette er tilfældet, skal manglen anses for en ulovlig bygningsindretning, som er omfattet af undtagelsesreglen i § 2, stk. 5.⁵⁰ H.P. Rosenmeier illustrerer det med U.2002.828 H:

Sagen angik vandindtrængning som følge af en utæt kælder. Køber gjorde gældende, at forholdet var omfattet af undtagelsen om ulovlige bygningsindretninger, fordi utætheden var i strid med bygningsreglementet. Køberen fik ikke medhold hverken i landsretten eller Højesteret. Landsretten udtalte, at da bygningsreglementet ikke indeholdt konkrete påbud om, hvordan sikringen mod vand- og fugtindtrængning skulle ske, var dette ikke en tilsidesættelse af offentligretlige forskrifter og derfor ikke en ulovlig bygningsindretning.

⁴⁶ Mangler ved Fast Ejendom, side 78 samt Hans Henrik Edlund, Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., side 43.

⁴⁷ Lovforslag L218.

⁴⁸ Kommentar til Revisionen af Huseftersynet, side 3.

⁴⁹ Nogle ejerskifteforsikringer tilbyder dækning mod ulovlige bygningsindretninger. Hvis køber har tegnet sådan en forsikringstype, kan køber ikke rette kravet overfor sælger men i stedet overfor ejerskifteforsikringsselskabet.

⁵⁰ Mangler ved Fast Ejendom, side 81.

3.2.2.3. Sælger hæfter for garanti vedrørende bestemte forhold

Ifølge § 2, stk. 5, 2. pkt. afskæres køberen ikke fra at påberåbe sig en garanti afgivet af sælgeren vedrørende et bestemt forhold ved ejendommen. Hvis sælger har ydet en garanti om, at der ikke forekommer vækst af skimmelsvamp i ejendommen, og det senere viser sig, at denne garanti svigter, ifalder sælgeren hæftelsesansvar. En sådan garanti vil i almindelighed ikke blive fortolket som en tidsubegrænset friholdelse af køberen, men som en erklæring fra sælgeren om ejendommens stand på overtagelsesdagen. Køberens misligholdelsesbeføjelser i forhold til en uopfyldt garanti er de samme som ved faktiske mangler. Der er dog én forskel – nemlig at sælgeren bliver erstatningsansvarlig på objektivt grundlag, dvs. ansvar uden skyld.⁵¹

I U.2011.3342 H blev sælger tilpligtet at betale erstatning for udbedringsomkostninger. Sælgeren havde lovet køberen at indhente erklæring om, at vvs-installationerne var udført fagmæssigt korrekt. Sagen drejede sig om, hvorvidt dette kunne anses som en garanti fra sælgeren. Højesteret fandt, at sælgeren havde afgivet en garanti, og at manglen var omfattet af garantien, og derfor skulle sælgeren erstatte udbedringsomkostningerne.

Loven regulerer ikke, hvornår der er ydet en garanti, eller hvilke retsvirkninger der i øvrigt er knyttet til garantien.⁵² Faktuelle oplysninger om et forhold er som udgangspunkt ikke en garanti, med mindre der forud for aftalens indgåelse er udvist forhold fra sælgeren eller sælgerens repræsentant,⁵³ der konkret tilsikrer køberen bestemte egenskaber. Sælgererklæringer og god tros-erklæringer er ifølge Betænkning nr. 1276 ikke garantier, eksempelvis: at bygningen *sælger bekendt* er lovlige.⁵⁴

3.2.2.4. Sælger hæfter for svig og grov uagtsomhed

Hvis sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, er sælger ifølge § 2, stk. 5 ikke fritaget for mangelshæftelse. Dette medfører, at sælgeren ifalder ansvar for tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt, hvis tilsidesættelsen kan tilregnes sælgeren som svigagtigt eller groft uagtsomt. I forhold til selvbyg betyder dette også, at sælger kun ifalder ansvar, hvis han har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt. Omvendt betyder det, at sælgeren går fri for ansvar, såfremt han har handlet simpelt uagtsomt ved det pågældende forhold. Eksempelvis hvis sælgeren ved simpel uagtsomhed glemmer at fortælle om en vandskade, der skete 30 år før købsaftalens indgåelse.

⁵¹ Fast Ejendom, side 248.

⁵² Kommenteret lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, side 53.

⁵³ Der sker identifikation mellem sælgeren og dennes repræsentant, så sælger hæfter også for garantier afgivet af repræsentanten, eksempelvis ejendomsmægleren.

⁵⁴ Fast Ejendom, side 337-338.

Lars Hjortnæs anfører,⁵⁵ at lovgiver formegentlig har ønsket at sikre, at sælgeren ikke kan blive ansvarlig efter undtagelsen til hæftelsesfritagelsen på ethvert ansvarsgrundlag. Sælger skal således ikke være bekymret for, om han vil blive mødt med et mangelskrav efter ejendomshandlen, fordi sælger eksempelvis har glemt at oplyse om en gammel vandskade. Slutteligt er det vigtigt at fremhæve, at betingelsen om svig og grov uagtsomhed kun gælder for mangler, som sælgeren er fritaget for i medfør af lovens § 2, stk. 1. Dette betyder, at sælger stadig vil være ansvarlig på grundlag af simpel uagtsomhed med hensyn til eksempelvis ulovlige bygningsindretninger.

I U.2010.2986/2H rejser køber af ejendommen erstatningskrav mod ejerskifteforsikringen, fordi der som følge af vandindtrængning fra taget er opstået skimmelsvamp i ejendommen. Ejerskifteforsikringen retter et regreskrav overfor ejendommens tidligere ejere med henvisning til, at de burde have været bekendt med vandindtrængningen efter at have boet i ejendommen i 12 ½ år, men at køberne desuagtet havde undladt at oplyse herom til den bygningsagkyndige. Højesteret frifandt køberne med henblik på, at der skal meget til, for at en uprofessionel sælgers adfærd vil kunne karakteriseres som svigagtigt eller groft uagtsomt. Det var efter bevisførelsen ikke godtgjort, at køberne havde haft en sådan kendskab til vandindtrængningen og skimmelsvampeskaden.

3.3. Opsamlende vedrørende boligkøberens mangelskrav overfor sælgeren

En fast ejendom er unika og derfor en individuel og meget kompliceret salgsgenstand, og derfor kan købelovens regler om mangler ikke anvendes på fast ejendom, jf. købelovens § 1a. De obligationsretlige grundsætninger vedrørende køb gælder både for løsøre og fast ejendom, og derfor kan købelovens §§ 76 og 77 anvendes til at sige noget generelt om mangelsbegrebet.

Det, som taler for at der foreligger en mangel ved ejendommen, er hvis ejendommen på tidspunktet for risikoovergangen ikke svarer til, hvad sælgeren har garanteret, eller hvad køberen utvetydigt har betinget sig. Endvidere foreligger der en mangel, hvis ejendommen ikke svarer til, hvad der med rimelighed kan forventes. Forhold, som taler mod, at der foreligger en mangel, er eksempelvis aftalens konkrete indhold. Hvis et forhold er nævnt i købsaftalen, udgør det ikke en mangel, fordi køber er oplyst om forholdet. Det samme gælder ved synlige mangler, som køberne ved en almindelig gennemgang af bygningen kan/burde konstatere.

Mangelsbedømmelsen ved fast ejendom er en konkret afvejning af flere hensyn, herunder ejendommens art, alder og pris. Manglens synlighed og intensiteten af manglen er også væsentlig i mangelsbedømmelsen. Det kan derfor være vanskeligt nærmere at definere, hvornår køber kan rette

⁵⁵ Kommenteret lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, side 56-57.

et mangelskrav overfor sælgeren pga. en mangel, fordi det beror på den konkrete aftale og de konkrete forhold ved ejendommen.

Ud fra retspraksis kan jeg konstatere, at der i mangelsbedømmelsen er lagt særlig vægt på, at manglen eller årsagen hertil skal være til stede ved risikoens overgang. Dernæst skal køber ikke have modtaget oplysninger om manglen, og manglen skal ikke være konstaterbar ved en almindelig gennemgang af ejendommen. Desuden er det ikke en forudsætning, at der er noget at bebrejde sælger. Sælger kan blive pålagt at betale forholdsmæssigt afslag, selvom han ikke har handlet culpøst, hvis retten skønner, at skimmelangrebet udgør en retlig relevant mangel.

Retspraksis sonderer mellem, om ejendomshandlen er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven eller ej. Hvis ejendomshandlen ikke er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven, kan sælgeren ifalde mangelshæftelse for skimmelsvamp for forhold, som både ligger indenfor og udenfor bygningens fysiske tilstand. Der er forskellige forekomster af skimmelsvamp. Hvis jeg sammenholder disse med forhold, der ellers er lagt vægt på i mangelsbedømmelsen i teori og praksis, kan jeg konstatere, at visse hensyn går igen. For det første kan man se på, hvad køberen med rimelighed kan forvente. Hvis et forhold falder udenfor, hvad køberen kunne forvente, taler det for, at forholdet udgør en mangel. For det andet skal man se på, hvad sælgeren burde have oplyst køberen om (sælgerens oplysningspligt), og hvad køberen tilsvarende burde have undersøgt (køberens undersøgelsespligt) eller konstateret ved en almindelig gennemgang af ejendommen.

Hvis ejendomshandlen er omfattet af ordningen i forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1, er der nogle forhold, som sælgeren altid vil hæfte for, jf. undtagelserne til ordningen i § 2, stk. 5. Sælgeren kan blive ansvarlig for forhold, som medfører skimmelvækst, hvis skaden eller årsagen hertil er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten men inden risikoens overgang, og køberen ikke har tegnet en ejerskifteforsikring. Dette gælder dog ikke, hvis køberen har kunnet konstatere manglen eller årsagen ved en almindelig gennemgang af ejendommen. Sælger ifalder også mangelshæftelse, hvis en bygningsindretning er i strid med et *konkret* påbud, og der ikke er tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, som dækker ulovlige bygningsindretninger. Endvidere er sælger ikke fritaget for mangelshæftelse, hvis sælger har afgivet garanti om bestemte forhold ved ejendommen på tidspunktet for risikoovergangen, eller hvis sælger har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt.

Det er vanskeligt at sige mere konkret, hvornår køber kan rette et mangelskrav overfor sælgeren, fordi mangelsbedømmelsen afhænger af flere hensyn. Det beror derfor på den konkrete aftale og de konkrete omstændigheder, om skimmelangrebet udgør en mangel.

Kapitel 4: Boligkøberens erstatningskrav overfor ejendomsforsikring

Kapitel 4 behandler den næste problemstilling om boligkøberens eventuelle erstatningskrav overfor en ejendomsforsikring. Ejendomsforsikringen behandles kort, da det ikke er her vægten i opgaven ligger. Det er selvfølgelig et krav, at der er tegnet en ejendomsforsikring på ejendommen, før boligkøberen kan rette et krav overfor ejendomsforsikrings-selskabet. Nedenstående vil tage udgangspunkt i, at denne forsikringstype er tegnet. Nedenstående gennemgang tager udgangspunkt i den typiske forsikringspolice, men da der gælder aftalefrihed i forsikringsretten, kan der forekomme andre vilkårsbestemmelser end disse, som er gennemgået nedenfor.

For at klarlægge boligejerens retsstilling ved erstatningskrav overfor ejendomsforsikringen, vil specialet først belyse skadesbegrebet i relation til en husforsikring. Herefter belyses de forskellige type-tilfælde af skimmelsvamp, herunder sondres der mellem primær og sekundær skade.

4.1. Skimmelsvamp som skadesbegreb i relation til en ejendomsforsikring

4.1.1. Generelt om ejendomsforsikring

En fuldstændig ejendomsforsikring på private beboelsejendomme omfatter dels en tingsskade-forsikring, dels en ansvarsforsikring og dels en retshjælpsforsikring.⁵⁶ Nedenstående behandler kun den del af ejendomsforsikringen, der omfatter tingsforsikringen.

Ejendomsforsikringen dækker først og fremmest forsikringstageren, som i dette tilfælde er ejeren af ejendommen eller køberen. Udover ejeren dækker forsikringen også eventuelle panthavere i ejendommen, hvilket fremgår af FAL § 54, stk. 1.⁵⁷ Forsikringens dækningsomfang er først og fremmest ejendommens bygninger. Det gælder alle bygninger på ejendommen, og altså ikke kun hovedbygningen. Således er eksempelvis udhuse, carporte og garager også omfattet af ejendomsforsikringen.⁵⁸ Henning Jønsson beskriver det som: *anlæg som er beregnet til ophold for mennesker eller dyr, til udførelse af virksomhed eller til opbevaring af ting, og er forbundet med grunden på en sådan måde, at det efter en sædvanlig opfattelse betegnes som fast ejendom.*⁵⁹

Specialet vil kun beskæftige sig af bygninger, som anvendes til privat beboelse for køberen/ejeren af ejendommen. Der gælder aftalefrihed⁶⁰ i forsikringsretten, og der er derfor intet til hinder for, at

⁵⁶ Dansk Forsikringsret, side 561.

⁵⁷ Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring, side 13-14.

⁵⁸ Dansk forsikringsret, side 562-563.

⁵⁹ Dansk Forsikringsret, side 562.

⁶⁰ Aftalefriheden er begrænset, fordi der er bestemmelser i forsikringsaftaleloven, der er præceptive.

der i policen og de dertilhørende vilkår er aftalt, at en begrænsning i dækningsområdet. Nedenstående tager udgangspunkt i, at ejendomsforsikringen dækker den private beboelse for køberen.

Ejendomsforsikringens dækningsomfang omfatter selve bygningen, herunder mure, vægge, vinduer, gulve og tag, men det omfatter tillige bygningens bestanddele, eksempelvis faste tæpper og installationer til vand, lys eller varme. Bygningens tilbehør er også omfattet af ejendomsforsikringens dækningsomfang, eksempelvis persiener, tv-antennener, el-komfur, vaskemaskine, dybfryser o.l. Derudover omfatter forsikringens dækningsomfang i mange tilfælde også visse andre ting, som hører til ejendommen, herunder murede hegn, flagstænger og haveskulpturer.⁶¹ Tilbygninger og nybygninger er også omfattet af dækningsomfanget, hvis det er aftalt i forsikringspolicen. Desværre er det ofte tilfældet, at der i policen er en klausul om, at nybygninger og tilbygninger kun er dækket, hvis det er bekræftet af forsikringsselskabet. Skimmelsvamp opstår i mange tilfælde i tilbygninger, og derfor bør boligejeren være særligt opmærksom på dette.

Der er visse undtagelser til forsikringsdækningen. Forsikringen dækker eksempelvis ikke:

- svampeskader på gulve, paneler og vægbeklædninger i kældre,
- svampeskader på uafdækkede spær-, bjælke- og remender,
- svampeskader på bygninger, som ikke er opført på betonblokke, muret eller støbt sokkel,
- svampeskader der skyldes konstruktive fejl, eksempelvis forkert udført isolering,
- svampeskader der skyldes mangelfuld eller forkert vedligeholdelse,
- tilstopning af nødvendige ventilationsåbninger,
- udgifter til særlige foranstaltninger til forebyggelse af svampeangreb osv.⁶²

Som det fremgår af ovenstående, er der flere dækningsundtagelser vedrørende svampeskader, herunder skimmelsvampeskader. En boligejers mulighed for at få sit skimmelsvampeangreb renoveret på ejendomsforsikringens bekostning, er dermed begrænset.

Når boligejeren skal undersøge, om ejendomsforsikringen dækker skimmelangreb, skal boligejeren først og fremmest undersøge, om årsagen til skaden er indtrådt i forsikringstiden eller senest 3 måneder efter forsikringstidens ophør.⁶³ Langt de fleste ejendomsforsikringer i dansk ret følger skadesårsagsprincippet⁶⁴, hvilket betyder, at skadesårsagen skal være indtrådt i forsikringstiden, før

⁶¹ Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring, side 15-34.

⁶² Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring, side 52.

⁶³ Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring, side 52.

⁶⁴ Der gælder nogle principper i forsikringsretten for den måde, hvorpå forsikringsselskaberne dækker skader. Det mest almindelige i Danmark er skadesårsagsprincippet, som handler om, at årsagen til skaden skal være til stede i

forsikringen er dækningspligtig, jf. AK 72.821 (2008), hvor Klagenævnet for Forsikring udtalte, at ejendomsforsikringen ikke var forpligtet til at udbetale erstatning til klager med henvisning til, at skaden indtrådte før ejendomsforsikringens ikrafttræden.⁶⁵ Derudover skal boligejeren undersøge, om selve skadesbegivenheden er omtalt i forsikringen. Herefter skal boligejeren se på, om den genstand, hvorpå skaden er sket, er omfattet af forsikringens dækning.⁶⁶

4.1.2. Ejendomsforsikringens skadesbegreb

Udgangspunktet er, at ejendomsforsikringen dækker *pludselig skade*, dvs. hvis den primære skadesårsag er udefra kommende og øjeblikkeligt virkende.⁶⁷ Det er vanskeligt at beskrive mere nøjagtigt, hvad skadesbegrebet dækker over. Gennem tiden har forsikringens skadesbegreb udvidet sig til at omfatte *enhver pludselig skade* - og ikke kun brand, som var det oprindelige udgangspunkt i forsikringsdækningen. Skadesbegrebet omfatter ikke skader, der sker over et tidsrum, eksempelvis vandskade fra dryp eller udsivning, revnedannelser pga. frost, svindrevner og bevægelser i tagkonstruktioner, skader fra dyr osv. Derudover omfatter forsikringen ikke skader, der opstår som følge af almindelig brug og ælde, eksempelvis ridser, skrammer svidning, stænk osv. Dette betyder, at en skade kan være sket pludseligt, uden at den er dækket af forsikringen, fordi den sker ved almindelig brug af ejendommen. I praksis er det dog vanskeligt at vurdere, hvornår en skade er sket ved almindelig brug, og hvornår den sker som en pludselig skade, der er dækket af forsikringen. Dette har medført en dækningsbegrænsning, hvor mange forsikringsselskaber har ændret forsikringsbetingelserne, så der i stedet skal lægges vægt på, om der er tale om en *påregnelig skade*, og forsikringen dækker herefter ikke påregnelige skader, herunder dagligdagens almindelige hændelser, eksempelvis ridser, skrammer, svidning, stænk o.l.

Retspraksis har mange eksempler på tvister, hvor der er uenighed om, hvorvidt en skade er pludselig. Sammenfattende kan det sige, at en skade kun er en pludselig skade, hvis:

- 1) Skaden er pludselig og
- 2) Den umiddelbare årsag til skaden er pludselig.⁶⁸

forsikringstiden, før forsikringen dækker. Skadevirkningsprincippet handler om, at virkningen af skaden skal indtræde i forsikringstiden, før forsikringen dækker. Endelig er der claims made, som handler om, at der skal være rejst et krav overfor forsikringsselskabet i forsikringstiden, før forsikringen dækker.

⁶⁵ Dansk Forsikringsret, side 165-168.

⁶⁶ Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring, side 16.

⁶⁷ Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring, side 98.

⁶⁸ Dansk Forsikringsret, side 568.

Eksempelvis hvis et fundament til et hus langsomt synger i takt med, at grundvandet synker. Dette medfører, at huset slår en revne. Selve revnen er pludselig, men fordi årsagen hertil ikke er pludselig, dækker ejendomsforsikringen ikke.⁶⁹

Skimmelsvamp er en miljøfaktor, der gør, at ejendommens beboer i mange tilfælde ikke kan blive boende i ejendommen pga. helbredsmæssige gener. Dette udgør ikke en skade ift. ejendomsforsikringens skadesbegreb. Skimmelsvamp udgør nemlig ikke en pludselig skade, og skimmelsvamp dækkes derfor ikke som en primær skade af ejendomsforsikringen.

4.2. Typetilfælde af skimmelsvamp i relation til ejendomsforsikringen

Skimmelsvampeskader kan, som det fremgår af kapitel 2, opstå på to måder: som en primær og en sekundær skade. En primær skade er den skade, der først opstår ved en skadesårsag, eksempelvis knækkede tagsten, lækage på vandrør eller brud på trækonstruktioner. De sekundære skader er naturlige følgeskader, der opstår pga. en primær skade, eksempelvis fugtskader grundet rørskader eller vandskader som følge af kraftigt skybrud.

Afsnit 4.2 sondrer mellem, om skimmelsvampeskaden er primær eller sekundær. Dette spiller nemlig en væsentlig rolle i forhold til, om ejendomsforsikringen dækker skimmelangrebet eller ej. Der vil i nedenstående afsnit ikke være en gennemgang af konkrete typetilfælde af skimmelsvamp, fordi der gælder de samme regler for hhv. primær og sekundær, uanset årsagen eller forekomsten af skimmelsvamp. I stedet ses typetilfældene i relation til, om skimmelsvampen er en primær eller sekundær skade.

4.2.1. Skimmelsvamp som primær skade

Ejendomsforsikringen dækker kun svampeskader, der nedbryder konstruktionerne i et omfang, så konstruktionens levetid forkortes.⁷⁰ Skimmelsvamp nedbryder ikke træ, og kan derfor ikke dækkes som en primær skade af ejendomsforsikringen. For at boligejeren kan få dækket skimmelangrebet i ejendommen, skal skimmelsvampen være en følgeskade, og den primære skade og årsagen hertil er opstået pludseligt. De forsikringsretlige betingelser skal også være opfyldte, dvs. der skal være en vis sammenhæng mellem skimmelsvampen og den dækningsberettigede skade, jf. AK 75.243 (2009). Endvidere skal skimmelskaden være en påregnelig følge af den dækningsberettigede skade.

⁶⁹ Dansk Forsikringsret, side 568.

⁷⁰ Dansk Forsikringsret, side 592-594.

Der findes ingen praksis, som indikerer, at skimmelsvamp dækkes som en primær skade. Men fordi der gælder aftalefrihed (med præceptive begrænsninger) i forsikringsretten, kan det aftales mellem forsikringstageren og forsikringsselskabet, at ejendomsforsikringen tillige dækker skimmelsvampeangreb mod en tillægspræmie. Det sker dog næsten aldrig, da en sådan forsikringsdækning vil forøge risikoen og dermed præmien markant.

4.2.2. Skimmelsvamp som sekundær skade (følgeskade)

Anderledes forholder det sig med skimmelsvamp som en sekundær skade. Ejendomsforsikringen dækker skimmelsvamp som følge af en dækningsberettiget skade, dvs. hvis den primære skade er dækningsberettiget, da dækker forsikringen.

Der er ikke meget retspraksis, hvori ejeren af en ejendom får medhold i, at ejendomsforsikringsselskabet skal dække en skimmelsvampeskade som følge af en dækningsberettiget skade. Der er ingen domsafgørelser, men i Ankenævnet for Forsikring er der én afgørelse, hvor klageren får delvis medhold. Jeg benævner det ”delvis medhold”, fordi klagesagen ikke handler om, hvorvidt ejendomsforsikringen skal betale for renoveringen af skimmelsvampeskaden. Sagen drejer sig i stedet om, om ejendomsforsikringen skal betale for en undersøgelse af Teknologisk Institut for at belyse den egentlige årsag til skimmelsvampen:

AK 69.444 (2007): Klager fik medhold i, at ejendomsforsikringen skulle betale for undersøgelse anbefalet af Teknologisk Institut. Nævnet finder, at klager har godtgjort, at årsagen til fugten og skimmelsvampen *meget vel kan være* et brud på en stikledning i 2003. Forsikringsselskabet skulle derfor bekoste en undersøgelse af klaplaket.

Til gengæld er der mange ankenævnsafgørelser⁷¹, hvor selskabet får medhold i, at de ikke skal betale for en udbedring af en skimmelsvampeskade med henvisning til, at der ikke er konstateret en dækningsberettiget skadesårsag til skimmelsvampen. Dette er enten begrundet i, at den primære skade ikke er pludselig, eller at der ikke kan konstateres en skadesårsag til skimmelsvampen, således at ankenævnet kan tage stilling til, om skadesårsagen er dækningsberettiget. Hvis man ikke kender skadesårsagen til skimmelsvampen, kan der ikke træffes beslutning om, hvorvidt denne skade er dækningsberettiget eller ej.

⁷¹ AK 79.192 (2011), AK 78.081 (2011), AK 77.043 (2010), AK 77.163 (2010), AK 76.872 (2010), AK 77.002 (2010), AK 77.088 (2010), AK 75.303 (2009), AK 75.243 (2009), AK 74.607 (2009), AK 74.284 (2009), AK 73.317 (2008), AK 74.279 (2008), AK 72.037 (2008), AK 72.821 (2008), AK 71.958 (2007), AK 70.723 (2007), AK 71.070 (2007), AK 64.574 (2005), AK 60.680 (2003), AK 58.188 (2003), AK 58.522 (2003), AK 58.283 (2002), AK 58.170 (2002), AK 55.275 (2001) og AK 54.312 (2001).

AK 78.667 (2011): Forsikringstager klagede over, at ejendomsforsikringselskabet afviste at dække fugt- og skimmelsvampeskader på badeværelset. Nævnet fandt, at forsikringselskabet ikke var forpligtet til at dække skaden, fordi der ikke var konstateret en dækningsberettiget skadesårsag til skimmelsvampen, og at skimmelsvampen i sig selv ikke var dækningsberettiget.

AK 77.691 (2010): Klager fik ikke medhold i, at ejendomsforsikringselskabet skulle betale for en skimmelsvampeskade i klagerens soveværelse. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at skimmelskaden skyldtes en dækningsberettiget skade. Klager hævdede, at skimmelangrebet skyldtes en kloakskade, som var dækningsberettiget, men nævnet fandt det ikke bevist, at der forelå en dækningsberettiget følgeskade, og derfor fik selskabet medhold. Nævnet udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse kan føre til et andet resultat.

AK 75.985 (2009): Ejendomsforsikring afviste at dække skimmelsvampeskade med henvisning til, at det ikke ifølge forsikringsbetingelserne var en dækningsberettiget skade. Nævnet bemærkede, at det påhviler forsikringstageren at godtgøre, at skimmelsvampeskaden skyldes en dækningsberettiget skade, og eftersom klager ikke havde sandsynliggjort dette, fik selskabet medhold.

Som det fremgår af ovenstående ankenævnspraksis, er det en betingelse for dækning af en skimmelsvampeskade, at den primære skade, som var årsagen til skimmelangrebet, er dækningsberettiget. Hvis skadesårsagen er ukendt, får selskabet medhold, fordi klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at skimmelangrebet er en følge af en dækningsberettiget skade. Det påhviler altså klageren at løfte bevisbyrden herfor, fordi der gælder en ligefrem bevisbyrde.

4.3. Opsamlende vedr. køberens erstatningskrav overfor ejendomsforsikringen

Ejendomsforsikringen dækker skader eller årsager hertil, der sker indenfor forsikringstiden og senest 3 måneder efter forsikringens ophør. Dækningsomfanget omfatter alle bygninger på ejendommen, og carporte, o.l. er ligeledes omfattet. Skadesbegrebet er *pludselig skade*. Ved pludselig skade forstås en skade, der er sket over meget kort tid. Da skimmelsvamp sker over længere tid, er det ikke omfattet af skadesbegrebet. Skadesbegrebet omfatter endvidere ikke påregnelige skader, eksempelvis ælde og brug af ejendommen. Ejendomsforsikringen dækker også sekundære skader (følgeskader) til den primære skade, hvis den primære skade er dækningsberettiget, hvilket er væsentligt ift. skimmelsvampeproblematikken.

Et erstatningskrav overfor ejendomsforsikringen vedrørende forekomst af skimmelsvamp i ejendommen dækkes kun, såfremt skimmelsvampeskaden er en følge af en dækningsberettiget skade. Skimmelsvampen skal derved være en følge af en skade, der er sket pludseligt. Hvis den primære skade ikke er sket pludseligt, dækker forsikringen ikke. Endvidere gælder der, at hvis årsagen til skimmelsvampeskaden er ukendt, dækkes skimmelsvampeskaden ikke af ejendomsforsikringen, fordi årsagen skal være konstaterbar, før det kan konstateres, om den er dækningsberettiget.

Kapitel 5: Boligkøberens erstatningskrav overfor ejerskifteforsikring

Den 1. januar 1996 trådte forbrugerbeskyttelsesloven i kraft. Loven er et resultat af et udvalgsarbejde, der startede den 18. februar 1980. Udvalget skulle overveje behovet og mulighederne for at sikre forbrugerne en retsbeskyttelse ved bl.a. aftaler om køb og salg af fast ejendom. I 1994 afgav udvalget betænkning nr. 1276 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. På dette grundlag fremsatte Justitsministeren et lovforslag, L218 den 6. april 1995, som dels indeholdt en kombination af de lovforslag, der var fremsat i betænkningen, og dels indeholdt Justitsministeriets egne forslag.⁷² Folketingets Retsudvalg afgav betænkning⁷³ over lovforslaget den 18. maj 1995 efterfulgt af en tillægsbetænkning⁷⁴ den 31. maj 1995. Lovforslaget fra 1995 er ændret ved lov nr. 609 den 14. juni 2011 om revision af huseftersynsordningen. Denne trådte i kraft den 1. januar 2012. Hertil hører Bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, m.v., (herefter *mindstedækningsbekendtgørelsen*) med virkning fra 1. maj 2012.

I forbindelse med revisionen af huseftersynsordningen er der foretaget visse ændringer i mindstedækningsbekendtgørelsen fra 1. maj 2012, bl.a. at ejerskifteforsikringen fremover ligeledes skal dække ulovlige el- og vvs-installationer, samt at den minimale forsikringstid skal forlænges fra 5 til 10 år med mulighed for forlængelse af yderligere 10 år. Endvidere er der ændret i ejerskifteforsikringens begyndelsestidspunkt, således at forsikringen fra tegningstidspunktet skal dække tilbage til tidspunktet for hhv. tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse. Nedenstående gennemgang af skadesbegrebet i ejerskifteforsikringen tager udgangspunkt i de nye regler.

I kapitel 5 behandles den sidste problemstilling, om skimmelsvamp kan anses som en skade ift. ejerskifteforsikringen. Kapitel 5.1.1. gør kort rede for forbrugerbeskyttelsesloven, herunder dens formål og retsvirkninger samt ejerskifteforsikringens dækningsomfang.⁷⁵ Kapitel 5.1.2. behandler skadesbegrebet i ejerskifteforsikringen. På baggrund af skadesbegrebet behandler kapitel 5.2. type-tilfældene af skimmelsvamp, hvilket sammenholdes med skadesbegrebet, således at det kan belyses, om/hvornår ejerskifteforsikringen dækker skimmelsvamp.

⁷² Kommenteret lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, side 17-19.

⁷³ Folketingstidende 1994-95, Tillæg B, side 666-669.

⁷⁴ Folketingstidende 1994-95, Tillæg B, side 1004-1037.

⁷⁵ For en mere detaljeret gennemgang henvises til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. – med kommentarer af Lars Hjortnæs.

Hensigten med specialet er at redegøre for, hvornår køberen kan kræve en skade ved ejendommen erstattet af ejerskifteforsikringen. Det vil derfor blive lagt til grund i det følgende, at de formelle betingelser for at anvende forbrugerbeskyttelseslovens ordning i kapitel 1 er opfyldte.

5.1. Skimmelsvamp som skadesbegreb i relation til ejerskifteforsikring

5.1.1. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Formålet med forbrugerbeskyttelsesloven er at begrænse problemerne med mangler ved fast ejendom. Sælger skal i vid udstrækning gå fri for mangelshæftelse, og det skal i større omfang være muligt for køber at danne sig et indtryk gennem tilstandsrapporten af den ejendom, som køber overvejer at købe. Derudover har loven til formål at sikre køber mulighed for at opnå erstatning gennem en ejerskifteforsikring, hvis forhold ved ejendommen alligevel ikke er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten. Både køber og sælger er ”forbruger” i lovens forstand, og begge er derved beskyttet af loven.⁷⁶

Loven finder anvendelse ved køb af fast ejendom, der anvendes til beboelse for sælgeren og/eller er bestemt til beboelse for køberen, jf. § 1, stk. 1. Undtaget herfra er køb af ubebygget grund, køb af grund med bygning under opførelse og køb af landbrugsejendom⁷⁷, der er undergivet landsbrugspligt, jf. § 1, stk. 2. Specialet behandler ikke lovens anvendelsesområde nærmere, fordi kapitel 5 er afgrænset til kun at omhandle situationen, hvor ejendommen skal anvendes til beboelse for køberen og/eller har været anvendt til beboelse for sælgeren.

5.1.1.1. *Sælgerens ansvarsfrihed*

Forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 bestemmer, at sælgeren bliver fritaget for at hæfte for mangler ved *bygningens fysiske*⁷⁸ *tilstand* samt for *ufunktionsdygtige eller ulovlige bygnings el-, varme, ventilations- eller sanitetsinstallationer* (vvs-installationer).⁷⁹ I stedet skal kravet rettes overfor ejerskifteforsikringen. Sælgerens ansvarsfrihed er tidsbegrænset. Dette gælder også, selvom at køberens eventuelle forsikringsdækning er tidsbegrænset.

⁷⁶ Bemærkninger til Lovforslag, L218 Folketingstidende 1994-95, Tillæg A, side 2981 og Betænkning nr. 1276.

⁷⁷ Det bemærkes, at ejendomme, der er noteret som landbrug, ikke er omfattet af loven. Men hvis handlen er betinget, at landsbrugspligten ophæves, da er den alligevel omfattet af loven, jf. § 1, stk. 2.

⁷⁸ Begrebet ”fysiske mangler” er også betegnet ”faktiske mangler”, og anvendes i kapitel 3.

⁷⁹ Med tilføjelsen af elinstallationer ved lov nr. 609 den 14. juni 2011 er sælgers fritagelse for at hæfte for mangler udvidet, idet køberen herefter ikke kan påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige (nedsat eller manglende funktion) eller er ulovlige i henhold til offentligtligte forskrifter.

For så vidt angår sælgers ansvarsfrihed gælder der, at sælger kun er fritaget for de mangler, som den bygningsagkyndige ved en bygningsgennemgang skal konstatere, dvs. fysiske mangler ved bygningen bortset fra ulovlige bygningsindretninger. Den bygningsagkyndige noterer de konstaterede mangler i tilstandsrapporten. Sælgeren hæfter således ikke for forhold, der er oplyst af den bygningsagkyndige i tilstandsrapporten, jf. § 2, stk. 1, hvilket gælder, uanset om køberen har læst rapporten. Sælgeren hæfter heller ikke for forhold, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, dvs. skjulte fysiske mangler ved bygningens fysiske tilstand, jf. § 2, stk. 1. Disse forhold kan i stedet rettes mod ejerskifteforsikringen, dog med undtagelser, jf. afsnit 5.1.1.2. Sælgerens ansvarsfrihed gælder både i de tilfælde, hvor den bygningsagkyndige burde have opdaget forholdet, og i de tilfælde hvor den bygningsagkyndige ikke burde have opdaget forholdet. På den måde har køberen et større kendskab til ejendommens mangler inden købet, og sælgeren bliver omvendt fritaget for mangelshæftelse for bestemte forhold.

Det fremgår endvidere af bemærkningerne til lov nr. 609 om revision af huseftersynsordningen, at sælgeren ikke hæfter for ulovlige el-installationer eller ulovlige varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer. Sælgerens ansvarsfrihed er således udvidet ift. forbrugerbeskyttelsesloven fra 1996.

Hvis sælgeren har anvendt huseftersynsordningen, mister køberen sine mangelsbeføjelser overfor sælgeren. Forbrugerbeskyttelsesloven sonderer dog ikke mellem de forskellige mangelsbeføjelser. I betænkningen⁸⁰ til loven forud for lovens vedtagelse, behandler udvalget mangelsbeføjelserne meget detaljeret. Betænkningen beskriver, at ”sælgeren helt fritages fra sin hæftelse for fysiske mangler, at sælgeren ”fritages for mangelshæftelsen”, at sælgeren ”kan sikre sig mod på et senere tidspunkt at blive mødt med krav i anledning af fejl”, at sælgeren ”kan slippe for mangelshæftelsen” osv. Men problemet ligger i, at betænkningen ikke tager stilling til, om det kun omfatter eventuelle pengekrav (erstatning og forholdsmæssig afslag), eller om det også gælder for hævebeføjelsen. I bemærkningerne⁸¹ til lovforslaget anføres der, at ophævelse kun kan ske, hvis manglen er væsentlig, eller sælgeren har handlet svigagtigt. Både Søren Theilgaard⁸² og H.P. Rosenmeier⁸³ anfører, at ophævelse ikke kan ske, hvis sælgeren har anvendt huseftersynsordningen. På baggrund af lovtekstens ordlyd i § 2, stk. 1 må det formegentlig konkluderes, at hævebeføjelsen ikke er mulig, hvis sælgeren har anvendt huseftersynsordningen.⁸⁴

⁸⁰ Betænkning 1276, side 111-136.

⁸¹ Folketingstidende 1994-95, Tillæg A, side 2978.

⁸² Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom, side 163.

⁸³ Mangler ved Fast Ejendom, side 222.

⁸⁴ Fast Ejendom, side 408-409.

Sælgers ansvarsfrihed gælder kun, *hvis* køberen fra sælgeren har modtaget en tilstandsrapport, el-installationsrapport og en oplysning om ejerskifteforsikring, jf. § 2, stk. 1, *hvis* disse oplysninger er givet, inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren, jf. § 2, stk. 2, *hvis* sælgeren inden det nævnte tidspunkt har tilbudt at betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring, jf. § 2, stk. 3, *hvis* sælgeren inden det nævnte tidspunkt har sikret sig, at køberen er bekendt med de i stk. 1 nævnte retsvirkninger, jf. § 2, stk. 4. Desuden er ansvarsfritagelsen betinget af, *at* tilstandsrapporten er udfærdiget på et af økonomi- og erhvervsministerens godkendt skema af en bygnings sagkyndig, der er beskikket til dette formål, jf. § 4, stk. 1 og 2, *at* tilstandsrapporten ikke er mere end 6 måneder gammel, når køberen modtager den, jf. § 4, stk. 1, 2. pkt. For el-installationsrapporten gælder samme krav, men denne må i stedet være op til 1 år gammel, inden køberen modtager den, jf. § 4a, stk. 1. Endelig skal tilbuddet på ejerskifteforsikring opfylde de indholdsmæssige krav, der er fastsat i § 5 samt de betingelser, der er fastsat i mindstedækningsbekendtgørelsen for ejerskifteforsikringer, før sælgeren er ansvarsfri for mangelshæftelse. Er blot et af kravene ikke opfyldt, opnår sælgeren ikke ansvarsfrihed, hvorfor eventuelle mangelskrav da må vurderes efter de almindelige regler om mangelskrav, jf. kapitel 3.

5.1.1.2. Modifikationer til sælgers ansvarsfrihed

Da afsnit 3.2.2. allerede har behandlet undtagelserne til sælgers ansvarsfritagelse, jf. § 2, stk. 5, vil specialet kun gøre kort rede for dem i tilfældet, hvor der er tegnet ejerskifteforsikring. Der henvises i det følgende til afsnit 3.2.2. om sælgers mangelshæftelse.

Sælgers ansvarsfrihed modificeres af lovens § 2, stk. 5, som bestemmer, at sælgeren stadig kan blive ansvarlig for forhold, der strider mod servitutter eller offentligretlige forskrifter, med mindre der er tale om ulovlige el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer. For så vidt angår forhold, der er opstået mellem tilstandsrapporten og el-installationsrapportens udarbejdelse kan sælgeren ikke blive mødt med krav herom, hvis køberen har tegnet ejerskifteforsikring, jf. § 2, stk. 5, 2. pkt. Omvendt, hvis køberen har tegnet ejerskifteforsikring, da er sælgeren endvidere ansvarsfri for disse forhold. Hvis sælgeren har stillet en garanti, eller sælger har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt, bliver han også ansvarlig. Hvis køberen vil påberåbe sig et forhold, som falder ind under undtagelsen i lovens § 2, stk. 5, gælder de almindelige regler om sælgers mangelshæftelse overfor køberen. Hvis et skimmelangreb skyldes, at et forhold er i strid med en offentligretlig forskrift, da fastholdes sælgeren i sit ansvar, jf. afsnit 3.2.2. Men hvis skimmelangrebet skyldes en ulovlig ventilationsinstallation, er sælgeren alligevel ansvarsfri. I stedet skal kravet rettes overfor ejerskifteforsikringen.

Køberen kan ikke overfor sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Det skal køberen i stedet påberåbe sig overfor den bygningsagkyndige.⁸⁵ Forholdet mellem køberen og den bygningsagkyndige behandles ikke i specialet.

5.1.1.3. Valgfrihed for sælger og køber, om de vil anvende huseftersynsordningen

Det er frivilligt for sælger, om han vil anvende huseftersynsordningen, og det er frivilligt for køber, om han vil acceptere tilbuddet herom. Hvis køberen ikke tegner ejerskifteforsikring, efter at have modtaget tilstandsrapport, el-installationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring, da er sælgeren fritaget fra ansvar, jf. § 2, stk. 1, og køberen vil hverken kunne rette sit krav overfor sælgeren eller ejerskifteforsikringen. Køber bør derfor altid tegne en ejerskifteforsikring, når sælger har anvendt huseftersynsordningen. I tilfælde, hvor køberen nægter at modtage tilstandsrapporten og el-installationsrapporten og/eller oplysningen om ejerskifteforsikringen, er sælger ikke længere beskyttet efter ordningen, fordi sælgeren ikke har opfyldt betingelserne i § 2, stk. 1. I disse tilfælde er sælger ikke længere beskyttet af ordningen.

Hvis *konkrete* forhold ved bygningens fysiske tilstand bevirker, at den ikke kan ejerskifteforsikres, kan sælgeren alligevel være beskyttet af ordningen ved at udlevere meddelelsen fra forsikrings-selskabet til køberen. Meddelelsen skal indeholde en begrundelse for, hvorfor ejendommen ikke kan ejerskifteforsikres, dvs. meddelelsen skal oplyse, hvilke særlige forhold, der forhindrer forsikrings-tegning. Meddelelsen vil således udgøre et supplement til tilstandsrapportens oplysninger.⁸⁶

5.1.2. Ejerskifteforsikringens skadesbegreb

Nedenstående tager udgangspunkt i den typiske standarddækning for ejerskifteforsikringer, og der vil derfor forekomme ejerskifteforsikringspolicer der afviger fra nedenstående. Mindstedæknings-bekendtgørelsen fastsætter dog nogle skader og risici, som ejerskifteforsikringen som minimum skal dække, når en ejerskifteforsikring tilbydes efter forbrugerbeskyttelsesloven.

Formålet med ejerskifteforsikringen er, at køberen får mulighed for at forsikre sig mod forhold ved bygningens fysiske tilstand, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, dvs. skjulte mangler. Udbed-ringsomkostningerne skal betales af ejerskifteforsikringen, såfremt disse er omfattet af dæknings-omfanget. Det er derfor væsentlig at fastsætte ejerskifteforsikringens dækningsomfang samt ska-desbegreb, hvilket blandt andet er fastslået i mindstedækningsbekendtgørelsen, bilag 1.

⁸⁵ Dansk Forsikringsret, side 600-601.

⁸⁶ Folketingstidende 1994-95, Tillæg A, side 3003.

Når sælgeren har anvendt huseftersynsordningen, kan køber ikke længere rette sit krav overfor sælgeren, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Køberen kan i stedet opnå dækning ved at anmelde sig tab til ejerskifteforsikringsselskabet. Dette forudsætter dog, at der på anmeldelsestidspunktet foreligger en gældende ejerskifteforsikringsaftale. Selve dækningen er uafhængig af, om den bygningssagkyndige burde have set skaden, eller om skaden har været skjult for den bygningssagkyndige. Forbrugerbeskyttelsesloven regulerer stort set ikke skadesdækningen. I stedet henvises der til bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012, ”Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.”. Hjemlen hertil findes i forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 3.

5.1.2.1. Ejerskifteforsikringens dækningsomfang ifølge mindstedækningsbekendtgørelsen

Sælgers ansvarsfrihed er begrænset til *bygninger* og omfatter således ikke grunden i nogen henseende.⁸⁷ Det er tvivlsomt, hvad bygningsbegrebet omfatter. Det omfatter utvivlsomt løsøre og tilbehør, der er indføjjet som en naturlig del af bygningen, eksempelvis døre, vinduer, fastmonterede gulvbelægninger osv. Bygningsbegrebet omfatter formegentligt indretninger, der er fysisk forbundet med bygninger, eks. terrasser, carporte og solfangeranlæg. Bygningsbegrebet omfatter ikke anlæg udenfor bygningerne på grunden, eksempelvis plankeværk, drivhus, svømmebassin osv. Hårde hvidevarer er i nogle tilfælde dækket af ejerskifteforsikringen, *hvis* de udgør en del af bygningen, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag nr. 1. Nedgravede ledninger, eksempelvis vand- og spildevandsledninger, omfangsdræn og vandinstallationer er ikke omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens bygningsbegreb og dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, fordi det ikke er en skade, som er omfattet af huseftersynet⁸⁸, jf. U.2009.1071 H, hvor skimmelsvampen i et gammelt hus som følge af et defekt omfangsdræn ikke var omfattet af ejerskifteforsikringens almindelige eller udvidede dækningsområde, fordi det ikke er en del af bygningen. Ejerskifteforsikringsselskabet var derfor ikke pligtig til at dække skaden.

Mindstedækningsbekendtgørelsen blev udvidet, da revisionen af huseftersynsordningen fandt sted, således at ejerskifteforsikringens standarddækning ligeledes skal omfatte ulovlige el- og vvs-installationer.

⁸⁷ Betænkning 1276, side 211.

⁸⁸ Fast Ejendom, side 404.

Ifølge mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, omfatter forsikringen alle *bygninger* på ejendommen. Forsikringen skal som minimum dække:

- Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, jf. nr. 2, litra a.
- Udbedring af manglende eller væsentlig nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, jf. nr. 2, litra b.
- Udbedring af aktuelle *skader* samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver *nærliggende risiko* for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, jf. nr. 2, litra c.

Skadesbegrebet omfatter således *både* udbedring af aktuelle skader *samt* udbedring af fysiske forhold, som giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger.

Forsikringsdækningen for nr. 2, litra a og b er forudsat, at det ulovlige forhold forelå på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af skaden, jf. nr. 3 i mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1. Nedenstående gennemgang tager kun udgangspunkt i nr. 2, litra c, da denne har særlig betydning ift. boligejerens krav mod ejerskifteforsikringselskabet som følge af skimmelsvamp i boligen.

Begrebet ”skade” omfatter ifølge mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1: *brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelighed*. Skade som følge af brud, lækage, deformation, svækkelse m.v. er ikke aktuelt for dette speciale, da det ikke omfatter skimmelsvamp, og derfor behandles disse ikke nærmere nedenfor. Til gengæld er skade som følge af ”andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt” særligt interessant, fordi det oftest er ved disse forhold, skimmelsvampeproblematikken ligger.

Endvidere fastsætter bekendtgørelsen, hvad der skal forstås med ”nærliggende risiko” således: *at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger*. Dette bevirker, at ejerskifteforsikringen både dækker selve skaden, men den dækker også risikoen for, at der indtræder en skade.

Såfremt der er tale om et dækningsberettiget forhold, dækker forsikringen også rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold er dækket, jf. nr. 4, litra b, jf. AK 69.444 (2007), hvor klager fik medhold i, at ejendomsforsikringen skulle betale for undersøgelse anbefalet af Teknologisk Institut til at klarlægge, om skimmelsvampekaden skyldtes en dækningsberettiget skade.

5.1.2.2. Undtagelser til ejerskifteforsikringens dækningsomfang

Forsikringen dækker ikke skader, der er opstået udenfor forsikringstiden, dvs. som er opstået efter at køberen har overtaget ejendommen, jf. AK 78.756 (2011), hvor et forsikringsselskab fik medhold i, at de ikke skulle dække for skimmelsvampeskaden, fordi klager ikke kunne bevise, at skaden var sket indenfor forsikringstiden. Forsikringen dækker selvfølgelig ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten og el-installationsrapporten, fordi forholdet ikke udgør en skade, når der er oplyst herom. Dette gælder dog ikke, hvis forholdet er forkert beskrevet i rapporterne, dvs. hvis beskrivelsen er misvisende eller ufyldstgørende, således at køber ikke har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning, jf. bilag 1, nr. 6, litra a. jf. AK 64.313 (2005), hvor fugtproblemer ifølge nævnet burde have været angivet i tilstandsrapporten, og fordi de ikke var angivet, skulle ejerskifteforsikringen dække. Forsikringen dækker desuden ikke bygningens funktionsforhold, herunder forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med offentligretlige forskrifter med undtagelse af ulovlige el- og vvs-installationer, jf. nr. 6, litra b. Ejerskifteforsikringen er heller ikke forpligtet til at dække forhold ved bygningen, for hvilke den bygningssagkyndige ikke har kunnet udføre tilstandsrapporten, herunder utilgængelige bygningsdele, eksempelvis utilgængelige loftrum, jf. nr. 6, litra c. Forsikringen dækker endvidere ikke forhold, som køberen havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse og forhold, der skyldes almindeligt slid, ældre og manglende vedligeholdelse. Dette gælder dog ikke, hvis der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er nærliggende risiko for skade, jf. nr. 6, litra f. Forsikringen dækker heller ikke garantier fra sælger, udløb af levetid på bygningsdele, materialer og konstruktioner og boligkøberens individuelle ønsker om særlig anvendelse til ejendommen. Forsikringen dækker ikke følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået, jf. litra i. Endelig dækker forsikringen ikke forhold, der har en økonomisk værdi under 5000 kr., jf. litra l.

5.1.2.3. Særlig fugtskadedækning

Denne særlige fugtskadedækning bliver aktuel om 2 år, og derfor har jeg valgt at medtage denne, da der iht. ejerskifteforsikringens skadesbegreb er interessante synspunkter forbundet hermed.

Lov nr. 609 om revision af huseftersynsordningen bygger på to betænkninger, hvoraf den ene er afgivet juni 2010 af et udvalg nedsat af Justitsministeriet (herefter kaldet *udvalget*), og den anden er

afgivet af Boligudvalget i maj 2011. Udvalget har i bemærkningerne til lovforslag L89⁸⁹, med udgangspunkt i et oplæg fra Forsikring & Pension overvejet en ny særlig fugtskadedækning, hvorefter fugtskade i godkendte beboelsesrum dækkes som en primær skade, mens en skimmelsvampeskade dækkes som en følgeskade, dvs. dækning af skimmelsvamp i det tilfælde, hvor der er konstateret en dækningsberettiget fugtskade i et godkendt beboelsesrum. Dette afviger fra gældende ret. En vurdering af, om forekomst af fugt og skimmelsvamp udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, beror efter gældende ret på en *skønsmæssig sammenligning af konstateringen af fugt og skimmelsvamp, og hvad køberen må forvente ud fra ejendommens opførelsestidspunkt og konstruktionsmåde sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand*.⁹⁰ Sammenligningsgrundlag medfører, at fugtproblemer og skimmelsvamp i mange tilfælde efter gældende ret ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade, fordi det efter gældende ret er afgørende, om ejendommen er opført efter gængs byggeskik. Hvis dette er tilfældet, vil skimmelsvamp ikke være dækket af ejerskifteforsikringen, jf. AK 66.657.

De såkaldte beboelsesrum omfatter ifølge forslaget ikke kælderrum, tagrum, tilbygninger i form af udestuer samt bygninger, der tidligere har været anvendt til stalde, udehuse og garager, med mindre at sælger overfor den bygningssagkyndige kan fremlægge dokumentation for, at det pågældende rum er godkendt af byggemyndighederne. Hvis nogle rum fremstår som beboelsesrum, men som mangler den fornødne godkendelse fra byggemyndighederne, skal dette noteres i tilstandsrapporten, så køber ikke bliver skuffet. Andre rum som eksempelvis stuer, bad- og toiletrum, bryggers, entré osv. er omfattet af den foreslåede fugtskadedækning.⁹¹ Denne særlige fugtskadedækning skal kombineres med, at den bygningssagkyndige foretager fugtmålinger i beboelsesrummene, og det konstaterede fugtniveau skal angives i tilstandsrapporten. På den måde kan køberen se, hvis der er fugtniveauer, som overgår det sædvanlige.

Fordele ved den særlige fugtdækning er, at det for første giver et bedre grundlag for at prissætte ejendommen, før der handles. For det andet kan personer, der er særligt følsomme overfor fugt og skimmelsvamp undgå at købe boliger med forhøjet fugt niveau. Det er endvidere nemmere for køberne at gennemskue, hvornår en skimmelsvampeskade dækkes som følge af en dækningsberettiget fugtskade eller som følge af, at fugtforekomsten er højere end de fastsatte grænseværdier.

Ulempen ved fugtskadedækningen er, at det almindelige sammenligningsgrundlag fraviges, således at man ikke længere skal sammenligne med andre tilsvarende intakte ejendomme af samme alder.

⁸⁹ Lovforslag til Lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen), Lovforslag nr. L89, fremsat d. 2. december 2010.

⁹⁰ Bemærkningerne til lovforslag, L89 om revision af huseftersynsordningen, side 24.

⁹¹ Bemærkningerne til lovforslag, L89 om revision af huseftersynsordningen, side 24.

Dette kan skabe en forvirring ved forbrugerne. Dertil er der nogle tekniske ulemper iht. fugtmålingerne, og det bliver mere ressourcekrævende at foretage disse fugtmålinger. Desuden vil vedtagelsen af fugtskadedækningen medføre en indskrænkning i ejerskifteforsikringens dækningsomfang, fordi skimmelsvamp fremover ikke længere vil være dækket som en primær skade (mht. intensiteten af skimmelangrebet). I stedet vil skimmelsvampen fremover være dækket som en følgeskade til en dækningsberettiget fugtskade i godkendte beboelsesrum. Det må endvidere forventes, at en sådan fugtskadedækning medfører, at udgifterne til ejerskifteforsikringen bliver højere.

Trods ulemperne har udvalget foreslået, at ejerskifteforsikringen udvides med den omhandlende fugtskadedækning. Udvalget finder, at skimmelsvamp kun forekommer i rum, hvor der er fugt, og fugtskadedækningen er derved en forbedring af boligkøberens retsstilling iht. gældende ret.⁹² Justitsministeriet har i forbindelse med vedtagelsen af fugtskadedækningen besluttet, at fugtskadedækningen skal gennemføres i kombination med, at det generelle skadesbegreb, som gælder efter gældende ret i dag, skal opretholdes med hensyn til skimmelsvampeskader. Dette indebærer, at hvis et skimmelangreb ikke dækkes som en følgeskade til en dækningsberettiget fugtskade, da vil det være omfattet af ejerskifteforsikringen i samme omfang som hidtil.⁹³

Lovforslaget blev vedtaget samtidig med revisionen af huseftersynsordningen, men fugtskadedækning forventes dog først at træde i kraft 2 år efter vedtagelsen af Lov nr. 609. Dette skyldes, at der ligger et større teknisk udredningsarbejde hermed, eksempelvis i relation til den nærmere fastsættelse af grænseværdier for fugt,⁹⁴ hvilket også er kommenteret i bemærkningerne til forslaget.

5.2. Typetilfælde af skimmelsvamp i relation til ejerskifteforsikringen

5.2.1. Gældende ret frem til ikrafttrædelsen af fugtskadedækningen

Ved vurderingen af, om et skimmelsvampeangreb udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, tages der udgangspunkt i mindstedækningsbekendtgørelsen. Ifølge mindstedækningsbekendtgørelsen skal ejerskifteforsikringen som minimum dække *skader* samt fysiske forhold, der giver *nærliggende risiko for skade*. Ejerskifteforsikringen dækker ikke bagateller. Det næste spørgsmål er således, hvornår der foreligger en skade eller en nærliggende risiko for skade efter ejerskifteforsikringens forstand, således at skimmelsvampeskaden er dækket af forsikringen. Ankenævnet for Forsikring har afsagt mange kendelser vedrørende skimmelsvamp i relation til ejerskifteforsikringen.

⁹² Bemærkninger til lovforslag, L89 om revision af huseftersynsordningen, side 25-26.

⁹³ Boligudvalgets betænkning, Bilag 2, spørgsmål 2.

⁹⁴ Justitsministerens bemærkninger til lovforslaget, L89, som blev fremsat d. 2. december 2010 af Lars Barfoed.

Nedenstående har til formål at belyse typetilfældene af skimmelsvamp i relation til ejerskifteforsikringen. Der er ikke noget retspraksis på området endnu, og jeg vil i stedet anvende ankenævnspraksis for at belyse, hvad der forstås med *skade* eller *nærliggende risiko for skade*.

5.2.1.1. Skade eller nærliggende risiko for skade

For at forsikringen dækker, skal der foreligge en skade eller fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for en skade. Dette fremgår af flere ankenævnsafgørelser⁹⁵:

AK 77.656 (2010): Sagen drejer sig om, at det er fugtskade og skimmelsvamp på kælderens vægge. Ejerskifteforsikringsselskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet fandt, henset til ejendommens alder og det i øvrigt oplyste, det ikke godtgjort, at forholdet vedrørende fugtproblemet i kælderen i sig selv udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade. Hertil kom, at en del af de tiltag, der skulle til for at mindske ophobningen af fugt i murværket, var tiltag, der skulle udføres uden for bygningen (befæstet terræn der skråner mod bygningen, dræn og utætte brønde), og som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Nævnet giver derfor forsikringsselskabet medhold.

AK 76.992 (2010): Boligkøberen klagede over, at der var skimmelsvamp i tagkonstruktionen på bygningen. Ejerskifteforsikringsselskabet afviser at dække skaden med henvisning til, at det ikke var forhold, der nedsatte ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og at forholdet ikke udgjorde en skade i forsikringens forstand. Nævnet fandt, når der hensås til skimmelsvampens art og placering på undertaget i tagkonstruktionen, at forholdet ikke udgjorde en skade i forsikringens forstand. Forsikringsselskabet fik derfor medhold.

Som det fremgår af de to fremhævede afgørelser fra Ankenævnet for Forsikringen ovenfor, er forsikringsselskaberne ikke forpligtet til at dække skaden under henvisning til ejendommens art og konstruktion, og under henvisning til at skimmelsvampeangrebet ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Derfor udgør skimmelsvampen i de to fremhævede afgørelser ikke en skade i forsikringens forstand, og ejerskifteforsikringen skal derved ikke dække skaden.

Det som afgør, om skimmelsvamp er dækket af ejerskifteforsikringen, er altså en afvejning mellem på den ene side den konstaterede forekomst af skimmelsvamp, og på den anden side hvad køberen må forvente henset til ejendommens alder og konstruktionsmåde. Afgørelsen af, om skimmelsvampekaden kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen beror derved på en konkret vurdering, og det kan være vanskeligt at sige mere præcist, hvornår det kan kræves dækket. Det er formegentligt også en af grundene til, at skimmelsvampesagerne fylder så meget i ankenævnspraksis.

⁹⁵ AK 77.542 (2010), AK 76.897 (2010), AK 76.899 (2010), AK 75.750 (2010), AK 74.100 (2009), AK 71.913 (2008) og AK 70.649 (2007) og AK 69.304 (2007)

5.2.1.2. Den konstaterede forekomst af skimmelsvamp

Der er i ankenævnspraksis mange eksempler på tilfælde, hvor forsikringsselskabet får medhold i, at de ikke skal dække skimmelsvampeskader under henvisning til, at skimmelangrebet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt:⁹⁶

AK 74.303 (2009): I en ejendom fra 1917 var der konstateret skimmelsvamp på kældervæggene. Klager ønskede, at forsikringsselskabet skulle betale for nedlægning af et omfangsdræn, således at årsagen til skimmelsvampen fjernes. Nævnet fandt, at henset til at bygningen var fra 1917, udgjorde fugten på væggene i bygningens kælder ikke en dækningsberettiget skade, da forholdet ikke nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

AK 74.003 (2009): Det samme gør sig gældende i denne afgørelse. Nævnet udtalte, at forsikringsselskabet ikke var forpligtet til at dække skimmelsvampeangrebet på kældervæggene under henvisning til, at ejendommen var fra 1931. Nævnet fandt ikke, at konstruktionsforhold ved ejendommen afveg fra gængs byggeskik, og henset til omfanget af skimmelsvampeskaden, fandt nævnet ikke, at skimmelsvampen udgjorde en skade, der nedsatte ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Forsikringsselskabet fik medhold.

AK 71.989 (2008): Der var i sagen konstateret skimmelsvamp under gulvet i bygningen. Der var ikke beskrevet noget i tilstandsrapporten om fugt- eller skimmelsvampeproblemer i ejendommen. Ifølge tekniske undersøgelser medførte skimmelangrebet ikke ubetydelige helbredsmæssige risici ved at anvende bygningen til beboelse. Det var nævnets opfattelse, at sådanne forhold nedsatte ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og god vedligeholdelsesstand. Skimmelsvampeskaden var derfor dækningsberettiget.

Når man skal vurdere, om et skimmelsvampeangreb udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, skal man ifølge ankenævnspraksis se på, om ejendommen afviger fra, hvad køberen måtte forvente ud fra ejendommens alder og konstruktionsmåde. Det indgår endvidere i vurderingen, om ejendommen er opført efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Hvis dette er tilfældet, hæfter ejerskifteforsikringen som udgangspunkt ikke. Dette modificeres dog i de tilfælde, hvor omfanget af skimmelsvampeangrebet er så intenst, at det alene udgør en skade efter ejerskifteforsikringens forstand. Det er selvfølgelig en konkret bedømmelse af, hvor meget der kræves, før et skimmelangreb er tilstrækkeligt intenst til at ejerskifteforsikringen dækker. Men det må være utvivlsomt, at ejerskifteforsikringen skal dække skimmelsvampeskaden, hvis intensiteten heraf er så massiv, at ejendommens beboer ikke kan bo heri pga. sundhedsfarlige risici. Ankenævnet har udtalt følgende om intensiteten af skimmelsvampeangrebet:

AK 71.121 (2008): Forsikringsselskabet afviste at dække en skimmelsvampeskade som følge af defekter ved betondækket under henvisning til, at forholdet ikke var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen og under henvisning til,

⁹⁶ AK 76.401 (2010), AK 73.418 (2009), AK 74.809 (2009), AK 74.938 (2009), AK 73.966 (2009), AK 73.608 (2008), AK 71.422 (2007), AK 71.117 (2007) og AK 70.740 (2007)

at forholdet er bygget efter gængse byggemetoder. Nævnet udtalte, at fugtigheden i betondækket også var til stede ved, og selvom at betondækket var opført efter gængse byggemetoder, udgjorde skimmelsvampen i sig selv en skade henset til omfanget heraf. Da bygningen ikke var opført forkert under henvisning til dens alder, skulle forsikringsselskabet ikke betale for konstruktionsændringer.

AK 70.846 (2007): I en tilbygning fra 1987 var der opstået skimmelsvamp på to af værelserne. Forsikringsselskabet afviste at dække under henvisning til, at skimmelsvampeskaden ikke i sig selv udgjorde en dækningsberettiget skade, og at årsagen til skimmelsvampen skulle findes i for højt terræn og forkert brug af ejendommen. Nævnet fandt dog ikke, at skaden skyldes for højt terræn eller forkert brug af ejendommen. Nævnet fandt i stedet, at årsagen til skimmelsvampeangrebet skulle søges en ejendommens konstruktion, og da det udgjorde en dækningsberettiget skade henset til intensiteten af angrebet, skulle forsikringsselskabet betale for skimmelsvampen og ændringer i konstruktionen.

Ankenævnet for Forsikring har behandlet mange sager vedrørende intensiteten, men det er i de færreste tilfælde, hvor klageren har fået medhold.⁹⁷ Som frem ligeledes fremgår af ankenævnsafgørelserne, er kosmetiske skader som følge af skimmelsvamp ikke dækket, fordi intensiteten af skaden er minimum, jf. AK 70.890 (2007) og AK 70.900 (2007), hvor nævnet i begge afgørelser udtalte, at der ikke kunne gives medhold, fordi skimmelsvampeangrebets intensitet ikke var tilstrækkelig alvorlig til at kunne udgøre en skade. Man kan heraf modsætningsvis slutte, at hvis skimmelsvampeangrebet havde været mere massivt, ville klager formegentlig have fået medhold.

5.2.1.3. *Hvad køberen må forvente henset til ejendommens alder og konstruktionsmåde*

Som nævnt skal man ifølge ankenævnspraksis sammenligne mellem den konstaterede skimmelsvampeskade, og hvad køberen med rimelighed kan forvente i relation til skimmelsvamp henset til bygningens alder og konstruktionsmåde. Sammenligningsgrundlaget medfører, at skimmelsvamp i mange tilfælde efter gældende ret ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade, fordi det efter gældende ret er afgørende, om ejendommen er opført efter gængs byggeskik. Hvis dette er tilfældet, vil skimmelsvamp ikke være dækket af ejerskifteforsikringen, med mindre at omfanget af skimmelsvampen er så intenst, at det alene i sig selv udgør en skade, jf. afsnit 5.2.1.2.

Ankenævnspraksis viser få tilfælde, hvor klageren har fået medhold i, at en konstruktion afveg fra, hvad der var normalt på tidspunktet for opførelsen af ejendommen.⁹⁸ Omvendt er der mange tilfælde, hvor selskabet har fået medhold i, at de ikke skal dække skimmelsvampeskaden henset til, at skimmelsvampen ikke skyldes forhold, der er i strid med gængs byggeskik:⁹⁹

⁹⁷ AK 79.120 (2011), AK 78.329 (2011), AK 76.257 (2010), AK 75.665 (2009), AK 75.405 (2009), AK 72.667 (2008) og AK 70.828 (2007).

⁹⁸ AK 78.698 (2011), AK 77.569 (2010), FED.2010.18 (fordi der var udvidet ejerskifteforsikring, der dækkede).

⁹⁹ AK 80.215 (2012), AK 77.726 (2011), AK 79.803 (2011), AK 78.916 (2011), AK 79.320 (2011), AK 78.426 (2011), AK 78.672 (2011), AK 78.191 (2011), AK 78.876 (2011), AK 77.824 (2010), AK 77.713 (2010), AK 77.413 (2010), AK

AK 66.657 (2005): I ejendommen var der bl.a. konstateret skimmelsvamp. Ankenævnet udtalte følgende: ”Nævnet må lægge til grund, at huset er opført efter gængse byggemetoder i 1971. Under denne forudsætning finder nævnet, at der ikke er grundlag for at fastslå, at der i forsikringsbetingelsernes forstand foreligger en skade, og nævnet kan følgelig ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring”.

AK 73.410 (2008): I sagen fik forsikringsselskabet medhold i, at de ikke skulle dække skimmelsvampeskaden under henvisning til, at ejendommen var bygget under gængse byggemetoder i 1954 for så vidt angår opførelsen og i 1998 for så vidt angår tilbygningen. Ejendommen adskilte sig ikke var tilsvarende ejendomme af samme alder.

AK 73.332 (2008): Skimmelsvampeskader i krybekælder blev afvist af forsikringsselskabet under henvisning til, at krybekælderen var opført efter gængse byggemetoder i 1967. Forsikringsselskabet fik medhold.

Som det fremgår af ankenævnspraksis må køberen tåle mindre mængder af skimmelsvamp i ejendommen, såfremt ejendommen er ældre og er opført efter gængse byggemetoder. Omvendt kan det sluttes, at hvis et forhold er i strid med en byggeforskrift på opførelsestidspunktet, da udgør skimmelsvampeangrebet som følge heraf i almindelighed en dækningsberettiget skade.

Tidspunktet for opførelsen er også relevant ift. vurderingen af, hvorvidt der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der gælder, at hvis bygningen er nyere, kan køberen forvente mere, end hvis det var en ejendom fra 1900. En køber af en ældre ejendom må med andre ord forvente, at ejendommen ikke er helt fri for skader. Køber man derimod et ny ejendom, kan køber forvente, at selv mindre skader dækkes, da skader på et nyt hus ikke bør forekomme.

5.2.2. Retstilstanden efter ikrafttrædelsen af fugtskadedækningen

Den særlige fugtskadedækning, der forventes at træde i kraft om 2 år, bestemmer, at fugtskader fremover skal dækkes som primære skader i ejerskifteforsikringen. Dertil er det bestemt, at skimmelsvamp skal være dækket som en følgeskade til en dækningsberettiget fugtskade. For ikke at forværre boligkøbernes retsstillinger overfor forsikringsselskabet med det nye lovforslag, er det endvidere foreslået, at fugtskadedækningen skal gælde i kombination med det generelle skadesbegreb, som i dag gælder mht. skimmelsvampeskader.

Da forslaget ikke er trådt i kraft endnu, er der selvfølgelig intet retspraksis på området. I stedet kan afsnit 5.2.2. anvendes til at sige noget generelt om den nye fugtskadedækning.

77.042 (2010), AK 76.810 (2010), AK 76.847 (2010), AK 76.537 (2010), AK 76.257 (2010), AK 75.750 (2010), AK 76.100 (2010), AK 76.140 (2010), AK 75.641 (2009), AK 74.809 (2009), AK 73.927 (2009), AK 74.910 (2009), AK 74.670 (2009), AK 73.258 (2008), AK 72.771 (2008), AK 72.020 (2008), AK 71.619 (2008), AK 70.542 (2007), AK 69.172 (2007) og AK 65.657 (2005)

Fugtskadedækningen vil som udgangspunkt dække fugtskader, dvs. den primære skade. Et forhold udgør en fugtskade, hvis fugtigheden i luften overstiger nogle fastsatte grænseværdier. Dette vil betyde, at hvis en boligejer har købt en ejendom, og der i forbindelse med købet bliver oplyst, at fugtigheden i beboelsesrummene ikke overstiger grænseværdierne, og det efterfølgende viser sig, at fugtigheden i perioder er væsentlig højere i ejendommen, hvilket medfører skimmelsvamp, da vil ejerskifteforsikringen dække skimmelsvampeskaden som en følgeskade heraf. Der gælder stadig den almindelige regel om, at forhold, der er oplyst i tilstandsrapporten, ikke længere udgør en skade. Dette gælder dog ikke, hvis disse forhold er klart forkert beskrevet i rapporten, eks. at fugtigheden er væsentlig højere end forudsat.

Ved at sondre mellem, om skimmelsvamp er en primær eller sekundær skade ift. fugtskadedækningen, har der været debat om, hvorvidt en skimmelsvampeskade fremover kan kræves dækket som primær skade. Men fordi Justitsministeriet har besluttet, at fugtskadedækningen skal kombineres med de allerede gældende regler for skimmelsvamp, da får boligkøberne en bedre retsstilling, end de har på nuværende tidspunkt. Det bliver mere gennemskueligt for boligejerne, hvornår de kan kræve deres skimmelsvampeskader dækket af forsikringen, og boligejerne bevarer retten til at kræve skimmelsvampeskaden dækket som en primær skade.

Med andre ord betyder dette, at den skuffede boligejer fremover kan kræve skimmelsvampeangrebet dækket af ejerskifteforsikringen, hvis skimmelsvampeskaden skyldes en fugtskade, der opstod i den tidligere ejers tid, og denne fugtskade ikke fremgår af tilstandsrapporten, eller fugtskaden er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Omvendt vil boligkøberen stadig kunne kræve en skimmelsvampeskade dækket af ejerskifteforsikringen, hvis skimmelsvampeangrebet er så intenst, at det alene udgør en skade, eller hvis skimmelsvampeskaden skyldes forhold, som boligejeren ikke med rimelighed må forvente henset til huset alder og konstruktion.

5.3. Skadesbegrebet og mangelsbegrebet

Forbrugerbeskyttelsesloven har ikke haft til formål at regulere, hvad der konkret anses for at udgøre en mangel ved en bygning.¹⁰⁰ Dette afgøres i stedet efter de almindelige regler om mangler ved fast ejendom. Hvis de almindelige regler fører til, at der ikke kan anses at foreligge en mangel ved en bygnings fysiske tilstand, vil ansvarsfriheden i lovens kapitel 1 derfor ikke være relevant.

Omvendt gælder der for ejerskifteforsikringerne, at skadesbegrebet kun omfatter skader ved bygningen, dvs. at eksempelvis kloak og måske også omfangsdræn ikke er omfattet af ejerskifteforsik-

¹⁰⁰ Folketingstidende 1994-95, Tillæg A, side 3011.

ringens skadesbegreb. Således kan køber hverken få sit krav for en mangel eller skade dækket ved sælgeren, fordi denne er fritaget for mangelshæftelse efter forbrugerbeskyttelsesloven, eller ved ejerskifteforsikringen, fordi forholdet ikke falder ind under dækningsomfanget for en ejerskifteforsikring. Køberen vil således havne i en ”klemme”, hvor han hverken kan få dækket sit krav det ene eller andet sted. Omvendt kan der synes at være tilfælde, hvor en skimmelsvampeskade både kan rettes mod sælgeren og ejerskifteforsikringen.¹⁰¹

I Justitsministeriets bemærkninger til lovforslaget¹⁰² er det anført, at den type ejerskifteforsikring, der bedst ville kunne tilbydes, er *en kaskolignende forsikring, hvor køberen er den sikrede, og hvor forsikringen dækker fejl ved bygningen uden hensyn til, om køberen ville kunne gøre mangelskrav gældende overfor sælgeren.*

H.P. Rosenmeier har dog en anden opfattelse. Rosenmeier mener ikke, at man må sammenblende reglerne om sælgerens fritagelse for mangelshæftelse med reglerne om ejerskifteforsikringen og huseftersynet.¹⁰³ Rosenmeier fortsætter desværre ikke diskussionen, om hvorvidt der kan forekomme tilfælde, hvor hverken ejerskifteforsikringen eller sælgeren kan gøres ansvarlig.

Ud fra en konkret bedømmelse af mangelbegrebets omfang og ejerskifteforsikringens skadesbegreb må det konstateres, at der i praksis kan være tilfælde, hvor køberen hverken kan få dækket sit krav ved ejerskifteforsikringen eller sælger. Endvidere kan der forekomme tilfælde, hvor køber kan kræve defekten dækket både ved ejerskifteforsikringen og sælgeren.

Hvis der i tvister vedrørende fast ejendom i relation til skimmelsvampeskader er tvivl om, hvem der skal betale, da bær advokaten både stævne forsikringsselskabet og sælger.

5.4. Opsamlende vedr. køberens erstatningskrav overfor ejerskifteforsikringen

Formålet med forbrugerbeskyttelseslovens var at begrænse problemerne om mangler ved fast ejendom. Derfor udarbejdede man denne ordning, hvor sælgeren kunne gå fri for hæftelsesansvar for så vidt angår mangler ved bygningens fysiske tilstand, hvis sælger opfyldte betingelserne i lovens kapitel 1. Omvendt havde køberen den sikkerhed, at han i stedet kunne kræve skaden dækket af ejerskifteforsikringen. Loven er ved lov nr. 609 om revision af huseftersynsordningen udvidet, således at sælgers ansvarsfrihed også omfatter ulovlige el- og vvs-installationer. Derudover hæfter sælger ikke længere for forhold opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse, hvis køberen har tegnet en

¹⁰¹ Husejerforsikring og Ejerskifteforsikring, side 286.

¹⁰² Folketingstidende 1994-95, Tillæg A, side 2983.

¹⁰³ Mangler ved Fast Ejendom, side 50

ejerskifteforsikring. Ordningen er frivillig for både køber og sælger. Køber skal være opmærksom på, at så snart sælger har opfyldt betingelserne i lovens kapitel 1, da er han fri for ansvar. Hvis køber ikke tegner ejerskifteforsikring, da er køberen retsløs. Der er visse undtagelser i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5 til sælgerens ansvarsfrihed. Disse undtagelser er de samme, som er angivet i kapitel 3 om køberens mangelskrav overfor sælgeren. Ordningen er nemlig skruet sådan sammen, at hvis der ikke er tegnet ejerskifteforsikring, kan køberen gå løs med sælgeren. Omvendt forholder det sig, hvis der er tegnet ejerskifteforsikring. Da er sælgerens ansvar begrænset til at omfatte de undtagelser, som er nævnt i § 2, stk. 5.

Ejerskifteforsikringen dækker kun skaden, såfremt det er en del af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Dækningsomfanget er fastsat i mindstedækningsbekendtgørelsen og omfatter ifølge denne: Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. ”Skade” er defineret som brud, lækage, deformation, osv. eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt ift. tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved ”nærliggende risiko for skade” forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind. Ifølge ankenævnspraksis bliver der lagt vægt på ejendommens art og konstruktionsmåde samt skimmelsvampeangrebets intensitet, når der skal vurderes, om et skimmelsvampeangreb udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er altså en sammenligning mellem den konstaterede forekomst af fugt og skimmelsvamp, og hvad køber må forvente ud fra ejendommens opførelsestidspunkt og konstruktionsmåde i relation til fugt og skimmelsvamp. Vurderingen skal foretages ud fra konkrete forhold, og det kan derfor være vanskeligt at sige mere specifikt, hvornår ejerskifteforsikringen dækker skimmelsvamp. Der er dog eksempler fra ankenævnspraksis, hvor klageren har fået medhold i, at ejerskifteforsikringen skal dække skimmelskaden med henvisning til skimmelangrebets intensitet, eller at en konstruktionsmåde ved bygningen ikke var i strid med gængse byggemetoder. Hvis en bygning er befængt med massive mængder af skimmelsvamp, og ejendommens beboer ikke kan opholde sig i ejendommen, taler dette for, at skimmelangrebet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Om hvorvidt skimmelangrebet udgør en skade er altså en konkret vurdering, hvor man ser på, hvad køberen kan forvente henset til ejendommens alder og konstruktionsmåde. Køberne må tåle flere skader på ældre ejendommen, end hvis ejendommen var nyere. Derudover ser man på, om konstruktionsmåden er i strid med gængse byggemetoder. Og endelig ser man på intensiteten af skimmelsvampeangrebet – desto mere skimmelsvamp, desto større er chancen for at få dækket angrebet.

Kapitel 6: Sammenfatning af resultaterne i kapitel 3, 4 og 5

Når en boligkøber konstaterer at boligen indeholder skimmelsvamp, som køberen ikke tåler, er det centralt at undersøge, hvornår skaden eller årsagen hertil er opstået. Hvis skaden eller årsagen er opstået i køberens ejertid, kan kravet kun rettes overfor ejendomsforsikringen. Hvis kravet derimod er opstået i sælgerens ejertid, kan kravet rettes overfor sælger, såfremt der ikke er tegnet ejerskifteforsikring eller overfor ejerskifteforsikringsselskabet. Forholdet mellem mangelskrav overfor sælger og skadeskrav overfor ejerskifteforsikringsselskabet skaber konvergens forstået på den måde, at begge omfatter faktiske mangler ved bygningens fysiske tilstand. Formålet er, at køberen skal have mulighed for at rette samme mangelskrav overfor ejerskifteforsikringsselskabet, som han kunne rette overfor sælgeren, dog med undtagelserne i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5.

Helt overordnet kan det konkluderes, at spørgsmålet om hvorvidt køberen kan rette krav overfor sælgeren eller ejerskifteforsikringen, først og fremmest afhænger af, om forholdet er nævnt i købsaftalen eller tilstandsrapporten. Hvis forholdet er nævnt i købsaftalen eller tilstandsrapporten, udgør det ikke en mangel, fordi forholdet er en del af aftalen, dvs. aftalens er kontraktmæssig. For forhold, som ikke er nævnt i købsaftalen, skal man i stedet se på, om ejendommen på tidspunktet for risikoen overgang svarer til, hvad sælgeren har garanteret, eller hvad køberen utvetydigt har betinget sig. Endvidere foreligger der en mangel, hvis ejendommen ikke svarer til, hvad køberen kan forvente. Spørgsmålet om, til hvem køberen skal rette sit krav, afhænger endvidere af, om ejendomshandlen er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens ansvarsfritagelsesordning i kapitel 1. Hvis ejendomshandlen er omfattet, skal købers krav rettes overfor ejerskifteforsikringen for så vidt angår mangler ved bygningens fysiske tilstand eller ulovlige el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer i bygningen. Hvis manglen derimod skyldes forhold, som sælgeren har garanteret imod, ulovlige bygningsindretninger, forhold opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse, og køberen ikke har tegnet ejerskifteforsikring, eller forhold hvorom sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, da skal kravet rettes overfor sælgeren. Hvis ejendomshandlen ikke er omfattet af lovens ordning i kapitel 1, hæfter sælgeren ubegrænset, såfremt et forhold kan anses for at udgøre en mangel, og denne mangel enten er betydelig, væsentlig eller sælgeren har handlet culpøst. Dette gælder dog ikke, hvis sælgeren har ansvarsfraskrevet sig.

I en mangelsbedømmelse skal der tages hensyn til ejendommens art, alder, salgsprisen, om det er en synlig mangel samt intensiteten af manglen. Der anvendes et funktionelt mangelsbegreb, hvilket betyder, at en mangel altid vil udløse en misligholdelsesbeføjelse. Der kræves derfor, at manglen er

betydelig, væsentlig eller sælgeren har handlet culpøst, før der foreligger en mangel. Det er køberen, der skal løfte bevisbyrden herfor.

Eftersom mangelsbedømmelsen ved fast ejendom er en konkret afvejning af flere hensyn, kan det være vanskeligt at definere mere specifikt, hvornår køberen kan rette et mangelskrav overfor sælgeren pga. en mangel, fordi det netop beror på den konkrete aftale og de konkrete forhold ved ejendommen. Efter retspraksis foreligger der en fysisk mangel ved en fast ejendom, hvis ejendommen ikke svarer til, hvad køberen med rimelighed kunne *forvente*. Der foreligger endvidere en mangel ved ejendommen, hvis den ikke svarer til, hvad sælger har *garanteret*, eller hvis køber overfor sælger utvetydigt har *betinget* sig bestemte forhold opfyldt. Endvidere kan jeg konkludere ud fra retspraksis, at der i mangelsbedømmelsen er lagt særligt vægt på, at manglen eller årsagen hertil var til stede ved risikoens overgang, og køber ikke inden aftalens indgåelse har haft kendskab til manglen. Manglen må endvidere ikke være konstaterbar ved en almindelig gennemgang af ejendommen. Desuden er det ikke en betingelse for, at der foreligger en mangel, at der er noget at bebrejde sælgeren. Hvis retten skønner, at skimmelangrebet udgør en retlig relevant mangel, kan sælgeren blive pålagt at betale forholdsmæssigt afslag, selvom sælgeren ikke har handlet culpøst.

Hvis en skimmelsvampeskade er opstået i køberens ejertid, skal denne søges dækket af ejendomsforsikringen. Boligkøberens mangelskrav overfor ejendomsforsikringen afhænger først og fremmest af, om skaden eller årsagen hertil er indtruffet i forsikringstiden, jf. skadesårsagsprincippet eller senest 3 måneder efter ophør af forsikringen. Ejendomsforsikringens dækningsomfang omfatter alle bygninger på ejendommen, og skadesbegrebet er defineret som *pludselig skade*. Ejerskifteforsikringen dækker således kun skader, der er opstået pludseligt eller som følge af en pludselig skade. Eftersom skimmelsvamp udvikler sig over længere tid, kan skimmelsvampeskader ikke søges dækket som en primær skade ved ejendomsforsikringen. Men da ejendomsforsikringen også dækker følgeskaderne, de såkaldte sekundære skader, kan skimmelsvamp søges dækket som en sekundær skade. Skimmelsvampen dækkes som en sekundær skade i de tilfælde, hvor skimmelsvampen er en følge af en dækningsberettiget skade. Skimmelsvampeskaden skal derved være en følge af en skade, der er sket pludseligt, eksempelvis en rørskade, der medfører fugt og derved skimmelvækst. For at køber kan få sit krav dækket af ejendomsforsikringen, er det en forudsætning, at årsagen til skimmelsvampen er kendelig. Hvis man ikke kender årsagen, kan man ikke konstatere, om skimmelsvampen skyldes en dækningsberettiget skade, og dækningen afvises. Dette er der mange eksempler på i praksis fra Ankenævnet for Forsikring.

Boligkøberens erstatningskrav overfor ejerskifteforsikringen er først og fremmest betinget af, at der er tegnet en ejerskifteforsikring, og at skaden kan henledes til sælgerens ejertid. Derudover skal skaden være konstateret indenfor forsikringstiden. Endvidere skal skaden ikke omhandle forhold, som er undtaget fra sælgerfritagelsen, jf. § 2, stk. 5, således at ejerskifteforsikringen ikke skal dække. Ejerskifteforsikringens dækningsomfang og skadesbegreb er fastslået i mindstedækningsbekendtgørelsen. Ejerskifteforsikringen skal bl.a. dække udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger, jf. bilag 1, nr. 2, litra c i mindstedækningsbekendtgørelsen. Skadesbegrebet er defineret til at omfatte brud, lækage, deformation osv. eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt ift. tilsvarende intakte bygninger af samme alder og god vedligeholdelsesstand. Ved ”nærliggende risiko for skader” forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind. Ifølge ankenævnspraksis lægges der særligt vægt på ejendommens art og konstruktionsmåde samt skimmelsvampeangrebets intensitet, når det skal vurderes, om skimmelsvampeangrebet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ankenævnet for Forsikring foretager altså en sammenligning mellem den konstaterede forekomst af fugt og skimmelsvamp, og hvad køber må forvente henset til ejendommens opførelsestidspunkt og konstruktionsmåde. Vurderingen skal foretages ud fra konkrete forhold, og det kan derfor være vanskeligt at konkludere mere specifikt, hvornår ejerskifteforsikringen dækker skimmelsvamp. Det fremgår dog af ankenævnspraksis, at ejerskifteforsikringen dækker skimmelsvampe, når bygningen er befængt med massive mængder skimmelsvamp, så der er sundhedsrisici forbundet med at opholde sig i bygningen. Endvidere dækker ejerskifteforsikringen, hvor forhold ikke er i strid med gængse byggemetoder. Det er altså en konkret bedømmelse, af på den ene side mængden af skimmelsvamp og på den anden side, om konstruktionen er i strid med gængse byggemetoder. Med andre ord ser man på, hvad køberen med rimelighed kan forvente henset til ejendommens alder og konstruktionsmåde. Hvis man køber et ældre hus, skal man også indfinde sig på at tåle flere defekter, end hvis man købte et nyere hus.

Afslutningsvis kan det konkluderes, at der er forhold, som køberen hverken kan kræve dækket af sælgeren eller ejerskifteforsikringen. Dette skyldes, at skadesbegrebet beklageligvis ikke i alle tilfælde dækker over samme defekter, som mangelbegrebet gør. Dette var ellers formålet med forbrugerbeskyttelsesloven, men retspraksis har dog vist, at der er tilfælde, hvor køberen hverken kan få dækket sit krav ved ejerskifteforsikringen eller sælgeren. Dette gælder eksempelvis for kloakforhold og omfangsdræn. Disse er omfattet af mangelsbegrebet, men de er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens skadesbegreb, og de dækkes derfor ikke af forsikringen. Køberen kan i disse tilfælde havne

i en ”klemme”, hvor han hverken kan rette kravet mod sælger, fordi der er tegnet ejerskifteforsikring, men kravet dækkes heller ikke af ejerskifteforsikringen, fordi det ikke ifølge skadesbegrebet udgør en del af bygningens fysiske tilstand.

I forbindelse med revisionen af huseftersynsordningen har lovgiver vedtaget, at der om 2 år skal gælde en særlig fugtskadedækning for beboelsesrum. Dækningen skal omfatte tilfælde, hvor fugtigheden er højere end de fastsatte grænseværdier. Fugtskadedækningen dækker selvfølgelig kun skaden, hvis den forhøjede fugtighed ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Formålet med fugtskadedækningen er at reducere antallet af skimmelsvampesager. Ved en sådan fugtskadedækning vil skimmelsvamp fremover blive dækket som en følgeskade til en dækningsberettiget fugtskade. Dette vil kombineres med det skadesbegreb, som vi har i gældende ret i dag. Således vil skimmelsvampe-skader kunne kræves dækket som en primær skade med henvisning til, at skimmelsvampe-skaden i sig selv udgør en skade pga. intensiteten, eller at forholdet er i strid med gængse byggemetoder. Skimmelsvampeangrebet vil endvidere blive dækket som en følgeskade af en fugtskade. Skimmelsvampe opstår nemlig altid i rum, hvor luftfugtigheden er højere end det normale. Boligkøberens retsstilling forbedres således ved vedtagelsen af fugtskadedækningen.

Kapitel 7: Litteraturliste

5.1. Litteratur

5.1.1. Bøger

- By og byg* Suzanne Gravesen, Peter A. Nielsen, Ole Valbjørn, *Forskningsprogrammet "Skimmelsvampe i bygninger"*, By og Byg Dokumentation 026, 1. udgave, 2002, Statens Byggeforskningsinstitut.
- Dansk forsikringsret* Henning Jønsson og Lisbeth Kjærgaard, *Dansk forsikringsret*, 8. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2003.
- Erstatningsansvar i forbrugerforhold* Hans Henrik Thausen, *Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom*, 2. udgave, Gjellerup/Gads forlag, 2006
- Ejendoms køb* Anders Vinding Kruse, *Ejendoms køb*, 6. udgave, Jurist og Økonomforbundets Forlag, 1992
- Ejerskifteforsikringer i praksis* Jytte Holm-Larsen og Lene Dahl Jacobsen, *Ejerskifteforsikringer i praksis*, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag, 2004
- Fast ejendom* Carsten Munk-Hansen, *Fast Ejendom, Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse*, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets Forlag, 2010
- Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom* Søren Theilgaard, *Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom – en håndbog*, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag, 1996
- Handel med fast ejendom* Hans Henrik Edlund, *Handel med fast ejendom*, 1. udgave, GadJura, 1998
- Husejerforsikring & ejerskifteforsikring* Henning Jønsson, *Husejerforsikring og Ejerskifteforsikring – en kommentar*, 3. udgave, Thomson Reuters, 2009
- Kommentar til forbrugerbeskyttelsesloven* Hans Henrik Edlund, *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.*, 1. udgave, GadJura, 1996
- Kommenteret lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom* Lars Hjortnæs, *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af faste ejendom m.v. – kommenteret af Lars Hjortnæs*, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets Forlag, 1996
- Køb og salg af fast ejendom* Finn Träff, *Køb og salg af fast ejendom*, 4. udgave, Karnov Group Denmark, 2011
- Lovforslaget* Forslag til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., Lovforslag nr. 218 fremsat 6. april 1995 af Justitsmi-

nisteren

- Mangler ved fast ejendom* H.P. Rosenmeier, *Mangler ved Fast Ejendom*, 5. udgave, Forlaget Thomson, 2008
- Misligholdelse af Ejendoms køb* Anders Vinding Kruse, *Misligholdelse af Ejendoms køb*, 1. udgave, Gads Forlag, 1954
- Omsætning af fast ejendom* Anders Palmkvist m.m., *Omsætning af Fast Ejendom*, 1. udgave, Dansk Ejendomsmæglerforening, 2011
- Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp* Anne Fabricius og Jette Blands, *Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp – Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning*, 1. udgave, Sundhedsstyrelsen, 2009
- TfR 1947.154-205* P. Spleth, *Nogle Bemærkninger om dansk Rets Stilling med Hensyn til Mangelsbeføjelser ved Køb af fast Ejendom*, TfR 1947.154-205
- U.1955B.61-68* P. Spleth, *Mangelsbegrebet*, U.1955B.61-68
- U.1989B.281-287* Jørgen Nørgaard, *Nogle Bemærkning om mangler ved fast ejendom i anledning af dommer H.P. Rosenmeiers bog "Mangler ved fast ejendom"*, U.1989B.281-287

5.1.2. Internet

www.de.dk

www.sbi.dk

www.teknologisk.dk

5.2. Domstolspraksis

FED.2010.18 Ø
FED.2011.11 V
U.1988.748/2Ø
U.1989.74 V
U.1997.592 V

U.2002.319 H
U.2002.530 H
U.2002.828 H
U.2004.2556 Ø
U.2009.1071 H

U.2010.2986/2H
U.2011.3342 H

5.3. Ankenævnspraksis

AK 54.312
AK 55.275
AK 58.170
AK 58.188
AK 58.283
AK 58.522
AK 60.680
AK 64.313
AK 64.574
AK 65.657
AK 66.657
AK 69.172
AK 69.304
AK 69.444
AK 70.404
AK 70.542
AK 70.649
AK 70.723
AK 70.740
AK 70.828
AK 70.846
AK 70.890
AK 70.900
AK 71.070
AK 71.117
AK 71.121
AK 71.422
AK 71.619
AK 71.620
AK 71.913
AK 71.958
AK 71.989
AK 72.020
AK 72.037
AK 72.667
AK 72.771
AK 72.821

AK 73.258
AK 73.317
AK 73.332
AK 73.410
AK 73.418
AK 73.608
AK 73.927
AK 73.966
AK 74.003
AK 74.100
AK 74.279
AK 74.284
AK 74.303
AK 74.607
AK 74.670
AK 74.809
AK 74.910
AK 74.938
AK 74.974
AK 74.986
AK 75.243
AK 75.303
AK 75.405
AK 75.641
AK 75.665
AK 75.750
AK 75.985
AK 76.100
AK 76.140
AK 76.257
AK 76.401
AK 76.537
AK 76.810
AK 76.847
AK 76.872
AK 76.992
AK 76.897

AK 76.899
AK 77.002
AK 77.042
AK 77.043
AK 77.088
AK 77.163
AK 77.413
AK 77.542
AK 77.569
AK 77.576
AK 77.656
AK 77.691
AK 77.713
AK 77.726
AK 77.824
AK 78.081
AK 78.191
AK 78.329
AK 78.426
AK 78.667
AK 78.672
AK 78.698
AK 78.756
AK 78.876
AK 78.916
AK 79.120
AK 79.192
AK 79.320
AK 79.803
AK 80.215

5.4. Forkortelser

<i>AK</i>	Ankenævnskendelse fra Ankenævnet for Forsikring
<i>Betænkning 1276</i>	Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, Betænkning nr. 1276, København, 1994
<i>Betænkning 1520</i>	Betænkning om Huseftersynsordningen, Betænkning nr. 1520, København, 2010
<i>Boligudvalgets betænkning</i>	Betænkning afgivet d. 17. maj. 2011 af Boligudvalget over forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v.
<i>DL</i>	Danske lov
<i>FED</i>	Forsikrings- og Erstatningsretlig Domssamling
<i>Forbrugerbeskyttelseslov</i>	Lov nr. 391 af 14.06.1995. Senest ændret ved lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28.09.2007 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.
<i>Forsikringsaftaleloven</i>	Bekendtgørelse af lov om forsikringsaftaler nr. 999 af 05.10.2006
<i>Forældelsesloven</i>	Lov nr. 522 af 06.06.2007 om forældelse.
<i>H</i>	Højesteretsdom
<i>Huseftersynsordningen</i>	Når sælger har opfyldt betingelserne i forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1.
<i>Købeloven</i>	Bekendtgørelse af lov om køb nr. 237 af 28.03.2003
<i>Mindstedækningsbekendtgørelsen</i>	Bekendtgørelse nr. 13 af 12.01.2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
<i>Ordningen</i>	Ordningen i forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 med tilstandsrapport og elinstallationsrapport samt tilbud om ejerskifteforsikring.
<i>Revision af Huseftersynsordningen</i>	Lov nr. 609 af 14. juni 2011, Lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallationer m.v.
<i>U</i>	Ugeskrift for Retsvæsen

Udvalget

Udvalg nedsat af Justitsministeriet til udarbejdelse af betænkning til lov nr. 609 af 14. juni 2011 om revision af huseftersynsordningen.

V

Vestre Landsrets dom

Ø

Østre Landsrets dom